Ю. Павлов • Н. Павлова



# СИСТЕМА ПОКУПКИ НЕДВИЖИМОСТИ С АУКЦИОНА

## Как покупать недвижимость за 10%

+ БОНУСНЫЕ ВИДЕОУРОКИ

ПИТЕР

## Annotation

Настоящее пособие представляет собой пошаговое руководство по приобретению выгодных объектов на торгах по банкротству. Авторы объясняют все приемы и хитрости опытных инвесторов, рассказывают о технических и юридических аспектах участия в электронных торгах. С помощью этой книги вы узнаете все о технологии покупки земельного участка, квартиры, автомобиля и других интересных объектов по цене существенно ниже рыночной; научитесь находить ликвидные объекты, проверять их юридическую чистоту, подготавливать комплект документов, необходимых для участия в торгах, устанавливать взаимодействие с организатором торгов, а также выбирать наилучшую стратегию в отношении купленных объектов. В книге раскрываются основные понятия, связанные с банкротством, рассматривается процедура банкротства, представлена соответствующая законодательная база. Описывается техника поиска ликвидных объектов, продающихся на аукционах по банкротству, дается характеристика основных источников информации об объектах, подробно разбирается процесс регистрации и аккредитации на электронных торговых площадках. Рассматриваются различные стратегии покупки объекта в зависимости от цели его приобретения.

---


- Ю. Павлов, Н. Павлова
  - 
  - Обращение к читателю
  - Тема 1
    - Основные понятия
    - Процедура банкротства
    - Законодательная база
  - Тема 2
    - 
    - Сообщение о банкротстве
    - Характеристика источников информации об объекте
      - 
      - Газета «Коммерсантъ»
      - Сайт Kommersant.ru
      - Электронная версия газеты «Коммерсантъ»
      - Официальный сайт Единого федерального реестра сведений о банкротстве
      - Электронные торговые площадки (ЭТП)
    - Последовательность действий при поиске объекта для покупки на торгах по банкротству
    - Виды объектов
    - Как приобрести опыт в короткий срок и стать настоящим профессионалом?
  - Тема 3
    - Алгоритм поиска выгодных объектов для покупки
      - 
      - Поиск объектов на ЭТП «Сбербанк-АСТ»
      - Поиск объектов на сайте Fedresurs.ru
      - Поиск объектов на сайте Kommersant.ru
    - Подготовка к торгам

        - Квалифицированная электронная подпись
    - Регистрация и аккредитация на электронных торговых площадках
- Тема 4
    -
    - Цель покупки объекта
    - Стратегия эксплуатации
    - Ликвидность объекта
    - Осмотр объекта по веб-картам
    - Этапы торгов
- Тема 5
    -
    - Автомобиль
    - Жилая недвижимость
    - Земельный участок
    - Нежилая недвижимость
- Тема 6
    -
    - Организатор торгов
    - Запрос документов
    - Взаимодействие с конкурсным управляющим
- Тема 7
    -
    - Документы для участия в торгах
    - Задаток
    - Участие в торгах
- Заключение
- Бесплатное приложение к книге
    -
    - Дополнительный секретный подарок!

# Ю. Павлов, Н. Павлова
# Система покупки недвижимости с аукциона

© ООО Издательство «Питер», 2016

* * *

# Обращение к читателю

Уважаемый читатель!

Вы мечтаете о жизни, полной красоты, независимости, успеха и профессиональных достижений? Тогда мы обращаемся к вам!

За годы занятий бизнесом у нас сложилось ясное представление о том, что такое бизнес, мы приобрели бесценный опыт, который, думаем, будет интересен человеку, мечтающему о собственном деле, финансовой свободе, возможности распоряжаться своим временем.

Вы стали нашим читателем – мы очень рады этому и надеемся, что наше пособие принесет вам настоящую пользу. С его помощью вы узнаете все о технологии покупки земельного участка, квартиры, автомобиля и других интересных объектов по цене существенно ниже рыночной.

ОСНОВНАЯ ЗАДАЧА – заложив теоретическую базу и подкрепив ее конкретными примерами и рекомендациями, привести вас к самостоятельному поиску и покупке недорогих ликвидных объектов.

Наше пособие представляет собой пошаговое руководство по приобретению на торгах по банкротству выгодных объектов с объяснением всех приемов и хитростей опытных инвесторов. Кроме того, мы расскажем вам о технических и юридических аспектах участия в электронных торгах.

Последовательно изучая представленный материал, вы научитесь:

- находить для покупки ликвидные объекты;
- проверять юридическую чистоту объекта до момента его покупки;
- подготавливать комплект необходимых документов для участия в торгах;
- устанавливать взаимодействие с организатором торгов;
- выбирать лучшую стратегию в отношении купленных объектов.

Все, что вам предстоит усвоить, чрезвычайно интересно, открывает перед вами возможности для реализации самых смелых замыслов, борьбы за успех, требует работы мысли. Однако не дайте запугать себя сложностью стоящих перед вами задач: предлагаемый нами алгоритм действий легко и просто приведет вас к нужному результату.

Как работать с данным пособием, чтобы извлечь из него максимальную пользу?

1. Это пособие не предназначено для быстрого и поверхностного просмотра. Оно рассчитано на вашу заинтересованность и серьезную работу.

Поэтому сразу же настройтесь на учебу и твердо решите для себя научиться покупать ликвидную недвижимость и не тратить при этом много денег. Ваше усердие окупится многократно: чем больше времени вы потратите на данный курс, тем выше ваш шанс купить автомобиль представительского класса, коммерческую недвижимость, квартиру и многие другие ликвидные объекты по цене значительно ниже их реальной рыночной стоимости.

2. Работайте с карандашом в руках, помечая наиболее важные места.

3. После каждой темы проводите рефлексию содержания пройденного материала. Это позволит вам понять, насколько хорошо усвоены знания.

4. Приучите себя регулярно следить за объявлениями о банкротстве в газетах, на сайтах и электронных площадках. Скрупулезно анализируйте всю поступающую к вам информацию, решая для себя, чем она может быть вам полезна. 5. Участвуйте в торгах без опасения. Хвалите себя даже за небольшие успехи. В случае неудачи спрашивайте себя: «Что помешало мне

добиться результата? Какие ошибки я совершил?»

Очень надеемся, что итогом нашего с вами сотрудничества станет ваше успешное участие в торгах и заключение выгодной для вас сделки.

Победы вам, дорогой читатель!

*С уважением,*

*Юрий и Наталья Павловы*

# Тема 1
# Банкротство

*Порою банкротство – хороший бизнес.*

*А. Беннетт, английский писатель*

# Основные понятия

Прежде всего определим содержание важных для нас понятий, опираясь на основные положения закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 года.

**Несостоятельность (банкротство)** – признанная арбитражным судом неспособность должника в полном объеме удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей.

Основные показатели банкротства:

1) официальная и признанная законом неплатежеспособность должника;

2) неспособность должника расплатиться с кредиторами;

3) неспособность должника совершать обязательные платежи.



В число обязательных платежей включают сборы, налоги и другие обязательные выплаты.

Если выразиться проще, то банкротство – это отсутствие денег при наличии долгов.

**Должник** – гражданин, в том числе индивидуальный предприниматель (ИП), или юридическое лицо, оказавшиеся неспособными удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей в течение срока, установленного Федеральным законом.

**Кредиторы** – лица, имеющие по отношению к должнику права требования по денежным обязательствам и иным обязательствам об уплате обязательных платежей, о выплате выходных пособий и об оплате труда лиц, работающих по трудовому договору.



**Денежное обязательство** – обязанность должника уплатить кредитору определенную денежную сумму по гражданско-правовой сделке и (или) иному предусмотренному Гражданским кодексом Российской Федерации, бюджетным законодательством Российской Федерации основанию.

Иначе говоря, денежное обязательство – это долг перед кредитором.

Сегодня многие предприятия испытывают затруднения, которые вызваны последствиями финансово-экономического кризиса. Рост кредитных ставок, повышение закупочных цен, низкая платежеспособность покупателей, снижение ликвидности предприятия – все это действительно может привести к банкротству.

Однако на самом ли деле банкротство ведет к финансовому краху и полному разорению? Страшно ли стать банкротом? Оказывается, наши обывательские стереотипы далеко не всегда точны, а банкротство предприятия в непростой ситуации экономического спада рассматривается профессионалами как вполне закономерная и даже полезная процедура. Порой проведение процедуры банкротства становится не только неизбежным, но и необходимым решением, чтобы юридически правильно и наиболее безопасно добиться результатов, позитивно влияющих на компанию.

**В чем заключаются преимущества банкротства для должника?**

Это:

• погашение кредиторской задолженности;

• снятие обвинений в правонарушении за невыплату долга;

• возможность ликвидировать компанию, имеющую долги, единственным юридически законным способом;

• приостановка всех обязательств должника с момента подачи заявления о банкротстве;

• взыскание долга не кредиторами, а арбитражным судом;

• возможность заняться предпринимательством через год после процедуры банкротства.

**В чем заключаются преимущества банкротства для кредитора?**

Это:

• право законного взыскания долга;

• возможность управления изменениями в компании-должнике;



• противодействие мошенническим действиям руководства и акционеров компании-должника, привлечение к ответственности, уголовной и личной, за фиктивное, а также преднамеренное банкротство, перевод активов компании на баланс другого юридического лица.

Таким образом, банкротство дает возможность:

• кредиторам – вернуть свои деньги;

• должнику – выплатить свои долги;

• инвесторам – выгодно купить объект.

# Процедура банкротства

Процесс полного банкротства включает определенные процедуры:
• наблюдение,
• финансовое оздоровление,
• внешнее управление,
• конкурсное производство,
• мировое соглашение.

Для участия в аукционе знание всех стадий банкротства необязательно, поэтому сосредоточим свое внимание только на конкурсном производстве.

**Конкурсное производство** – процедура, применяемая в деле о банкротстве к должнику, признанному банкротом, в целях соразмерного удовлетворения требований кредиторов.

Укажем, что конкурсное производство вводится, если предприятие не смогло ликвидировать имевшиеся долги. С этого момента должник считается банкротом.

Закон ограничивает срок конкурсного производства шестью месяцами. Продление срока возможно, но на такой же период.




В результате конкурсного производства компания-должник ликвидируется и гасятся ее долги. Возврат средств происходит путем формирования и реализации конкурсной массы. В нее входит все имущество должника, которое имелось на момент объявления конкурсного производства и которое было выявлено в процессе его проведения.

Осуществляет завершающий этап конкурсный управляющий. Им сначала проводится инвентаризация, затем формируется конкурсная масса и привлекается оценщик. Именно управляющий рассчитывается с кредиторами согласно порядку очередности, который также установлен законом.

Если цена имущества менее ста тысяч рублей, то провести процедуру оценки можно без привлечения специалиста.

Закон обязывает после получения копии отчета в течение двух рабочих дней включить данный отчет в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве.

**Процедура упрощенного банкротства**

Упрощенные процедуры применяются при необходимости в сжатые сроки ликвидировать компанию с долгами; при отсутствии у кредиторов решений судов или постановлений государственных органов, вступивших в силу.

Банкротство ликвидируемого должника инициируется только самой компанией-должником.

Заметим, что подобная процедура является агрессивным способом ликвидации, так как отсутствует промежуточная стадия наблюдения, не применяются финансовое оздоровление и внешнее управление.

Упрощенное банкротство проходит на 4–6 месяцев быстрее, чем обычное, проводимое по всем правилам.

К каким категориям должников применима процедура банкротства?

Это:

• юридические лица (отвечают имуществом в рамках уставного капитала);

• индивидуальные предприниматели (отвечают имуществом в рамках физического лица). Арест накладывается на земельные участки, дачи, автотранспорт – словом, на все имущество. Также аресту может быть подвергнуто имущество, совместно нажитое с супругом (-ой). Исключение составляет имущество, не подлежащее взысканию (единственная одежда, жилье и т. п.).

Законом регулируется банкротство только юридических лиц и индивидуальных предпринимателей. Арбитражные суды не могут возбуждать дела о банкротстве физических лиц, так как закон о банкротстве физических лиц еще не принят и находится на стадии обсуждения.



**Признаки банкротства**

Основания для признания должника банкротом определяются законом «О несостоятельности (банкротстве)».

Так, неспособными удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей признаются:

• юридические лица, если соответствующие обязательства и (или) обязанность не исполнены в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены;

• индивидуальные предприниматели, если соответствующие обязательства и (или) обязанность не исполнены в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены, и если сумма обязательств превышает стоимость принадлежащего имущества. Кроме того, индивидуальный предприниматель, к которому имеется не удовлетворенное в течение трех месяцев требование (совокупность требований) на общую сумму не менее десяти тысяч рублей, может быть признан банкротом вне зависимости от того, превышает ли сумма его обязательств стоимость принадлежащего ему имущества.

Заметим, что задолженность ИП, которая возникла в связи с его деятельностью как физического лица, не может являться основанием для возбуждения процедуры банкротства к нему как к предпринимателю.

**Кто может подать заявление о банкротстве?**

Подать в арбитражный суд заявление о банкротстве имеют право:

• сам должник,

• уполномоченные органы,

• конкурсный кредитор.

Цель обращения **должника** в суд с заявлением о признании его банкротом – расплатиться с кредиторами и избавить себя от долгов.

Закон предусматривает не только право, но и, что важно, обязанность должника обратиться в суд с заявлением о признании его несостоятельности. Должник может быть привлечен к ответственности по суду за неисполнение данной обязанности.

**Налоговые и другие уполномоченные органы** также имеют право обратиться в суд с заявлением о признании должника банкротом, если у него имеются долги по обязательным платежам, к которым относятся взносы во внебюджетные фонды, пошлины, налоги и т. п.

**Кредиторы по денежным обязательствам**, или конкурсные кредиторы, могут подать заявление, если должник не выполняет своих обязательств, через три месяца со дня наступления срока исполнения.

Обязательно должен соблюдаться досудебный порядок разрешения спора: кредитор посылает должнику извещение с уведомлением о вручении, в котором содержатся требования в недельный срок исполнить свои обязательства. Если, несмотря на врученное уведомление, должник продолжает уклоняться от исполнения своих обязательств, кредитор вправе обратиться в суд. К заявлению прилагают документы, которые подтверждают требования к должнику, уведомление и копию заявления с приложениями. До возбуждения производства по делу кредитор может отозвать свое заявление.

**Что продается?**

На торги выставляется любое имущество должника, а именно:

• интеллектуальная собственность (лицензии, ноу-хау, зарегистрированные товарные знаки, наименование компании и пр.);

• имущественные права (акции, векселя, долги, доли в уставных капиталах);



- земельные участки;
- сооружения, здания, строения;
- сырье;
- технические средства производства;
- произведенные или реализуемые товары;
- транспортные средства.

Таким образом:

- заявления от кредиторов подаются в течение месяца;
- дело о несостоятельности рассматривает арбитражный суд соответствующего региона. При этом все суды руководствуются единым законом № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 года;
- после признания должника банкротом утверждается арбитражный управляющий;
- продажу имущества осуществляет арбитражный управляющий путем проведения торгов.

# Законодательная база

• Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002 (с последующими изменениями и дополнениями).

В соответствии с этим законом торги по реализации имущества должника проводятся в электронной форме. Нормами закона установлены основные требования к порядку проведения таких торгов.

• Приказ Минэкономразвития России № 54 «Об утверждении Порядка проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, Требований к электронным площадкам и операторам электронных площадок при проведении открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, а также Порядка подтверждения соответствия электронных площадок и операторов электронных площадок установленным Требованиям» от 15.02.2010 (с последующими изменениями и дополнениями).

Приказом детализированы требования Закона № 127-ФЗ «О банкротстве» к проведению электронных торгов по реализации имущества должников.

Торги по банкротству с 2011 года проводятся в электронной форме.

Торги в электронной форме (электронные торги) осуществляются на специализированных сайтах в Интернете – электронных торговых площадках.

На таких открытых торгах приобрести имущество обанкротившейся компании может любой желающий.




**Преимущества работы через электронный аукцион:**

• дауншифтинг (англ. *downshifting*, философия «жизни ради себя»): вы можете принимать

участие в торгах, не находясь в установленном месте проведения аукциона, из любой точки мира, так как торги проводятся через Интернет;

• минимум технических средств: чтобы участвовать в электронных торгах, нужен лишь компьютер с выходом в Интернет;

• экономия времени на подготовку документации: быстрый поиск в Интернете информации об объекте; перевод всего документооборота в электронную форму, использование квалифицированной электронной подписи;

• честная конкуренция, прозрачность и открытость процесса торгов;

• низкий порог входа: если ваш бюджет ограничен для инвестирования, вы можете найти объект по доступной для вас цене в любом регионе РФ.

Российским законодательством предусмотрены две формы проведения торгов – **конкурс** и **аукцион**.

**Конкурс** – это торги, в которых победителем объявляют участника, предложившего наиболее высокую цену, при условии выполнения им ряда требований. Ранее конкурсные торги проводились тогда, когда реализации подлежали социально значимые объекты: организации, выполняющие работы по государственному оборонному заказу; градообразующие предприятия и др.

**Аукцион** – это торги, в которых победителем признается только участник, предложивший наиболее высокую цену.

Таким образом, основное различие между конкурсом и аукционом – принцип определения победителя. Так, в конкурсе обязательно выполнение определенного условия: например, сохранять назначение объекта, проводить ремонт объекта только с помощью специализированных организаций и пр. В аукционе же подобных условий нет. Именно поэтому для вас более разумно участвовать в покупке ликвидных объектов только с аукционов по банкротству.



Статусы торгов в процедуре банкротства:

• объявление о банкротстве должника,

• объявление о торгах,
• открытие приема заявок,
• рассмотрение заявок участников,
• завершение торгов.

**1. Объявление о банкротстве должника**

Это, как правило, краткое сообщение конкурсного управляющего о том, что в определенную дату состоялось судебное заседание, на котором должника признали банкротом, а также открыли конкурсное производство.

Объявление о банкротстве не содержит сведений об имуществе, выставляемом на торги.

Если на первых порах, пока вы только овладеваете мастерством участия в торгах, для вас это не столь важная информация, то в будущем вы вполне можете рассматривать подобные объявления. Такие сведения особенно полезны, если должник, указанный в публикации, является крупной компанией.

Например, прочитав объявление: *«Обанкротилась компания Х»,* вы уже можете сказать, что скоро, примерно в течение месяца, будут объявлены торги по продаже имущества обанкротившейся компании. Вы должны понять, что на торгах будет реализовываться то имущество, которое сможет вас заинтересовать и которое вы будете способны приобрести.

Особенно важно отслеживать подобные объявления в том случае, если вы знаете, чем занималась эта крупная компания. Тогда с большой долей вероятности можно предположить, какое именно имущество выставят на продажу.

**2. Объявление о торгах**

С момента сообщения о торгах в течение 25 дней будет объявлено о начале приема заявок. Вам необходимо отслеживать появление такой информации, если вы решили участвовать в аукционе.

К примеру, вы увидели, что торги были объявлены 1 февраля; от этой даты отсчитайте 25 дней. 25 февраля – именно в этот день должно появиться объявление о начале приема заявок.

**3. Открытие приема заявок**

Подать заявку на участие в торгах вы можете уже на этапе приема заявок.

Открытие приема заявок – самый важный момент при мониторинге объявлений о банкротстве: именно сейчас вам говорят о возможности принять участие в торгах.

При поиске объектов на федеральном ресурсе, электронных площадках вы можете выбирать, какой именно статус торгов вас интересует. Это позволит вам найти те торги, по которым в данный момент принимаются заявки.

