

№ п/п	Описание лота	Сведения
1	<p>1. Нежилое помещение, кадастровый номер 02:69:010506:3196, площадь 1059,2 кв. м, адрес: Республика Башкортостан, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 9.</p> <p>2. Доля в праве на земельный участок в размере 66/100, кадастровый номер 02:69:010506:26, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, площадь 1 382,0 кв. м, адрес: Республика Башкортостан, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 9</p>	<p>1) Сведения относительно арендных взаимоотношений по нежилому помещению:</p> <p>1.1 В отношении помещения с кадастровым номером: 02:69:010506:3196 заключен договор аренды №б/н от 12.07.2019 с ООО «Агроторг» (ИНН 7825706086, ОГРН 1027809237796). Площадь, сдаваемая в аренду: 420 кв.м., располагается на 1 этаже, номер помещений на поэтажном плане: 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13,14, 15, 24.</p> <p>Договор аренды зарегистрирован в порядке п. 2 ст. 609 ГК РФ, срок аренды до 19.08.2029 г. Сумма арендной платы высчитывается по формуле, указанной в п. 2.3. договора, минимальный размер арендной платы составляет 130 000 руб. Арендуемое помещение используется для размещения магазина «Пятерочка».</p> <p>Согласно п. 1 ст. 617 ГК РФ переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.</p> <p>1.2 В отношении площади в размере 503,8 кв.м., расположенное на первом, втором цокольных этажах 01.01.2026 г. между ООО Фирма «Домоустроитель» и ООО «Благпит» заключен Договор № 1/2026 аренды недвижимости (нежилого помещения) Срок договора аренды с 01.01.2026 г. по 01.12.2026 г. Сумма арендной платы включает в себя стоимость аренды помещения и подведенных к нему инженерных сетей и устанавливается из расчета 300 руб. за 1 кв.м. за помещения первого и второго этажа и 120 руб. за один квадратный метр за помещения подвального этажа. Общий размер постоянной части арендной платы составляет 77 604 руб. Переменная часть включает в себя стоимость коммунальных услуг (водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения), потребленных арендатором за месяц.</p> <p>2) Сведения о наличии приборов учета и потребляемых ресурсах:</p> <p>В соответствии с данными ведомости приема-передачи электроэнергии по договору 02098021004652 от 01.10.2014 г. объект по адресу: г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 9, оборудован счетчиком, к помещению транзитом подключены: Центральная районная библиотека МБУК МЦБ по Договору № 02098021294630, Нежилое помещение магазина «Пятерочка» по Договору № 02110001090147 ООО «РегионЭнергоКонтракт» (ООО «Агроторг» - Арендатор по договору аренды №б/н от 12.07.2019). Счета за электроэнергию со стороны Центральной районной Библиотеки МБУК МЦБ, магазина «Пятерочка» (ООО «Агроторг») оплачиваются потребителями самостоятельно. Сумма по счету за апрель 2025 г., приходящаяся на площади, не оборудованные отдельными приборами учета - 36 304,97 руб. (4 308 кВт.ч)</p> <p>В соответствии с данными о потреблении коммунального ресурса «отопление» и «горячая вода» сумма по счету объект по адресу г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 9 (тепловая энергия с теплоносителем горячая вода за апрель 2025 г составила 20 959,13 руб. (с НДС 20%) из них: 8,7720 Гкал по строке «тепловая энергия с теплоносителем «горячая вода» и 1,9373 куб.м по строке «теплоноситель (подпитка)»).</p> <p>Между ООО Фирма «Домоустроитель» и МУП «Водоканал» г. Благовещенск заключен Договор № 106/1 от 01.01.2014 г. о подаче холодного водоснабжения и водоотведения по адресу: ул. Комарова, д. 9. Счета на оплату не выставляются, обстоятельства</p>

выясняются.

Сведения об остальных начислениях на данный момент проверяются.

Так же сообщаем для сведения, что водопроводные сети магазина «Лада», находящегося по адресу: ул. Комарова 9А (соседнее маленькое здание) расположены в подвальном помещении магазина «Улым» по адресу: ул. Комарова, д. 9.

Также, Комарова 9А фактически подключено к приборам передачи электроэнергии, установленным по адресу Комарова 9. В связи со сменой собственника здания по адресу Комарова 9А в данный момент оформляются документы на разрешение отпуска мощности.

3) Сведения относительно смены кадастрового номера помещения с 02:69:010506:911 на 02:69:010506:3196:

Ранее у нежилого помещения, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 9, был кадастровый номер: 02:69:010506:911 (фактически этот номер – кадастровый номер здания, в котором располагается помещение).

В рамках проведения мероприятий по выявлению имущества должника конкурсным управляющим была получена выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-165465920 от 19.07.2023 г. на объект недвижимости - здание, расположенное по адресу Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 9, с кадастровым номером 02:69:010506:911, площадью 1059,2 кв.м, этажность – два. Право собственности зарегистрировано 31.10.2007, запись 02-04-03/005/2007-368.

В ходе осуществления выезда на место нахождения имущества должника по адресу Республика Башкортостан, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 9 было обнаружено, что второй этаж здания по указанному адресу занимает помещение центральной детской библиотеки.

