

**Финансовый управляющий  
Бабаян Арман Асцатурович  
Малиев Руслан Гасенович**

440000, обл. Пензенская, г. Пенза, Суворова, д. 81, эт. 6, офис 12, тел: 89273957554 эл. почта: csb.34@mail.ru

**Опись имущества гражданина**

проведена «22» мая 2025 г.

<b>Информация о гражданине</b>	
Ф.И.О. гражданина	Бабаян Арман Асцатурович
Дата рождения	17.09.1988
Место рождения	г. Калинино Калининского р-на Респ. Армения
СНИЛС	136-393-089 74
ИНН	742005029234
Адрес регистрации по месту жительства	Челябинская обл, с. Нижнеуцелемово, ул. Красноармейская, д. 7

<b>Информация о финансовом управляющем, проводившем опись</b>	
Ф.И.О. арбитражного управляющего	Малиев Руслан Гасенович
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	440000, обл Пензенская, г Пенза, ул Суворова, д 81, оф. 6.12
ИНН	583403540104
СНИЛС	123-621-490 25
наименование СРО членом которой является арбитражный управляющий	Саморегулируемая организация ассоциация арбитражных управляющих "Синергия"
местонахождение СРО	350000, г. Краснодар, ул. Комсомольская, д. 45, оф. 11

Опись проведена в рамках дела о банкротстве А76-35741/2024 в соответствии с нормами Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ на основании предоставленного допуска в помещение должника по адресу: Челябинская обл, с. Нижнеуцелемово, ул. Красноармейская, д. 7.

В ходе анализа информации, предоставленной должником, ответов на запросы регистрирующих органов и осмотра помещения, в котором проживает должник, было выявлено следующее имущество должника:

<b>Недвижимое имущество</b>				
Вид и наименование имущества	Вид собственности	Место нахождения (адрес)	Площадь (кв. м)	Сведения о залоге и залогодержателе
Земельный участок Кадастровый номер: 74:22:0803003:435 Совместная собственность с Дилбарян Нуне Леонтьевной В случае реализации совместно нажитого имущества, Финансовый управляющий выплачивает 50% супругу должника в соответствии со ст. 213.26 п.7 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве).	Совместная	Челябинская область, Уйский район, с Нижнеуцелемово, ул Труда, земельный участок 19	380 +/- 171	-
Здание нежилое Кадастровый номер: 74:22:4801001:536 Совместная собственность с Дилбарян Нуне Леонтьевной В случае реализации совместно нажитого имущества, Финансовый управляющий выплачивает 50% супругу должника в соответствии со ст. 213.26 п.7 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве).	Совместная	Российская Федерация, Челябинская область, муниципальный район Уйский, сельское поселение Нижнеуцелемовское, село Нижнеуцелемово, улица Труда, здание 19	379	-

**Финансовый управляющий  
Бабаян Арман Асцатурович**



**Малиев Руслан Гасенович**

Финансовый управляющий  
Бабаяна Армана Асцатуровича  
Малиев Руслан Гасенович

440000, обл. Пензенская, г. Пенза, Суворова, д.81, эт. 6, офис 12, тел: 89273957554 эл. почта: csb.34@mail.ru

Аналоги имущества должника № 1

Взяты с сайта: <https://www.avito.ru>

1. Предложение объекта-аналога № 1, расположенного на сайте:  
[https://www.avito.ru/uyskoe/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_6\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_4418030430](https://www.avito.ru/uyskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._promnaznacheniya_4418030430)

**Участок 6 сот. (промназначения)**

**450 000 ₽**

75 000 ₽ за сотку

♥ Добавить в избранное    ≡ Сравнить    📌 Добавить заметку



Показать телефон  
в 939 XXX-XX-XX

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Земельный ресурс  
Агентство



2. Предложение объекта-аналога № 2, расположенного на сайте:  
[https://www.avito.ru/magnitogorsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_5\\_sot.\\_snt\\_dnp\\_4971996762](https://www.avito.ru/magnitogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._snt_dnp_4971996762)