**4. Рассмотрение заявок участников**

Объявления о рассмотрении заявок сообщают вам, что торги уже состоялись, заявки участников находятся на рассмотрении и определяется победитель.

Обязательно обращайте свое внимание на такие объявления, так как торги могут быть признаны несостоявшимися, и если это повторные торги, то будет объявлен следующий этап аукциона со снижением цены!

Предложенная процедура достаточно удобна, так как позволяет спокойно отслеживать объект на электронной площадке и ждать информации о следующем этапе торгов.

**5. Завершение торгов**

Объявление о завершении торгов говорит о том, что объект был куплен одним из участников, подавших заявку.

**Контрольные вопросы**

1. Дайте определения понятий *банкротство*, *должник*, *кредитор*, *денежное обязательство*.
2. Перечислите основные преимущества банкротства для должника.
3. Перечислите основные преимущества банкротства для кредитора.
4. В чем заключаются особенности конкурсного производства?
5. Назовите основное отличие конкурса от аукциона.
6. Кого могут признать банкротом? Кто может признать банкротом?
7. Какое имущество должника продается на торгах?
8. Какими нормативными документами руководствуются при проведении процедуры банкротства?
9. Укажите преимущества работы через электронный аукцион.
10. Перечислите статусы торгов в процедуре банкротства и дайте им краткую характеристику.

# Тема 2
# Техника поиска объектов

*– Я банкрот… Банкрот… Ты понимаешь, что это значит?*

*– Ну конечно, понимаю. Ты банкрот.*

*– Нет, ты ничего не понимаешь! Это значит, что все соседи скажут, что я банкрот! Это значит, что все газеты напишут, что я банкрот!*

*– Ну наконец-то о тебе напишут в газетах.*

К/ф «Мэри Поппинс, до свидания!»

# Сообщение о банкротстве

Публикация о банкротстве в обязательном порядке должна содержать следующие сведения:

• информацию о должнике: наименование должника, его адрес и идентифицирующие должника сведения (государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации индивидуального предпринимателя, идентификационный номер налогоплательщика, страховой номер индивидуального лицевого счета);

• наименование арбитражного суда, принявшего судебный акт, дату принятия такого судебного акта и указание на наименование процедуры, применяемой в деле о банкротстве, а также номер дела о банкротстве;

• фамилию, имя, отчество утвержденного арбитражного управляющего, его индивидуальный номер налогоплательщика, страховой номер индивидуального лицевого счета, адрес для направления ему корреспонденции, а также наименование соответствующей саморегулируемой организации, государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации такой организации, ее индивидуальный номер налогоплательщика и адрес;



• установленную арбитражным судом дату следующего судебного заседания по рассмотрению дела о банкротстве в случаях, предусмотренных федеральным законом;

• иную информацию в случаях, предусмотренных федеральным законом.

# Характеристика источников информации об объекте

Информацию об объектах с торгов по банкротству размещают в официальных изданиях, определенных Правительством Российской Федерации: в печатных изданиях, специально предназначенных для публикации подобных объявлений, на электронных торговых площадках, а также на специализированных сайтах.

**Печатные издания:**

• газета «Коммерсантъ»;
• местные газеты.

**Источники в Интернете:**

• официальный сайт Единого федерального реестра сведений о банкротстве (http://bankrot.fedresurs.ru/);
• сайт газеты «Коммерсантъ» (http://www.kommersant.ru/bankruptcy);
• электронная подписка на «Коммерсантъ» в формате PDF;
• сайты электронных площадок.



**Рекомендация**

Проводите поиск объектов с торгов по банкротству одновременно и в Интернете, и в газетах. Если вы будете регулярно отслеживать информацию повсюду, то вам удастся не упустить выгодные объекты.

Представим подробно особенности каждого источника.

## Газета «Коммерсантъ»

Газета «Коммерсантъ» – ежедневная российская газета с усиленным деловым блоком; имеет статус официального издания для публикации сведений, предусмотренных Федеральным законом РФ «О несостоятельности (банкротстве)».

Сообщения о банкротстве публикуются в субботних номерах газеты «Коммерсантъ», распространяемой на всей территории Российской Федерации.

Основное преимущество поиска объектов в газете – возможность найти ликвидные и дешевые объекты в различных регионах России.

Если в вашем регионе нет в продаже газеты «Коммерсантъ», подпишитесь на ее электронную версию. Кроме того, можно приобретать местные издания, публикующие подобные объявления. Однако имейте в виду, что в местных газетах печатаются только местные объявления о банкротстве: например, в Краснодаре – только по Краснодару и Краснодарскому краю. Какую именно местную газету выбрать для публикации объявления о банкротстве, решает организатор торгов.

На какие публикации необходимо обращать внимание? Прежде всего вас должны привлечь **объявления о проведении торгов**.

Представим на конкретном примере из газеты «Коммерсантъ» содержание сообщения о проведении торгов по банкротству.

**Объявление о проведении торгов**

Сверху над объявлением указывается его номер. Например: *59030080520* или *46010004348*. Этот номер индивидуален для каждого объявления, и он в точности дублируется в электронной версии газеты и на сайте «Коммерсанта».

Далее идет текст, выделенный жирным шрифтом, – это сведения о должнике, чье имущество продается на торгах. Например: *Комбинат хлебопродуктов* или *ООО «Заря»*. В скобках приведены все данные должника: *ИНН, ОГРН* и *адрес*.

После этого сообщается о форме торгов. Например: *первые открытые торги в форме аукциона*. В данном случае обратите внимание на то, как будут проводиться торги: впервые, повторно или посредством публичного предложения.

Также в объявлении приведена информация о том, какое именно имущество продается и по какой цене. Например: *Лот № 1: Детский сад (контора). Начальная цена: 150 000 рублей.*

*Лот № 2: Объект незавершенного строительства – квартира в жилом доме усадебного типа, 46 % готовности, адрес (местоположение). Начальная цена: 229 000 рублей (с учетом НДС).* В зависимости от вида торгов в текст объявления может быть включена дополнительная информация:

• о шаге торгов. Например: *Шаг аукциона по лоту – 5 % от начальной цены продажи;*

• о величине снижения цены. Например: *Цена продажи в последующем периоде снижается на 5 % от цены, установленной в предыдущем периоде для всех лотов.*

Кроме того, в объявлении указываются дата и место проведения торгов, время подачи и место приема заявок для участия в торгах. Это, как правило, название и ссылка на электронную площадку. Например: *электронная площадка «Сбербанк-АСТ», электронная площадка ЗАО «Центр дистанционных торгов», электронная площадка ОАО «Российский аукционный дом»* и др.

Далее идут сведения о том, где и как можно ознакомиться с имуществом, указываются контактные телефоны для уточнения информации по объектам, выставленным на торги.

Это основные данные об объектах с торгов по банкротству, размещенные в официальном издании газеты «Коммерсантъ». Все найденные сведения используются для поиска в других

источниках.

Кроме того, в газете печатаются **объя вления о п р изнании какой-либо компани и банкротом и об открыти и в отношении нее процедуры конкурсного производства**.

**Открытие конкурсного производства**

В подобных объявлениях обращайте внимание на название должника и его местонахождение: если вас заинтересует данная информация, сделайте для себя пометку, чтобы отслеживать процедуру торгов по этому должнику. Например, вы увидели, что обанкротилась крупная компания, следовательно, на торгах будет продаваться интересное имущество. Если же вы знаете, чем занималась компания-банкрот, тогда вы можете предположить, что именно будет продаваться на торгах.

На страницах газеты также размещаются **сообщения о внесении дополнительной информации** в те объявления, которые были опубликованы ранее.

***Изменения в информации***

**Рекомендации**

Очень важно отслеживать подобную информацию по интересующим вас торгам, так как в таких объявлениях могут оказаться нужные для вас сведения: это и дата проведения торгов, и цена лотов, и даты приема заявок для участия. Более того, в них может содержаться и иная нужная информация: если организатор торгов разместил в предыдущем объявлении ошибочные данные, то в следующем объявлении он укажет, какие ошибки были допущены. Необходимо просматривать такие объявления, так как ошибка могла быть допущена в дате торгов, названии электронной площадки и т. д. Если вы не отследите подобные изменения, то, скорее всего, придете на торги не в то время или не на ту площадку и т. д., а значит, потеряете интересный лот.

Помимо объявлений о проведении торгов и открытии конкурсного производства, в газете «Коммерсантъ» публикуются также **сведения о результатах торгов**.

**Объявление о результатах торгов**

В таких сообщениях приводятся данные должника (*наименование должника, его ИНН, ОГРН, адрес*), указана форма проведения торгов (например, *публичное предложение*). Кроме того, представлена информация о том, какой лот, по какой цене был куплен на торгах и кто его приобрел.

Это основные типы объявлений в газете «Коммерсантъ», представляющие интерес при поиске объектов с торгов по банкротству.

## Сайт Kommersant.ru

Все объявления о банкротстве, опубликованные в газете «Коммерсантъ», полностью дублируются на сайте http://www.kommersant.ru/

Для того чтобы найти раздел объявлений о банкротстве, вам надо уйти с основного сайта: если вы этого не сделаете, то не найдете информации о торгах. Прокрутив основную страницу вниз, в блоке «Основные разделы» вы обнаружите интересующий вас подраздел с объявлениями

о банкротстве – «Объявления о несостоятельности».

Кроме того, вы можете просто перейти по указанной ниже ссылке и сразу попасть в нужный раздел сайта: http://kommersant.ru/bankruptcy/

На указанной странице интерес для вас представляет блок с поиском по объявлениям.

В строку «Поиск по объявлениям» вы можете ввести номер объявления из газеты «Коммерсантъ» и нажать кнопку «Найти», изображенную в виде лупы. Еще раз напомним: номер объявления дублируется в печатной и электронной версиях.

После этого вы перейдете на страницу с результатом поиска. Под поисковой строкой увидите блок «По вашему запросу найдено объявление» и обнаружите то самое объявление, которое искали.

Для того чтобы получить полную информацию об объекте, необходимо кликнуть по самому объявлению. После этого вы попадете на новую страницу, где вас попросят ввести «капчу» – защитный код, указанный на картинке.

Еще один способ – искать по имени или ИНН должника, по названию региона и т. д., т. е. по любым имеющимся и интересующим вас данным. Например, если вы указали *«квартира Москва»*, то вам покажут все объявления по этим параметрам, а именно квартиры в Москве.

Введя указанный код, нажмите кнопу «Отправить». После этого вы попадете на объявление о банкротстве с тем номером, который нашли в газете.

При условии правильно выполненных действий перед вами появится полная копия объявления, опубликованного в печатном издании газеты «Коммерсантъ», включающая наименование должника, его ИНН, ОГРН, адрес и т. д. Кроме того, вверху будет указана дата появления сообщения на сайте и в печатной версии.

Внизу под объявлением находится сноска, содержащая информацию о номере и дате выпуска газеты, а также о номере страницы, на которой было размещено сообщение о банкротстве.

Рядом располагается кнопка печати, т. е. при необходимости вы сможете распечатать нужное объявление.

Чем удобен поиск объявлений на сайте «Коммерсанта»? Прежде всего возможностью поиска объекта по номеру объявления, который вы нашли в газете «Коммерсантъ» или на сайте.

В том случае, если вам необходимо изучить всю историю торгов по определенному объекту (например, вас заинтересовало, как проходили первые и повторные торги), в электронной версии «Коммерсанта» вы сможете найти самую подробную информацию.

Кроме того, в газете «Коммерсантъ» достаточно часто печатаются объявления о том, что основные условия по участию в торгах прописаны в публикациях о первых торгах, т. е. не всегда в последующих сообщениях повторяются все сведения о торгах. В подобных случаях найти полную информацию также будет удобно через поиск на сайте Kommersant.ru.

К тому же иногда в публикациях допускают опечатки: например, неверно указывают сроки торгов или цены. Информация об изменениях появится только в следующем выпуске газеты, а на сайте Kommersant.ru вы сможете, введя номер объявления, своевременно отследить внесенные поправки.

Предположим, вас заинтересовали публичные торги, и вы хотите узнать, как проходили первые и повторные торги. Как получить информацию обо всех торгах в отношении определенного должника? Для этого вносите номер объявления о публичных торгах в поисковую строку и нажимаете на кнопку поиска в виде лупы. В результате находится несколько объявлений – это и есть вся история по данным торгам.

## Электронная версия газеты «Коммерсантъ»

Существует электронная версия газеты «Коммерсантъ», которая выпускается в формате PDF: http://kommersant.ru/ subscription/electron. Электронную версию может заказать любое лицо – в данном случае удобно искать по названию объекта, региону и т. д. Для этого нужно нажать сочетание клавиш Ctrl+F или выбрать функцию «Поиск по документу», затем ввести искомое слово (например, *жилая недвижимость*) и нажать кнопку «ОК» («Искать»). В результате, если в документе будут найдены ваши ключевые слова *жилая недвижимость*, они будут выделены цветом.

Чтобы получить доступ к PDF-версиям, необходимо оформить подписку на электронную версию газеты «Коммерсантъ», для чего надо пройти регистрацию в качестве физического или юридического лица.

Если вы регистрируетесь как физическое лицо, нужно ввести основные данные: фамилию, имя, отчество, адрес, контакты (телефон, электронную почту) – и придумать логин и пароль.

Если же вы регистрируетесь как юридическое лицо, нужно ввести название организации, ИНН/КПП, ОКПО, должность, адрес, контакты (телефон, электронную почту) и придумать логин и пароль.

Оплатить подписку можно разными способами: и банковскими картами, и электронными деньгами – через платежные системы «Яндекс. Деньги», WebMoney – путем переадресации на сайт системы электронных платежей Chronopay (www.chronopay.ru).

Если у вас возникнут какие-либо вопросы по подписке, их можно задать по телефону или по электронной почте, которые указаны в подразделе «Контакты».

## Официальный сайт Единого федерального реестра сведений о банкротстве

Кроме «Коммерсанта», информация о банкротстве включается в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве и в обязательном порядке размещается на соответствующем электронном портале: http://bankrot.fedresurs.ru/



Данный ресурс позволяет в некоторой степени снизить проблему мониторинга и поиска

сведений о банкротстве в РФ. Сайт аккумулирует всю информацию о торгах: в нем содержатся сведения о должнике, регионе, где проводятся торги, и самих торгах.

В отличие от сайта Fedresurs.ru, «Коммерсантъ» содержит информацию только о торгах – информация о должнике и объектах отсутствует. Все необходимые документы, включающие характеристики и оценку объекта, договоры, можно найти на сайте Fedresurs.ru и на электронных площадках.

Перейдя по ссылке http://fedresurs.ru/, вы попадете на главную страницу сайта.

На главной странице сайта Единого федерального реестра сведений о фактах деятельности юридических лиц информации о банкротстве нет. Для того чтобы перейти в соответствующий раздел, в главном меню необходимо кликнуть на раздел «Банкротства».

Можно также перейти по прямой ссылке: http://bankrot.fedresurs.ru/

На открывшейся странице вы увидите подраздел «Последние сообщения о банкротстве», который включает следующие сведения:

• дату публикации;
• тип сообщения – о результатах торгов, о проведении торгов и т. д.;
• название должника;
• адрес должника;
• кем опубликовано объявление о банкротстве.

Также на этой странице вы можете найти новейшие сведения о должниках, новости о банкротстве и полезные ссылки.

Для того чтобы начать поиск объектов, необходимо перейти в раздел «Торги». В главном меню кликаете на кнопку «Торги» и переходите на страницу с информацией по торгам.

На указанной странице находится форма поиска с полями, которые необходимо заполнить.

• **Регион**: в выпадающем списке выбираете интересующий вас регион России.
• **Вид торгов**: открытые, публичное предложение и т. д.
• **Статус**: открыт прием заявок, объявлены торги, завершенные и т. д.
• **Классификатор имущества**: материальные, нематериальные активы и пр.
• **Ключевые слова**: можно ввести ваши ключевые слова. Например, если вы ищете автомобиль Lexus («Лексус»), то так и пишете – *Лексус*.

В bankrot.fedresurs.ru прикрепляются документы по торгам, поэтому в поиск по указанному параметру можно включить и документы. Если это необходимо, поставьте галочку напротив пункта «Включая содержимое документов».

• **Номер торгов**: это поле заполняется, если вам известен номер интересующих вас торгов.
• **Площадка**: здесь вы можете сделать фильтр по названию или адресу сайта определенной электронной площадки.
• **Должник**: это поле удобно, если вы ищете торги по определенному должнику. Просто вписывайте сюда его название.
• **Организатор торгов**: если вам известен организатор торгов, также можете его сюда вписать.
• **Дата торгов**: указывается, если вы хотите просмотреть все торги за определенный период.

Вы можете использовать только часть полей: например, «Регион» и «Статус торгов». Совсем не обязательно заполнять все поля поиска.

Например, выбираете регион – «Краснодарский край», определяетесь со статусом – «Открыт прием заявок». Нажимаете кнопку «Поиск».

В результате правильно выполненных действий вы выходите на страницу с объектами по заданным вами параметрам.



На искомой странице представлена следующая информация:

• номер и дата торгов;

• дата размещения в ЕФРСБ;

• площадка, на которой состоятся торги. Если вы кликнете по названию площадки, то попадете в карточку электронной площадки. Вы увидите название площадки, сайт площадки и ее реквизиты;

• наименование должника;

• форма подачи предложения: вид торгов, предложения о цене и текущий статус торгов.

Чтобы перейти на электронную торговую площадку, вы можете кликнуть на название площадки.

Если вас интересуют торги только по той электронной площадке, на которой вы в данный момент находитесь, то вы можете перейти на нее, кликнув на кнопку «Торги на площадке», находящуюся внизу справа.

Если вас интересует конкретный должник, вы можете просмотреть всю информацию о нем, кликнув по его названию. Здесь вы увидите полное и краткое наименование должника, регион, адрес, категорию должника, ИНН, ОГРН.

**Документы БРАС**

В следующем разделе – «Документы БРАС» – вы можете скачать все документы, которые там имеются:

• определение о включении требований в реестр требований кредиторов;

• определение об утверждении конкурсного управляющего;

• определение о принятии заявления о признании должника банкротом (с рассмотрением по упрощенным процедурам) и т. д.

**Торги**

Во вкладке «Торги» вы увидите информацию о торгах: дату, площадку, вид торгов, форму подачи предложений о цене и текущий статус торгов.




**ЕГРЮЛ**

В последней вкладке «ЕГРЮЛ» вы можете получить реквизиты должника (наименование, юридический адрес, ИНН, ОГРН, ОКОПФ).

Кликнув по вкладке «Вид торгов», вы перейдете к полной информации о торгах. Здесь представлены следующие сведения:

- на какой площадке проводятся торги;
- кто является должником;
- кто выступает организатором торгов;
- как проводятся торги (открытые и закрытые аукционы и конкурсы);
- текущий статус торгов;
- дата начала и окончания торгов;
- дата начала и окончания приема заявок.

**Лоты**

Чуть ниже, во вкладке «Лоты», вы можете ознакомиться с лотами – имуществом, которое предлагается на торгах, с его начальной ценой и шагом аукциона.

**Сообщения**

В следующей вкладке «Сообщения» вы можете увидеть этапы банкротства: когда была составлена заявка, когда были объявлены торги и начат прием заявок.

**Дополнительно**

Во вкладке «Дополнительно» размещена информация по делу о банкротстве: номер дела, название арбитражного суда, правила приема заявок, сведения о договоре купли-продажи, условия оплаты и дата публикации в официальном издании.

