

### РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Ставропольского края от 26.03.2024 по делу № А63-605/2024 Апкарян Светлана Шагеновна (20.11.1961г.р., место рожд: г. Невинномысск Ставропольского края, адрес рег: 357108, Ставропольский край, Невинномысск г, Мира б-р, дом № 4, квартира 12, СНИЛС01984366989, ИНН 263103366535) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Королева Евгения Леонидовна (ИНН 744885201064, СНИЛС 17091825071, рег.номер 22152) - член Ассоциация СОАУ "Меркурий" (ОГРН 1037710023108, ИНН 7710458616, адрес: 125047, г. Москва, ул. 4-я Тверская-Ямская, д.2/11, стр. 2).

**Финансовый управляющий, руководствуясь п. 2 ст. 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», произвел самостоятельно оценку нижеследующего имущества должника, которое включено в конкурсную массу:**

№ лота	Наименование (идентификационные характеристики)	Стоимость единицы, руб.
1	Нежилое Здание, площадь: 15,2м <sup>2</sup> , кадастровый номер: 26:16:050919:25 и право аренды на земельный участок, площадь: 522м <sup>2</sup> , кадастровый номер: 26:16:050919:14, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для садоводства, Адрес (местоположение): Ставропольский край, г. Невинномысск, СНТ "Мичуринец", №203	511 000,00

Оценка стоимости Нежилое Здание, площадь: 15,2м<sup>2</sup>, кадастровый номер: 26:16:050919:25 и право аренды на земельный участок, площадь: 522м<sup>2</sup>, кадастровый номер: 26:16:050919:14, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для садоводства, Адрес (местоположение): Ставропольский край, г. Невинномысск, СНТ "Мичуринец", №203 произведена финансовым управляющим, основываясь на анализе информации о ценовых предложениях аналогичных объектов, размещенных в сети Интернет (расчеты и копии использованной при расчете информации представлены в приложениях).

Среднерыночная стоимость – 511 000,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий  
Апкарян Светланы Шагеновны**

**Королева Евгения Леонидовна**

Правоустанавливающие документы



**ДОГОВОР АРЕНДЫ № 95**  
находящегося в государственной собственности земельного участка

г. Невинномысск

« 15 » апреля 2016 г.

В соответствии со статьями 7, 22, 39.1, 39.8, 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, на основании решения Невинномысского городского суда Ставропольского края от 24 декабря 2014 г., записки Анкарии С.Ш. от 07 апреля 2016 г., комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Невинномысск Ставропольского края ИНН 2631004071, ОГРН 1022603625186 зарегистрирован 12.11.2002 г. Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 8 по Ставропольскому краю в лице председателя Владыкиной Елизаветы Витальевна, действующей на основании Положения о комитете, с одной стороны, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», и Анкарии Светлана Шатенова (за которую по доверенности от 22.07.2014, зарегистрированной в реестре нотариуса за № 3-857, удостоверенной Савушкиной Надеждой Викторовной, нотариусом Невинномысского городского нотариального округа Ставропольского края Российской Федерации, действует Коробко Владимир Евгеньевич, под мужской, дата рождения 06.11.1973, паспорт 07 03 583989, выданный УВД г. Невинномысск Ставропольского края, 30.01.2003, зарегистрированный по адресу: Ставропольский край, город Невинномысск, пл. 50 лет Октября, д. 8, кв. 20), именуемая в дальнейшем «Арендатор», и именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок, относящийся к категории земель «земли населенных пунктов», с кадастровым номером **26:16:050919:14**, с местоположением: **Российская Федерация, край Ставропольский, город Невинномысск, садоводческое некоммерческое товарищество «Мичуринец», № 203** (далее – Участок), в границах, указанных в кадастровом паспорте Участка, земельный участок, общей площадью **522 кв. метра, земельный участок для садоводства.**

1.2. На земельном участке находится садовый дом с кадастровым номером **26:16:050919:25.**

**2. Срок Договора**

2.1. Срок аренды Участка устанавливается с **15.04.2016 г. по 14.04.2065 г.**

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Невинномысском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.3. Действие условий Договора распространяется на отношения сторон, возникшие до его государственной регистрации, а именно с даты начала срока договора аренды, указанного в пункте 2.1 Договора.

**3. Условия предоставления земельного участка в аренду**

- 3.1. Участок надлежит использовать строго в целях, предусмотренных п. 1.1 Договора.
- 3.2. На Участке запрещается:
- 3.2.1. Нарушать инженерные сети и коммуникации, находящиеся под проходящими
- 3.2.2. Расширять границы арендуемого Участка без согласия Арендодателя.
- 3.2.3. Препятствовать проходу пешеходов и проезду транспорта через Участок по пешеходным дорожкам и проездам при наличии таковых.
- 3.3. Обременения не зарегистрированы.

