



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ**

**Федеральной антимонопольной службы  
по Томской области**

пр. Ленина, 111, г. Томск, 634069

тел. (382)2-515-061, ф. (382)2-512-980

e-mail: [to70@fas.gov.ru](mailto:to70@fas.gov.ru)

<https://tomsk.fas.gov.ru>

09.02.2022

№

ТС/438

На №

от

Мечников Константин Дмитриевич  
Место нахождения: 610002, г. Киров, ул.  
Свободы, д. 155, кв. 138.  
тел.: 79127361930  
e-mail: [kirov364848@yandex.ru](mailto:kirov364848@yandex.ru)

Финансовый управляющий Малаховой Т.А.  
Зуев Сергей Борисович  
адрес: 643061, г Томск, ул. Лебедева, д. 57, оф.  
705.  
тел.: 79234236858  
e-mail: [au.zuevsb@gmail.com](mailto:au.zuevsb@gmail.com)

ТП «Профит»  
e-mail: [etp.profit@mail.ru](mailto:etp.profit@mail.ru)

**РЕШЕНИЕ**

**по делу № 070/10/18.1-1/2022**

04.02.2022

Комиссия Томского УФАС России по рассмотрению жалобы на нарушение  
процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров в составе: г. Томск  
председателя:

Лосева В.Г.

- заместителя начальника отдела контроля закупок;

членов комиссии:

Жохова С.В.,

- ведущего специалиста-эксперта отдела контроля закупок;

Пирютко Т.В.,

- ведущего специалиста-эксперта отдела контроля закупок,

рассмотрев дело № 070/10/18.1-1/2022, возбужденное по жалобе Мечникова  
Константина Дмитриевича (далее – Заявитель, Мечников К.Д.) (вх.№438 от 27.01.2022), на  
действия Финансового управляющего Малаховой Т.А. Зуева Сергея Борисовича (далее –  
Организатор торгов, Зуев С.Б.) при проведении торгов от 01.11.2021 № 51-07-ОТП/1  
(номер сообщения 7436223), опубликованного в Едином федеральном реестре сведений о  
банкротстве (<https://old.bankrot.fedresurs.ru/>), без участия представителей Заявителя –  
Мечникова К.Д., уведомленного о времени и месте рассмотрения дела, при участии по  
средством видео-конференц связи Финансового управляющего – Зуева Сергея Борисовича,

**УСТАНОВИЛА:**

Мечников К.Д. направил в Томское УФАС России жалобу (вх.№438 от 27.01.2022), на  
действия Финансового управляющего Малаховой Т.А. Зуева Сергея Борисовича (далее –  
Организатор торгов, Зуев С.Б.) при проведении торгов от 01.11.2021 № 51-07-ОТП/1  
(номер сообщения 7436223), опубликованного в Едином федеральном реестре сведений о  
банкротстве (<https://old.bankrot.fedresurs.ru/>) (далее - ЕФРСБ).

По мнению Заявителя, его права нарушены действиями Организатора торгов, не  
разместившего информацию о невозможности зарегистрировать выставленное на торги  
имущество лицами, не поименованными в ч.1 ст.8 Закона №3297-1 и отказавшего о возврате  
уплаченных задатков и расторжении договора.

На заседании комиссии Зуев С.Б. с доводами жалобы не согласился, поддержал письменные пояснения, представленные в материалы дела (вх.№673 от 04.02.2022).

Комиссия, заслушав пояснения представителей лиц, участвующих в деле, изучив доводы жалобы, предоставленные документы, считает установленным следующее.

В соответствии с п.1 ч.1 ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

Жалоба подана на действия Заказчика при проведении торгов в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве), рассмотрение указанной жалобы осуществляется антимонопольным органом в порядке, установленном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, следовательно, жалоба заявителя подлежит рассмотрению в порядке ст. 18.1 Закона о защите конкуренции.

1. Относительно первого довода жалобы:

Решением Арбитражного суда Томской области от 04.12.2020 по делу № А67-8383/2020 Малахова Татьяна Андреевна (далее — должник, Малахова Т.А.) признана банкротом, в отношении нее введена процедура реализации имущества гражданина, финансовым управляющим утвержден Зуев Сергей Борисович, член Союза «Саморегулируемая организация «Гильдия арбитражных управляющих».