**РЕЗЮМЕ**

Официальный сайт Единого федерального реестра сведений о банкротстве удобен не только для поиска по определенному региону, но и в том случае, если возникает необходимость ознакомиться со всеми документами по объектам, выставленным на торги.



## Электронные торговые площадки (ЭТП)

Продажа компании-должника и ее имущества с 2011 года проводится на торгах в электронной форме.

Электронная площадка – это веб-сайт, на котором согласно Федеральному закону «О банкротстве (несостоятельности)» проходят торги в электронном формате.

Количество ЭТП, действующих в РФ, постоянно увеличивается, растет число их участников. Данная инновационная форма привлекает все большее внимание благодаря своим широким возможностям.

**Функции ЭТП:**

• прием заявок на участие в торгах;

• прием предложений о цене имущества;

• заключение договора о задатке;

• проведение торгов, если используется открытая форма представления предложений о цене;

• определение победителя торгов;

• уведомление заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов;

• подписание протокола о результатах проведения торгов.

Сейчас действуют 10 основных ЭТП и 50 площадок второго уровня. Всего же зарегистрировано более 100 ЭТП.

Участвовать в аукционах на ЭТП может неограниченное количество желающих. Регистрация участников осуществляется бесплатно.

Для удобства участников на ЭТП могут быть размещены в электронном формате схемы, планы, фотографии, иные графические документы, дающие возможность ознакомиться с имуществом, не выезжая к месту его нахождения.

На ЭТП доступна практически вся информация: цены, итоги торгов и др.

ЭТП обеспечивают:
• сохранность и защиту всей информации;
• хранение в электронном формате и обработку всех обязательных документов.

Иногда при поиске объектов вы можете встретить в публикации выражение «живые торги» – это торги, которые проводятся в старом формате, когда необходимо личное присутствие покупателя, чтобы с помощью сигнальной таблички или специальных, особых знаков (голосовое объявление цены, поднятие руки, кивок головой) назвать цену, превышающую стартовую. Указание «живые торги» означает, что процедура банкротства по этим торгам была начата до 2011 года и объект до сих пор не реализован. Однако такой формат встречается крайне редко.

**Поиск на ЭТП**

Активно работающих ЭТП около 50, все они содержат максимально полную информацию по торгам.

На ЭТП можно искать объекты постоянно, без ограничений во времени.

Как правило, для поиска объектов и получения информации регистрироваться на электронных площадках не надо. Однако на некоторых ЭТП регистрация является одним из обязательных условий.

Получать квалифицированную электронную подпись (КЭП) для поиска объектов также нет надобности: поиск объектов можно проводить, имея под руками только ноутбук и выход в Интернет. Получение КЭП необходимо для участия в торгах.

При поиске на ЭТП, как и в других источниках, важно помнить, что данную процедуру нужно проводить в разделе «Банкротство». Бывают площадки, на которых в форме поиска необходимо поставить фильтр «Торги по банкротству».

**Пример поиска на ЭТП**

Рассмотрим одну из наиболее известных площадок автоматизированной системы торгов по банкротству «Сбербанк-АСТ».

Для того чтобы попасть на площадку «Сбербанк-АСТ», нужно перейти по ссылке http://utp.sberbank-ast.ru/Bankruptcy/

Чтобы перейти в раздел объявлений о торгах, необходимо в главном меню кликнуть на кнопку «Торги» и выбрать «Реестр торгов».

В результате перед вами появится страница с объявлениями о торгах и фильтр поиска. Вы увидите код торгов, название торгов (лота), фото, форму проведения торгов, цену, организатора торгов, дату и время начала и окончания срока подачи заявок, дату и время начала торгов, а также состояние торгов по лоту.

Для поиска объектов, если вы знаете код торгов или название торгов (лотов), можете воспользоваться кратким фильтром.

**Краткий фильтр**

Краткий фильтр удобен, когда вы знаете только параметры поиска объекта: код и наименование торгов.

**Полный фильтр**

В полном фильтре вы можете выбрать форму проведения торгов:
• аукцион – открытая и закрытая форма;
• конкурс – открытая и закрытая форма;

• публичное предложение – открытая форма представлений предложений о цене.

Кликните на кнопку «Выбрать» и из представленного списка выберите нужное.

Далее определите необходимый статус состояния торгов по лоту: *новая, опубликована, прием заявок, рассмотрение заявок, идут торги.*

**Состояние торгов**

Лоты, по которым решение еще не принято, но торги уже завершены, имеют статус «завершенные».

Если вам необходимо учесть какие-либо дополнительные характеристики объекта торгов, а именно: его изображение, количество проведенных торгов, является ли имущество предметом залога, – можно поставить галочку напротив интересующего вас параметра.

**Цена**

Следующее поле – «Цена».

**Начальная цена** – это цена, которая была обозначена на начальном этапе торгов, когда аукцион еще не начался. Это актуально для публичного предложения, когда цена снижается, т. е. вы видите, что начальная цена была, например, 1 млн рублей, а текущая уже снижена: например, 800 тыс. Сразу становится понятно, что перед вами уже потенциально выгодный объект.

**Текущая цена** – это цена, которая снизилась на публичном предложении, так как она снижается через каждый заданный период времени на определенный шаг.

Если торги проходят в аукционе, то цена так и остается начальной (без установления текущей цены), т. е. фиксированной.




Например, если вы хотите найти объекты стоимостью до 1 000 000 рублей, введите для этого в поле «Текущая цена» (не «Начальная цена»!) *до 1 000 000 рублей.*

**Организатор**

Если вы знаете организатора торгов, то можете найти все объекты по данным сведениям. Для этого кликаете на кнопку «Выбрать» и в появившемся окне выбираете организатора торгов по ИНН, КПП или наименованию.

**Должник**

В том случае, если вы хотите найти торги определенного должника, введите его ИНН, если он вам известен, или просто его наименование. Каждое поле используется для своего типа.

**Даты**

Вы можете ограничить периоды торгов по датам начала и окончания подачи заявок, выбрав соответствующие даты в календаре.

**Имущество**

Ниже в форме фильтра представлено поле сведений об имуществе должника, выставляемом на торги, его составе, характеристиках, дано описание.

**Региональность**

Площадка «Сбербанк-АСТ» позволяет проводить поиск также по региону выставляемого на торги имущества. Кликнув на кнопку «Выбрать», вы можете ввести код названия региона и нажать кнопку «Поиск» либо выбрать из представленного ниже списка. Если вы выбираете из списка, то для того, чтобы найти интересующий вас регион, воспользуйтесь программой Listalka, предназначенной для перелистывания текста (включая изображения и таблицы) без прокрутки документа.

**Категории объекта**

Еще одно очень полезное поле – это «Категория выставляемого на торги имущества». Вы можете указать категорию имущества, которое планируете приобрести, воспользовавшись полями «Код» и «Название», либо выбрать из предложенного списка:

- недвижимое или движимое имущество;
- ценные бумаги;
- имущественные права;
- права требования.

**Результаты поиска**

Кликаете в первой колонке на «Код торгов» и переходите непосредственно к торгам.

Для того чтобы подробнее ознакомиться с интересующим вас лотом, необходимо кликнуть на кнопку «Просмотр информации о лоте».

**Нюансы поиска**

Так как сообщения о торгах по банкротству составляются не в автоматическом режиме, а людьми, возьмите на заметку, что один и тот же объект может быть назван по-разному. Это значит, что, если вы ищете автомобиль *Toyota*, во время поиска нужно использовать различные варианты написания: *Toyota, Таёта, Тойота* и т. д.

Написанное вами название объекта в строке поиска, возможно, будет отличаться от того, как назвал этот объект организатор торгов, и есть вероятность, что поиск не даст результатов.

Итак, вы рассмотрели все поля фильтра поиска объектов и сейчас попробуйте осуществить поиск самостоятельно.

Например, вы ищете объявления по публичному предложению, по которому сейчас идет прием заявок, и вас интересует Санкт-Петербург – хотите приобрести недвижимое имущество. Нажимаете кнопку «Поиск». В результате получаете страницу объектов по заданным вами параметрам.

Просмотрите, какие объекты вам попались, и, если вас что-то заинтересовало и вам необходима более подробная информация, кликните на «Код торгов». На данной странице вы

можете ознакомиться со всеми сведениями, имеющимися по данному лоту, а именно:

• общими сведениями о проведении торгов;

• сведениями об организаторе торгов с указанием его контактов;

• сведениями о должнике;

• информацией по лотам (номер лота, что продается, по какой цене, размер задатка и т. д.); для просмотра подробной информации по каждому лоту отдельно необходимо кликнуть на кнопку «Просмотр», и вы попадете на страницу с подробной информацией по лоту;

• реквизитами должника;

• сведениями об арбитражном суде и управляющем;

• порядком предоставления заявок для участия в торгах;

• порядком проведения торгов, подведения итогов;

• порядком заключения договора купли-продажи; здесь вы можете скачать проект договора купли-продажи для ознакомления;

• сведениями о задатке – вы можете ознакомиться с договором о задатке; данный договор можно скачать.

Бывают ситуации, когда на сайте Fedresurs.ru указаны одни сведения, а на электронных площадках – другие. В таком случае необходимо обратиться к конкурсному управляющему и уточнить информацию. Кроме того, вы можете обратиться к конкурсному управляющему для того, чтобы конкретизировать полученные данные, даже если еще не подали заявку на участие в торгах.

**СОВЕТ**

Постарайтесь собрать как можно больше информации на электронных торговых площадках по объектам, предложенным на торгах по банкротству.

Для того чтобы научиться ориентироваться на электронной торговой площадке и быстро находить информацию по интересующим вас лотам, а также для разрешения возникающих трудностей с поиском информации созвонитесь с представителями ЭТП.

# Последовательность действий при поиске объекта для покупки на торгах по банкротству

- Определить тип объекта.
- Установить цель приобретения объекта.
- Выявить регионы, географию предстоящей покупки.
- Сформировать объем средств.
- Сформулировать техническое задание для поиска.

# Виды объектов

Важно понимать, какое имущество вы выбираете. Решение, связанное с выбором объекта для покупки, нужно принять до начала его поиска в различных источниках. Это позволит и сэкономить время, и продумать стратегию по инвестированию в выбранный вами объект, т. е. обдумать действия, которые вы предпримете после покупки: сдадите объект в аренду, оставите себе, перепродадите по рыночной цене и т. д.

Имущество бывает двух типов: движимое и недвижимое.

**Движимое имущество** – это любая вещь, не отнесенная законом к недвижимости. Это те вещи, которые можно перемещать, при этом их назначение не изменится.

К движимым вещам относятся:

• транспортные средства (кроме воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов);

• деньги;

• оружие;

• ювелирные украшения;

• ценные бумаги (государственная облигация, вексель, чек, депозитный и сберегательный сертификаты, банковская сберегательная книжка на предъявителя, коносамент, акция, приватизационные ценные бумаги и другие документы);

• торговые знаки;

• торговые точки;

• гаражи-«ракушки» (не кирпичная кладка или тенты, а переносные, передвижные гаражи);

• коммуникации и инфраструктура (тепло-, водо– и газоснабжение, трансформаторные станции и т. д.).

Приобретение прав на движимое имущество происходит путем регистрации договора купли-продажи. Одновременно оформляется акт приема-передачи.

Вы решили купить прицеп, автомобиль либо иное транспортное средство, которое может быть пригодно для перевозки людей или грузов? Тогда вам потребуется дополнительная регистрация в ГИБДД и, конечно, получение необходимых в таких случаях документов: регистрационных знаков, свидетельства о регистрации и др.

Связанное с землей имущество, которое относится к **недвижимому**, невозможно, не причинив ему вред, перемещать с места на место.

К недвижимому имуществу относятся:

• земельные участки и все, что прочно связано с землей;

• жилое имущество:

– жилые помещения, дома, квартиры (в том числе доли);

• нежилое имущество:

– здания, строения, сооружения;

– нежилые помещения;

– объекты незавершенного строительства;

– морские и воздушные суда, суда, предназначенные для внутреннего плавания, космические объекты.

Оформление прав на недвижимость проходит через госрегистрацию в УФРС. Сведения о владельце и характеристиках объекта поступают в Единый государственный реестр.

Права регистрируются и на индивидуальных предпринимателей, и на юридических

или физических лиц.

# Как приобрести опыт в короткий срок и стать настоящим профессионалом?

Возможно, вы уже определились с типом объекта, однако у него имеется множество параметров, с которыми вам сложно разобраться и которые ставят вас в тупик. Например, вы хотите купить автомобиль, но не знаете, как правильно его выбрать. При таких обстоятельствах ни в коем случае не стоит отказываться от покупки данного товара на торгах, нужно только научиться находить нужную информацию о товаре, его характеристиках, особенностях, видах.

Один из наиболее эффективных способов поиска такой информации – найти магазины, которые занимаются продажей подобного товара. Вам необходимо позвонить и задать вопросы в качестве обычного покупателя, как будто вы хотите приобрести товар, о котором расспрашиваете, в этом магазине. Скорее всего, вам будут задавать наводящие вопросы по данному товару: например, какой тип трансмиссии вы предпочитаете, механическую КПП или автомат. Вы сами можете задавать различные уточняющие вопросы: например, в чем разница, что лучше выбрать? Продавцы-консультанты вам подробно объяснят все преимущества и недостатки выбранного вами товара.



Если же продавцы неохотно делятся информацией, просто обратитесь в другой магазин, в котором вам смогут подробно рассказать о товаре.

После того как вы узнали общие характеристики, загляните еще в один магазин и задайте новые уточняющие вопросы – вам расскажут уже о других качествах интересующего вас товара.

Как только собранной информации о товаре будет достаточно, обратитесь в следующий магазин, спрашивая продавца о конкретном нужном вам товаре. Например: автомобиль с АКПП, седан, с кондиционером и т. д. В таком случае продавцы увидят, что вы не новичок, и начнут общаться с вами как с опытным в этой сфере человеком. Постепенно раскрывая вам какие-то «фишки» по интересующему вас товару, они смогут дать действительно ценные советы. Например:

*«Выбирая автомобиль, возьмите лучше японский: они такие же хорошие, но стоят дешевле, при этом у них гарантия сохраняется дольше».*

Таким образом, **вы станете опытным специалистом** в интересующей вас области практически за один вечер и сможете выбрать и найти нужный вам ликвидный товар.

**Где вы хотите купить? Регион покупки**

Существуют два варианта покупки объекта с торгов по банкротству:

• у себя в городе/регионе;

• в других городах/регионах.

**Покупка у себя в городе/регионе**

**Плюсы**: удобство просмотра объекта перед покупкой, возможность использовать объект сразу после покупки – самостоятельное управление объектом.

**Минусы**: суженный поиск ликвидных объектов. О большом количестве объектов, которые могли бы приносить хороший дополнительный доход, вы просто не узнаете, так как будете проводить поиск объектов только по вашему городу.

**Покупка в других городах/регионах**

**Плюсы**: более широкая география поиска объекта позволяет найти больше выгодных объектов.

**Минусы**: дополнительные расходы на доверительное управление объектом в городе присутствия объекта.

**Цена покупки объекта**

До покупки объекта просчитайте, какую сумму вы готовы инвестировать в объект с торгов по банкротству. Подумайте, есть ли у вас возможность привлечения заемных средств и в течение какого времени вы можете их получить, если найдете очень выгодный объект с аукциона.

**РЕЗЮМЕ**

Для того чтобы получить четкое представление, во что именно инвестировать и как избежать нежелательных последствий, необходимо придерживаться следующей последовательности действий:

• определить структуру инвестиций (процент заемных и собственных средств, возможные условия кредита);

• сформировать объем средств, которые вы можете вложить в объект;

• установить приемлемые для вас показатели доходности каждого из предполагаемых вами объектов инвестиций;

• изучить рынок предложений;

• выявить объекты, стоимость которых обещает расти высокими темпами;

• определить параметры поиска объекта.

**Контрольные вопросы**

1. Где можно найти информацию об объектах с торгов по банкротству?

2. Какие сведения содержатся в публикации о банкротстве?

3. В чем заключаются особенности газеты «Коммерсантъ» как источника сведений об объекте с торгов по банкротству?

4. В чем заключаются особенности сайта Kommersant.ru как источника сведений об объекте с торгов по банкротству?

5. В чем заключаются особенности сайта Fedresurs.ru как источника сведений об объекте с торгов по банкротству?

6. Каковы функции электронных торговых площадок? Как осуществляется поиск на ЭТП?

7. Опишите последовательность действий при выборе и покупке объекта с торгов по банкротству.

**Практические задания**

1. Выбрать интересный объект.
2. Найти информацию об этом объекте в различных источниках.
3. Собрать всю информацию и документы по выбранному объекту.
4. Найти расхождения в информации, представленной в разных источниках.

# Тема 3
# Алгоритм поиска объектов. КЭП

*Кто хочет – ищет способ…*

*Сократ*

# Алгоритм поиска выгодных объектов для покупки

Покупка недорогих и ликвидных объектов – вот цель, стоящая перед вами. Как достичь поставленной цели? Как найти наиболее оптимальный путь? Ответ прост: необходимо научиться действовать в соответствии с заданным алгоритмом.

Мы представляем вам пошаговую инструкцию поиска выгодных объектов. Ваша задача – точно выполнять определенные действия.

**Действие 1: определить параметры объекта.**

Параметры – характеристики, описывающие регион поиска, предполагаемую цель покупки, ее стоимость, наименование объекта.

**Действие 2: определить источники поиска, учитывая основные требования к объекту.**

Источниками поиска сведений об объекте, как вы уже знаете, могут быть электронные торговые площадки (ЭТП) «Сбербанк-АСТ» и Lot-online; сайты Kommersant.ru и Fedresurs.ru; газета «Коммерсантъ» и ее электронная версия и др.

Заметим, что удобнее всего искать на ЭТП, так как на них сведения об объектах обновляются регулярно и оперативно; на сайте же Fedresurs.ru иногда возможны задержки с размещением информации.

## Поиск объектов на ЭТП «Сбербанк-АСТ»

«Сбербанк-АСТ» – это электронная торговая площадка («Сбербанк – автоматизированная система торгов», sberbank-ast), отобранная для проведения электронных аукционов Правительством Российской Федерации (http://utp.sberbank-ast.ru/Bankruptcy/List/BidList).



**Поисковый фильтр**

На основной странице «Сбербанк-АСТ» выбираете вкладку «Торги», нажимаете «Реестр торгов».

На вкладке «Реестр торгов» отображается список электронных аукционов, где указаны код и наименование торгов, форма их проведения, начальная и текущая цена, организатор торгов, дата и время начала и окончания срока подачи заявок, дата и время начала и окончания торгов,

состояние торгов по лоту.

После того как вы нашли вкладку «Реестр торгов», необходимо заполнить обязательные параметры поискового фильтра.

В верхней части окна имеется набор фильтров, выбираете «Полный фильтр» и заполняете обязательные поля:

«Состояние торгов по лоту» – *прием заявок;*

«Текущая цена» – например, *до 1 000 000 руб.;*

«Категория выставляемого на торги имущества» – нажимаете «Выбрать» и выбираете из предложенного списка. Если в списке нет нужного вам объекта, впечатываете его название (например *транспорт)*, нажимаете Enter и в появившейся табличке еще раз кликаете на название.

Далее нажимаете кнопку «Поиск», и поисковая система показывает вам результаты поиска. Из него вы выбираете самый интересный для себя объект.