#### 4. Размер и условия внесения арендной платы

4.1. Стороны договорились, что арендная плата начисляется с **31.03.2015 г.**

4.2. Расчет арендной платы производится в соответствии с постановлением Правительства Ставропольского края от 16.04.2008 № 64-п «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Ставропольского края, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена» (с изменениями от 24.09.2013 № 362-п, от 29.11.2013 № 445-п), постановлением Правительства Ставропольского края от 29.03.2016 № 112-п «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в государственной собственности Ставропольского края, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и предоставленных в аренду без торгов», пунктом 9 приложения Правительства Ставропольского края от 29.03.2016 № 112-п «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в государственной собственности Ставропольского края, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и предоставленных в аренду без торгов», решением Думы города Невинномысска от 28.09.2011 № 97-8 «О земельном налоге» (с изменениями от 31.07.2013 г. № 426-41 «О внесении изменений в решение Думы города Невинномысска от 28.09.2011 № 97-8 «О земельном налоге»), подпунктом 2 пункта 1 статьи 407 главы 32 «Налог на имущество физических лиц» налогового кодекса Российской Федерации, приказом Министерства имущественных отношений Ставропольского края от 25.12.2012 № 203 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Ставропольском крае», приказом министерства имущественных отношений Ставропольского края от 27 ноября 2015 года № 1380 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Ставропольском крае», приказом министерства имущественных отношений Ставропольского края от 22 декабря 2015 года № 1515 «О внесении изменений в приказ министерства имущественных отношений Ставропольского края от 27 ноября 2015 г. № 1380».

4.3. Подлежит оплате с **31.03.2015 по 31.12.2015 (включительно):**  
**48 руб. 11 коп. (Сорок восемь руб. 11 коп.).**

Подлежит оплате с **01.01.2016 г. по 31.03.2016 г. (включительно):**  
**68 руб. 81 коп. (Шестьдесят восемь руб. 81 коп.).**

Подлежит оплате с **01.04.2016 по 31.12.2016 (включительно):**  
**207 руб. 93 коп. (Двести семь руб. 93 коп.).**

Расчет арендной платы определен в приложении 1 к Договору, которое является неотъемлемой частью Договора.

4.4. Арендная плата вносится Арендатором равными долями, не позднее 15 марта, 15 июня, 15 сентября с окончательным расчетом не позднее 15 ноября текущего года, путем перечисления указанной суммы по следующим реквизитам:

Получатель: ИНН 2631004071, КПП 263101001, УФК по Ставропольскому краю (Невкоммушество), р/с 40101810300000010005.

Банк получателя: Отделение Ставрополь, БИК 040702001, ОКТМО 07724000001.

КБК 602 1 11 05012 04 0000 120, назначение платежа: «Доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских округов, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков».

4.5. Размер арендной платы изменяется Арендодателем в одностороннем порядке, без внесения соответствующих изменений в договор аренды в случае изменения кадастровой стоимости земельного участка, ставок арендной платы и (или) порядка определения размера арендной платы за использование земельного участка устанавливаемой нормативными актами органов местного самоуправления, органов власти Ставропольского края и Правительством РФ.

Перерасчет арендной платы за земельный участок в связи с изменением кадастровой стоимости осуществляется с 1 января года, следующего за годом, в котором принято решение об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков, если иной порядок применения кадастровой стоимости земельных участков не предусмотрен федеральным законодательством.

Перерасчет размера арендной платы за использование земельного участка в связи с изменением ставок арендной платы за использование земельного участка, используемых при определении размера арендной платы за использование земельного участка, порядка определения размера такой арендной платы осуществляется со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта об установлении (изменении) ставок арендной платы за использование земельного участка, используемых при определении размера арендной платы за использование земельного участка, изменении порядка определения размера арендной платы за использование земельного участка.

При этом изменения по порядку расчета, уплате арендной платы, порядка внесения платежей и сроков оплаты, изменения ставок арендной платы, изменения кадастровой стоимости земельных участков доводятся до сведения Арендатора путем размещения на официальном сайте администрации города Невинномысска в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и публикацией в газете «Невинномысский рабочий».

4.6. Размер арендной платы пересматривается в случае перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения разрешенного использования земельного участка в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

4.7. В платежном документе на перечисление арендной платы в числе обязательных реквизитов указываются назначение платежа, дата и номер договора аренды. Платеж вносится в счет арендной платы за следующий период только после погашения задолженности по арендной плате за предыдущие периоды в порядке календарной очередности.