**Участок 5 сот. (СНТ, ДНП)**

**345 000 ₽**

69 000 ₽ за сотку

♥ Добавить в избранное    ≡ Сравнить    📌 Добавить заметку



Показать телефон  
в XXX-XXX-XX-XX

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Риелтор

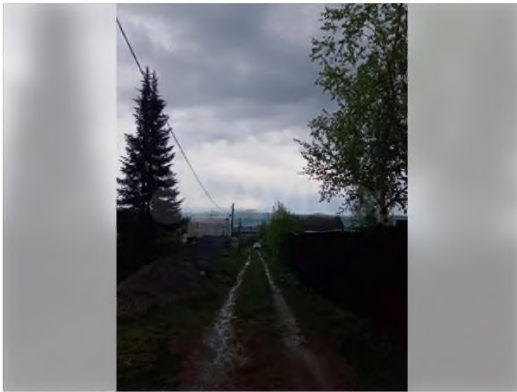
3. Предложение объекта-аналога № 3, расположенного на сайте:  
[https://www.avito.ru/zlatoust/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_4\\_sot.\\_snt\\_dnp\\_7415264613](https://www.avito.ru/zlatoust/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot._snt_dnp_7415264613)

## Участок 4 сот. (СНТ, ДНП)

240 000 Р

60 000 Р за сотку

♥ Добавить в избранное    ≡ Сравнить    📌 Добавить заметку



Показать телефон  
в 901 xxx-xx-xx

Написать сообщение

### Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Таким образом, средняя стоимость земельного участка 380 +/- 171 кв. м составляет:

$450\,000 + 345\,000 + 240\,000 = 1\,035\,000$  руб., 00 коп.

$1\,035\,000$  руб., 00 коп. / 3 = 345 000 руб., 00 коп.

### Аналоги имущества должника № 2

Тип: **здание**

Статус: **ранее учтенный**

Кадастровый номер: **74:22:4801001:536**

Регион: **Челябинская область**

Кадастровый район: **Уйский кадастровый район**

Почтовый индекс: **456480**

Адрес полный: **ул Труда , д. 19 , Челябинская обл , Уйский р-н , село Нижнеуцелемово**

Адрес по документам: Российская Федерация, Челябинская область, муниципальный район Уйский, сельское поселение Нижнеуцелемовское, село Нижнеуцелемово, улица Труда, здание 19

Этаж: **2**

Площадь: **379,00 м2 (квадратный метр)**

Дата постановки на учёт: **10.12.2011**

Дата обновления информации: **27.12.2024**

Кадастровая стоимость: **1 769 149 руб.**

Дата определения стоимости: **01.01.2023**

Дата внесения стоимости в базу: **28.12.2023**

Согласно сведениям, взятым с сайта <https://reestrnet.ru/>, кадастровая стоимость нежилого здания 379 кв. м составляет 1 769 149 руб. 00 коп.

Таким образом, средняя стоимость земельного участка 380 +/- 171 кв. м и расположенного на нем нежилого здания 379 кв. м составляет:

$345\,000$  руб., 00 коп. + 1 769 149 руб. 00 коп. = 2 114 149 руб. 00 коп.

**Финансовый управляющий  
Бабаян Арман Асцатурович**


**Малиев Руслан Гасенович**

**Финансовый управляющий  
Бабаяна Армана Асцатуровича  
Малиев Руслан Гасенович**

440000, обл. Пензенская, г. Пенза, Суворова, д.81, эт. 6, офис 12, тел: 89273957554 эл. почта: [csb.34@mail.ru](mailto:csb.34@mail.ru)

**Решение  
об оценке совместного имущества должника  
гражданина Бабаяна Армана Асцатуровича**

Решением Арбитражного суда Челябинской области от 13.12.2024 по делу № А76-35741/2024 Бабаян Арман Асцатурович (дата/место рождения: 17.09.1988, г. Калинин Калининского р-на Респ. Армения, СНИЛС 136-393-089 74, ИНН 742005029234, адрес регистрации: Челябинская область, с. Нижнеусцелемово, ул. Красноармейская, д. 7) признан несостоятельным (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Малиев Руслан Гасенович (ИНН 583403540104, СНИЛС 123-621-490 25, почт. адрес: 440000, г. Пенза, ул. Суворова, д.81, эт.6, оф.12) - член Саморегулируемая организация ассоциация арбитражных управляющих "Синергия" (ОГРН 1112300002330, ИНН 2308980067, адрес: 350063, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Комсомольская, д. 45, оф. 11).