Кликнув на кнопку «Код торгов», вы попадете на страницу «Заявка на проведение торгов». Здесь вы сможете получить всю информацию о торгах, а именно:

- общие сведения о проведении торгов, где указана форма торгов;
- сведения об организаторе торгов;
- сведения о должнике и его имуществе;
- реквизиты счета;
- сведения об арбитражном управляющем;
- сведения об арбитражном суде;
- порядок представления заявок на участие в торгах (предложений о цене);
- порядок подведения итогов;
- порядок заключения договора купли-продажи;
- сведения о задатке и др.

Все представленные заявки актуальны, поэтому вы не только сможете запомнить и освоить необходимые действия, но и смело принять участие в торгах.

Ознакомившись с общей информацией о проведении торгов, сведениями об организаторе торгов, о должнике и его имуществе, вы уже будете владеть частью необходимой информации.

**Реквизиты**

Ниже на той же самой странице «Заявка на проведение торгов» указаны реквизиты счета, банковские реквизиты для перечисления задатка и пр.

Далее приведены сведения об арбитражном управляющем и арбитражном суде, сведения об организаторе торгов, номер дела о банкротстве – все это также поможет вам найти дополнительную информацию об объекте.

**Организатор**

Здесь же находятся документы по торгам, приложены договоры купли-продажи и задатка – именно их впоследствии вам предстоит подписывать.

**Документы по торгам**

Ознакомившись с общей информацией, перейдите на страничку лота. Кликнув на кнопку «Просмотр», вы попадете на «Просмотр информации о лоте».

Здесь вы сможете получить более подробную информацию об интересующем вас лоте.

## Поиск объектов на сайте Fedresurs.ru

Имея данные о конкретном объекте, а именно зная, кто является должником, какой лот вам интересен и пр., вы можете приступить к поиску объекта на сайте Fedresurs.ru – официальном сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве.

Ваша задача – найти дополнительные документы. Если на электронной торговой площадке вы нашли договоры купли-продажи, сейчас вам необходимо найти документы по объекту.

**Напоминаем:** на главной странице сайта Единого федерального реестра сведений о фактах деятельности юридических лиц выбираете вкладку «Банкротства» либо сразу переходите по прямой ссылке: http://bankrot.fedresurs.ru/

**Работа с фильтром сайта Fedresurs.ru**

На открывшейся странице выбираете вкладку «Торги».

Вносите информацию в фильтр, выбрав тот же статус «Открыт прием заявок», и вводите название должника, т. е. те сведения, которые вы нашли на ЭТП «Сбербанк-АСТ».

По данному фильтру вы быстро найдете свои торги.

Далее кликаете на кнопку «Вид торгов» – «Открытый аукцион» и переходите в «Карточку торгов».

Сейчас необходимо сверить расположенные в карточке торгов данные с теми, что имеются у вас, чтобы удостовериться в том, что это действительно те торги, которые вам нужны.

Здесь же находится и тот лот, который вас заинтересовал.

## Поиск объектов на сайте Kommersant.ru

Далее необходимо проверить, не произошло ли каких-либо изменений и не появилась ли новая информация по интересующим вас торгам. С этой целью обратитесь к сайту Kommersant.ru (напомним его адрес: http://kommersant.ru/bankruptcy/).

На сайте Kommersant.ru введите название в том виде, в каком оно дано на ЭТП, и вы найдете ваши торги.

Перейдя к торгам, вы увидите краткое описание объекта.

Для просмотра полного текста объявления в открывшуюся строчку необходимо ввести предлагаемый код. После ввода кода вы перейдете на описание торгов.

Внимательно ознакомьтесь с содержанием объявления, и вы увидите ваш лот.

Таким образом, всю необходимую вам информацию по объекту вы нашли.

# Подготовка к торгам

## Квалифицированная электронная подпись

Для участия в электронных аукционах на любой площадке вам понадобится квалифицированная электронная подпись – аналог вашей подписи, заверенный печатью. КЭП используется при подписании бумажных документов для придания им юридической силы.

В дальнейшем вы будете использовать КЭП на всех этапах: при аккредитации на площадках, при подаче заявок на участие в торгах, при подписании документов и непосредственно в процессе торгов при совершении ставок.

**Что такое КЭП?**

Квалифицированная электронная подпись, или КЭП, – это реквизит электронного документа, предохраняющий ваш документ от подделки.

КЭП поддерживает все те функции, которые выполняет ваша обычная подпись. Задача КЭП – защитить ваш электронный документ от возможности его подделать и доказать, что документ создан и подтвержден вами – настоящим обладателем подписи. Именно КЭП удостоверяет вашу личность и сделанное вами ценовое предложение. По сути, КЭП придает вашим действиям юридическую силу. КЭП – это и ваша подпись на торгах, и ваш паспорт.

Подделка КЭП практически невозможна, так как удостоверяющим центром открытого ключа подписи обеспечена дополнительная защита.




Чтобы пользоваться квалифицированной электронной подписью, не надо иметь каких-либо специальных знаний и особых умений. Основным элементом служит секретный ключ, с помощью которого электронные документы шифруются и формируется КЭП. Этот секретный ключ вам выдадут на отдельном носителе – eToKen. Для других пользователей Интернета ваш

ключ должен быть недоступен. Для того чтобы подписать необходимый и уже подготовленный документ, вам надо просто вставить в USB-контроллер носитель с секретным ключом и кликнуть мышкой по кнопке.

**Где можно приобрести КЭП?**

Получить квалифицированную электронную подпись можно только в аккредитованном удостоверяющем центре.

**Обратите внимание: вам необходимо заказать КЭП имен но для участи я в торгах по б анкротству.** Также КЭП должно быть именно для участника, а не для организатора торгов.

Удостоверяющий центр (УЦ) – специальная организация, имеющая лицензию на выдачу КЭП.

Для получения квалифицированной электронной подписи вам необходимо выбрать удостоверяющий центр и обратиться туда для ее получения. Как правило, это можно сделать на сайте УЦ или проконсультироваться по телефону с его сотрудниками. Оформить и отправить заявку на выпуск сертификата КЭП часто можно, заполнив форму в соответствующем разделе. Менеджер удостоверяющего центра свяжется с вами и объяснит детали оформления КЭП.

**Основные удостоверяющие центры, которые выдают КЭП:**

• удостоверяющий центр «Тензор» (http://tensor.ru/);
• удостоверяющий центр ekey.ru (http://www.ekey.ru/);
• удостоверяющий центр «ГАРАНТ» (http://www.garantexpress.ru/);
• удостоверяющий центр «ТАКСКОМ» (http://www.taxcom.ru/);
• удостоверяющий центр «СБЕРКЛЮЧ» (http://www.sberkey.ru/) и др.

**Удостоверяющие центры выдают разные КЭП:**

• КЭП для одной площадки,
• КЭП с пакетным предложением (несколько электронных площадок).

**СОВЕТ**

Для удобства и длительного использования одного ключа лучше выбирать пакетные предложения УЦ, так как это позволит вам участвовать в торгах на разных площадках с одним ключом. Вам не нужно будет постоянно приобретать новый ключ для участия в торгах на разных площадках.

Необходимо сразу правильно выбрать УЦ. Если выбрать пакетное предложение, где есть малая часть ведущих КЭП, может случиться так, что вам придется приобретать дополнительный КЭП для участия в торгах на той площадке, которой нет в списке.

Ведущие площадки, на которые необходимо получить КЭП:

• ЭТП «Сбербанк-АСТ»;
• ЭТП Fabrikant.ru;
• ЭТП Lot-online;
• ЭТП B2B-Center;
• ЭТП uTender;
• ЭТП «Аукционный тендерный центр»;
• ЭТП ООО «Балтийская электронная площадка»;

• ЭТП «Межрегиональная электронная торговая система»;
• ЭТП Electro-torgi.ru и др.

**Как получить КЭП?**

1. Прочитайте договор оферты и узнайте регламент работы УЦ.

2. Ознакомьтесь с перечнем документов, обязательных для подачи заявки, условиями оформления сертификата ключа подписи. Разберитесь, как он используется в разных информационных системах. Все, что требуется: бланк заявления, список документов и пр., – размещено на сайте удостоверяющего центра.

Во многих УЦ для получения квалифицированных сертификатов просят предоставить копии СНИЛС и паспорта.

3. Заполните бланк заявления, скачав его в соответствующем разделе УЦ.

4. Отправьте заявление на электронный адрес УЦ или заполните особую форму заказа КЭП. До выдачи вам подписи УЦ проверьте подлинность всех документов, сканированные копии которых вы выслали.

5. Когда в УЦ получат ваше заявление, в случае, если нужно будет уточнить информацию, менеджер центра свяжется с вами, затем вам вышлют счет на оплату предоставленных услуг.

6. Оплатите счет.

7. Узнав у менеджера, поступили ли денежные средства, запишитесь на получение услуги.

8. В назначенное вам время, согласованное с менеджером центра, придите в УЦ с пакетом подготовленных документов. Иногда УЦ позволяют переслать документы по электронной почте.

9. Получите КЭП.

10. Установив все необходимое программное обеспечение согласно инструкции, выданной УЦ, настройте компьютер для работы.

**Сроки получения КЭП**

В большинстве случаев срок получения КЭП составляет от 1 до 10 рабочих дней с момента оплаты счета и предоставления необходимых документов.

**СОВЕТ**

Не затягивайте с заказом КЭП. В случае, если вы решите участвовать в торгах за очень выгодный объект в самое ближайшее время, вам, возможно, придется обращаться в УЦ за услугой по срочному изготовлению КЭП, что стоит значительно дороже, чем обычное изготовление.

**Каков срок действия КЭП?**

Срок действия КЭП у всех удостоверяющих центров, как правило, составляет 1 год. Для уточнения информации обращайтесь в интересующий вас УЦ. Каждый год КЭП необходимо перевыпускать.

**СОВЕТ**

Не все УЦ напоминают клиентам о том, что заканчивается срок действия КЭП. Кроме того, за год ваши контактные данные могли измениться, по причине чего сотрудники УЦ не будут иметь возможности напомнить вам о продлении КЭП. Поэтому рекомендуем вам оставить напоминание в Google-календаре или телефоне.

**Рекомендации**

Мы настоятельно рекомендуем использовать **надежный интернет-канал**. Оптимально иметь резервное решение для подключения к сети Интернет как минимум на время участия в процедуре электронного аукциона. Данная рекомендация основана на том, что время на подачу ценового предложения у всех участников электронных торгов ограниченно, и разорванное во время аукциона интернет-соединение автоматически исключает вас из числа его участников.

Также скорость Интернета важна для того, чтобы успеть подать свое ценовое предложение во время самого участия в торгах. Кроме того, при публичном предложении скорость Интернета играет прямую роль в участии в торгах, так как если другой участник успеет подать заявку раньше вас, то он и будет объявлен победителем торгов.

Желательно **не перегружать технику**, которую вы планируете использовать для участия в торгах, лишними программами, чтобы она не тормозила и работала быстро и исправно.

Чем быстрее вы загрузите информацию на КЭП при подаче заявки на участие в торгах, тем выше ваш шанс на победу, поэтому важно, чтобы ваше участие в торгах не зависело от работоспособности техники или Интернета.

Как правило, для **одной КЭП идет установка на одно рабочее место**, поэтому заранее подумайте, на какой технике вам будет удобнее работать в любой ситуации.

Для мобильности лучше использовать не компьютер, а **ноутбук,** так как может возникнуть ситуация, что во время торгов вы не будете находиться дома или в офисе.

Хотя есть УЦ, которые позволяют работать на нескольких устройствах, эту информацию нужно заранее узнавать в УЦ.

Также мы рекомендуем **сделать копию ключа**. Дубликат ключа может пригодиться на случай потери или поломки.

Желательно организовать прямой **доступ к сканеру**. Это создаст наиболее удобные условия для работы с документацией, которой часто придется обмениваться с заказчиками на каждом этапе участия в аукционах.

Правильно подготовленное рабочее место даст вам гарантию того, что на любом этапе участия в электронном аукционе технический сбой не станет причиной неудачи.

**Подготовка рабочего места**

Получив электронную подпись для участия в торгах, многие задаются вопросами:

*Что делать дальше? Как ее использовать? Можно ли ее применять на нескольких рабочих местах? Какие настройки необходимо произвести на своем компьютере для участия в электронных аукционах?*

Каждая электронная торговая площадка, как правило, размещает на своем сайте инструкцию с описанием требований к рабочему месту участника электронных торгов.

**Основные требования к рабочему месту участника электронных торгов должны соответствовать следующим характеристикам:**

• на компьютере должна быть установлена одна из указанных операционных систем: MS Windows XP/Vista/7;

• обязательно должно быть в наличии лицензионное антивирусное программное обеспечение;

• на компьютере необходимо настроить криптопровайдер («КриптоПро CSP 3.6»);

• на компьютере необходимо установить сертификат электронной подписи участника электронных торгов;



• должен иметься браузер Internet Explorer начиная с седьмой версии.

Мы перечислили основные требования, которые, как правило, указываются на электронных торговых площадках, однако более точную информацию необходимо уточнять на каждой ЭТП.

**Установка личного сертификата подписи в «КриптоПро CSP»**

**Последовательность действий**

**Шаг 1.** Нажмите кнопку «Пуск», раскройте папку «КриптоПро» и выберите пункт «КриптоПро CSP».

**Шаг 2.** В появившемся окне перейдите на вкладку «Сервис».

**Шаг 3.** Выберите «Просмотреть сертификаты в контейнере…».

**Шаг 4.** В открывшемся окне напротив поля с именем ключевого контейнера нажмите кнопку «Обзор…».

**Шаг 5.** При выборе ключевого контейнера будьте внимательны в том случае, если у вас на электронном носителе находятся два и более ключевых контейнера. Нажмите кнопку «ОК».

**Шаг 6.** В поле «Имя ключевого контейнера» внесите имя вашего ключевого контейнера. Выберите «Далее».

**Шаг 7.** Во всплывающем окне введите ПИН-код вашего электронного ключевого носителя и нажмите кнопку «ОК».

**Шаг 8.** Проверьте данные сертификата и выберите «Установить». В поля «Персональные данные» необходимо внести ваши персональные данные.

**Шаг 9.** О том, что сертификат был установлен в хранилище «Личные», сообщит всплывающее окно.

**Шаг 10.** Для того чтобы проверить установку сертификата и его связь с закрытой ключевой парой, нажмите «Установить», далее выберите «Да». В случае, если сообщение не появилось, необходимо повторить все шаги сначала.

Далее закройте «КриптоПро CSP», нажав кнопки «Готово» и «ОК».

**Настройка браузера Internet Explorer для работы на ЭТП**

**Последовательность действий**

**Шаг 1.** Скопируйте адрес сайта http://sberbank-ast.ru в адресную строку браузера. Далее в главном меню выберите «Сервис», затем – «Свойства обозревателя».

**Шаг 2.** Перейдите во вкладку «Безопасность», выберите «Надежные узлы», далее «Узлы». В поле «Добавить узел в зону» впишите *sberbank-ast.ru* и нажмите «Добавить».

**Шаг 3.** Убедитесь, что пункт «Для всех узлов этой зоны требуется проверка серверов» НЕ отмечен галочкой. После всех действий вы увидите в поле «Веб-узлы» добавленный узел. Нажмите кнопку «ОК».

**Шаг 4.** Нажмите кнопку «Другой».

**Шаг 5.** В появившемся окне отметьте нужные пункты, тем самым включив сценарии.

**Шаг 6.** Аналогично включаются элементы Active X.

**Шаг 7.** Перейдите во вкладку «Конфиденциальность». Выберите уровень безопасности «Низкий».

Перейдите во вкладку «Дополнительно» и отметьте галочками следующие пункты:

- SSL 2.0.
- SSL 3.0.
- TLS 1.0.
- Включить интегрированную проверку подлинности Windows.
- Задействовать профиль.
- Предупреждать о недействительных сертификатах узлов.
- Проверка подписи для загруженных программ.
- Проверять аннулирование сертификатов издателей.
- Отображать рисунки.
- Улучшенная передача цветовых оттенков.
- Использовать HTTP 1.1.

# Регистрация и аккредитация на электронных торговых площадках

**Регистрация** – это вход в систему, получение логина и пароля.

После того как вы приобрели КЭП, установили все необходимое программное обеспечение на ваш компьютер и проверили правильность установок, вам необходимо пройти регистрацию по отдельности на всех площадках, на которых возможно участие в торгах.

**Аккредитация** – это подтверждение личных данных с помощью документов, удостоверяющих личность.

Каждый аккредитованный участник получает доступ к «личному кабинету», функционал которого позволяет подавать заявки на участие в торгах, участвовать в электронных аукционах.

Для участия в торгах по банкротству необходимо выбрать регистрацию как «Участник торгов». Как правило, надо заполнить анкету и прикрепить к ней сканированные копии документов, а также заверить анкету квалифицированной электронной подписью.

**СОВЕТ**

При прохождении аккредитации и регистрации на ЭТП мы рекомендуем **записывать логин и пароль**, которые вы будете использовать. Кроме того, удобнее придумать такой пароль, который будет содержать цифры и буквы, но без использования специальных символов (например, нижнее подчеркивание или точки). Это позволит вам использовать один и тот же пароль на нескольких ЭТП с разными требованиями к созданию пароля.



Оператор ЭТП в течение пяти рабочих дней (либо иного установленного ЭТП срока) рассматривает вашу заявку и выдает подтверждение возможности доступа к участию в торгах или же отказывает в аккредитации. Если вы получили отказ, то к нему обязательно будут приложены комментарии ошибок, допущенных вами при подаче заявки. Ограничений по числу попыток прохождения аккредитации ЭТП не устанавливают, однако каждая поданная заявка рассматривается также в пятидневный срок. Если вы решили участвовать в конкретном аукционе на данной ЭТП, то вам важно учесть эту тонкость, так как прием заявок на участие всегда ограничен во времени.

**СОВЕТ**

Мы рекомендуем **проходить аккредитацию на всех площадках заранее, сразу после получения КЭП**, так как эта процедура может занять некоторое время. Если вам нужно будет срочно участвовать в торгах, а вы еще не аккредитовались на нужной площадке, вы можете не успеть подать заявку на участие из-за длительности процесса аккредитации.

Для ускорения прохождения аккредитации вы можете позвонить по телефону горячей линии электронной площадки, чтобы сообщить, что планируете в ближайшее время участвовать в торгах по банкротству и хотите узнать, возможно ли ускорение процесса аккредитации. Аккредитация для участия в торгах по банкротству проходит менее сложно, поэтому на некоторых площадках вам могут пойти навстречу.

После успешно пройденной аккредитации на ЭТП для вас будет создан «личный кабинет», благодаря чему у вас появится возможность подавать заявки на участие в торгах, участвовать в аукционах, заключать договоры и т. д.

В том случае, если квалифицированную электронную подпись получил индивидуальный предприниматель, объекты, которые он приобретет, будут оформляться на индивидуального предпринимателя. Если же КЭП оформило физическое лицо или ООО, то и объекты будут оформляться соответственно на физическое лицо или на ООО.

**Документы, необходимые для регистрации на ЭТП**

Список необходимых документов для регистрации на каждой электронной торговой площадке может быть разным, поэтому обязательный перечень документов необходимо уточнить на каждой площадке.

Представляем список основных документов, которые, как правило, требуются для прохождения аккредитации на ЭТП.

**Для физических лиц:**

1. Заявление пользователя на изготовление КЭП.
2. Копия паспорта гражданина РФ – владельца КЭП.
3. Копия свидетельства о постановке на учет в налоговом органе (ИНН).
4. Копия страхового свидетельства государственного пенсионного страхования владельца КЭП (СНИЛС).

