

АРБИТРАЖНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ МАЛЬЦЕВА ОЛЬГА ВАДИМОВНА

630102, Новосибирская обл., г. Новосибирск, а/я 138
ИНН 540361877783, СНИЛС 115-071-604 12, тел.: +7(960) 796-48-08, e-mail:
nskarbitr@mail.ru

член МСО ПАУ (ИНН 7705494552, ОГРН 1037705027249)

Исх. № 0806/56 от «08» июня 2024 года

Претендентам на участие в конкурсе

АО «РОСПЕЧАТЬ» в лице конкурсного управляющего Мальцевой Ольги Вадимовны, действующей на основании решения Арбитражного суда Челябинской области, настоящим сообщает следующие сведения, которые необходимо учитывать при принятии решения об участии в торгах:

площадь здания с кадастровым № 74:36:0515005:1901, согласно сведений из ЕГРН на дату публикации сообщения о торгах, составляет 5 755,2 кв.м., к сообщению о торгах на ЭТП прилагается решение Арбитражного суда Челябинской области от 18.04.2023 по делу № А76-36957/2022 о признании за АО «РОСПЕЧАТЬ» права собственности на нежилое здание площадью 5 924,9 кв.м., расположенное по адресу: г. Челябинск, ул. Худякова,10. Однако, до настоящего времени зарегистрировать в ЕГРН увеличение площади здания на основании указанного выше решения суда не удалось.

До 01.01.2017 площадь зданий определялась суммой площадей всех помещений и в ЕГРН до реконструкции за АО «РОСПЕЧАТЬ», как уже упоминалось выше, было зарегистрировано право собственности на нежилое здание с кадастровым № 74:36:0515005:1901 площадью 5 755,2 кв.м., затем АО «РОСПЕЧАТЬ» осуществило реконструкцию указанного выше здания в части расширения за счёт пристраиваемых помещений столовой, помещения для хранения уборочного инвентаря (хозяйственного помещения) и переноса входных групп. В результате произведенной реконструкции фактическая площадь здания увеличилась на 169,7 кв.м. и стала составлять 5 924,9 кв.м. В процессе оформления документов для целей ввода реконструированного здания в эксплуатацию, с 01.01.2017 появляется приказ Министерства экономического развития РФ № 90 и площадь зданий стала определяться не как сумма площадей всех помещений внутри здания, а как площадь условного помещения ограниченного внутренней поверхностью наружных стен, то есть площадь перегородок стала включаться в площадь здания и прежние 5 924,9 кв.м. превращаются в 6 688,8 кв.м., при этом фактически площадь здания и, соответственно, его ценность не меняются. Иными словами, 5 924,9 кв.м. и 6 688,8 кв.м. – это одна и та же площадь, только в первом случае за вычетом перегородок, а во втором включая площадь перегородок.

При подаче искового заявления об узаконивании реконструкции конкурсный управляющий руководствовалась техническим паспортом от 27.02.2017, выполненным после реконструкции (также прилагается к сообщению о проведении торгов на ЭТП), где на последней странице в столбце общая площадь итого указано 5 924,9 кв.м. (площадь 6 688,8 кв.м. в этом техническом паспорте указана только на титульном листе в разделе «особые отметки»), пояснениями представителей должника о том, что было, а что пристроили, а также пояснениями эксперта, готовившего строительно-техническую экспертизу.

Однако, для целей регистрации изменения площадных характеристик здания необходим кадастровый паспорт, который был выполнен уже с учетом приказа Министерства экономического развития РФ № 90 и общая площадь здания в нем указана, как 6 688,8 кв.м., из-за несоответствия кадастрового паспорта и судебного акта в

регистрации изменений Управлением Росреестра по Челябинской области АО «РОСПЕЧАТЬ» было отказано.

При подготовке отчета об оценке учтено, что на реализацию будет выставлен объект недвижимости, площадь которого зарегистрирована в ЕГРН и составляет 5 755,2 кв.м., с комментарием о фактической площади здания в соответствии судебным актом в размере 5 924,9 кв.м. (по методике определения площадей, действовавшей до 01.01.2017), которая фактически эквивалентна площади 6 688,8 кв.м. (по методике определения площадей, введенной в действие после 01.01.2017 и действующей ныне).

Кроме того, из документов, имеющих в распоряжении конкурсного управляющего, следует, что кроме АО «РОСПЕЧАТЬ» к ТП1078 присоединено еще семь опосредованных потребителей (к сообщению о проведении торгов на ЭТП приложен акт № 0101798-ЧЭ/ЧГЭС от 01.08.2017 на 3л.). В ЕГРН право собственности на объект недвижимого имущества (ТП1078) не зарегистрировано.

Также, на земельном участке с кадастровым № 74:36:0515005:14, который входит в состав лота, расположены объекты недвижимости (здания, помещения), принадлежащие третьим лицам. Данные объекты недвижимости представляют собой надстройки, пристройки к зданию с кадастровым № 74:36:0515005:1901, которое входит в состав лота.

Таблица 1. Сведения об иных собственниках объектов недвижимости на залоговом земельном участке.

№ п/п	Кадастровый №	Наименование объекта	S кв.м.	Собственник
1	2	3	4	5
1	74:36:0515005:351	нежилое помещение (надстрой 3 этажа)	488,20	Физическое лицо
2	74:36:0515005:352	нежилое здание (пристрой над овощехранилищем)	239,70	
3	74:36:0515005:737	нежилое помещение № 8 (часть 2-го этажа, офис)	236,60	Физическое лицо
4	74:36:0515005:738	нежилое помещение № 5 (часть 2-го этажа пристроя к зданию)	470,60	ООО «ПЛЮС»
5	74:36:0515005:740	нежилое помещение № 10 (офис)	704,10	АНО ДКШ Родное Слово
6	74:36:0515005:741	нежилое помещение № 7 (офис)	495,40	
ИТОГО:			2 634,60	

Также в состав лота входит нежилое помещение (доля 1/2) – овощехранилище площадью 251,8 кв.м., расположенное на земельном участке с кадастровым № 74:36:0515005:14 по адресу: г. Челябинск, ул. Худякова, 10, принадлежащем АО «РОСПЕЧАТЬ». Овощехранилище находится в общей долевой собственности АО «РОСПЕЧАТЬ» (доля в праве 1/2) и ПАО «Ростелеком» (доля в праве 1/2). В ЕГРН право собственности на объект недвижимого имущества не зарегистрировано. Кроме того, данный объект находится в аварийном состоянии: в соответствии с заключением ЗАО «ЭксПро Инжиниринг» от 2010 года (приложено к сообщению о проведении торгов на ЭТП), техническое состояние конструкций надподвального перекрытия классифицируется как неработоспособное или недопустимое.

Конкурсный управляющий
АО «РОСПЕЧАТЬ»
Мальцева О.В.

