

### РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 13.02.2024 по делу № А60-835/2024 Потапов Павел Витальевич (18.02.1969г.р., место рожд: гор. Сухой Лог Свердловской обл., адрес рег: 623530, Свердловская обл, Богдановичский р-н, Богданович г, 1-й кв-л, дом № 10, квартира 84, СНИЛС02639767181, ИНН 660500174401) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом). Финансовым управляющим утвержден Сергиенко Светлана Данисовна (ИНН 744201856386, СНИЛС 14083812042, рег.номер 22154) - член Ассоциация СОАУ "Меркурий" (ОГРН 1037710023108, ИНН 7710458616, адрес: 125047, г. Москва, ул. 4-я Тверская-Ямская, д.2/11, стр. 2).

**Финансовый управляющий произвел самостоятельно оценку нижеследующего имущества должника:**

№ лота	Наименование (идентификационные характеристики)	Стоимость единицы, руб.
1	Земельный участок, кадастровый номер: 66:07:1001006:771, общая площадь: 1500 кв.м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес: Свердловская область, городской округ Богданович, город Богданович, улица Транзитная, земельный участок 27, вид права: право временного владения и пользования. Дата оценки: 21.06.2024г.	182 200,00

Оценка стоимости вышеуказанного имущества 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).

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий**  
**Потапова Павла Витальевича**

**Сергиенко Светлана Данисовна**

Копии предоставленных документов



Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №3140828460

Предоставляются в рамках постановления Правительства Российской Федерации от 03.06.2019 № 710

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	66:07:1001006:771

Сведения об основных характеристиках объекта

Номер кадастрового квартала	66:07:1001006
Дата присвоения кадастрового номера	11.11.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Данные отсутствуют
Местоположение	Российская Федерация, Свердловская область, городской округ Богданович, город Богданович, улица Транзитная, земельный участок 27
Площадь, м <sup>2</sup>	1500, Уточненная площадь, погрешность 13.56
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли населенных пунктов
Кадастровая стоимость, руб	452370
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	Данные отсутствуют
Виды разрешенного использования	для индивидуального жилищного строительства
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости	Данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженерере	Харламов Дмитрий Александрович
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	Данные отсутствуют
Особые отметки	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.
Получатель выписки	Потапова Лидия Николаевна



Лист 1 из 2

Данные актуальны на 12.10.2023



Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №3140828460

Предоставляются в рамках постановления Правительства Российской Федерации от 03.06.2019 № 710

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	66:07:1001006:771

Сведения о зарегистрированных правах

Сведения о правах	Данные о правах отсутствуют
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	<p>Вид: Аренда</p> <p>Дата государственной регистрации: 11.07.2023</p> <p>Номер государственной регистрации: 66:07:1001006:771-66/106/2023-6</p> <p>Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 24.05.2023 по 24.05.2043 Данные отсутствуют</p> <p>Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 007003001000 Потапова Лидия Николаевна, 21.03.1973, Российская Федерация, Паспорт гражданина Российской Федерации 65 18 654826 выдан 18.04.2018 ГУ МВД России по Свердловской области</p> <p>Основание государственной регистрации: Договор аренды земельного участка 112 выдан 24.05.2023</p> <p>Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: Данные отсутствуют</p>

Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Перешлите документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу



Лист 2 из 2

Данные актуальны на 12.10.2023

**ДОГОВОР АРЕНДЫ**  
**земельного участка № 112**

г. Богданович

«24» мая 2023 г.

На основании заявления гр. Потаповой Л.Н. о предоставлении в аренду земельного участка для индивидуального жилищного строительства, учитывая, что заявление является единственным после публикации извещения о предоставлении земельного участка в СМИ (газета «Народное слово» № 14 (10259) от 13.04.2023), руководствуясь подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.6, статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации, Комитет по управлению муниципальным имуществом городского округа Богданович, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице председателя Комитета Чусова Андрея Петровича, действующего на основании Положения о Комитете, и гражданка **Потапова Лидия Николаевна**, именуемая в дальнейшем «Арендатор» и вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1 Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из категории земель – земли населённых пунктов, с кадастровым номером **66:07:1001006:771**, местоположение: Российская Федерация, Свердловская область, городской округ Богданович, город Богданович, улица Транзитная, земельный участок 27, в границах, указанных в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (Приложение № 2), прилагаемой к договору и являющейся его неотъемлемой частью, площадью **1500 кв.м** (далее – участок). Разрешенное использование участка – для индивидуального жилищного строительства.