4.8. Непользование участка Арендатором не может служить основанием для взыскания арендной платы.

### 5. Права и обязанности Сторон

#### 5.1. Арендодатель имеет право:

- требовать досрочного расторжения Договора при использовании Участка не по целевому назначению;
- ненадлежащем содержании Участка, его захламлении, нарушении пункта 5.4.3 Договора;
- использовании Участка способами, приводящими к загрязнению и порче почвы, ухудшению экологической обстановки;
- не внесении арендной платы более шести месяцев;
- нарушении других условий Договора;

5.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

5.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

5.1.4. Вносить по согласованию с Арендатором в Договор необходимые изменения и уточнения в случае изменения действующего законодательства и нормативных актов.

5.1.5. Изымать Участок для государственных и муниципальных нужд в установленном законом порядке.

#### 5.2. Арендодатель обязан:

5.2.1. Выполнить в полном объеме все условия Договора.

5.2.2. Передать Арендатору Участок по акту приема-передачи (приложение 2).

5.2.3. Уведомить Арендатора о правах третьих лиц на сдаваемый в аренду Участок.

#### 5.3. Арендатор имеет право:

5.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

5.3.2. Арендатор, являющийся собственником здания, сооружения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации имеет право на выкуп арендуемого земельного участка.

5.3.3. Производить строительство, реконструкцию зданий и сооружений в установленном законодательством порядке.

#### 5.4. Арендатор обязан:

5.4.1. Выполнить в полном объеме все условия Договора.

5.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

5.4.3. Надлежаще содержать Участок, осуществлять покос травы.

5.4.4. Уплатить в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату.

5.4.5. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного надзора и муниципального земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

5.4.6. Обеспечить соблюдение публичных сервитутов (безвозмездное и беспрепятственное использование объектов общего пользования, возможность

размещения на участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним, возможность доступа на земельный участок соответствующих служб города и др.), установленных нормативным правовым актом органа местного самоуправления и отношении данного земельного участка.

5.4.7. Выполнить в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

5.4.8. В течение 2 (двух) месяцев с момента подписания Договора и изменений к нему произвести его (их) государственную регистрацию в Невинномысском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю.

5.4.9. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца о расторжении договора аренды.

5.4.10. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.

5.4.11. Письменно уведомить Арендодателя в десятидневный срок в следующих случаях:

- изменение адреса или иных реквизитов; действия, совершенные по старым адресам и счетам до получения уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств;

- отчуждения строений, принадлежащих Арендатору;

- о передаче своих права и обязанности по настоящему договору третьему лицу в пределах срока договора аренды;

- о передаче земельного участка в субаренду.

5.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

## 6. Ответственность Сторон

6.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

6.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору, Арендатор выплачивает Арендодателю пени из расчета 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день неисполнения обязательств от размера не внесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки.

6.3. Платежи по уплате пени за текущий период вносятся только после погашения задолженности по пени за предыдущие периоды в порядке календарной очередности.

6.4. Если по окончании срока действия Договора или в случае его досрочного расторжения Арендатор не возвратил земельный участок, либо возвратил его несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных Арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения.

## 7. Обстоятельства непреодолимой силы

7.1. Сторона несет ответственность за неисполнение обязательств или ненадлежащим образом исполненные обязательства по настоящему Договору,

если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (стихийных явлений, гражданских беспорядков, военных действий и т.д.).

## 8. Изменение, расторжение и прекращение Договора

8.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме.

8.2. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, в случаях, указанных в пункте 5.1.1.

8.3. Договор может быть расторгнут досрочно по обоюдному согласию сторон с подписанием дополнительного соглашения о расторжении Договора Арендодателем и Арендатором. При намерении расторгнуть Договор сторона уведомляет об этом письменно за три месяца до предполагаемой даты расторжения Договора.

8.4. При расторжении (прекращении) Договора Арендатор обязан в течение 10 дней после расторжения (прекращения) Договора передать Участок Арендодателю по акту приема-передачи в состоянии, пригодном для дальнейшего использования, в соответствии с установленным видом разрешенного использования.

8.5. В случае выкупа Арендатором земельного участка действие Договора прекращается с момента регистрации перехода права собственности на земельный участок.

## 9. Рассмотрение и урегулирование споров

9.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами в процессе исполнения настоящего договора, разрешаются ими путем переговоров (в административном порядке).

9.2. В случае недостижения взаимоприемлемого результата путем переговоров, споры разрешаются судом по месту нахождения Арендодателя.

## 10. Особые условия договора

10.1. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.