В силу п. 1 ст. 213.25 Закона о банкротстве, 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, определенного пунктом 3 настоящей статьи, согласно которому из конкурсной массы исключается имущество, на которое не может быть обращено взыскание в соответствии с гражданским процессуальным законодательством.

В силу п. 3 ст. 213.26 Закона о банкротстве, имущество гражданина подлежит реализации на торгах в порядке, установленном Законом о банкротстве, если иное не предусмотрено решением собрания кредиторов или определением арбитражного суда.

Оценка имущества гражданина, включенного в конкурсную массу согласно Закону о банкротстве, 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 (п. 2 ст. 213.26 Закона о банкротстве).

Финансовым управляющим в рамках дела о банкротстве Малаховой Т.А. было выявлено имущество должника: нежилое помещение (гараж) с кадастровым номером 70:22:0010602:2657 площадью 22.50 кв. м. по адресу: Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ГСК «Искатель-II», ряд 8, бокс 18; земельный участок с кадастровым номером 70:22:0010602:1771 площадью 23.50 кв. м. по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка (почтовый адрес ориентира: Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ГСПО «Искатель 2», ряд № 8, место № 18, р-н

Н. Парусинки); земельный участок с кадастровым номером: 70:22:0020710:595 площадью 1000 кв. м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, расположенный по адресу: Томская область, ЗАТО Северск, СТ «Спутник».

Определениями арбитражного суда от 20.07.2021 по делу № А67-8383/2020 утверждены Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника (далее - Положение).

Сообщение о проведении торгов № 51-07-ОТПП/1 размещены в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (<https://old.bankrot.fedresurs.ru/>) (далее – Официальный сайт) - 04.10.2021.

Предмет торгов - нежилое помещение (гараж) с кадастровым номером 70:22:0010602:2657 площадью 22.50 кв. м. по адресу: Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ГСК «Искатель-II», ряд 8, бокс 18.

Согласно протоколу результатов торгов от 01.11.2021 № 51-07-ОТПП/1 Мечников Константин Дмитриевич признан победителем торгов.

При этом Мечниковым К.Д. были внесены задатки за участие в торгах, что в силу пункта 4.6 Положения о порядке продажи имущества приравнивается к заключению договоров о задатке.

05.11.2021 Между Малаховой Т.А. в лице Зуева С.Б. и Мечниковым К.Д. заключен договор купли-продажи нежилого помещения (гараж).

17.12.2021 Мечниковым К.С. направлено Зуеву С.Б. требование о расторжении договора и возврате уплаченного задатка по причине невозможности исполнения договора купли-продажи так как Мечников К.С. не может зарегистрировать право собственности на имущество являющееся предметом договора.

В сообщении о проведении торгов № 51-07-ОТПП/1 от 04.10.2021 указано, что имущество, являющееся предметом торгов расположено по адресу - Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г Северск, ГСК "Искатель-II", ряд 8, бокс 18, т.е. Организатором торгов была размещена информация для всех потенциальных участников торгов о нахождении предмета торгов в закрытом административно-территориальном образовании в открытом доступе. Участвуя в данных торгах Мечников К.Д. выразил согласие на объявленные условия проведения торгов и все существенные условия договора.

Частями 1, 2 статьи 8 Закона Российской Федерации от 14.07.1992 № 3297-1 «О закрытом административно-территориальном образовании» (далее – Закон №3297-1) установлен порядок регистрации недвижимого имущества, расположенного на территории ЗАТО.

Согласно части 1 статьи 8 Закона №3297-1 Сделки по приобретению в собственность недвижимого имущества, находящегося на территории закрытого административно-территориального образования, либо иные сделки с таким имуществом могут совершаться только гражданами Российской Федерации, постоянно проживающими или получившими разрешение на постоянное проживание на территории закрытого административно-территориального образования, гражданами Российской Федерации, работающими на данной территории на условиях трудового договора, заключенного на неопределенный срок с организациями, по роду деятельности которых создано закрытое административно-территориальное образование, и юридическими лицами, расположенными и зарегистрированными на территории закрытого административно-территориального образования.