**Для индивидуальных предпринимателей:**

1. Заявление пользователя на изготовление сертификата КЭП.
2. Нотариально заверенная копия выписки из ЕГРИП (не старше одного месяца).
3. Копия свидетельства о постановке на учет в налоговом органе (ИНН), заверенная подписью и печатью ИП.
4. Копия паспорта гражданина РФ – владельца КЭП.
5. Копия страхового свидетельства государственного пенсионного страхования владельца КЭП (СНИЛС).

**Для юридических лиц:**

1. Заявление пользователя на изготовление КЭП.
2. Нотариально заверенная копия выписки из ЕГРЮЛ (не старше одного месяца).
3. Копия паспорта гражданина РФ – владельца КЭП.

4. Копия решения (протокола) о назначении или об избрании руководителя, заверенная подписью руководителя и печатью организации.

5. Копия свидетельства о постановке юридического лица на учет в налоговом органе (ИНН), заверенная подписью руководителя и печатью организации.

6. Копия страхового свидетельства государственного пенсионного страхования владельца КЭП (СНИЛС).

**Основные ошибки представления документов при аккредитации:**

1. Пакет документов представлен в неполном виде.
2. Документ нечитаем или содержит не все страницы.
3. Объем прикрепляемого файла превышает допустимый.
4. Дата получения документов превышает установленные сроки.

**Решение:**

1. Все страницы документов должны быть читаемыми. Для этого документ необходимо сканировать с разрешением 75–100 dpi.

2. Все отсканированные документы рекомендуется разместить в одном файле в формате doc или docx (Word) путем помещения в открытый документ Word сканированного рисунка документа.

При загрузке необходимых документов на многих ЭТП система принимает файлы размером до 12 Мбайт в следующих форматах: doc, docx, pdf, txt, rtf, zip, rar, 7z, jpg, gif, png.

**Контрольные вопросы**

1. Как осуществляется поиск объектов на ЭТП «Сбербанк-АСТ»?
2. Как осуществляется поиск объектов на Fedresurs.ru?
3. Как осуществляется поиск объектов на Kommersant.ru?
4. Что такое квалифицированная электронная подпись и как ее получить?
5. Как пройти регистрацию и аккредитацию на электронных площадках? Какие документы для этого нужны?

**Практические задания**

1. Получить квалифицированную электронную подпись.
2. Пройти регистрацию на основных площадках.
3. Пройти аккредитацию на основных площадках.

**РЕЗЮМЕ**

Вы получили алгоритм действий по поиску объектов для покупки на торгах по банкротству во всех видах источников.

Также вы узнали о том, как подготовиться к предстоящим торгам: как получить квалифицированную электронную подпись, как установить необходимое оборудование, как пройти регистрацию и аккредитацию на электронных площадках. Пошаговые инструкции позволят вам оформить все без ошибок и получить необходимые для участия в торгах документы в максимально сжатые сроки.

# Тема 4
# Стратегия покупки

*Самое полезное в жизни – это собственный опыт.*

*В. Скотт*



Кто-то из мудрых однажды сказал: «Обучение – это жизнь. Мы не можем не учиться». Безусловно, начинать новое всегда трудно. Но если учиться с удовольствием, так, как вы это делали в детстве, ежедневно приобретая частичку опыта, то уже завтра вы сможете профессионально участвовать в торгах и осуществить свою мечту.

Первые шаги к вашей мечте уже сделаны. Вы научились искать объекты для покупки в различных источниках: на Fedresurs, в «Коммерсанте», на электронных торговых площадках. Кроме того, вы знаете, как оформить квалифицированную электронную подпись и как пройти регистрацию и аккредитацию на ЭТП.

# Цель покупки объекта

Прежде чем вложить деньги в какой-либо объект, необходимо определиться с тем, что вы хотите купить и как планируете использовать купленный вами объект.

Безусловно, цель покупки влияет на поиск объекта. Так, вы должны понимать, что квартира для собственного пользования и для сдачи в аренду – это совершенно разные вещи.

**Цель покупки объекта:**

• для себя (для личных целей),
• для перепродажи третьим лицам,
• для инвестора,
• для арендатора.

Транспорт и оборудование можно приобретать для различных целей, в том числе для личных нужд и перепродажи. Инвесторы покупают также автомобили для сдачи в коммерческую аренду или для сдачи в аренду по лизинговому соглашению. Коммерческая аренда является очень выгодным использованием автотранспорта.

Недвижимость – квартиры, офисы, склады – приобретают для перепродажи, сдачи в аренду, организации ресторанов и т. д. Кроме того, недвижимость можно использовать как залог для получения финансирования в банке: кредита или ипотеки.

Если вы приобретаете объект для клиента, то параметры поиска необходимо обговорить и утвердить с самим клиентом.

Если вы планируете перепродать объект, обдумайте, что хотят купить потенциальные покупатели, какие параметры являются для них наиболее важными: например, минимальная площадь, наличие коммуникаций и т. д.

Если вы хотите приобрести объект для сдачи в аренду, то для арендатора, скорее всего, будут важны такие факторы, как этажность, близость к метро или общественному транспорту и т. д. В данном случае лучше приобретать объекты без ремонта, так как цена такой квартиры ниже, а для сдачи в аренду вполне достаточно простого ремонта, выполненного самостоятельно или при помощи ремонтных бригад.

После определения цели покупки ликвидного объекта следует обдумать стратегию его эксплуатации – дальнейшего использования и развития.

# Стратегия эксплуатации

Итак, перед вами стоит задача – разработать стратегию дальнейшего использования и развития выбранного вами объекта. Чтобы справиться с выполнением данной задачи, вы должны четко продумать:

• есть ли возможность повысить стоимость объекта и как это сделать (т. е. определить возможные пути капитализации);

• необходимы ли дополнительные вложения (стоимость реконструкции или ремонтных работ, разрешительно-согласовательных процедур, затраты на эксплуатацию объекта, затраты на консалтинг или брокеридж и др.);

• кто сможет грамотно и профессионально управлять арендным бизнесом, процессом девелопмента;

• какая структура финансирования является наиболее выгодной для вас: привлечение инвестиций или кредитных средств (если вам не обойтись без инвесторов, рассчитайте, сколько процентов от прибыли они получат).



Четкие, взвешенные ответы на поставленные вопросы помогут вам принять правильное решение, а кроме того, в случае необходимости донести вашу идею до потенциальных кредиторов или соинвесторов.

# Ликвидность объекта

Если цена выбранного вами объекта значительно ниже рыночной стоимости подобных объектов, во избежание сомнений о его состоянии запросите у конкурсного управляющего характеристику и оценку продаваемого с торгов имущества.

В оценке имущества имеются фотографии объекта, его характеристики, описаны недостатки и недоработки, указана рыночная стоимость.

**Что такое ликвидность?**

Ликвидность – способность активов быть быстро проданными по цене, близкой к рыночной. Ликвидный – значит обращаемый в деньги. Следовательно, чем выше ликвидность объекта, тем быстрее и выгоднее можно будет его перепродать.

Если говорить о недвижимости, то ликвидной считают такую недвижимость, которая будет востребована на рынке практически при любом развитии экономической ситуации в стране.

Как правило, имущество, выставляемое на торги, уже эксплуатировалось и имеет определенную степень износа. Купить у должника новое, неиспользованное оборудование или иной товар удается не всегда. Помните: даже несмонтированное и ни дня не работавшее оборудование обанкротившегося предприятия будет стоить дешевле, чем у производителя.

Для того чтобы определить ликвидность объекта, необходимо сравнить стоимость объекта на торгах с его рыночной стоимостью.

**Характеристики**

Вспомните, в публикации о проведении торгов содержится информация о торгах и всех характеристиках объекта, а именно:

- название объекта, т. е. что продается;
- характеристики объекта;
- цена объекта;
- форма проведения торгов;
- дата проведения торгов;
- дата приема заявок;
- шаг аукциона;
- сумма задатка.

После знакомства с одной из публикаций вас мог заинтересовать определенный объект. Однако насколько хороша цена этого объекта, вы пока не можете судить.

**Методы определения ликвидности**

Как определить рыночную стоимость объекта? Сейчас вы узнаете о методах, с помощью которых сможете устанавливать приблизительную цену объекта, выставленного на продажу.

**Метод 1. Сравнение**

По всей вероятности, самый простой и популярный способ узнать цену объекта – сравнить со стоимостью аналогичных объектов в агентствах, газетах и Интернете.

Если говорить о сайтах, то это avito.ru, irr.ru («Из рук в руки») и т. д. Вам необходимо выбрать похожие параметры, и вы увидите рыночную цену объекта, подобного вашему. Обратите внимание: объект обладает теми же самыми параметрами, что и объект на торгах, но его стоимость значительно выше той, которая заявлена на торгах по банкротству.

Можно определить стоимость объекта недвижимости, узнав среднюю цену за квадратный метр в интересующем вас районе города. Однако при этом следует учитывать состояние объекта.



После того как вы проанализировали все плюсы и минусы объекта, можете увеличить либо уменьшить стоимость своего жилья.

**Советы по оценке объекта недвижимости**

Цену квартиры повышает близость к центру города, расположенные рядом остановки городского транспорта, автостоянки, наличие пассажирского и грузового лифтов, консьержа, домофона в доме, репутация и экологическое состояние района, находящиеся недалеко парк или озеро, близость магазинов и торговых центров, панорамный вид из окна, наличие коммуникаций и др.

Если говорить о коммерческой недвижимости, очень выгодно, когда помещение находится на первом-втором этажах здания. Также удобно, если рядом расположены АЗС, автостоянки, столовые, кафе. Если подобные объекты сервиса отсутствуют, нужно проанализировать, есть ли возможность их строительства в данной местности.

Более высокие цены устанавливают за квартиры на первом этаже, которые можно использовать для коммерческих целей (как офис, магазин). Цены на частные дома и дачи выставляются с учетом затрат на постройку этих объектов недвижимости.

Если вы хотите приобрести помещение под магазин для продажи продуктов питания, необходимо узнать, есть ли поблизости конкуренты – другие магазины.

Как определить ликвидность автомобиля? Откройте сайт auto.ru в разделе предложений подержанных автомобилей и ознакомьтесь с количеством предложений той или иной марки. Чем больше предложений, тем ближе «мейнстрим», или модная струя в части покупок.

Именно те модели автомобилей, которые больше всего продаются и покупаются, будут более ликвидными на авторынке страны (обязательно соотнесите с модой на куплю-продажу в том городе, где вы живете).

Следующий немаловажный аспект ликвидности – цена автомобиля. Возьмите год выпуска автомобиля, на который вы обратили внимание, и промежуток ценовых предложений от и до. Верхняя треть – малоликвидная цена, средняя – типовая проходная (чем ниже – тем быстрее продадите), нижняя – либо цена экспресс-продажи, когда деньги нужны «вчера» (что бывает

достаточно редко), либо это автомобили с проблемами (что в последнее время встречается достаточно часто).

Соответственно, так же легко определить и среднерыночную цену.

Например, вы решили купить для себя городскую машину гольф-класса. Зайдя на auto.ru, вы увидите ряд марок, выделенных жирным шрифтом. Таких предложений много, и подобные автомобили проще купить или продать. Выберите, например, автомобили Ford: их и много, и сервис понятен; войдите в раздел. Среди объявлений – Focus и C-Max, однако предложений Focus намного больше. Следовательно, и «мейнстрим», и выбор ликвидного автомобиля очевидны.

**Метод 2. Привлечение риелтора**

Для того чтобы определить приблизительную стоимость объекта, вы можете обратиться к агентам-риелторам в том регионе, в котором находится объект. Однако не говорите риелтору о том, что хотите узнать цену аналогичного объекта, а скажите, что хотели бы приобрести объект, соответствующий определенным критериям, и начните описывать объект с торгов.

**Покупка объекта в регионах – ликвидно ли это?**

Существуют ликвидные объекты, находящиеся в других регионах. Не забывайте, что их тоже можно выгодно сдавать в аренду, особенно это касается коммерческой недвижимости. С этой целью стоит рассматривать не только города-миллионники, но и другие населенные пункты, так как там также встречаются выгодные объекты.



Если автомобиль числится в угоне, звоните конкурсному управляющему, выясняйте ситуацию, запрашивайте оценку и узнавайте, почему автомобиль до сих пор в угоне, не нашли ли его. Если этот автомобиль – все, что есть у должника, поэтому и продается, то здесь, конечно, существуют риски для покупателя, и право выбора, покупать такой автомобиль или нет, принадлежит ему.

# Осмотр объекта по веб-картам

В публикации указывается адрес места нахождения имущества. Скопируйте этот адрес и занесите его в карты Google (maps.google.ru) или «Яндекс. Карты» (http://maps.yandex.ru/).

Благодаря картам вы сможете провести анализ местности, на которой находится ваш объект: установить, есть ли рядом дорога, магазины, какие-либо здания и т. д. В некоторых случаях важно наличие железной дороги или подъездных путей к объекту.

**«Яндекс. Карты»**

В «Яндекс. Картах» необходимо ввести адрес в специальную поисковую строку.

После того как «Яндекс» определит местонахождение объекта на карте, вы сможете ознакомиться с его расположением в городе: находится ли он в центре или на окраине города. Также вы можете оценить, насколько далеко объект расположен, например, от метро или что находится вблизи объекта.

При просмотре карт на «Яндексе» вы можете выбрать режим просмотра: схема, спутник, гибрид. Эти дополнительные функции позволят больше узнать о местности, где расположен объект.

Кроме того, в «Яндексе» имеется очень удобная функция – панорамы. Панорамы «Яндекс. Карт» позволят вам совершать виртуальные прогулки по городам. Это поможет произвести визуальную оценку объекта, не выезжая в регион.

Для того чтобы воспользоваться панорамами «Яндекс. Карт», необходимо в правом верхнем углу выбрать «Панорамы». После этого улицы города будут выделены синим цветом. Это означает, что вы можете просмотреть панорамы этих улиц. Кликаете на выделенную синим цветом улицу в том месте, которое находится ближе всего к вашему объекту, и в нижней части экрана увидите панорамы местности. Вы можете приближать, отдалять, поворачивать изображение, чтобы подробно рассмотреть месторасположение объекта.

Если ваш объект находится в небольшом городе, «Яндекс. Карты», возможно, будут показывать «народную» карту местности, которую рисуют пользователи, хорошо знающие эту местность.

**Карты Google**

Карты Google – это не просто подробные карты: они включают постоянно пополняемое интерактивное содержимое. Помимо обычной картографической информации, сервис поддерживает отображение дополнительной информации: фотографий красивых мест, архитектурных объектов, достопримечательностей, сделанных пользователями, ссылок на описание в электронной энциклопедии, трансляций веб-камер, пробок и многое другое. В данный момент идет переход на новый вид карт, где многое станет более понятным и удобным, а также появится возможность использовать сервис «Google Планета Земля».

Перейдя в раздел «Карты» с главной страницы Google, вы попадете на участок карты, привязанный к вашему региону, локация определяется автоматически сервисом Google Maps. Существуют два режима просмотра: «Карта», имеющий привычный для вас вид географического атласа, и «Спутник» – фотографическое изображение земли, как из космоса. Перейти к соответствующему режиму просмотра можно, нажав иконку с подписью открывшейся области Google Maps (в верхнем правом углу в классической версии или в нижнем левом углу в новой версии).

На карте расположен вертикальный ползунок, по обеим сторонам которого есть значки «+»

и «–» (в классическом варианте – в левом верхнем углу, в новой версии – в правом нижнем). Это приспособление предназначено для управления масштабом карты. Значок «+» служит для приближения, значок «–», соответственно, для удаления. Но гораздо проще покрутить колесико мышки в одну и другую сторону, и вы добьетесь того же самого эффекта.

Красной «булавкой» на карте отмечается место назначения. Если по ней щелкнуть мышкой, то вы узнаете GPS-координаты интересующего вас региона или города.

Когда курсор мыши попадает на карту, он принимает вид руки. Нажав на левую кнопку мыши и не отпуская ее, можно подвигать карту вверх-вниз и вправо-влево.

Одна из самых популярных функций – «Режим просмотра улиц», благодаря которому вы можете совершить виртуальную прогулку по городу (в «Яндексе» это называется «Панорамы»). В Google Maps она активируется оригинально: нужно перетащить желтого человечка (в классической версии он «живет» в левом верхнем углу, а в новой – в правом нижнем) на интересующее вас место на карте.

**Личный обход**

- Соседние магазины (в небольших городах).
- Конкуренты.
- Соседи.
- Поисковые запросы – региональные сайты.

# Этапы торгов

Существуют три этапа торгов. На них определяется цена объекта, который продается на торгах.

Кредиторы устанавливают **начальную цену имущества**, выставляемого на торги, исходя из его рыночной стоимости, которая определяется в соответствии с отчетом независимого оценщика.

Собрание кредиторов также определяет порядок и условия проведения торгов.

Конкурсный управляющий устанавливает **размер задатка** для участия в торгах, сумма которого не должна превышать 20 % от начальной цены.

**Первичные торги**

Начальная цена выставляемого на продажу имущества устанавливается исходя из его рыночной стоимости в соответствии с отчетом независимого оценщика. Стоимость имущества также может быть определена решением кредиторов.

При проведении первичных торгов всегда используется только открытая форма представления предложения о цене.

Аукцион проводится путем повышения начальной цены на шаг аукциона, который назначается организатором торгов в размере от 5 до 10 % начальной цены и обязательно указывается в объявлении о проведении торгов.

Например, при цене объекта на первых торгах в 1 000 000 рублей и шаге аукциона в 10 % он составит 100 000 рублей.

Подобная информация также присутствует в сообщении о проведении торгов.

Победителем торгов признается участник, предложивший самую высокую цену за имущество.

В том случае, если ни один из участников не предложил более высокую цену, аукцион завершается и победителем объявляется тот, кто указал наиболее высокую цену, названную организатором аукциона последней.

В том случае, если заявки на участие в торгах не были представлены или к участию в торгах был допущен только один человек, организатор принимает решение о признании таких торгов несостоявшимися.

В данном случае есть некоторая особенность: если был один участник, по закону о банкротстве торги должны быть признаны несостоявшимися. Однако на практике торги будут признаны состоявшимися и договор будет заключен с единственным участником.

Если вы внимательно изучите Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)», то увидите, что торги с одним участником могут быть признаны состоявшимися, только если проводится конкурс. Не аукцион, а конкурс. Раньше приходилось применять небольшую хитрость: участие двумя КЭП – например, с партнером. Оба участника подавали заявку, оплачивали задаток, но только один делал шаг аукциона. Однако постепенно пришло понимание того, что в аукционе необходимо использовать ту же самую практику, что и в конкурсе. Поэтому сейчас торги считаются состоявшимися, даже если в них был только один участник.

Вы можете встретить подобные сообщения: *«Торги не состоялись в связи с тем, что была подана только одна заявка»*. При этом было принято решение заключить договор о купле-продаже объекта с единственным подавшим заявку участником. Эта фраза означает, что на самом деле торги состоялись по определению. Складывается двойственная ситуация: торги не состоялись, но договор заключен.

В случае, если первые торги признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с их единственным участником, продаваемое на торгах имущество должника подлежит продаже на повторных торгах.

**Повторные торги**

Повторные торги проводят в течение месяца со дня выхода объявления, при этом начальная цена снижается на 10 % по отношению к первым торгам.

Порядок проведения повторных торгов аналогичен порядку проведения первых торгов. Также используется только открытая форма представления предложений о цене. Аукцион проводится путем повышения начальной цены на шаг аукциона от 5 до 10 % от начальной цены. Победителем торгов становится тот участник, который предложит наиболее высокую цену за имущество. Повторные торги будут считаться состоявшимися, даже если в них был только один участник – с ним и будет заключен договор.

