

Ю. Павлов • Н. Павлова



СИСТЕМА ПОКУПКИ НЕДВИЖИМОСТИ С АУКЦИОНА

Как покупать недвижимость за 10%

+ БОНУСНЫЕ
ВИДЕОУРОКИ

ПИТЕР®

Н. Павлова

**Система покупки
недвижимости с аукциона**

«Питер»

2015

УДК 67.623.214.33
ББК 347.254

Павлова Н.

Система покупки недвижимости с аукциона / Н. Павлова —
«Питер», 2015

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.

УДК 67.623.214.33

ББК 347.254

© Павлова Н., 2015

© Питер, 2015

Содержание

Обращение к читателю	7
Тема 1	9
Основные понятия	9
Процедура банкротства	13
Законодательная база	18
Конец ознакомительного фрагмента.	20

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;
- выбрать 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 надеюсь, 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 бытовые 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 избавиться 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.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.