

# Учебник для начинающих коммерсантов: Практические советы для покупки автомобилей, недвижимости и другого имущества на банкротных аукционах

## Оглавление

Вступление.....	1
Глава 1. Законодательная база.....	1
Глава 2. О чем наш учебник?.....	2
Глава 3. Определяемся с целью покупки.....	2
Глава 4. Принцип выбора объекта покупки.....	2
Глава 5. Классификация объектов.....	2
Глава 6. Выбор места покупки.....	3
Глава 7. Процедура поиска желаемого объекта.....	3
Глава 8. Покупаем объект.....	4
Глава 9. Что такое ЭТП. Виды и примеры электронно-торговых площадок.....	5
Глава 10. Примеры ЭТП для аукционов.....	5
Глава 11. Площадки для участия в публичных торгах.....	6
Глава 12. Использование при торгах программ-роботов.....	8
Глава 13. Принимаем участие в торгах.....	9
Глава 14. Виды (этапы) торгов.....	9
Глава 15. Финал торгов.....	9

## Вступление.

Движимое и недвижимое имущество было и будет наиболее выгодным объектом для инвестиций. Это в полной мере касается как жилых, так и коммерческих помещений, а также автомобилей и земельных участков. Наличие необходимого капитала для покупки объекта – всего лишь первый шаг на пути выгодного инвестирования. **Как найти подходящий объект, а, главное, как выгодно его приобрести?** Эти вопросы крайне важны. В данном пособии предлагается использовать для поиска и покупки жилых и коммерческих помещений, автомобилей и другого имущества на электронных банкротных аукционах, где зачастую можно приобрести желаемое жилье значительно ниже рыночной стоимости.

## Глава 1. Законодательная база.

Законодательная основа электронных банкротных торгов: Федеральный закон 127-ФЗ «О банкротстве», который был принят 26.10.2010. Именно он определяет порядок проведения торгов и процесс покупки имущества банкротов физическими или юридическими лицами.

## **Глава 2. О чем наш учебник?**

Как быстро найти подходящий объект для инвестиций, правильно зарегистрироваться на ЭТП (электронной торговой площадке), самостоятельно подать заявку на аукцион и, главное, выгодно приобрести недвижимость? Все эти вопросы подробно разьяснены в нашей книге, которая написана на реальном и что важно, успешном опыте участия в банкротных торгах. Кроме этого, в нашей книге подробно расписаны особенности участия в наиболее популярных ЭТП нашей страны.

## **Глава 3. Определяемся с целью покупки.**

Прежде чем начать поиск объекта для вложения финансовых средств, необходимо выяснить для себя, какую цель вы преследуете, приобретая недвижимость или какое другое имущество. Это поможет сузить круг поисков и значительно сэкономит ваше время.

**Цель №1.** Увеличение капитала. Вы покупаете имущество значительно ниже рыночной стоимости, а продаете его уже по фактическим ценам, действующим на рынке недвижимости. В случае покупки объектов на торгах разница может быть весьма значительной.

**Цель №2.** Приобретение недвижимости с целью дальнейшего получения прибыли. Как пример – торговые площади или жилые помещения для сдачи в аренду.

**Цель №3.** Покупка жилой площади для себя, для улучшения жилищных условий для себя или членов вашей семьи.

## **Глава 4. Принцип выбора объекта покупки.**

Выбор объекта – предприятие ответственное, особенно если в дальнейшем вы собираетесь получать с него дополнительный пассивный доход.

- ✓ Помните, что при выборе и дальнейшей покупке объекта каждый человек располагает двумя ресурсами: Денежные средства и Время.

Если у вас есть свободные финансовые средства, то нетрудно будет в течение небольшого отрезка времени приобрести подходящее помещение или движимое имущество в треть или половину его реальной рыночной стоимости. Однако, если вы к денежным средствам добавите еще и время, то есть не будете торопиться с выбором, то можете приобрести объект очень выгодно – до 1% от его фактической стоимости. Поиск выгодных активов может затянуться на полгода и даже больший срок, однако по-настоящему ликвидный объект стоит ждать. Ваше время – это тоже актив, не забывайте об этом и старайтесь вкладывать его в поиск наиболее выгодного помещения или же любого другого имущества.