Если повторные торги признают несостоявшимися либо договор купли-продажи не будет заключен с их единственным участником, имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения.

**Публичное предложение**

Если имущество должника выставлено на продажу посредством публичного предложения, в объявлении о проведении торгов указывают:

• величину снижения начальной цены (в процентах или цифрах);

• срок, после которого указанная начальная цена последовательно снижается (начало и конец периода).

Таким образом, на публичном предложении цена имущества снижается каждый определенный срок на определенную величину.

При этом начальная цена продажи имущества устанавливается в размере той цены, которая была указана в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах. Однако бывают случаи, когда стоимость имущества меняется, поэтому внимательно отслеживайте все появляющиеся сообщения.

Публичное предложение будет объявлено в течение месяца со дня проведения повторных торгов.

На публичном предложении могут быть использованы:

• открытая форма,

• закрытая форма.



**При открытой форме** торгов вы можете видеть всех участников. Если на ЭТП несколько претендентов, то это значит, что торги проходят в открытой форме.

Если форма проведения торгов открытая, а форма подачи предложений о цене закрытая, то вы можете видеть только претендентов, но не их заявки.

Например, вы заходите на электронную площадку, где планируете участвовать, и видите претендентов на участие. Участники часто обозначены цифрами – видны их имена и данные. Раз вы видите участников, значит, эти торги проходят в открытой форме.

**При закрытой форме** никто не видит вашу заявку об участии в торгах, в том числе и организатор торгов. В этом случае победителем будет признан тот, кто предложит самую высокую цену.

Информация о том, как должны подаваться заявка и предложение о цене (вместе или можно по отдельности), будет указана в публикации. Очень важно внимательно изучить данные, которые представлены в публикации организатором торгов.

В данном случае возможны **два варианта**:

1. Одновременно подаются заявка на участие и предложение о цене. Например, вы готовы купить объект, допустим, за 1 000 000 рублей. Здесь важно учесть, чтобы эта цена соответствовала начальной цене, она не может быть ниже указанной суммы начальной цены. Если вы успеете подать заявку первым, то будете объявлены победителем.

2. Сначала подается заявка, а потом на определенном этапе, когда цена, например, снизилась до того уровня, что стала вам интересна, и вы дошли до нужного этапа, вы просто делаете ценовое предложение, так как заявку подавали ранее. Если было подано несколько заявок с одинаковой ценой, победителем будет признан тот участник, который раньше других представил заявку на участие в торгах.

На публичном предложении конкуренция заключается в том, что считаться победителем будет тот, кто первым подал заявку на участие в торгах.

Например, торги проводятся 1 января в 15 часов 00 минут. Победителем признают того, кто успел первым подать заявку – в 15 часов 00 минут – с ценой предложения не ниже указанной в этом периоде. Если в одну и ту же минуту будет подано несколько заявок, то победителем будет

считаться тот, кто подал заявку на секунду раньше.

Этот вариант представляет собой наиболее простой вид участия. Если вы грамотно составили заявку, правильно приложили документы и успели подать свою заявку первым, то выиграете. Здесь нет состязаний по цене, как в первоначальных и повторных торгах.

В данном случае важнее скорость: кто первый – тот и победил. И не так сложно быть первым. В торгах часто участвуют непрофессионалы, которые при наступлении момента приема заявок не могут быстро и правильно составить и отправить заявку, загрузить документы.

В день проведения торгов подводятся их результаты. Организатор торгов составляет протокол, который вы увидите в тот же день или на следующий.

**Выбор этапа торгов**

Перед покупкой объекта важно заранее определить, за какую сумму вы готовы купить объект. Для этого необходимо умение выбирать нужный этап торгов, на котором будет действовать установленная цена за объект.

Например, вы знаете, что хотите приобрести автомобиль. Заранее установили среднерыночную цену автомобиля и решили для себя, что выше, скажем, чем за 500 тыс. рублей не готовы покупать, т. е. ваш порог – это 500 тыс. рублей. Если цена за автомобиль выше, тогда вас этот автомобиль интересовать не должен.

Вы можете просмотреть или просчитать стоимость объекта на каждом этапе и определить для себя, на каком этапе цена вас устроит.

Важно, чтобы вы научились определяться со своей ценой и своим этапом. Допустим, цена вас устроила на третьем периоде – именно тогда и покупайте этот объект.

Однако при этом важно помнить, что, если объект продается по действительно низкой цене, возможно, вам не стоит ждать какого-то периода, а нужно брать объект сразу, так как во время ожидания его могут купить другие участники. То есть если вы видите объект по очень низкой цене, это не значит, что он сохранится до цены третьего периода.

**РЕЗЮМЕ**

На первичных и повторных торгах цена идет на повышение, т. е. увеличивается. Каждый из участников может повышать ее на шаг аукциона. При этом цена на повторных торгах ниже на 10 % от начальной стоимости.

На первичных и повторных торгах победителем будет признан тот, кто предложит самую высокую цену. На публичном предложении победителем будет назван тот, кто первым успеет подать заявку.

Самые интересные объекты по цене – это объекты на публичном предложении. Мы можем целенаправленно проводить поиск объектов только по публичному предложению, чтобы покупать их по минимальным ценам.

**Контрольные вопросы**

1. Что такое *ликвидность объекта*? Назовите основные методы определения ликвидности.
2. Назовите этапы торгов и дайте их краткую характеристику.

**Практические задания**

1. Выбрав объект и определившись с возможной целью его использования, разработайте стратегию его дальнейшей эксплуатации.
2. Используя «Яндекс. Карты» и Google maps, определите прилежащую к объекту инфраструктуру, которая может повысить его стоимость. Рассмотрите «привязанные» к этому

месту фотографии.

# Тема 5
# Юридическая чистота сделки

*Отец учил меня, как проверить, честную ли сделку тебе предлагают: поменяй стороны местами и посмотри – по-прежнему ли она честная. Метод зеркального отражения.*

*Р. Хайнлайн, американский писатель-фантаст*

Что значит «юридическая чистота сделки»? Под юридической чистотой сделки понимают отсутствие юридических препятствий для ее проведения, а именно: право собственности на имущество не ограничено какими-либо обременениями или запретами; в данный момент не имеются и в последующем не возникнут основания для того, чтобы оспорить законность сделки и признать ее недействительной.



Как проверить юридическую чистоту покупаемого объекта, чтобы избежать возможных рисков? Как показывает опыт, надо внимательно и тщательно ознакомиться с документами, обязательными для совершения сделки. Необходимо установить их подлинность и суметь правильно прочитать. Преимущество профессионала состоит в том, что он умеет правильно читать документы, т. е. знает, на что важно и нужно обращать внимание.

Следовательно, первостепенная задача, стоящая перед вами, – провести перед сделкой правовую экспертизу представленных документов.

# Автомобиль



**Документы на автомобиль:**

• договор купли-продажи автомобиля (справка-счет);

• документ, подтверждающий факт покупки автомобиля; паспорт транспортного средства;

• свидетельство о регистрации автомобиля;

• талон техосмотра;

• сервисная книжка;

• сертификат производителя, в котором указаны объект, номер двигателя, номер кузова, место сборки, год выпуска, цвет автомобиля;

• действующая страховка автомобиля;

• оценка рыночной стоимости автомобиля;

• положение о порядке и сроке реализации имущества должника;

• кредитный договор, на основании которого у кредитора возникло право на заложенное имущество;

• фото автомобиля.

# Жилая недвижимость



**Какие документы стоит требовать от собственника?**

Как мы уже говорили (см. тему 2), все жилые помещения без исключения (квартиры, комнаты в коммунальных квартирах, жилые дома и др.) относятся к недвижимому имуществу. В соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации прав на недвижимость) права собственности на жилые помещения подлежат обязательной государственной регистрации в органах Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра). Данное право возникает с момента его государственной регистрации и внесения записи в Единый государственный реестр прав (сокращенно – ЕГРП).

**• Правоустанавливающие документы**

Любая сделка с недвижимостью может быть совершена только при наличии правоустанавливающих документов, выдаваемых государственными органами и закрепляющих права и обязанности правообладателей. Перечень этих документов приведен в статье 17 Закона о государственной регистрации прав на недвижимость и не является исчерпывающим.

Необходимый пакет документов при покупке недвижимости:

• свидетельство о государственной регистрации права и документ-основание. Кроме того, в большинстве случаев может потребоваться акт приема-передачи квартиры;

• свидетельство о праве собственности на жилое помещение. Также необходимо запросить у собственника выписку из ЕГРП: сведения этого реестра являются открытыми и предоставляются за определенную плату.

Указанные документы необходимы для того, чтобы убедиться в отсутствии ограничений (обременений) на недвижимое имущество, к каковым могут относиться аренда, ипотека, сервитут, запрет сделок и пр. Одним из наиболее тяжелых видов ограничения прав на недвижимость являются аресты, наложенные судебными приставами для принудительного исполнения судебного акта о взыскании денежных средств с должника (продавца квартиры).

Если право собственности должника еще не зарегистрировано, то в соответствии с Законом о государственной регистрации прав на недвижимость обязательны следующие документы:

1) в случае приватизации квартиры – договор передачи жилого помещения в собственность (договор приватизации);

2) в случае получения жилья в порядке наследования – свидетельство о праве на наследство по закону или завещанию;

3) в случае получения жилья в порядке дарения – договор дарения жилого помещения, который должен быть зарегистрирован в Росреестре, и т. п.

Если жилье принадлежит должнику на основании свидетельства о праве на наследство или по договору дарения, удостоверенному нотариусом, необходимо проверить отсутствие задолженности по уплате соответствующего налога, запросив справку из налоговой инспекции.

Если договор дарения не был нотариально удостоверен, или если продавец был наследником по закону имущества своего супруга (супруги), или если право на наследство у продавца возникло до 01.01.1992 – в этих случаях подтверждения уплаты налога не требуется.

**• Кадастровый (технический) паспорт на жилье из БТИ**

Данный документ содержит характеристики объекта недвижимости (площадь, план квартиры, имеющееся оборудование и т. д.).

В случае, если последняя сделка с недвижимостью была совершена менее пяти лет назад, кадастровый паспорт на регистрацию может не потребоваться. Тем не менее все-таки закажите его заранее: если при покупке квартиры вы задействуете ипотечный кредит, то вам необходимо предоставить кадастровый паспорт в кредитующий банк. До 1 января 2013 года кадастровый паспорт можно было получить в БТИ, сейчас – в Кадастровой палате. Кроме того, заказать кадастровый паспорт можно в многофункциональном центре (МФЦ).

Приобретая жилье, не стоит отказываться от его визуального осмотра. В результате осмотра вы можете обнаружить перепланировки или переустройства квартиры, которые чаще всего не согласованы с органами местного самоуправления и не отражены в кадастровом паспорте. Не стесняйтесь наводить справки о квартире у соседей, участкового.

**• Экспликация и поэтажный план (технический паспорт)**

При покупке квартиры очень важно проверить, не было ли перепланировки жилого помещения. Поэтому вам как покупателю еще до заключения сделки обязательно надо ознакомиться с планом квартиры. Согласно утвержденным правилам нового Жилищного кодекса РФ (см. главу 4 ЖК РФ) собственнику на переустройство и (или) перепланировку помещения нужно получить соответствующее разрешение в местной администрации. По окончании перепланировки должен быть составлен акт приемочной комиссии, сформированной органом, осуществляющим перевод помещений. При несоблюдении указанной процедуры перепланировка считается совершенной самовольно, и на лицо, которое произвело подобную перепланировку, налагается административное взыскание. Только по решению суда такое помещение можно сохранить в перепланированном состоянии.

Поэтому в ваших интересах получить как можно более подробные сведения об объекте: выписку из Единого государственного реестра объектов капитального строительства и план квартиры с экспликацией, выдаваемый БТИ. Нужно сравнить реальное состояние квартиры с планом. Если что-то не сходится, следовательно, была произведена перепланировка. Все, что перепланировалось, отмечается красными линиями.

Необходимые документы заказывают в БТИ. Срок изготовления – 10 дней, срок действия – 1 год.

**• Выписка из домовой книги**

Выписка из домовой книги содержит информацию обо всех зарегистрированных

в квартире. Заказывается выписка в паспортном столе, выдается в день обращения и действует в течение одного месяца.

В домовой книге записаны все, кто когда-либо проживал в квартире, включая тех, кто ее приватизировал. Для того чтобы получить доступ к подобной информации, вам понадобится расширенная выписка из домовой книги (существует также сокращенная выписка, в которой указаны только те, кто прописан в квартире на данный момент). Такую выписку могут выдать в Едином информационном расчетном центре (ЕИРЦ), в ДЭЗе владельцу квартиры (ответственному квартиросъемщику) либо его доверенному лицу. При обычной покупке с риелтором доверенным лицом становится риелтор, он же и получает такую выписку. Тем не менее, чтобы быть уверенным в подлинности справки, лучше проверить информацию самому.

Основой любой чистой сделки являются именно достоверные данные из домовой книги.

В расширенной выписке указывается новое место жительства всех покинувших квартиру. Особенно внимательными вам надо быть, если кто-то из прописанных прежде жильцов проходит срочную службу или отбывает наказание в местах лишения свободы. Несмотря на то что в данный момент они выписаны из квартиры, по возвращении за ними сохраняется право на прописку. Поэтому покупать такую квартиру не стоит, даже если родственники постараются убедить вас, что по возвращении отсутствующие члены семьи не будут претендовать на жилплощадь. Этого не стоит делать и в том случае, если продавец предоставит вам письменное согласие отсутствующих членов семьи на продажу квартиры, так как перепроверить данные факты вам, скорее всего, не удастся.

Особого внимания требует также оформление сделки на покупку квартиры, которая перешла к продавцу в порядке наследования. Безусловно, существует жилье, права собственности на которое оформлены в полном соответствии с законодательством. Но вместе с тем на рынке недвижимости известны и мошеннические схемы. Так, нечестными продавцами могут использоваться квартиры умерших собственников, не имевших наследников. Такие квартиры переходят в собственность государства через шесть месяцев после открытия наследства, если никто из наследников не предъявил на них свои законные права. Мошенники, имеющие доступ к базам данных подобных квартир, находят подставных лиц (например, дальних родственников, не имеющих права наследования, или однофамильцев) и пытаются признать за ними право собственности. Чтобы обезопасить себя от действий мошенников, необходимо тщательно проверить все документы, выяснить, как происходило принятие наследства.

Нужно быть осторожным и при рассмотрении вариантов покупки квартиры, смерть владельца которой наступила по причине насильственных действий. В результате возможного разбирательства сделка по приобретению такого жилья может быть признана недействительной.

• **Копия финансово-лицевого счета**

Копия финансово-лицевого счета действительна в течение одного месяца, выдается в бухгалтерии ЕИРЦ (ДЭЗа, ЖЭКа) при обращении.

• **Справка об отсутствии задолженности по квартплате** (выдается там же).

• **Справка об отсутствии задолженности по налогам** (выдается в налоговой инспекции).

• **Справки НД и ПНД**

Справки НД и ПНД – это справки из наркологического и психоневрологического диспансеров о том, что продавец квартиры не состоит на учете. Справка из психоневрологического диспансера подтверждает дееспособность продавца, из наркологического – что продавец не является наркоманом. Указанные справки докажут

законность совершенной сделки и обезопасят вас от неприятностей в том случае, если продавец обратится в регистрационную палату с заявлением, что он наркоман и в момент подписания договора находился под действием наркотических средств или что он не знал, что продает свою квартиру, так как у него есть психические отклонения. Если у продавца квартиры есть водительское удостоверение, то вместо справок НД и ПНД можно ограничиться его копией.

- **Оценка рыночной стоимости**
- **Фото объекта**
- **Кредитный договор**, на основании которого у кредитора возникло право на заложенное имущество.

**Личный осмотр**

Поистине уникальную информацию о квартире можно получить, пообщавшись с соседями продавцов жилплощади. Такой разговор даст вам даже больше сведений, чем все справки, вместе взятые. Бабушки на скамеечке у подъезда всегда в курсе всего, что происходит по соседству. Они расскажут вам, кто жил в интересующей вас квартире, был ли женат или разведен, сколько детей в семье, что произошло со всеми жильцами.



Неплохо навести справки о квартире и ее прежних хозяевах у старшего по подъезду.

# Земельный участок

В последнее время покупатели недвижимости все чаще останавливают свой выбор не на квартирах, а на индивидуальных жилых домах с земельным участком.

В таких случаях важно проверить юридическую чистоту не только дома, но и земельного участка.

До заключения сделки вам необходимо получить выписку из Единого государственного реестра прав, которая содержит актуальные сведения о земельном участке, его правообладателе, документах, на основании которых возникло право, а также сведения о существующих ограничениях (обременениях): например, аресте или договоре аренды.



Опираясь на информацию, имеющуюся в выписке из ЕГРП, внимательно изучите правоустанавливающие документы на земельный участок: свидетельство о праве на наследство, договор купли-продажи, постановление главы администрации муниципального образования о предоставлении земельного участка, акт приема-передачи участка и др.

Не ограничивайтесь теми документами, которые вам предоставит конкурсный управляющий, а запросите копии документов сами у выдавшего их органа.

Также изучите кадастровый паспорт, межевой план и акт согласования местоположения границ земельного участка, для того чтобы удостовериться, что при проведении кадастровых работ не были нарушены права третьих лиц.

Лучше встретиться лично с владельцами смежных земельных участков, чтобы убедиться в отсутствии каких-либо споров, претензий со стороны соседей о границах участка, так как подделка подписей в актах согласования местоположения границ встречается достаточно часто.

До заключения сделки удостоверьтесь, что и фактическая площадь, и фактическое местоположение земельного участка соответствуют тем сведениям, которые содержатся в документах. Бывают случаи, когда нечестные продавцы демонстрируют потенциальным покупателям живописные окрестности, а на самом деле участки расположены в крайне невыгодных местах. Чтобы избежать подобных рисков, пообщайтесь с геодезистами

(кадастровыми инженерами), которые на основании кадастрового паспорта покажут вам реальное местонахождение земельного участка и при необходимости установят межевые знаки.

Если вы приобретаете земельный участок у физического лица, проверьте соответствие данных, указанных в паспорте продавца и в правоустанавливающих документах на земельный участок.

Если собственник земельного участка – юридическое лицо, удостоверьтесь в полномочиях лица, которое будет подписывать договор от его имени. Для этого изучите выписку из Единого государственного реестра юридических лиц, а также корпоративные документы общества – продавца земельного участка. Для совершения сделки по отчуждению недвижимого имущества может потребоваться предварительное одобрение совета директоров и/или решение учредителя.

Существуют особенности оборота некоторых категорий земель, которые необходимо принять во внимание при заключении договора купли-продажи. Например, согласно положениям Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» лица без гражданства, иностранные граждане, иностранные юридические лица, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля лиц без гражданства, иностранных граждан, иностранных юридических лиц составляет более чем 50 %, могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды.

В соответствии со статьей 8 того же Федерального закона при продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципальное образование имеет преимущественное право покупки такого земельного участка по цене, за которую он продается, за исключением случаев продажи с публичных торгов.

Мы привели лишь некоторые общие рекомендации по проверке документов перед покупкой земельного участка. Конкретный же перечень зависит от особенностей каждой отдельной сделки. Тем не менее данные нами советы помогут вам избежать возможных проблем, связанных с приобретением земельного участка.