На участок установлены ограничения в пользовании, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территорий:

1) учетный номер части 66:07:1001006:771/1, площадью 1098 кв.м;

тип зоны: прибрежная защитная полоса;

вид зоны по документу: прибрежная защитная полоса реки Кунара и ее притоков 022.99;

реестровый номер границы: 66:00-6.2225; срок действия ограничения: не установлен.

Ограничения установлены в соответствии с Приказом Министерства природных ресурсов и экологии Свердловской области от 30.10.2019 № 1779 «Об установлении границ водоохранных зон, прибрежных защитных полос и береговых линий водных объектов бассейна реки Пышма, расположенных на территории Свердловской области, в том числе перечень координат их опорных точек».

2) учетный номер части 66:07:1001006:771/2, площадью 1098;

тип зоны: водоохранная зона;

вид зоны по документу: водоохранная зона реки Кунара и ее притоков 022.99;

реестровый номер границы: 66:00-6.2251; срок действия ограничения: не установлен.

Ограничения установлены в соответствии с Приказом Министерства природных ресурсов и экологии Свердловской области от 30.10.2019 № 1779 «Об установлении границ водоохранных зон, прибрежных защитных полос и береговых линий водных объектов бассейна реки Пышма, расположенных на территории Свердловской области, в том числе перечень координат их опорных точек».

В соответствии с пунктом 16 статьи 65 Водного кодекса РФ в границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

1.2 Участок, указанный в пункте 1.1, используется Арендатором (Субарендатором) исключительно в соответствии с установленным для него целевым назначением и разрешенным использованием. Любое изменение целевого назначения и разрешенного использования предоставленного участка допускается только с согласия Арендодателя.

1.3 На земельном участке объекты недвижимости отсутствуют.

2  
2. СРОК ДОГОВОРА

2.1 Срок аренды участка устанавливается в соответствии с подпунктом 3 пункта 8 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ с «24» мая 2023 года по «24» мая 2043 года.

2.2 Настоящий договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

2.3 В соответствии с п. 2. ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны договорились, что указанные в договоре условия применяются к фактическим отношениям Сторон по пользованию участком, возникшим до заключения договора в порядке, установленном п. 2.2 договора, с 24.05.2023 г.

3. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

3.1 Обязательство по внесению арендатором арендной платы возникает с момента фактического вступления Арендатора во владение и пользование земельным участком, а именно с 24.05.2023 г.

3.2 Размер арендной платы (расчет) установлен в приложении № 1 к договору, которое является неотъемлемой его частью.

3.3 Арендная плата вносится Арендатором ежегодно до 1 декабря текущего года, в соответствии с расчетом арендной платы по договору, являющимся неотъемлемой частью договора (Приложение №1), путем перечисления денежных средств по следующим реквизитам: наименование банка получателя: **Уральское ГУ Банка России/УФК по Свердловской области г. Екатеринбург**, БИК банка получателя средств: **016577551**, номер счета банка получателя средств (банковский счет, входящий в состав единого казначейского счета – кор.счет) **40102810645370000054**, получатель: **УФК по Свердловской области (КУМИ городского округа Богданович)**, номер счета получателя средств: **03100643000000016200**. КБК **90211105012040001120**, ОКТМО **65707000**, ИНН **6605003022**, КПП **663301001**. В назначении платежа указывать: оплата по договору № 112 от 24.05.2023.

3.4 В соответствии с п.п. 2.2 и 2.3 настоящего договора арендная плата за фактическое использование участка до вступления в силу настоящего Договора вносится в полном объеме до 01.12.2023.

3.5 Размер арендной платы может быть пересмотрен Арендодателем в одностороннем порядке независимо от Арендатора в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Свердловской области.

В случае изменения арендной платы Арендодатель в разумный срок направляет (вручает) Арендатору расчет размера арендной платы (уведомление об изменении арендной платы с приложением расчета), подписанный Арендодателем (его полномочным представителем), который является обязательным для Арендатора. Стороны условились, что обязанность по уплате арендной платы с учетом соответствующих изменений ее размера возникает у Арендатора с момента вступления в законную силу соответствующего нормативного акта, либо указанного в таком нормативном акте срока, изменяющего размер арендной платы, независимо от даты получения (вручения) уведомления об изменении арендной платы с приложением расчета.

3.6 Неполучение (невручение) уведомления об изменении арендной платы с приложением расчета не является основанием для освобождения Арендатора от обязанности своевременного внесения измененной арендной платы.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1 Арендодатель (его уполномоченный представитель) имеет право:

4.1.1 Осуществлять контроль за целевым использованием и охраной участка, предоставленного в аренду, иметь беспрепятственный доступ на территорию арендуемого участка с целью осуществления надзора за выполнением Арендатором условий договора.