## **Глава 5. Классификация объектов.**

Объекты, которые предлагаются для продажи на аукционах по банкротству можно разделить на две большие группы:

1. **Движимое имущество** (оборудование, автомобили и любые другие транспортные средства, гаражи и пр.).

Если говорить об автомобилях, то их цена на торгах, как правило, на треть ниже рыночной стоимости. Иногда встречаются варианты продажи дорогих автомобилей, относящихся к бизнес-классу по цене, сравнимой с отечественным автопромом. Приобретая автомобиль на торгах, нужно быть готовым к подводным камням: прекрасно выглядящее авто может иметь плохое техническое состояние или вовсе оказаться неликвидом. Поэтому настоятельно рекомендуется перед покупкой либо проверять машину лично (если вы разбираетесь в оценке технического состояния), либо доверить проверку автомобиля профессионалам, например, обратиться в автосервис. О предварительной проверке автомобиля необходимо договариваться заранее с организаторами продажи имущества должников.

2. **Недвижимое имущество.**

- **Объекты жилой недвижимости.** Это могут быть дома, квартиры, комнаты – все, что может улучшить жилищные условия. Аукционы – отличный способ для выгодного приобретения жилых помещений.
- **Участки земли.** Еще один вид недвижимого имущества, который весьма популярен у участников торгов. Иногда даже высоколиквидные земельные участки в престижных районах (например, в Подмосковье) можно купить по стоимости, намного меньшей реальной кадастровой.
- **Коммерческая (нежилая) недвижимость.** Такие помещения можно отнести к высоколиквидным – офисы, магазины, рестораны, склады: все это можно с выгодой для себя приобрести на торгах. То же относится и к помещениям обанкротившихся предприятий (фабрик, заводов, банков).

## Глава 6. Выбор места покупки.

Объект, находящийся рядом с вами, например, в одном городе, имеет несколько преимуществ:

- Вы можете предварительно посмотреть на объект, оценить его ликвидность;
  - После покупки вам не составит труда управление объектом (в случае, если вы приобретаете коммерческую недвижимость);
  - Вы можете заняться вопросом сдачи в аренду или перепродажи самостоятельно.
- ✓ Существенный недостаток в данном случае – сужение области поиска.

В случае если объект расположен в другом городе или регионе, необходимо тщательно изучить его состояние и ознакомиться с вариантами его использования в дальнейшем. Часто случается, что в другом регионе можно выгодно приобрести высоколиквидный объект и совершить выгодную покупку. Как управлять подобным объектом после совершения сделки купли-продажи? Самое простое решение – обращение в компанию по доверительному управлению имуществом, премия за услуги которой – в районе 5-10% (или же 1 месячная арендная плата в год). Чтобы быстро найти доверительную компанию, можно воспользоваться контекстным поиском одного из интернет-поисковиков рунета.

## Глава 7. Процедура поиска желаемого объекта.

Способы, с помощью которых можно найти нужный объект недвижимости или имущества, может быть несколько:

- *Официальный.* Газета «Коммерсантъ» в обязательном порядке публикует

информацию обо всех объектах, которые планируется выставлять на банкротных торгах. Издание можно приобрести в любом киоске печати нашей страны, его цена около 30 р. Кроме этого, можно оформить подписку на электронный вариант газеты.

- *Единый федеральный реестр сведений о банкротстве.* Государственный орган, на сайте которого представлена исчерпывающая информация о предстоящих аукционах и выставляемом на них имуществе.
- *Непосредственно электронные площадки.* Для просмотра информации нужно перейти на сайт площадки и задать нужные параметры поиска. Примеры ЭТП (электронных торговых площадок): Межрегиональная торговая система, B2B-Center, Фабрикант, Сбербанк-АСТ, Российский аукционный дом, Балтийская торговая площадка, Сибирская торговая площадка, Электронная площадка центра реализации, Система электронных торгов имуществом и другие.
- *Агрегаторы ЭТП.* Интернет-сайты (сервисы) объединяющие информацию со всех электронных торговых площадок. Являются более удобными инструментами, чем выше приведенные три варианта.