Обязательно проверьте, не входит ли земельный участок в особо охраняемые территории или зоны водоотвода, не проходят ли под участком газовые или иные сети, а также другие объекты, способные создать препятствия для полноценного пользования земельным участком, правильно ли проведено межевание, так как, если межевание приобретаемого земельного участка проводилось без участия соседей, с ними могут возникнуть споры.

**Объект недвижимости – памятник истории и культуры: права и обязанности его собственника**

Вступив в права собственности и уже владея каким-либо зданием, собственник может попасть в ситуацию, когда его права окажутся ограниченными. Подобное может произойти, например, если объект недвижимости государство официально признает памятником истории и культуры. Собственника в таком случае не только ограничат в правах, но и обяжут сохранять и содержать здание; а в отношении его прав официально зарегистрируют обременение.

Решение о признании того или иного объекта недвижимости памятником истории и культуры федеральные органы государственной власти или субъектов РФ могут принять независимо от мнения собственника.



При возникновении подобных случаев особую тревогу и заботу для собственника представляют не основания для признания объекта недвижимости памятником, а те последствия, которые повлечет за собой таковое признание. К примеру, здание, которое не имеет большой материальной ценности, приобретают по договору купли-продажи в собственность с целью инвестирования в новое строительство на данном земельном участке. При согласовании сноса строения государственные органы могут признать его памятником истории и культуры, внеся в соответствующий реестр. После этого снести объект или даже продать его практически невозможно.

Законодательство закрепляет обязанность собственника использовать памятники в приоритетных целях, среди которых – развитие науки, образования и культуры, туризма, духовно-нравственное и эстетическое воспитание граждан, и не допускает деятельности, способной нанести ущерб сохранности памятников, нарушающей их историко-художественную ценность и не обеспечивающей общественной доступности.

**Ограничения**

Государством установлен прямой запрет на использование памятника истории и культуры:

• под склады и производства взрывчатых и огнеопасных материалов;

• под склады и производства материалов, загрязняющих интерьер памятника истории и культуры, его фасады и территорию;

• под производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для памятника истории и культуры температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

• под гаражи или специально оборудованные стоянки транспортных средств;

• в других целях, предусмотренных действующим законодательством.

В случае, если владелец нарушает данные запреты, решением суда право пользования недвижимостью может быть ограничено или прекращено. Нарушение запретов также может стать основанием для ограничения или лишения права пользования земельным участком. За нарушение указанных обязанностей предусматривается административная ответственность.

**Ограничения (обременения) покупаемой квартиры**

В статье 1 Закона о регистрации прав на недвижимость перечислены ограничения (обременения) на недвижимое имущество, а именно: сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, концессионные соглашения, арест и др.

Все обременения отражаются в выписке из ЕГРП, для того чтобы информировать потенциальных покупателей недвижимости.

Имейте в виду, что, во-первых, сведения об обременениях будут отражаться в выписке из ЕГРП только в том случае, если право зарегистрировано в Росреестре; во-вторых, сведения актуальны лишь на момент выдачи выписки. Так, вы могли получить выписку из ЕГРП утром, а постановление судебного пристава о наложении ареста на квартиру поступило на исполнение в Росреестр после обеда.

Необходимо помнить, что почти все обременения носят временный характер и могут сниматься.



**Права третьих лиц на приобретаемое жилье**

Статья 558 Гражданского кодекса РФ определяет особенности договора продажи жилых помещений. Согласно пункту 1 данной статьи «существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением».

К таким лицам по закону относятся следующие:

**1. Лица, отказавшиеся от участия в приватизации.** Статья 19 ФЗ «О введении в действие жилищного кодекса РФ» закрепляет за такими лицами право на пользование жилым помещением даже после заключения договора купли-продажи. Данное право сохраняется за ними, несмотря на переход права собственности, и новый собственник не сможет выселить их даже в принудительном порядке через суд.

**2. Лица, которые были включены в ордер на квартиру.** Такие лица хотя и не являются собственниками жилой недвижимости, но имеют полное право пользования жилым помещением, в которое они вселились на основании ордера, так как были в него вписаны.

**3. Получатель ренты.** Рента является обременением жилого помещения. В случае заключения договора купли-продажи такой жилплощади на покупателя переходят обязанности

плательщика ренты, а также обязанность предоставить в пользование данное жилое помещение получателю ренты (статья 586 ГК РФ).

**4. Наниматель жилого помещения.** В настоящее время договор найма жилого помещения очень распространен, так как позволяет собственнику получать определенный доход и освобождает его от обязанности содержать жилое помещение. При заключении договора купли-продажи надо помнить, что наниматель жилого помещения сохраняет право пользования данным жилым помещением до истечения срока, на который был заключен договор найма (статья 675 ГК РФ).

**5. Отказополучатели по завещательному отказу.** Завещатель может возложить на наследника, к которому переходит жилое помещение (дом, квартира и т. д.), исполнение обязанностей имущественного характера в пользу другого лица (отказополучателя): например, предоставить другому лицу на период жизни этого лица или на иной срок право пользоваться этим помещением или его определенной частью. При последующем переходе права собственности на имущество, входившее в состав наследства, к другому лицу право пользования этим имуществом, предоставленное по завещательному отказу, сохраняет силу (статья 1137 ГК РФ).

Имейте в виду, что в выписке из ЕГРП содержится информация только о собственнике жилого помещения – информации о третьих лицах в ней нет.

Как вы уже убедились, приобретение жилья – дело очень непростое. Поэтому, чтобы избежать проблем с правами третьих лиц на приобретаемое жилье, тщательно изучите все правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы.

**Что делать, если прежний собственник жилья не выезжает?**

В том случае, если после продажи квартиры бывший владелец не желает ее освобождать, необходимо обратиться в суд с иском о признании бывшего собственника и членов его семьи утратившим право пользования жилым помещением и выселении, который рассматривается с обязательным участием прокурора.

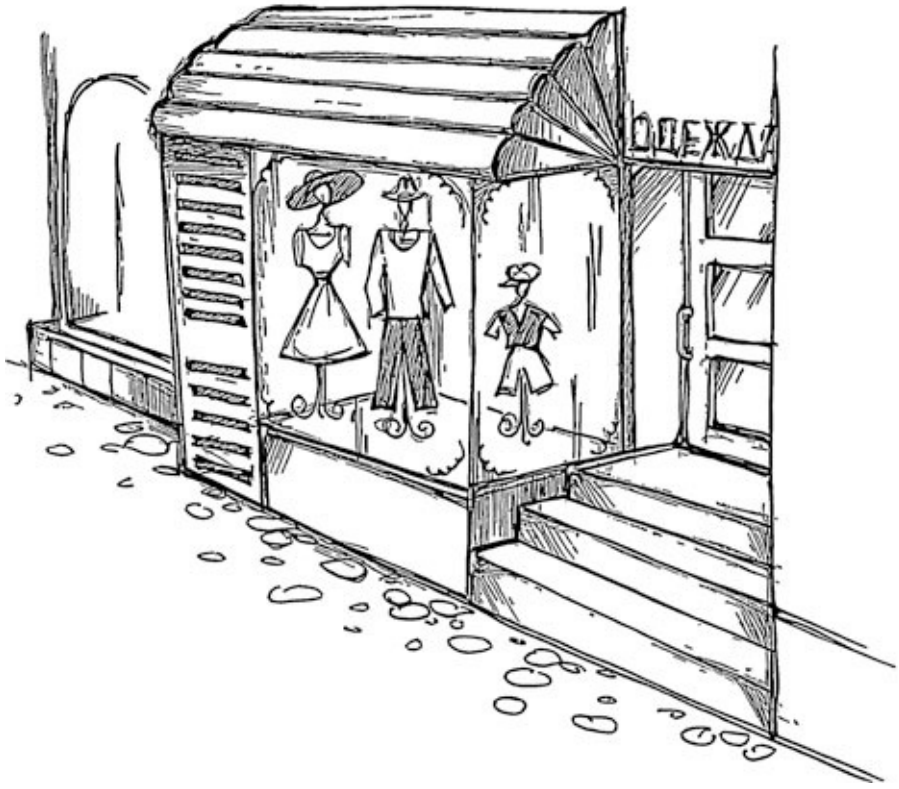
В соответствии со статьей 292 ГК РФ переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом. Однако, чтобы избежать подобных проблем, в договор купли-продажи внесите пункт о том, что в определенный срок (например, до 28.02.2015) продавец и члены его семьи обязуются выехать из квартиры и сняться с регистрационного учета.

**В каком случае нельзя совершать сделки с прописанными?**

Если продавец приватизировал квартиру и продает ее вам, настаивайте на его выписке из жилого помещения. Ни в коем случае не приобретайте недвижимость с прописанным жильцом, так как если бывший владелец приватизировал квартиру, то он имеет право пожизненного пользования ею. Вы не сможете его выписать даже по суду, если он не выписался по своей воле.

# Нежилая недвижимость

Постарайтесь получить у конкурсного управляющего всю документацию по объекту, выставленному на торги. Если он не может предоставить вам полный пакет документов, придется вам самим собрать всю необходимую информацию. До подачи заявки на участие в торгах вы имеете право узнать все об объекте.




***Примерный перечень документов на недвижимое имущество***

**• Правоустанавливающие документы на объект**

Свидетельство о праве собственности на помещение – тот документ, на основании которого должник стал собственником объекта.

Если у конкурсного управляющего нет этого документа, то вы можете сами обратиться в УФРС и запросить данную информацию – выписку с указанием, кто является собственником объекта. Сведения об этом публичные и открытые, их может получить любое физическое лицо.

**• Технический паспорт помещений/поэтажные планы/экспликации**

Важно не только получить технический паспорт помещения, но и сверить его с реальностью. Необходимо проверить, не были ли произведены перепланировки в покупаемом помещении. Если перепланировки вами обнаружены, узнайте, узаконены ли они. Если перепланировки не узаконены, то имейте в виду, что узаконивание – это дополнительные расходы для вас после покупки объекта.

Данную информацию нужно узнать заранее, до совершения покупки.

Чтобы заказать новый технический паспорт, вам потребуется около 30 дней.

**• Документы по земле: договоры аренды или собственности на землю**

Весьма важно наличие договора аренды земельного участка или свидетельства о праве собственности на землю, так как при наличии таких документов объект возрастает в цене.

Например, после оформления земли в собственность ликвидность объекта увеличивается на 30–40 %. Кроме того, на земельных участках, оформленных в собственность, вы можете создавать дополнительные помещения, получать дополнительные площади к участкам.

Если имеется несколько собственников помещения, то земля делится пропорционально между ними. Для совершения каких-либо действий в данном случае необходимо получить согласие ваших сособственников.

Если земля находится в пользовании по договору аренды, то стоит оформить участок в собственность или в долевую собственность.

Если договор аренды оформлен на 49 лет, то согласно статье 36 Земельного кодекса вы имеете право оформить земельный участок в собственность.

Если земля принадлежит городу, нужно обратиться в администрацию по оформлению участка в собственность.

Если вы покупаете объект, а земля принадлежит другому человеку, то этот другой собственник может завышать цену на пользование землей – это важно учитывать до покупки объекта, так как, возможно, вам придется платить аренду за пользование этой землей.

**• Оценка рыночной стоимости объектов**

Если имеется подобная оценка, ознакомьтесь с ней, просмотрев ее результаты на Fedresurs.ru. Установите, по какой цене объект был оценен первоначально. После покупки вы можете провести работы над объектом и вновь оценить его. Стоимость оценки небольшого помещения составляет около 20–30 тыс. рублей.

**• Фото объекта**

**• Договоры с поставщиками услуг (коммуникаций и оборудования)**

После того как объект стал вашим, вам передаются также и все долги бывшего собственника. Поэтому важно получить и проверить договоры с поставщиками об оказании услуг – вы узнаете, есть ли задолженности у объекта по свету, газу и т. д.

Должник мог не передать данные документы конкурсному управляющему. В таком случае вы должны понимать, что это риск для вас и что вам необходимо заказать эти документы самим.

Обратитесь в управляющие компании и узнайте о наличии задолженностей.

**Вам необходимо проверить:**

• документы на техническое обслуживание трубопровода, лифта и т. д.;

• документы по отоплению, водоснабжению, канализации;

• договор на энергоснабжение, на оказание услуг местной телефонной и других видов связи;

• договор на техническое обслуживание автоматической установки пожарной сигнализации; на оказание услуг по вывозу мусора и содержанию контейнерной площадки; на оказание охранных услуг.

**Контрольные вопросы**

1. Что значит *юридическая чистота сделки*?

2. Назовите основные риски, связанные с покупкой автомобиля, жилой и нежилой недвижимости, земельного участка.

3. Как проверить юридическую чистоту покупаемого объекта, чтобы избежать возможных рисков?

**Практическое задание**

Соберите и проанализируйте документы, необходимые для сделки покупки-продажи выбранного вами объекта, сделайте их экспертизу.

# Тема 6
# Запрос документов. Работа с конкурсным управляющим

*Но только условие: как угодно, что угодно, когда угодно, но чтобы это была такая бумажка, при наличии которой ни Швондер, ни кто-либо другой не мог бы даже подойти к двери моей квартиры. Окончательная бумажка. Фактическая! Настоящая!! Броня!!!*

*М. А. Булгаков «Собачье сердце»*

В данной теме речь пойдет о взаимодействии с конкурсным управляющим. Вы узнаете, как запросить необходимые документы, какие существуют открытые альтернативные источники информации.

# Организатор торгов

**Организатор торгов** – это собственник имущественного права или специальная организация, которые подготавливают и проводят торги в виде конкурса или аукциона.



**Арбитражный управляющий** – это лицо, назначенное судом для проведения процедуры банкротства компании-должника.

В зависимости от проводимой процедуры арбитражные управляющие могут выполнять различные функции. Так, для проведения процедуры наблюдения назначается **временный управляющий**. В его обязанности входят контроль за деятельностью предприятия, подготовка и представление арбитражному суду отчета о финансовом положении должника и о возможностях восстановления его платежеспособности. **Конкурсный управляющий** осуществляет полномочия руководителя предприятия-должника. Его функции – оценка имущества компании, признание недействительными противозаконных сделок и осуществление иных действий, необходимых для проведения процедуры конкурсного производства.

При банкротстве предприятия именно конкурсный управляющий играет ведущую роль в процедуре конкурсного производства.

Функции организатора торгов:

• публикация и размещение объявлений о продаже имущества и сообщений о результатах торгов;
• прием заявок на участие, предложений о цене за имущество;
• заключение договора о задатке;
• определение участников торгов;
• проведение торгов (если используется открытая форма предложения о цене имущества);
• определение победителя и подписание протокола о результатах проведения торгов;
• уведомление участников о результатах торгов.

**Как назначается конкурсный управляющий?**

Арбитражный суд назначает управляющего, в обязанности которого вменяется распоряжение оставшимся у должника имуществом в течение всей процедуры конкурсного производства. Именно он, формируя конкурсную массу, распределяет ее между кредиторами.

Помимо этого, конкурсный управляющий осуществляет и другие функции: управляет компанией-должником, ведет процедуру ликвидации этой компании, проводит собрание кредиторов, взыскивает дебиторскую заложенность и т. д.

Процедура назначения конкурсного управляющего такова: после признания должника банкротом суд выясняет, имеется ли у должника или кредитора кандидатура на должность управляющего. Если такой кандидат есть, проводится его проверка на соответствие требованиям, которые предъявляются к конкурсным и арбитражным управляющим. После этого суд утверждает кандидата на должность управляющего.

Если же подходящей кандидатуры нет, суд обращается с запросом в организацию арбитражных управляющих. Данная организация предоставляет суду список из трех своих членов, выразивших согласие стать управляющими и наиболее подходящих для этого конкретного производства. Должник и представитель кредиторов вправе отвести по одному кандидату из трех – оставшийся утверждается как конкурсный управляющий. Если отводов не было, то суд утверждает того кандидата, чье имя первым стоит в списке.

Арбитражным судом не могут быть утверждены в качестве конкурсных управляющих арбитражные управляющие:

• если они являются заинтересованными лицами по отношению к кредиторам или должнику;

• если в отношении них введена процедура банкротства;

• если они, исполняя обязанности арбитражного управляющего, не возместили убытки, причиненные должнику, кредиторам либо третьим лицам;

• если они были дисквалифицированы или лишены права занимать руководящие должности и (или) осуществлять предпринимательскую деятельность по управлению юридическими лицами, входить в совет директоров (наблюдательный совет) и (или) управлять делами и (или) имуществом других лиц;

• если они не имеют заключенных в соответствии с требованиями федерального закона договоров страхования ответственности на случай причинения убытков лицам, участвующим в деле о банкротстве.

Все органы управления компании-должника заменяет собой конкурсный управляющий, как только его кандидатуру утвердит суд. Полномочия назначенного управляющего шире, чем у любого другого исполнительного органа или директора, так как он не подчиняется учредителю, не связан уставом и не обязан согласовывать свои действия с собственником имущества организации.

После принятия руководства предприятием управляющий начинает процедуру формирования конкурсной массы, под которой понимают всю совокупность материальных и денежных активов, принадлежащих должнику и служащих для погашения требований кредиторов. Для этого он может истребовать имущество должника, которое незаконно удерживается кем-либо, может через суд потребовать, чтобы сделки должника признали недействительными – одним словом, принять любые меры для отыскания принадлежащего должнику имущества. Когда определено все имущество, которое может быть реализовано по закону, управляющий инвентаризирует его, оценивает и реализует единой массой или по частям – лотам.

Обязанностью конкурсного управляющего является также ведение учета требований к должнику. В течение двух месяцев после публикации объявления о банкротстве должника и введении конкурсного управления кредиторы могут подать заявление о том, чтобы их претензии к должнику были включены в реестр требований. По окончании данного срока внести

в реестр новые требования можно только через арбитражный суд.

Когда требования кредиторов погашены, в арбитражный суд поступает отчет о деятельности конкурсного управляющего с приложенным ликвидационным балансом предприятия и финансовыми документами об использовании денежных средств. С этого момента считается, что конкурсный управляющий исполнил свои обязанности.

> Очень важно, насколько корректно работает конкурсный управляющий.
>
> Чрезвычайно важно, чтобы все условия по торгам соблюдались, так как на практике бывает, что торги проходят с нарушениями законодательства.

**Нарушение конкурсного производства**

Как реально конкурсный управляющий может воспрепятствовать участию в торгах? Например, намеренно не даст купить выгодный объект или не предоставит оценку имущества, характеристики объекта, иные документы. Как этому противодействовать? Старайтесь участвовать в торгах самостоятельно, без каких-либо договоренностей, действуя только по закону. Достаточно хорошо знать законы, безукоризненно составить и вовремя подать заявку, грамотно участвовать в торгах.

Очень бы хотелось, чтобы вы стали профессионалами в данной сфере, чтобы вы точно понимали закон и осознавали свои права.

> Всю информацию важно изучить до торгов.

Для того чтобы ваше участие в торгах прошло удачно, важно не только правильно составить заявку, но и еще до торгов ознакомиться со всеми особенностями участия в данных торгах, обращая внимание на любые мелочи.

Тщательно изучите публикацию – порядок реализации имущества и регламент торгов. Регламент торгов составляется ЭТП, а положение о сроках и порядке реализации имущества должника готовит конкурсный управляющий.

По закону о банкротстве **вы имеете право** ознакомиться со всеми документами. Предоставить их вам – обязанность конкурсного управляющего.