В силу части 2 статьи 8 Закона №3297-1 участие граждан и юридических лиц, не указанных в пункте 1 настоящей статьи, в совершении сделок, предусмотренных этим пунктом, допускается по решению органов местного самоуправления закрытого административно-территориального образования, согласованному в соответствии с абзацами третьим и пятым настоящего пункта.

Указанное согласование решения органов местного самоуправления осуществляется в течение восемнадцати календарных дней со дня поступления соответствующего обращения органов местного самоуправления. Срок согласования решения органов местного самоуправления может быть продлен, но не более чем на восемнадцать календарных дней.

В отношении объектов недвижимого имущества, находящихся в государственной или муниципальной собственности, согласование решения органов местного самоуправления закрытого административно-территориального образования об участии граждан и юридических лиц, не указанных в пункте 1 настоящей статьи, в совершении сделок, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, осуществляется федеральными органами исполнительной власти, Государственной корпорацией по атомной энергии «Росатом», Государственной корпорацией по космической деятельности «Роскосмос», в ведении которых находятся организации и (или) объекты, по роду деятельности которых создано закрытое административно-территориальное образование, совместно с Федеральной службой безопасности Российской Федерации.

Порядок такого согласования устанавливается указанными федеральными органами исполнительной власти, Государственной корпорацией по атомной энергии «Росатом», Государственной корпорацией по космической деятельности «Роскосмос».

В отношении объектов недвижимого имущества, не находящихся в государственной или муниципальной собственности, согласование указанного в абзаце первом настоящего пункта решения органов местного самоуправления осуществляется Государственной корпорацией по атомной энергии «Росатом», Государственной корпорацией по космической деятельности «Роскосмос», в ведении которых находятся организации и (или) объекты, по роду деятельности которых создано закрытое административно-территориальное образование, или подведомственными организациями соответственно федеральных органов исполнительной власти, Государственной корпорации по атомной энергии «Росатом», Государственной корпорации по космической деятельности «Роскосмос», в ведении которых находятся организации и (или) объекты, по роду деятельности которых создано закрытое административно-территориальное образование, совместно с органами федеральной службы безопасности.

Порядок такого согласования устанавливается указанными федеральными органами исполнительной власти, Государственной корпорацией по атомной энергии «Росатом», Государственной корпорацией по космической деятельности «Роскосмос», в ведении которых находятся организации и (или) объекты, по роду деятельности которых создано закрытое административно-территориальное образование.

Таким образом, Мечников К.Д. не являясь субъектом, поименованным в части 1 статьи 8 Закона №3297-1 мог зарегистрировать право собственности на нежилое помещение (гараж), являющийся предметом договора купли-продажи от 05.11.2021 обратившись с соответствующим заявлением в орган местного самоуправления ЗАТО Северск.

На основании вышеизложенного, довод жалобы не обоснован.

2. Относительно второго довода жалобы:

Согласно пункту 3.3. договора купли-продажи Покупатель должен перечислить на расчетный счет Продавца оставшиеся денежные средства за вычетом суммы задатков в течение 30 дней со дня подписания настоящих договоров.

Не поступление денежных средств в счет оплаты Имущества в сумме и в сроки, указанные в пункте 3.3 настоящего договора, считается отказом Покупателя от исполнения обязательств по оплате Имущества. В этом случае Продавец вправе отказаться от исполнения своих обязательств по настоящему договору, письменно уведомив Покупателя о расторжении Договоров (п. 5.2. договора).

Вышеизложенные условия договоров соответствуют абзацу 9 части 19 статьи 110 Закона о банкротстве и пункту 4 статьи 486 Гражданского кодекса Российской Федерации,

согласно которым при продаже предприятия оплата в соответствии с договором купли-продажи предприятия должна быть осуществлена покупателем в течение тридцати дней со дня подписания этого договора. Если покупатель в нарушение договора купли-продажи отказывается принять и оплатить товар, продавец вправе по своему выбору потребовать оплаты товара либо отказаться от исполнения договора.

В силу пункта 7 статьи 449.1 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае неуплаты победителем торгов покупной цены в установленный срок договор с ним считается незаключенным, а торги признаются несостоявшимися.

С учетом того, что по состоянию на 29.11.2021 денежные средства в полном объеме (за вычетом сумм задатка) по договору купли-продажи не поступили, договор купли-продажи имущества должника от 23.10.2021 считается незаключенным.