Всегда помните о том, что названия объектов имущества вводит не автомат, а живые люди, так что названия одного и того же объекта могут существенно различаться. Как пример можно привести марки автомобиля: BMW и БМВ, Chevrolet и Шевроле. Поэтому если поиск не дал результатов сразу, попробуйте другие варианты названия, или еще раз внимательно изучите объявления.

## **Глава 8. Покупаем объект.**

Итак, объект для приобретения выбран, осталось подготовиться к непосредственно торгам, а именно:

- Получить КЭП, то есть квалифицированную электронную подпись, которая имеет юридическую силу вашей физической подписи и полностью ее заменяет.
- Фактически это флешка, которая содержит ключ для участия в ЭТП. КЭП можно получить в Удостоверяющем центре, который после покупки ставит все необходимые настройки поставщика или же непосредственно у поставщика, самостоятельно установив нужное программное обеспечение. Примеры Удостоверяющих центров: kontur.ru, ekey.ru, taxcom.ru, kartoteka.ru, tensor.ru. Существуют КЭП к нескольким ЭТП – это может оказаться дороже, но значительно удобней в использовании в дальнейшем. Срок выдачи КЭП – несколько дней, так что будет разумно приобрести электронную подпись заранее.
- Зарегистрироваться на ЭТП (электронной торговой площадке). Заполняете регистрационную форму на выбранной вами ЭТП, отправляете все требуемые документы. Регистрация может занять 1-3 дня.
- Подготовка документов для принятия участия в торгах и оформление заявки. Список всех требуемых документов можно найти в объявлении о проведении банкротного аукциона по выбранному вами объекту. Как правило, в публикации содержатся все требования организатора торгов к документам, необходимым для подачи заявки. Регламент ЭТП обычно публикуется на сайте площадки. Нелишне будет ознакомиться с законодательством, регулирующим процедуру проведения торгов и аукционов. Размер и процедура внесения задатка обычно сообщается организатором торгов (сумма и реквизиты для внесения задатка). Для дальнейшего участия в торгах вам потребуется предъявить скан квитанции об оплате задатка и заявки на принятие участия в торгах.

## **Глава 9. Что такое ЭТП. Виды и примеры электронно-торговых площадок.**

Главная задача электронно-торговой площадки – осуществление взаимодействия покупателя и продавца посредством электронных каналов связи. ЭТП – сложный программно-аппаратный комплекс технических, организационных и информационных решений, благодаря которому поставщики и закупщики успешно работают вместе. ЭТП можно разделить на несколько подвидов, которые имеют свои особенности.

- Размещение госзаказа
- Заказы по 223-ФЗ
- Продажа банкротного имущества
- Размещение коммерческих заказов.

Каждая ЭТП имеет свои особенности по оформлению и подаче заявок, выставляемому имуществу, особенности проведения торгов. Подробное описание наиболее популярных и крупных ЭТП значительно сэкономят ваше время и помогут выгодно приобрести желаемое имущество.

## **Глава 10. Примеры ЭТП для аукционов.**

Аукционные ЭТП – это площадки для продажи движимого и недвижимого имущества, цена на которые заранее зафиксирована или изменяется в процессе торгов.

### **Etprf.ru**

Владельцы площадки ОАО «АК «Транснефть» и ГК «Ростех». Для работы на данной торговой площадке обязательно наличие ЭЦП (электронной цифровой подписи), причем в случае, если у вас уже имеется ЭЦП для работы на федеральных площадках, вы можете с ней спокойно работать и на данной ЭТП. Технические характеристики вашего компьютера и программное обеспечение для работы на Etprf.ru:

- Частота процессора – 2 Гц и выше;
- Величина оперативной памяти – 1 Гб и выше;
- Жесткий диск объемом 40 Гб и выше;
- Разрешение монитора – 1280x800 и выше;
- Клавиатура и мышь в наличии;
- ОС MS Windows XP, Vista, Windows 7 и 8;
- Интернет-браузер (IE 7.0);
- MS Office, Word Pad;
- Программы для сжатия документов (WINZIP, ZIP, WINRAR)
- Microsoft.Net Framework SP1 3.5;
- Средство СКЗИ CryptoPro CSP 3.6 и выше (если установлена операционная система Windows 8 средство СКЗИ CryptoPro CSP 3.9);
- Скорость канала передачи данных от 512 кбит в секунду.