В соответствии со статьей 213.25 Федерального закона РФ от 26.10.2002 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» установлено, что все имущество гражданина, имеющееся на дату принятия решения арбитражного суда о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина и выявленное или приобретенное после даты принятия указанного решения, составляет конкурсную массу, за исключением имущества, на которое не может быть обращено взыскание в соответствии с гражданским процессуальным законодательством.

Пунктом 2 статьи 213.26 Федерального закона РФ от 26.10.2002 М 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» установлено, что оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с Федеральным законом, проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме. Проведенная оценка может быть оспорена гражданином, кредиторами, уполномоченным органом в деле о банкротстве гражданина.

На основании вышеизложенного финансовый управляющий Бабаяна А.А. Малиев Руслан Гасенович сообщает, что произвел самостоятельно оценку нижеследующего имущества, принадлежащего должнику Бабаяну А.А. на праве совместной собственности, составляющего конкурсную массу следующим образом:

Оценка имущества, земельного участка 380 +/- 171 кв. м и расположенного на нем нежилого здания 379 кв. м, произведена финансовым управляющим, основываясь на анализе информации о ценовых предложениях аналогичного имущества в открытом доступе в сети Интернет на сайте <https://www.avito.ru>, а также основываясь на кадастровой стоимости <https://reestr.gov.ru/>:

1. Предложение объекта-аналога №1, расположенного на сайте [https://www.avito.ru/uyskoe/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_6\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_4418030430](https://www.avito.ru/uyskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._promnaznacheniya_4418030430) рыночной стоимостью 450 000 руб.,00 коп.

2. Предложение объекта-аналога №2, расположенного на сайте [https://www.avito.ru/magnitogorsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_5\\_sot.\\_snt\\_dnp\\_4971996762](https://www.avito.ru/magnitogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._snt_dnp_4971996762) рыночной стоимостью 345 000 руб.,00 коп.

3. Предложение объекта-аналога №3, расположенного на сайте [https://www.avito.ru/zlatoust/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_4\\_sot.\\_snt\\_dnp\\_7415264613](https://www.avito.ru/zlatoust/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot._snt_dnp_7415264613) рыночной стоимостью 240 000 руб., 00 коп.

Таким образом, средняя стоимость земельного участка 380 +/- 171 кв. м составляет:

$450\ 000 + 345\ 000 + 240\ 000 = 1\ 035\ 000$  руб., 00 коп.

$1\ 035\ 000$  руб., 00 коп./ 3 = 345 000 руб., 00 коп.

Согласно сведениям, взятым с сайта <https://reestrnet.ru/>, кадастровая стоимость нежилого здания 379 кв. м составляет 1 769 149 руб. 00 коп.

Таким образом, средняя стоимость земельного участка 380 +/- 171 кв. м и расположенного на нем нежилого здания 379 кв. м составляет:

345 000 руб., 00 коп. + 1 769 149 руб. 00 коп. = 2 114 149 руб. 00 коп.

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Местонахождение	Площадь (кв.м.)	Оценочная стоимость
		Адрес		руб.
1	Земельный участок Кадастровый номер: 74:22:0803003:435 и расположенное на нем Здание нежилое Кадастровый номер: 74:22:4801001:536 Совместная собственность с Дилбарян Нуне Леонтьевной В случае реализации совместно нажитого имущества, Финансовый управляющий выплачивает 50% супругу должника в соответствии со ст. 213.26 п.7 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве).	Российская Федерация, Челябинская область, муниципальный район Уйский, сельское поселение Нижнеуслемовское, село Нижнеуслемово, улица Труда, здание 19	380 +/- 171 кв. м  379 кв. м	2 114 149 руб. 00 коп.