10.2. Арендатор согласен на вступление в договор (замену в договоре) иных обладателей недвижимого имущества, расположенного на данном земельном участке. В этом случае в договор вносятся изменения путем заключения соответствующего дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего договора и подписывается исключительно Арендодателем и вступающей стороной, при этом остальные собственники извещаются уведомлением, либо по запросу получают заверенные копии дополнительных соглашений к договору о вступлении (замене) Арендатора.

10.3. При переходе права собственности на строение или его части, расположенных на арендуемом земельном участке, права и обязанности по договору переходят новому собственнику строения или его части пропорционально доле в праве собственности на недвижимое имущество.

10.4. Договор  
юридическую силу  
исключительно перед  
государственной

Арендодат

М



невозможным вследствие  
вратных, при данных  
к беспорядков, возникших

говора

износятся Сторонами

Арендодателя по  
ом гражданским

ному согласно  
пим Договора  
говор сторона  
вемой даты

ит в течение  
ь Участок  
льнейшего  
тешенного

Договора  
ельный

иссе  
/о

м

10.4. Договор составлен в 3 (три) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в Невинномысский отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю.

#### 11. Реквизиты Сторон

Арендодатель: Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Невинномысск  
Юридический адрес: 357100, город Невинномысск Ставропольского края улица Гагарина, 74-А.  
Телефон: (86554) 3-44-48, факс 3-27-06  
ИНН 2631004071, ОКОНХ 97600, ОКПО 21966356.

Арендатор: Анкария Светлана Шагеновна,  
пол. женский, 20.11.1961 года рождения,  
место рождения: г. Невинномысск  
Ставропольского края,  
зарегистрированная по адресу:  
Ставропольский край, г. Невинномысск,  
б. Мира, д. 4, кв. 12,  
паспорт 07 06 827193, выдан 12.12.2006,  
УВД г. Невинномысск Ставропольского края.

#### 12. Подписи Сторон

Арендодатель: Комитет по управлению  
муниципальным имуществом

З.В. Владычкина



Арендатор: Анкария С.Ш., за которую по доверенности  
от 22.07.2014 № 3-857, действует

В.Е. Коробко

#### Приложения к Договору:

1. Расчет арендной платы.
2. Акт приема-передачи.



Приложение № 1 к договору  
аренды земельного участка  
от 15.04.2016 № 95

**Расчет арендной платы**  
за земельный участок с местоположением: Российская Федерация, край  
Ставропольский, город Невинномысск, садоводческое некоммерческое  
товарищество «Мичуринск», № 203.

1. Расчет арендной платы в 2015 г. за земельный участок производится:  
 $УПКСЗ \times S \times Бр\% = А$ , где:

УПКСЗ – удельный показатель кадастровой стоимости земли;	
Бр – базовый размер арендной платы за земельный участок в 2015 г.	109,94 кв. м;
S – общая площадь арендуемого земельного участка, кв. м;	0,1 %;
А – сумма годовой оплаты, руб.	522 кв. м;

2. Расчет арендной платы производится в соответствии с постановлением Правительства Ставропольского края от 16.04.2008 № 64-п «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Ставропольского края, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена» (с изменениями от 24.09.2013 № 362-п, от 29.11.2013 № 445-п), решением Думы города Невинномыска от 28.09.2011 № 97-8 «О земельном налоге» (с изменениями от 31.07.2013 г. № 426-4) «О внесении изменений в решение Думы города Невинномыска от 28.09.2011 № 97-8 «О земельном налоге»», приказа Министерства имущественных отношений Ставропольского края от 25.12.2012 № 203 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Ставропольском крае»;

3. Подлежит оплате с 31.03.2015 по 31.12.2015 (включительно):  
 $(109,94 \times 522 \times 0,1\%) : 365 \times 306 = 48$  руб. 11 коп. (Сорок восемь руб. 11 коп.).

4. Расчет арендной платы 2016 г. за земельный участок производится:  
(за период с 01.01.2016 г. по 31.03.2016 г.)  $УПКСЗ \times S \times Бр\% = А$ , где:

УПКСЗ – удельный показатель кадастровой стоимости земли в 2016 г.	530,14 руб./кв. м;
Бр% за земельный участок в 2016 г.	0,1 %;
S – общая площадь арендуемого земельного участка, кв. м;	522 кв. м;

5. Расчет арендной платы с 01.04.2016 г. за земельный участок производится:

$РАП = КС \times СТ$ , где:

КС – кадастровая стоимость земельного участка	276733,08 руб.
СТ% – ставка арендной платы за использование земельного участка (с учетом льготной категории)	0,1 %.



Фотографии