### **RTS-TENDER.RU**

Чтобы участвовать в торгах на площадке, вам потребуется получить ЭЦП, установить ее на компьютер, провести все необходимые настройки для работы на ЭТП, зарегистрироваться и ввести необходимые данные о вас в Личном кабинете.

**Перед началом работы на данной площадке необходимо:**

- Установка криптопровайдера Крипто Про CSP 3.6 (для российских участников) или Avest CSP (для участников из Беларуси);
- Получите и установите ЭЦП;
- Запустите программу настройки;
- Установите Net Framework 3.5 SP1 (не требуется, если у вас на компьютере стоит Windows 7)
- В случае, если работа вашего интернет-канала нестабильна, установите на компьютер АРМ Поставщика;

#### **Требования к компьютеру:**

- Величина частоты процессора 1 ГГц и выше;
- 1 Гб оперативной памяти
- Разрешение экрана от 1024x860
- Лицензионная ОС Windows XP/vista/7
- MS Office, Word Pad;
- Программы для сжатия документов (WINZIP, ZIP, WINRAR)
- Скорость соединения с интернетом 65 кб в секунду и выше.

#### **Sberbank-ast.ru**

Чтобы принять участие на торгах этой площадки вам обязательно потребуется оформить сертификат ключа проверки ЭЦП в ООО «Сберключ» или же в авторизованных УЦ. Площадка самостоятельно (или с помощью партнеров) занимается проверкой предоставленных сведений или документов. Открытая форма аукционов, на участие и аккредитация которых происходит в электронной форме.

#### **Centerr.ru**

Для принятия участия в торгах на этой ЭТП нужно не только заполнить анкету, но и прикрепить к ней все копии требуемых документов в отсканированном виде, заверенные вашей ЭЦП. Срок проверки документов составляет несколько дней, во время которых оператор ЭТП проверяет наличие нужной документации и соответствие ее требованиям площадки.

#### **Ru-action.ru**

Вам необходимо заполнить анкету на сайте, после проверки данных выдается доступ к учетной записи, что и является регистрацией. На указанный электронный адрес отправляется пароль, с помощью которого можно будет зайти на сайт ЭТП.

### **Глава 11. Площадки для участия в публичных торгах.**

На публичных торгах продается имущество, заключаются договора об оказании услуг или же договора подряда, в них могут принять участие все желающие, отправившие заявку.

#### **m-ets.ru**

Программное обеспечение для работы с сайтом: браузеры Opera, Mozilla FireFox 3.x, Internet Explorer 7.0 и любая ОС, на основе которой браузеры могут быть установлены. Для работы с ЭЦП необходима программа КриптоПро CSP версии 3.6. ОС, на которую может быть установлен IE версии 7.0 и выше.

Технические требования для компьютера:

*Copyright © 2015 BANKROT-SPY.RU*

- Оперативная память от 512 Мб;
- Процессор Pentium IV 2.4 и выше;
- Разрешение экрана от 1024x768;
- Скорость доступа в интернет – от 125 К/бит в секунду, величина ping (время прохождения сигнала) – от 20 миллисек, коэффициент потерь – от 5%.

### **Tenderstandart.ru**

Документы, которые необходимо предоставить для регистрации на сайте и принятия участия в торгах:

- Заявление о регистрации;
- Копия выписки из Единого государственного реестра юридических лиц (ЕГРЮЛ) для юридических лиц или же копию выписки из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (ЕГРИП) для индивидуальных предпринимателей на момент подачи заявления о регистрации;
- Для юр. лиц – копии учредительных документов, для физических лиц – копии удостоверяющих лиц документов. В случае если податель заявления зарегистрирован в другом государстве, все документы должны быть переведены на русский язык, а перевод заверен нотариально;
- Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН);
- Электронная почта, на которую будет направляться уведомления с ЭТП;
- Для юридических лиц – копии документов, которые подтверждают полномочия руководителя.