**Финансовый управляющий**  
**Бабаяна Армана Асцатуровича**



**Малиев Руслан Гасенович**



		<p>площадки, на которой проводятся торги, в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью заявителя.</p> <p>Для участия в открытых торгах заявитель представляет оператору электронной площадки в форме электронного сообщения подписанный квалифицированной электронной подписью заявителя договор о задатке и направляет задаток на счета, указанные в электронном сообщении о продаже. Заявитель вправе направить задаток на счета, указанные в электронном сообщении о продаже, без представления подписанного договора о задатке. В этом случае перечисление задатка заявителем в соответствии с электронным сообщением о продаже признается акцептом договора о задатке.</p> <p>Заявитель вправе отозвать заявку на участие в торгах не позднее окончания срока представления заявок на участие в торгах посредством направления оператору электронной площадки электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью заявителя.</p> <p>Заявитель вправе изменить заявку на участие в торгах не позднее окончания срока представления заявок на участие в торгах путем представления новой заявки, при этом первоначальная заявка должна быть отозвана.</p> <p>В течение тридцати минут с момента представления заявки на участие в торгах такая заявка с помощью программно-аппаратных средств сайта автоматически регистрируется в журнале заявок на участие в торгах, при этом заявителю в форме электронного сообщения направляется подтверждение регистрации заявки с указанием порядкового номера, даты и точного времени ее представления.</p>
9.	Определение участников торгов	<p>Не позднее тридцати минут после окончания срока представления заявок на участие в торгах посредством программно-аппаратных средств сайта организатору торгов направляются все зарегистрированные заявки на участие в торгах, представленные и не отозванные до окончания срока представления заявок.</p> <p>Организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта формирует протокол об определении участников торгов не позднее пяти календарных дней после окончания срока представления заявок на участие в торгах и направляет указанный протокол в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью, оператору электронной площадки в день его подписания.</p> <p>В течение пяти календарных дней со дня подписания и направления протокола об определении участников торгов оператору электронной площадки организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта направляет каждому заявителю, чья заявка зарегистрирована в журнале заявок на участие в торгах и не отозвана до окончания срока представления заявок на участие в торгах, электронное сообщение о признании заявителя участником торгов или об отказе в признании его участником торгов с указанием причин отказа с приложением копии протокола об определении участников торгов.</p> <p>К участию в торгах допускаются заявители, представившие заявки на участие в торгах и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют требованиям, указанным в сообщении о проведении торгов. Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов.</p> <p>Решение об отказе в допуске заявителя к участию в торгах принимается в случае, если:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, указанным в сообщении о проведении торгов;</li> <li>- представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или недостоверны;</li> <li>- поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.</li> </ul>
10.	Продажа имущества посредством публичного предложения	<p>Начальная цена продажи имущества устанавливается в размере оценочной стоимости имущества.</p> <p>Минимальная цена продажи 50% начальной стоимости, установленной для торгов посредством публичного предложения</p> <p>Величина снижения начальной цены продажи имущества должника – «шаг снижения» - устанавливается равным 10 % начальной цены, установленной для торгов посредством публичного предложения.</p> <p>Срок, по истечении которого последовательно снижается начальная цена – каждые 7 календарных дней.</p> <p>Размер задатка - 10% от начальной цены, установленной для соответствующего периода проведения торгов.</p> <p>Сообщение о продаже имущества посредством публичного предложения включается в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве не позднее, чем за 2 дня до даты начала приема заявок на участие в торгах. В сообщении о продаже наряду со сведениями, указанными в пункте 8 настоящего Положения, указываются величина снижения начальной цены продажи имущества и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена.</p> <p>Право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, при отсутствии предложений других участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения. В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, предложившему максимальную цену за это имущество. В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие равные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах по продаже имущества должника посредством публичного предложения.</p> <p>С даты определения победителя торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения прием заявок прекращается.</p> <p>При участии в торгах посредством публичного предложения заявитель обязан обеспечить поступление задатка на счета, указанные в электронном сообщении о продаже, не позднее указанной в таком сообщении даты и времени окончания приема заявок на участие в торгах для соответствующего периода проведения торгов. Заявки на участие в торгах, поступившие в течение определенного периода проведения торгов, рассматриваются только после рассмотрения заявок на участие в торгах, поступивших в течение предыдущего периода проведения торгов, если по результатам рассмотрения таких заявок не определен победитель торгов.</p> <p>Определение участников торгов, проводимых в форме публичного предложения осуществляется в следующем порядке:</p> <p>Оператор электронной площадки направляет организатору торгов все зарегистрированные заявки на участие в торгах, представленные и не отозванные до окончания срока представления заявок для определенного периода проведения торгов, и приложенные к ним документы с указанием даты и точного времени представления заявки на участие в торгах, порядкового номера регистрации каждой заявки не позднее тридцати минут после поступления одного из следующих случаев:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>завершения торгов вследствие поступления от организатора торгов электронного сообщения о завершении торгов вследствие оставления конкурсным кредитором предмета залога за собой;</li> <li>окончания периода проведения торгов.</li> </ul>