4.1.2 На возмещение в полном объеме убытков, причиненных ухудшением качества участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора (субарендатора) и неисполнением, ненадлежащим исполнением Арендатором (субарендатором)

обязательств по настоящему договору, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.1.3. На удержание принадлежащего Арендатору имущества, оставшегося на арендованном участке после прекращения договора аренды, в обеспечение обязательств арендатора по внесению просроченной арендной платы, а также штрафных санкций.

4.2 В случае, если на арендуемом участке находится несколько объектов недвижимости, принадлежащих различным лицам, или одно здание (помещения в нем), принадлежащее нескольким лицам, Арендодатель имеет безусловное право заключить договор аренды со множественностью лиц на стороне арендатора. Вступление новых владельцев недвижимости в договор оформляется в виде дополнительного соглашения к договору и подписывается между Арендодателем и иными титульными владельцами объектов недвижимости.

4.3 Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны арендатору либо должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества при заключении договора или передаче имущества в аренду.

4.4 Арендодатель обязан:

4.4.1 Выполнять в полном объеме все условия договора.

4.4.2 Передать Арендатору участок по акту приема-передачи (Приложение №3).

4.4.3 Письменно в разумный срок уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы.

4.4.4 Производить перерасчет арендной платы и информировать об этом Арендатора путем направления (вручения) уведомления об изменении арендной платы с приложением расчета.

4.5 Арендодатель имеет иные права и несет иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

5.1 Арендатор имеет право:

5.1.1 Использовать участок на условиях, установленных договором;

5.1.2 Сдавать участок в субаренду без изменения целевого использования земельного участка и на условиях, и в пределах срока действия договора с письменного согласия Арендодателя. На субарендатора (ов) распространяются все права Арендатора участка, предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации и настоящим договором.

5.1.3 Передавать свои права и обязанности по договору третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока действия договора без согласия Арендодателя при условии его уведомления. Уведомление о передаче арендатором земельного участка своих прав и обязанностей по договору третьему лицу должно быть направлено Арендодателю в разумный срок после совершения соответствующей сделки с третьим лицом в письменной форме, позволяющей Арендатору располагать сведениями о получении уведомления адресатом. В указанных случаях ответственным по договору перед Арендодателем становится новый Арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется.

5.2 Арендатор обязан:

5.2.1 Выполнять в полном объеме все условия договора и требования действующего законодательства, предъявляемые к хозяйственному использованию участка.

5.2.2 Использовать участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием и условиями его предоставления способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

5.2.3 Уплачивать в срок, в размере и на условиях, установленных договором, арендную плату.

5.2.4 Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля беспрепятственный доступ на участок по их требованию для осуществления ими контроля за использованием и охраной земель и надзора за выполнением Арендатором условий договора.

5.2.5 Компенсировать Арендодателю в полном объеме убытки, причиненные невыполнением, ненадлежащим выполнением взятых на себя обязательств по договору.

5.2.6 В случае отчуждения всех или части принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на земельном участке, или долей в праве собственности на эти объекты, Арендатор в течение десяти дней с момента государственной регистрации сделки или передачи прав обязан письменно уведомить Арендодателя о предстоящих изменениях либо прекращении ранее существующего права на участок (или его часть) в связи с переходом этих прав к другому лицу. При наличии у продавца объектов недвижимости задолженности по арендной плате за землю условия договора об отчуждении недвижимости или сделки по уступке (переходу) прав на участок должны содержать соглашение о том, кто из сторон и в какие сроки погашает указанную задолженность. В случае, если Арендатор и новый собственник объектов недвижимости не заключат вышеуказанное соглашение о порядке погашения возникшей задолженности стороны настоящего договора пришли к согласию о том, что Арендатор обязуется исполнять обязанности по арендной плате, а также по погашению ранее возникшей задолженностью до момента государственной регистрации перехода прав на участок к другому лицу (новому собственнику).

5.2.7 В течение 7 (семи) дней с момента подписания Арендодателем договора принять в аренду участок по акту приема-передачи.

5.2.8 Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении участка как в связи с окончанием срока действия договора. При этом, само по себе досрочное освобождение Арендатором участка до момента прекращения действия договора в установленном порядке не является основанием для прекращения обязательства Арендатора по внесению арендной платы.

5.2.9 Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на участке и прилегающих к нему территориях, не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на земле, а также выполнять работы по благоустройству территории.