Чтобы принимать участие в электронных торгах на площадке, требуется наличие ЭЦП, а также установленная на компьютере программа КриптоПро CSP.

➤ ***Чтобы избежать ошибок, которые могут возникнуть при подписании договора в программе Word при помощи ЭЦП:***

- Если у вас установлена Word 2003, нужно, чтобы КриптоПро на компьютере была не ниже версии 3.0;
- Если у вас установлена Word 2007, то версия КриптоПро должна быть не ниже 3.6.53.

### **Еtp.kartoteka.ru**

*Основные преимущества работы с данной площадкой:*

- Автоматизации процесса торгов;
- Автоматическая публикация о проведенных торгах в газете «КоммерсантЪ», которая является официальным печатным изданием для всех аукционов по банкротному имуществу;
- Соблюдение арбитражными управляющими ФЗ №127 от 26.10.2002 г. «О несостоятельности (банкротстве)», а также Приказа №54 Минэкономразвития РФ от 15.02.2010 г, которые касается проведения торгов по продаже банкротного имущества;
- Интеграция ЭТП и Единого федерального реестра сведений о банкротстве (ЕФРСБ), что заключается в том, что вся информация о проведении торгов и банкротстве появляется в реестре автоматически;
- При проведении торгов значительно экономятся бюджетные средства;

- Публичный характер и прозрачность торгов, возможность осуществления мониторинга, действий организаторов торгов и арбитражных управляющих;
- Все процедуры проводятся максимально в максимально короткие сроки;
- В торгах могут принимать участие организации и физические лица со всей территории РФ;
- Все торги проводятся в режиме реального времени онлайн;
- Использование при проведении торгов неограниченного количества лотов;
- Все торги проводятся под контролем организаторов;
- Под одной ЭТП можно зарегистрироваться как участник, так и как организатор торгов;
- Невозможность ведения борьбы неценовыми методами;
- Техническая поддержка участников на протяжении всего процесса торгов.

### **Propertytrade.ru «Универсальная электронная площадка ELECTRO-TORGI»**

Работа на площадке требует использования ЭТП и браузеров Internet Explorer 8.0 и выше, Mozilla FireFox 3.0 и выше с эмулятором Internet Explorer (IE tab) или же Chrome с эмулятором Internet Explorer (IE tab). Просмотр общей информации не требует установки специального браузера.

### **Fabrikant.ru**

Технические требования для компьютера для работы на площадке:

- Объем ОЗУ от 64 Мб;
- Скорость соединения с интернетом от 128 кбит в секунду;
- Разрешение экрана от 1024x768;
- ОС Windows 2000, XP, 2003, Vista, 7
- Ms Office 2000 и выше;
- Adobe reader 6.0;
- Ms Office 2000 или Microsoft Power Point Viewer 2003 для просмотра презентаций;
- Если вы, собираетесь работать с ЭТП в разделе «Торги предприятий атомной отрасли» и «Торги по банкротству» по требованию организаторов торгов на процедуре «Запрос предложений» в разделе «Торги по 223-ФЗ», настройте Internet Explorer 6.0 и выше (отмените запрет на всплывающие окна и разрешите поддержку Cookies). После этого вы можете работать в браузерах Opera, Mozilla FireFox, Internet Explorer, Chrome;
- В случае, когда вы не будете использовать ЭТП, например, в разделе «Корпоративные торги» или «Торги по 223-ФЗ» (исключение: «Запрос предложений», где ЭТП могут потребовать сами организаторы торгов), можно использовать по умолчанию браузеры Opera или Mozilla FireFox;
- Архиватор в формате zip;
- Персональный электронный почтовый ящик, где есть возможность просматривать электронные письма в HTML формате;
- Вы можете отправлять и скачивать файлы с расширениями docx, doc, xlsx, xls, ppt, pdf, txt, zip, tif, jpg.