Конкурсному управляющему была предоставлена для ознакомления первая страница договора № 51-БП о передаче муниципального имущества в безвозмездное пользование от 21.02.2023 г., в соответствии с которым Администрация Муниципального района Благовещенский район Республики Башкортостан передает помещение с кадастровым номером 02:69:010506:3017, площадью 548 кв.м. по адресу Республика Башкортостан, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 9 в безвозмездное пользование Муниципальному бюджетному учреждению культуры Межпоселенческой центральной библиотеке муниципального района Благовещенский район Республики Башкортостан сроком на 10 лет с 08.02.2023 г. по 08.02.2033 г. для использования в целях размещения обособленного подразделения Центральной районной библиотеки МБУК МЦБ.

Конкурсным управляющим была получена выписка из ЕГРН на помещение с кадастровым номером 02:69:010506:3017 № КУВИ-001/2023-164789105 от 18.07.2023 г., в соответствии с которой указанное помещение площадью 548 кв.м., находящееся в границах здания с кадастровым номером 02:69:010506:911, принадлежит на праве собственности Городскому поселению г. Благовещенск муниципального района Благовещенский район Республики Башкортостан в соответствии с записью о праве собственности № 02-04-03/012/2008-338 от 29.10.2008

При этом в выписке, полученной на здание с кадастровым номером 02:69:010506:911 указано, что помещение с кадастровым номером 02:69:010506:3017 находится внутри указанного здания.

Таким образом, в реестре сведений о недвижимом имуществе содержались сведения, что двухэтажное здание с кадастровым номером 02:69:010506:911 и площадью 1059,2 кв.м. принадлежит ООО «Фирма «Домоустроитель». В то же время, в реестре сведений о недвижимом имуществе имеется запись о том, что помещение площадью 548 кв.м. в здании, принадлежащем ООО

«Фирма «Домоустроитель», находится в собственности Городского поселения г. Благовещенск муниципального района Благовещенский район Республики Башкортостан.

В соответствии со ст. 287.2 ГК РФ при государственной регистрации прав на образованные в здании или сооружении помещения и (или) машино-места право собственности на здание, сооружение в целом прекращается.

В соответствии с п. 8 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» если собственник здания в соответствии со статьей 24 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» принимает решение о выделении из состава здания одного или нескольких помещений, то при внесении в реестр записей об образовании самостоятельных объектов недвижимости прекращается право собственности на здание в целом ввиду утраты зданием правового режима объекта недвижимости, на который может быть установлено право собственности одного лица, о чем делается соответствующая запись в реестре.

В соответствии со ст. 41 Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в случае образования двух и более объектов недвижимости в результате раздела объекта недвижимости, объединения объектов недвижимости, перепланировки помещений, изменения границ между смежными помещениями в результате перепланировки или изменения границ смежных машино-мест государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в отношении всех образуемых объектов недвижимости.

Учитывая, что положения ст. 287.2 ГК РФ, разъяснения Пленума ВАС РФ и положения ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» были введены в действие после регистрации права собственности ООО «Фирма «Домоустроитель», конкурсный управляющий направил в Управление Росреестра по Республике Башкортостан запрос, в котором запросил:

- разъяснения относительно наличия в реестре сведений о недвижимом имуществе записей о праве собственности Городского поселения г. Благовещенск муниципального района Благовещенский район Республики Башкортостан на помещение 02:69:010506:3017, которое одновременно является частью здания с кадастровым номером 02:69:010506:911 , находящемся в собственности ООО «Фирма «Домоустроитель»;

- разъяснить порядок, в соответствии с которым возможно привести в соответствие с действующими нормами закона учет права собственности ООО «Фирма «Домоустроитель» на здание (оставшиеся помещения со зданием, кроме помещения 02:69:010506:3017) с кадастровым номером 02:69:010506:911).

От Управления Росреестра был получен ответ № 23ОГ-19343/314 от 11.10.2023 г. с разъяснениями о том, что по объекту с кадастровым номером 02:69:010506:911 в целях приведения в соответствие сведений будут проведены работы по исправлению вида объекта со «здание» на «жилое помещение» в унаследованных информационных системах, перемиграция данных во ФГИС ЕГРН.

Для целей проведения указанных действий в Росреестр было направлено Согласие № 13 от 10.10.2023 г. на изменение вида объекта.

23.10.2023 г. от представителя Росреестра поступило электронное письмо с уведомлением о том, что помещение магазина «Улым» поставлено на кадастровый учет с кадастровым номером 02:69:010506:3196. Все актуальные сведения о правах и ограничениях перенесены с объекта 02:69:010506:911 - здание.

В настоящий момент помещение с кадастровым номером 02:69:010506:3196, на которое зарегистрировано право собственности ООО «Фирма «Домоустроитель», имеет площадь 1059,2 кв.м., наименование - помещение магазина «Улым», этажи:

		<p>б/н подвал, 1 этаж.</p> <p>Обременение в виде аренды (Договор аренды нежилого помещения, № б/н, выдан 12.07.2019, дата государственной регистрации: 19.08.2019, номер государственной регистрации: 02:69:010506:911- 02/103/2019-10) перенесено на объект с новым кадастровым номером.</p>
--	--	---