С момента признания должника банкротом и открытия конкурсного производства вся информация по должнику становятся открытой, т. е. все бухгалтерские отчеты и другие важные документы для оценки состояния имущества должника становятся публичными данными, которые доступны всем, кто заинтересован в участии в торгах по этому имуществу. Всеми сведениями владеет конкурсный управляющий, и он должен предоставлять все документы и информацию на ознакомление потенциальным участникам торгов.

Оценки имущества может и не быть, если у должника нет денег для того, чтобы провести эту оценку.

**Оценка движимого имущества** – это определение рыночной стоимости объекта и юридических прав на него.

Работа оценщика регламентирована законом. Он рискует своей репутацией и своей работой: если оценка проведена неверно, оценщик может лишиться лицензии.

# Запрос документов

Если вас заинтересовал конкретный объект, найдите и изучите всю информацию о нем во всех известных вам источниках: на ЭТП, в «Коммерсанте» и на Fedresurs.ru. Ознакомьтесь со всеми представленными конкурсным управляющим документами.

Очень важно получить все документы по объекту, необходимо узнать, имеются ли у объекта долги по каким-либо договорам, так как если вы приобретете объект с большими долгами, то будете обязаны их выплачивать, после того как станете новым собственником этого объекта.

Запрашивать документы лучше по возможности сразу после выхода сообщения о торгах, так как процесс получения документов может занять достаточно много времени.

Заниматься торгами надо начинать с момента опубликования, а не в последний день перед торгами.

**Что входит в запрос?**

1. Информация о том, от кого исходит данный запрос.
2. Информация о должнике.



3. Информация об имуществе должника, выставляемом на торги.
4. Запрос на предоставление данных по торгам.
5. Сроки на представление данных.
6. Контактные адреса, на которые необходимо выслать документы.

# Взаимодействие с конкурсным управляющим

1. Позвоните конкурсному управляющему и осведомитесь о состоянии объекта. Спросите, когда можно получить документы, уже имеющиеся в наличии.

Если вам дадут положительный ответ, предупредите, что вышлете письмо с запросом по электронной почте.

2. Отправьте запрос конкурсному управляющему по электронной почте.



3. Перезвоните, чтобы удостовериться, что ваше письмо получено, при этом ваша цель – узнать, прочитали ли ваше письмо.

4. Переспросите, когда удобнее перезвонить, и предложите два варианта, чтобы у собеседника не было возможности отказать вам.

5. Держите ситуацию под контролем: звоните и напоминайте о себе.

***Развитие ситуации***

**Вариант 1**

Вам выслали документы в полном объеме, с исчерпывающей информацией.

**Вариант 2**

Вам выслали не всю документацию по объекту. В таком случае делайте запрос на оставшиеся документы.

Если и во второй раз присланы не все документы, делайте повторный запрос на те из них, которых недостает. Данный процесс может занять определенное время, поэтому периодически напоминайте о себе по телефону.

**Личное знакомство с объектом и документами**

Позвоните конкурсному управляющему, поинтересуйтесь точной датой и временем осмотра, а также узнайте, кто будет показывать объект и когда можно приехать.

Если объект находится в том же регионе, где и вы, можно выехать на осмотр объекта

и там же ознакомиться с документами. При личном ознакомлении с документами при встрече с конкурсным управляющим вы можете сфотографировать документы. Конкурсный управляющий может вам отказать в снятии ксерокопий документов, но он не имеет права отказать в фотографировании документов. Если вы решили лично приехать на объект, лучше взять с собой законы в печатном виде, на которые вы сможете ссылаться в случае, если конкурсный управляющий будет ограничивать ваши права.

**Рекомендации**

Для изучения документов, если у вас есть такая возможность (особенно на первых порах), возьмите с собой на встречу с конкурсным управляющим хорошего юриста, который разбирается в процедуре банкротства. Если такой возможности нет, то необходимо попросить хотя бы копии всех документов для проведения в последующем юридической экспертизы.

При личном осмотре сразу сверьте план квартиры, имеющийся в документах, с реальностью.

**Контрольные вопросы**

1. Каковы основные функции организатора торгов?
2. Как назначается конкурсный управляющий?
3. Какова процедура взаимодействия с конкурсным управляющим?

**Практические задания**

1. Произведите запрос документов у конкурсного управляющего по выбранному вами объекту.
2. Подготовьте вопросы к конкурсному управляющему по выбранному вами объекту.

# Тема 7
# Участие в торгах

*Чтобы сто долларов превратить в сто десять, надо потрудиться.*

*Э. Бронфман, канадский миллиардер*

*Важно, чтобы вы поняли, что моя вера началась не тогда, когда я стал работать с миллионами долларов… Я начал верить в Господа, когда он послал мне более новый автомобиль, чем я водил до этого. Я начал верить в Господа, когда он дал мне лучшую квартиру, чем я имел. И только потом я достиг того, что имею.*

*Дж. Байкер*

# Документы для участия в торгах

Документы, которые необходимы вам для участия в торгах, мы рассмотрим подробно, чтобы исключить возможные вопросы и неясности.




Каждый документ сканируется, подписывается КЭП и размещается на электронной торговой площадке в виде электронного документа. При этом каждый документ необходимо предоставить отсканированным в одном файле, т. е. так же, как вы это делали при получении КЭП и аккредитации на ЭТП. Каждому документу необходимо присвоить свое название: например, «паспорт» или «устав».

К документам, которые заверяет нотариус, часто добавляют еще один лист, на котором стоит отметка нотариуса, заверившего данный документ. В таком случае необходимо сканировать оба листа.

**Для юридических лиц (ООО/ОАО/ЗАО):**

1. Нотариально заверенные копии учредительных и иных документов:
• устав,
• свидетельство о регистрации,
• свидетельство о постановке на налоговый учет.
2. Протокол о назначении исполнительного органа.
3. Решение (протокол) уполномоченного органа об участии в торгах с указанием на одобрение сделки.
4. Полная форма выписки из ЕГРЮЛ.
5. Доверенность на лицо, имеющее право действовать от имени претендента.
6. Платежный документ об оплате задатка с отметкой банка об исполнении.

Для иностранных юридических лиц – легализованные на территории Российской Федерации, переведенные на русский язык и заверенные надлежащим образом документы, аналогичные тем документам, которые предоставляют юридические лица.

Все документы необходимо перевести на русский язык и нотариально заверить.

**Для индивидуальных предпринимателей (ИП):**

1. Копия паспорта.
2. Нотариально заверенные копии:

• свидетельство о государственной регистрации в качестве ИП,
• свидетельство о постановке на учет в налоговом органе.
3. Полная форма выписки из ЕГРИП.
4. Платежный документ об оплате задатка с отметкой банка об исполнении.

**Для физических лиц:**
1. Копия паспорта.
2. Нотариально заверенная копия свидетельства о постановке на учет в налоговом органе.
3. Согласие супруга/супруги на совершение сделки купли-продажи.
4. Платежный документ об оплате задатка с отметкой банка об исполнении.

Для иностранных физических лиц – легализованные на территории Российской Федерации, переведенные на русский язык и заверенные надлежащим образом документы, аналогичные тем документам, которые предоставляют физические лица. Все документы необходимо перевести на русский язык и нотариально заверить.

**Заявка на участие в торгах**

Как составляется заявка на участие в торгах в форме аукциона и для публичного предложения и насколько важно правильно ее оформить?

Очень важно научиться составлять такие заявки идеально правильно, так как, если не указать в заявке всю требуемую информацию, она может быть признана недействительной, и вы не сможете участвовать в торгах.

**Оформление заявки на участие в аукционе**
1. Заполнить «шапку» заявки.
2. Указать город и дату.
3. Ввести данные участника торгов.
4. Указать данные торгов.
5. Внести информацию по лоту.
6. Указать сведения о заинтересованности.
7. Ознакомиться с обязанностью участника.
8. Внести реквизиты участника.
9. Отметить приложенные документы.



**Оформление заявки на участие в публичных торгах**

1. Заполнить «шапку» заявки.
2. Указать город и дату.
3. Внести данные участника торгов.
4. Указать данные торгов.
5. Ввести информацию по лоту.
6. Указать сведения о заинтересованности.
7. Сделать ценовое предложение.
8. Ознакомиться с обязанностью участника.
9. Указать реквизиты участника.
10. Отметить приложенные документы.

**Заявку необходимо:**

1) внимательно проверить,
2) распечатать,
3) собственноручно подписать,
4) отсканировать,
5) еще раз проверить.

# Задаток

Информация о задатке, размер задатка, порядок его внесения, реквизиты счета, на который его необходимо перечислить, указываются в сообщении о проведении торгов.

Размер задатка не должен и не может превышать 20 % начальной стоимости имущества. Размер задатка может составлять 10 или 20 % от суммы объекта, но бывают исключения, когда комитет кредиторов устанавливает другой размер задатка, например 1 %.

Размер задатка указывается в публикации о торгах.

В случае отмены торгов задаток возвращается.

**Задаток необходимо внести до даты подачи заявки**, так как денежные средства должны успеть дойти до счета конкурсного управляющего.



Некоторые участники оплачивают счета через Интернет. В данном случае вы можете оплатить задаток по Интернету, а сам документ об оплате получить при личном визите в банк. Главное, чтобы задаток успел дойти до адресата в нужное время.

Важно внимательно изучить по данным торгам всю информацию, касающуюся задатка, так как кредиторами могут быть выставлены особые условия по внесению задатка, а также определен регламент торгов. Самая последняя информация должна размещаться на ЭТП.

**Основания возврата задатка**

Задаток возвращается при условии, что человек принял участие в торгах, но не был признан их победителем.

Не позднее пяти дней с момента оформления протокола о результатах проведения торгов организатор должен вернуть задаток всем участникам, не признанным победителями торгов. На практике задаток возвращается в тот же или на следующий день.

Задаток также возвращается в случае отзыва заявки, произведенного корректно до даты торгов.

Задаток не возвращается, если победитель торгов уклоняется или отказывается подписать договор купли-продажи в течение пяти дней с даты получения указанного предложения.

Задаток не возвращается, если заявка была подана, но человек передумал участвовать в торгах и не отозвал свою заявку до даты проведения торгов.

Информацию о правилах отзыва заявки на участие в торгах нужно уточнять в каждом случае индивидуально. Подобные сведения могут размещаться на ЭТП или в публикациях. Также

информацию о том, существует ли возможность отзыва заявки, можно запросить у конкурсного управляющего.

# Участие в торгах

**Алгоритм действий на ЭТП**

Войдите в «личный кабинет».

После этого зайдите на торги по нужному лоту, и вам станет доступна полная информация по проводимым торгам.

На каждый лот подается отдельная заявка. Если в первых торгах есть три лота и все они вас интересуют, вы оформляете три отдельные заявки – на каждый лот.

Время – серверное, с сайта.




Договор о задатке, как правило, подписывается с помощью КЭП. Проверяйте публикацию: договор о задатке иногда требуется распечатать, внести свои данные и отправить организатору торгов.

Чаще всего договор о задатке не нужно распечатывать, достаточно только внести задаток на указанные реквизиты – это и будет вашим согласием на присоединение к договору.

Документы загружаются и подписываются КЭП каждый в отдельности. Любые документы можно удалить, даже те, которые вы уже подписали КЭП.

Документы можно отправить одним файлом или одним архивом. Заранее проверьте на площадке требования к максимальному объему: можно ли загрузить документы по отдельности или все нужно сделать одним листом.

Заявка должна быть распечатана и подписана собственноручно.

Подписывайте каждый документ отдельно с указанием Ф. И. О.

Заявка будет считаться принятой, когда вы нажмете кнопку подтверждения. Система не предупреждает об ошибках, поэтому ничего не забывайте.

**Подпись КЭП**

Как подписывается документ? После загрузки документа нажмите кнопку «Сохранить», в результате чего появится новое окно, где будут указаны ваши данные и данные КЭП. После этого нажмите кнопку «Подписать». Появится еще одно окно, где вам нужно будет ввести пароль

от «КриптоПро CSP». Введите этот пароль, и документ будет подписан. Вы можете нажать кнопку «Сохранить пароль» – в следующий раз вам уже не нужно будет его сохранять.

**Отзыв заявки**

Если вы решили отказаться от участия в торгах и, как следствие, отозвать заявку, то вам необходимо еще до начала торгов зайти в «личный кабинет», потом – в журнал заявок, найти свой лот и заявку. Далее нажмите на кнопку «Отозвать заявку» и подпишите КЭП – в результате сменится статус заявки. Убедитесь, что отзыв подтвержден.

**Обновление страницы**

Когда вы делаете шаги в торгах, нажимайте на кнопку «Обновить» – в таком случае данные о шагах других участников также обновятся в таблице по участию в торгах.

**Шаг аукциона** обычно равняется 5–10 % от стоимости объектов.

Шаг аукциона устанавливается в системе автоматически, т. е. каждый шаг уже будет содержать в себе сумму шага. Всякий раз вы будете видеть полную сумму стоимости объекта с учетом каждого шага.

После каждого вашего шага, для того чтобы он появился в системе, вы должны подтвердить свое намерение с помощью подписи КЭП.

Делать шаги на аукционе вы можете как вперед (на один шаг или на несколько шагов сразу), так и назад – при этом не забывайте об обязательном подписании каждого шага КЭП.

Торги заканчиваются согласно регламенту. В некоторых случаях система обновляет таблицу торгов каждые полчаса. Если кто-то в течение получаса сделал шаг, то торги продолжаются, если не сделал – торги заканчиваются и победителем будет признано лицо, сделавшее последний шаг. Временной интервал шага прописывается в регламенте площадки.

**Результаты торгов**

После завершения торгов вы получите от организатора протокол о результатах торгов. В нем вы увидите список всех участников, а также победителя торгов и цену, по которой он приобрел объект.

Ознакомиться с договором купли-продажи выигранного объекта вы можете на ЭТП.

В течение пяти дней с даты оформления протокола о результатах торгов конкурсный управляющий высылает победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи предмета торгов с приложением проекта договора по итоговой цене аукциона. Договор в данном случае подписывается с помощью КЭП. Но лучше это сделать ДО ОПЛАТЫ дополнительно еще и в живом формате. Для этого достаточно распечатать договор, подписать и отправить его курьерской службой.

Все условия по подписанию договора будут указаны в сообщении, также эта информация размещается на площадке, где проводятся торги.

Кроме того, в протоколе, который вы получите, будет прописано:

- когда вам необходимо подписать договор,
- каким образом будет происходить передача,
- какие для этого установлены сроки.

Конкурсный управляющий отправляет все документы и подробную информацию на ЭТП в ваш «личный кабинет» и на вашу электронную почту.

Бывают случаи, когда конкурсный управляющий отправляет протокол по обычной почте РФ. У вас есть все законные основания заключить договор в течение пяти дней с того момента, когда

вы получите этот протокол. Например, если вы получили протокол только через две недели, у вас есть еще пять дней для его подписания, благодаря чему у вас появляется возможность получить кредит в банке или найти недостающую сумму другим способом.

В случае, если вы не подпишете договор или не внесете оплату за объект, будет оглашено, что торги не состоялись по причине отказа от подписания договора или отказа от оплаты. Тогда торги будут объявлены снова.

**Срок**

Не позднее чем через пять дней с момента оформления протокола о результатах проведения торгов организатор должен направить участникам торгов информацию об их результатах в форме электронного документа или в письменной форме обычной почтой.

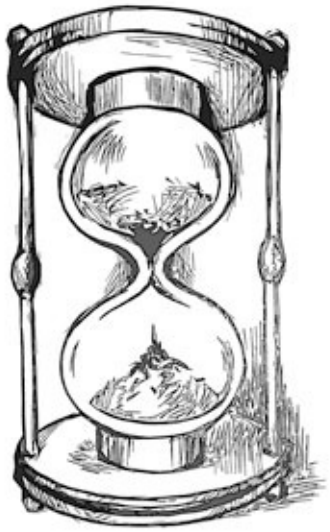
В течение 15 дней после оформления протокола о результатах торгов конкурсный управляющий должен опубликовать информацию об этом в газете «Коммерсантъ» или иных СМИ, в которых ранее было размещено объявление о проведении торгов (Интернет, местные СМИ и т. д.).

В течение двух рабочих дней с момента оформления протокола о результатах проведения торгов организатор направляет победителю копии протокола о результатах торгов.

Пять дней с даты получения победителем торгов предложения конкурсного управляющего заключить договор отводится победителю на его подписание. При уклонении или отказе победителя торгов от подписания данного договора после этого срока конкурсный управляющий вправе (но не обязан) предложить подписать договор купли-продажи участнику торгов, который предложил следующую по нисходящей наиболее высокую цену за предмет торгов.

Через два дня после окончания срока для принятия решений о признании торгов несостоявшимися конкурсный управляющий принимает решение о проведении повторных торгов и установлении цены на 10 % ниже начальной.

В течение 30 дней со дня подписания договора купли-продажи победителем торгов последний обязан произвести оплату.



**Контрольные вопросы**

1. Перечислите документы, необходимые для участия в торгах.
2. Как составляется заявка на участие в торгах?
3. Каковы основания для возврата задатка?
4. Каков алгоритм действий на ЭТП?

**Практическое задание**

Подготовьте документы для участия в торгах по выбранному вами объекту.

# Заключение

Теперь нам остается только пожелать вам удачи. Мы искренне надеемся, что эта книга помогла вам поверить в свои силы и вооружила вас новыми идеями и полезными советами.

В мире достаточно людей, недовольных своей жизнью и не знающих, как ее изменить. Они не обладают нужной информацией и не верят в себя. Что значит быть успешным в нашем стремительно меняющемся непростом мире? Зарабатывать столько денег, чтобы иметь возможность реализовывать свои желания – купить автомобиль премиум-класса, роскошную квартиру, путешествовать, делать подарки любимым? Наверное, да. Во-первых, желание зарабатывать, жить лучше заставляет стремиться вперед, не оглядываясь назад, вдохновляет мыслить конструктивно и жизнеутверждающе, высвобождает творческую энергию. Во-вторых, возрастает вероятность добиться успеха. Если вы приобрели эту книгу для того, чтобы стать успешным, независимым, финансово свободным человеком, научившись приобретать на торгах по банкротству выгодные объекты, надеемся, что она открыла перед вами новые перспективы.

Отправная точка любого достижения – желание. Держите это постоянно в своей памяти. Слабые желания приносят слабые результаты, так же как небольшое количество огня дает небольшое количество тепла. Так говорил Наполеон Хилл – философ и психолог успеха, автор мирового бестселлера «Думай и богатей».

**Желайте, стремитесь к желаемому и действуйте!**

# Бесплатное приложение к книге

База знаний инвестора.

Получите бесплатно доступ к базе знаний с инсайдерской информацией о покупке имущества со скидкой до 90 % с аукционов:

- Видео лекций, семинаров и тренингов.
- Статьи, презентации, чек-листы.
- Рекомендации, фишки опытных инвесторов.

Зарегистрируйтесь на сайте http://pavlovy.com/baza

# Дополнительный секретный подарок!

Дорогой друг!

Прочитав эту книгу, вы узнали, как приобрести авто премиум-класса или недвижимость со скидкой до 90 % и, возможно, вы хотите написать несколько строк о вашем впечатлении о книге. У нас есть для вас секретный подарок, сейчас мы не скажем, что это за подарок, но обещаем: он вам понравится.

Чтобы его получить:

1. Оставьте свой отзыв об этой книге на ее странице на сайте Ozon.ru (вы можете найти книгу по ее названию или по авторам).

2. Пришлите нам скриншот экрана с вашим отзывом на **info@pavlovy.com** и укажите в теме письма: «Мой отзыв о книге». В ответ на ваше письмо мы пришлем вам подарок.