5.2.10. Не осуществлять без соответствующей разрешительной документации на участке работы, для проведения которых требуется решение (разрешение) соответствующих компетентных органов.

5.2.11 Не нарушать права других землепользователей и природопользователей.

5.2.12 Письменно в десятидневный срок с момента наступления соответствующих обстоятельств уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов, почтового адреса, изменений в наименовании.

5.2.13 Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельном участке в соответствии с законодательством.

5.2.14 Соблюдать при использовании участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

5.3 Арендатор имеет иные права и несет иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1 За нарушение условий настоящего договора Стороны несут имущественную ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

6.2 В случае невнесения Арендатором арендной платы в установленный договором срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени за каждый день просрочки в размере 0,1% от размера задолженности до полного погашения возникшей задолженности.

Прекращение либо расторжение договора не освобождает Арендатора (в т.ч. третьих лиц) от уплаты задолженности по арендным платежам и соответствующих штрафных санкций. Пени подлежат начислению до момента исполнения обязанности Арендатора по внесению арендной платы. Размер пени в таком случае исчисляется согласно п. 6.2 настоящего договора.

6.3 В случае невыполнения, ненадлежащего выполнения Арендатором всех иных условий договора (за исключением обязанностей по внесению арендной платы и государственной регистрации договора) Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 0,5% от размера

годовой арендной платы за каждый факт невыполнения, ненадлежащего выполнения условий настоящего Договора.

6.4 Ответственность Сторон за нарушение обязательств по договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

## 7. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1 Государственная регистрация настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области и его филиалах (далее – орган регистрации прав) производится по инициативе сторон Арендодателем.

7.2 Арендодатель в течение 5 рабочих дней с даты подписания договора, направляет в орган регистрации прав заявление и договор, а также полный пакет документов.

## 8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

8.1 Все изменения и (или) дополнения к договору оформляются Сторонами в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законом порядке.

8.2 Действие договора может быть прекращено в случаях:

8.2.1 В любое время при достижении сторонами договора письменного соглашения об отказе от исполнения договора и о его расторжении.

8.2.2 По истечении срока действия договора.

8.3 Арендодатель имеет безусловное право на односторонний отказ от исполнения договора и его расторжение в судебном порядке на основании ст. 619 Гражданского кодекса РФ в следующих случаях:

8.3.1 Неуплаты арендной платы, уплаты арендной платы не в полном объеме (менее 80% от суммы ежегодного платежа) по договору более двух раз подряд.

8.3.2 При использовании Арендатором (субарендатором) участка не по целевому назначению, указанному в п. 1.1. договора.

8.3.3 При использовании Арендатором (субарендатором) участка способами, приводящими к ухудшению качественной характеристики земель и экологической обстановки, т.е. без учета обеспечения соблюдения экологических, санитарно-гигиенических и других специальных требований (норм, правил, нормативов).

8.3.4 Принятия компетентным органом власти решения об изъятии участка для государственных или муниципальных нужд.

8.3.5 Изменения в установленном порядке целевого назначения и разрешенного использования участка.

8.3.6 В иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

8.4 При прекращении действия договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю участок в надлежащем состоянии в десятидневный срок с момента получения Арендатором уведомления о прекращении (расторжении) договора.

## 9. РАССМОТРЕНИЕ И РЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

9.1 Все споры, возникающие в связи с исполнения сторонами договора своих обязательств, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## 10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1 Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия настоящего Договора.

10.2 При досрочном расторжении договора договор субаренды участка прекращает свое действие.

10.3 Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

## 11. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

- 11.1 Расчет арендной платы (Приложение № 1).  
11.2 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (Приложение № 2).  
11.3 Акт приема-передачи (Приложение № 3).

## 12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

**Комитет по управлению муниципальным имуществом городского округа Богданович**  
Юридический адрес: 623530, Свердловская область, г. Богданович, ул. Советская, 3  
ОГРН 1026600707066, ИНН 6605003022, КПП 663301001



/А.П. Чусов/

Арендатор:

**Потапова Лидия Николаевна**

Дата рождения: 21.03.1973, место рождения: с. Усть-Кокса Усть-Коксинский р-н Алтайский край,  
Паспорт гражданина РФ: 65 18 № 654826, выдан ГУ МВД России по Свердловской области  
18.04.2018,

Адрес регистрации: обл. Свердловская, р-н Богдановичский, гор. Богданович, ул. 1-й квартал, дом  
10, кв. 84

/Л.Н. Потапова/