## **Глава 12. Использование при торгах программ-роботов.**

Электронные торги и аукцион – это сложный процесс, требующий определенного опыта и моментального принятия решений. Бывает, что в последние несколько минут торгов ситуация меняется так быстро, что успеть за ней просто невозможно. Существуют



специальные программы, которые не только выставляют заявки, но и автоматически выставляют нужную цену, что крайне важно для победы в электронном аукционе. Робот не только имитирует действия участника торгов, но и может предварительно сформировать и подписать заявку ЭТП, что весьма упрощает участие в торгах и увеличивает шансы на победу.

## **Глава 13. Принимаем участие в торгах.**

Подготовка всех документов закончена, вам остается подать заявку на принятие участия в торгах на выбранной ЭТП. Загружайте все документы и заявку на сайт ЭТП, после этого ваш статус изменится на «Заявка принята». Обратите внимание на время, по которому проводятся торги – оно может отличаться от вашего (на ЭТП сделки совершаются по серверному времени).

## **Глава 14. Виды (этапы) торгов.**

### **1. Первые торги.**

Происходят, когда объект выставляется на продажу впервые. Как правило, на них участники поднимают цены до необходимого им уровня. По регламенту торгов (подробно описанному на сайте ЭТП) после каждого шага (поднятия цены) дается полчаса для совершения шага другими участниками. В первых торгах победитель – тот, кто назвал самую высокую цену.

### **2. Повторные торги.**

Проводятся в случае, если первые торги признаются несостоявшимися. Порядок проведения идентичен первым торгам (стоимость идет на повышение, победитель – тот, кто предложил больше). Отличие о первых торгах: цена объекта ниже на 10%.

### **3. Публичные торги**

Если первые и повторные торги не состоялись, то проводятся публичные торги. В чем их особенность? В этом случае цена в установленный временной отрезок идет на понижение. Вы можете ждать, пока стоимость не станет максимально подходящей и затем приобрести объект. Однако существует риск, что до этого объект купит другой участник торгов. Публичные торги – самый выгодный вид банкротных аукционов. Но стоит понимать, что самые ликвидные объекты раскупаются еще на этапах первых и повторных торгов.

## **Глава 15. Финал торгов.**

Тут может быть три варианта:

Вы проиграли, задаток возвращается.

- Вы выиграли, заключается договор купли-продажи (срок 5 дней), далее следует этап оплаты (30 дней).
- Вы выиграли, но по каким-либо причинам не хотите заключать договор. Задаток не будет вам возвращен, а конкурсный управляющий вправе предложить заключить договор участнику предложившему цену после вас.

Что происходит, когда торги закончились для вас успешно? В этом случае, конкурсный управляющий направляет вам предложение заключить договор купли-продажи с приложением проекта данного договора с вашей ценой предложения.

Договор купли-продажи подписывается на бумаге, делается копия договора на сканере и отправляется по электронной почте конкурсному управляющему. При этом одновременно подписанный оригинал договора купли-продажи в двух экземплярах отправляется по почте в тот же день что и сканированная копия (обязательно с описью вложения и датой отправки) на адрес указанный в договоре купли-продажи. В противном случае возможно вам откажут в заключении договора так как вы не уложились в пять дней.

В случае отказа или уклонения от подписания данного договора в течение пяти дней с даты получения указанного предложения внесенный задаток вам не возвращается и конкурсный управляющий вправе предложить заключить договор купли-продажи участнику предложившему цену после вас.

На сегодняшний момент в электронных аукционах по продаже имущества должников в основном принимают участие инвесторы и профессиональные игроки на рынке недвижимости и прочего имущества. Для частных лиц покупка квартиры или автомобиля на торгах банкротным имуществом является новинкой, к которой нужно относиться с осторожностью. Многих пугает необходимость получения ЭЦП, другие теряются при самом процессе торгов, а также не могут найти подходящий вариант. Однако, воспользовавшись таким важным ресурсом как время, можно найти имущество по весьма приемлемой цене, например, на 30 или 50% ниже рыночной стоимости. Нелишне будет воспользоваться помощью профессионалов и специальных программ и сервисов, которые существенно облегчат задачу поиска и покупки имущества по невероятно низким ценам.