13.12.2021 Зуев С.Б. на ЕФРСБ сообщил о факте уклонения победителя торгов - Мечникова К.Д. от оплаты имущества по договору купли-продажи

Согласно пункту 1 статьи 380 Гражданского кодекса Российской Федерации задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения.

По правилам статьи 381, пунктам 4, 5 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, частям 8, 9 статьи 110 Закона о банкротстве задаток засчитывается в счет исполнения обязательств лица, выигравшего торги, по заключенному с ним договору либо остается у должника в случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания данного договора.

По смыслу пунктов 15, 16 статьи 110 Закона о банкротстве уплачиваемый участником торгов задаток является обеспечением исполнения победителем торгов обязанности по заключению договора купли-продажи; исполнения обязательств по заключенному договору купли-продажи.

При нарушении указанных обязанностей задаток поступает в доход уполномоченной стороны - стороны, не ответственной за не заключение договора (пункт 2 статьи 381 ГК РФ).

Согласно статье 309 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона.

В соответствии с пунктом 1 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации расторжение договора возможно по соглашению сторон, если иное не предусмотрено, Гражданским кодексом Российской Федерации, другими законами или договором. По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только при существенном нарушении договора другой стороной (пп. 1 п. 2 ст. 450 Гражданского кодекса Российской Федерации). Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Применительно к требованиям действующего законодательства и исходя из правовой природы договора купли-продажи недвижимого имущества отсутствие оплаты со стороны Мечникова К.Д. стоимости приобретенного им на торгах имущества должника в течение длительного времени, является существенным нарушением условий договора купли-продажи.

Применительно к вышеизложенному уполномоченной стороной - стороной, не ответственной за не заключение договора, будет являться финансовый управляющий должника, а значит задатки, внесенные Мечниковым К.Д., возврату не подлежат. Иное означало бы нарушение со стороны финансового управляющего норм действующего

законодательства, прав и законных интересов должника и кредиторов, что в будущем может привести к взысканию с финансового управляющего заинтересованными сторонами понесенных убытков.

Кроме того, условие о том, что задаток не возвращается, в том числе, в случае не перечисления Заявителем денежных средств по заключенному по результатам торгов договору купли-продажи, предусмотрено пунктом 7.11 Положения.

Согласно пункту 7.11 Положения в случае если победитель торгов либо участник торгов, подписавший договор купли продажи в соответствии с пунктами 7.7. - 7.9. настоящего Положения, не оплатит приобретаемое имущество в течение тридцати дней со дня подписания этого договора, договор купли-продажи считается расторгнутым в одностороннем порядке на 31 день с момента заключения договора. Последствием расторжения является следующее: победитель торгов либо участник торгов, подписавший договор купли-продажи, теряет право на получение имущества и утрачивает внесенный задаток и иные денежные средства, перечисленные в счет исполнения договора купли-продажи.

Таким образом, действующее законодательство, а также Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника не предусматривают возможность возврата уплаченного задатка победителю торгов.

На основании вышеизложенного, довод жалобы не обоснован.

В соответствии с частью 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции к жалобе прикладываются документы, подтверждающие ее обоснованность.

Из приведенной нормы следует, что обязанность доказывания нарушения своих прав и законных интересов лежит на подателе жалобы.

Заявитель явку своих представителей на заседание Комиссии не обеспечил. Заявителем не представлено объективных доказательств и документально не подтверждены доводы, изложенные в жалобе.

При таких обстоятельствах Комиссия Томского УФАС приходит к выводу о том, что доводы Заявителя о невозможности исполнения договора и неправомерном отказе о возврате уплаченного задатка необоснованными.

Принимая во внимание вышеуказанное, руководствуясь ст.18.1 Закона №135-ФЗ,

**РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу Мечникова Константина Дмитриевича (вх.№438 от 27.01.2022), на действия Финансового управляющего Малаховой Т.А. Зуева Сергея Борисовича при проведении торгов от 01.11.2021 № 51-07-ОТПП/1 (номер сообщения 7436223), опубликованного в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (<https://old.bankrot.fedresurs.ru/>) не обоснованной.

2. Признать отсутствие в действиях заказчика нарушений законодательства.

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии:



В.Г. Лосев



С.В. Жохов



Т.В. Пирютко