		<p>Если имеются заявки на участие в торгах, представленные и не отозванные до окончания срока представления заявок для соответствующего периода проведения торгов, организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта формирует протокол об определении участников торгов и направляет указанный протокол в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью, оператору электронной площадки не позднее пяти календарных дней после наступления окончания периода проведения торгов.</p> <p>По результатам проведения торгов оператором электронной площадки с помощью программно-аппаратных средств сайта формируется и направляется организатору торгов в форме электронного сообщения проект протокола о результатах проведения торгов или решения о признании торгов несостоявшимися не позднее тридцати минут с момента:</p> <p>получения от организатора торгов (по окончании любого периода проведения торгов) протокола об определении участников торгов, согласно которому к участию в торгах допущен хотя бы один участник;</p> <p>получения от организатора торгов (по окончании последнего периода проведения торгов) протокола об определении участников торгов, согласно которому к участию в торгах не допущен ни один заявитель на участие в торгах;</p> <p>окончания последнего периода проведения торгов при отсутствии заявок на участие в торгах.</p> <p>Организатор торгов рассматривает, подписывает квалифицированной электронной подписью и направляет оператору электронной площадки поступившие протокол о результатах проведения торгов или решение о признании торгов несостоявшимися не позднее одного рабочего дня после получения от оператора электронной площадки соответствующих проектов протокола или решения.</p> <p>Протокол о результатах проведения торгов или решение о признании торгов несостоявшимися размещаются оператором электронной площадки на электронной площадке.</p> <p>Не позднее тридцати минут после размещения на электронной площадке указанных протокола или решения организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта направляет такие протокол или решение в форме электронного сообщения всем участникам торгов, в том числе на адрес электронной почты, указанный в заявке на участие в торгах.</p>
--	--	---

В соответствии с п.5 ст. 213.26, в случае признания реализации имущества путем заключения договоров купли-продажи несостоявшимися, финансовый управляющий в течение 5 дней направляет уведомление кредиторам о принятии нереализованного имущества Должника в счет погашения своих требований, путем отступного соглашения сторон.

В случае отказа кредиторов от принятия имущества в счет погашения своих требований, после завершения реализации имущества гражданина восстанавливается право гражданина на распоряжение указанным имуществом. При этом имущество, составляющее конкурсную массу и не реализованное финансовым управляющим, передается гражданину по акту приема-передачи. В этом случае пункт 1 статьи 148 настоящего Федерального закона не применяется.

По всем вопросам, не нашедшим своего отражения в настоящем Предложении, но прямо или косвенно вытекающим из Порядка продажи, его отношений с третьими лицами и могущими иметь принципиальное значение для должника, его кредиторов и общества с точки зрения защиты их имущественных и охраняемых законом прав и интересов, следует руководствоваться Предложениями Гражданского Кодекса РФ и иных законов, а также нормативно-правовых актов, применяемых к реализации имущества гражданина и заключению договора купли-продажи.

Все иные условия проведения торгов про продаже имущества, не указанные в настоящем Положении, регулируются Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)», Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 N 495 «Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, Требованиям к операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 5 апреля 2013 г. N 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России».

**Финансовый управляющий**  
**Бабаяна Армана Асатуровича**



**Малиев Руслан Гасенович**