

18+

Олег Селифанов

# ТОРГИ ПО БАНКРОТСТВУ



Как купить недвижимость  
за полцены

Олег Селифанов

**Торги по банкротству. Как  
купить недвижимость за полцены**

«Издательские решения»

## **Селифанов О.**

Торги по банкротству. Как купить недвижимость за полцены /  
О. Селифанов — «Издательские решения»,

Многие посвящают работе половину своей жизни, но денег и свободного времени больше не становится. Эта книга простым языком рассказывает, как использовать торги по банкротству для создания основного или дополнительного источника дохода. Вы узнаете, где искать выгодные лоты со скидкой 50—70% в хорошем состоянии, как избегать ошибок новичков и зарабатывать даже без собственного капитала. Внутри — реальные сделки, практические рекомендации и личный опыт автора.

## Содержание

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| Глава 1. Почему это важно и срочно для вас                         | 6  |
| Глава 2. Почему со мной у вас получится                            | 7  |
| Глава 3. Разберём законность торгов                                | 14 |
| Глава 4. Покажу вашу выгоду, если вы в найме или работаете на себя | 16 |
| Конец ознакомительного фрагмента.                                  | 18 |

# **Торги по банкротству Как купить недвижимость за полцены**

**Олег Селифанов**

*Редактор, корректор* Юлия Камалова

*Дизайнер обложки* Евгений Яцкин

*Фотограф* Сергей Киселев

*Фотограф* Олег Селифанов

© Олег Селифанов, 2026

© Евгений Яцкин, дизайн обложки, 2026

© Сергей Киселев, фотографии, 2026

© Олег Селифанов, фотографии, 2026

ISBN 978-5-0070-3410-4

Создано в интеллектуальной издательской системе Ridero

## Глава 1. Почему это важно и срочно для вас

Приветствую вас в книге-инструкции «Торги по банкротству». Со мной вы проще и быстрее купите квартиру, автомобиль, земельный участок или коммерческое помещение в хорошем состоянии по цене значительно ниже рыночной. И это не громкое обещание из разряда невыполнимого, это — реальная возможность, в этом вы убедитесь уже по ходу чтения книги.

Цель этой книги — познакомить вас с торгами по банкротству, разобрать популярные мифы и помочь найти свой первый выгодный лот: квартиру, земельный участок, автомобиль или коммерческое помещение со скидкой 50—70%.

После прочтения книги вы увидите для себя огромные возможности для реализации своих целей, например, создать дополнительный источник дохода, выгодно купить квартиру в Крыму, найти земельный участок у моря с большой скидкой или даже начать собственное дело через торги по банкротству.

Я занимаюсь торгами по банкротству с 2013 года и заметил интересную закономерность: в экономике происходят серьёзные изменения и кризисы (вспомните 2014, 2020, 2022 годы), а количество интересных лотов на торгах становится всё больше. При этом конкуренция, как ни странно, часто снижается.

Почему многие до сих пор не идут в эту сферу? Всё дело в мифах и страхах, которыми окутаны торги по банкротству. Многие верят слухам, даже не пытаясь разобраться в теме. Поэтому предлагаю вам не опираться на чужие мнения, а внимательно изучить **10 главу**, где я подробно, на примерах, разобрал основные сомнения и заблуждения.

Чтобы книга была не только полезной, но и практической, в **7 главе** я пошагово показал со скриншотами, как найти свой первый выгодный лот со скидкой 50—70%.

Большое преимущество торгов в том, что на них можно зарабатывать даже без собственных вложений. Да, это действительно возможно. В **6 главе** я разобрал два способа заработка без использования своих денег.

А чтобы избежать распространённых ошибок при покупке лота, обязательно выполните шаги, описанные в **главах 8 и 9**.

Главная задача этой небольшой книги — познакомить вас с темой торгов по банкротству, показать реальные возможности для заработка и выгодных покупок, помочь найти первый перспективный лот. В заключительной главе я расскажу, как со мной вы сможете проще и быстрее купить квартиру, автомобиль, земельный участок или коммерческое помещение в хорошем состоянии за полцены.

## Глава 2. Почему со мной у вас получится



Фото 1. Олег Селифанов

Давайте познакомимся поближе. В этой главе вы узнаете, почему мне можно доверять и почему я уверен, что торги по банкротству доступны практически каждому человеку.

Меня зовут Олег Селифанов, мне 49 лет, живу в г. Екатеринбург. С 2013 года профессионально занимаюсь торгами по банкротству.

В 2015 году я создал «Академию торгов по банкротству», где за это время прошли обучение более 19 000 человек.

За годы работы я участвовал более чем в 500 торгах — как для себя, так и в интересах инвесторов. Меня приглашают в качестве эксперта по торгам по банкротству на телеканалы НТВ, Россия 24 и Москва 24.

Если ввести моё имя и фамилию в любую нейросеть, она выдаст примерно вот такую биографию:



Кто такой Олег Селифанов?

По состоянию на май 2026 года, **Олег Селифанов** — это признанный эксперт в сфере **банкротных торгов в России**, автор уникальных методик по поиску недооценённых активов и покупке их с минимальными личными вложениями.

Он обладает следующими ключевыми характеристиками:

- Более **14 лет предпринимательского опыта**, с фокусом на банкротные торги с 2013 года.
- Провёл **свыше 500 аукционов** от своего имени и от имени клиентов.
- Обучил **более 19 000 человек** работе с банкротными лотами.
- Автор платного продукта по банкротным торгам (стоимостью 150 000 рублей) с персональной поддержкой.
- Создатель **крупнейшего Telegram-канала**, посвящённого банкротным торгам.
- Эксперт, неоднократно выступавший на федеральных ТВ-каналах: **Россия 24, НТВ, Москва 24**.
- Имеет **два высших образования**.
- В 2025 году успешно привлёк **15 млн рублей** в рамках своей сети за один месяц.
- Заработал **1 млн рублей всего на двух лотах** с аукционов.

Его подход сочетает юридическую грамотность, финансовую стратегию и практические инструменты для работы с активами в процедуре банкротства. Он позиционирует себя как наставника для **активных предпринимателей**, стремящихся к устойчивому капиталу через недорогие, но ликвидные активы.



Рисунок 1 — Вот такую биографию выдала нейросеть

Вроде всё верно, а нет... Я всё-таки нашёл одну ошибку в этом отчёте: 15 млн. рублей я привлёк в 2019 году, а не в 2025-м.

Тогда я выиграл восемь квартир и одну комнату в г. Уфа и привлёк 21 соинвестора, в т.ч. и свою тёщу (она вложила 400 тыс. рублей).

Ниже показаны несколько рисунков (см. рисунки 2—6) по этой сделке, а то вдруг вы мне не поверите.

Первый (рисунок 2) по выигранному лоту:



**Торги № 96000** 44 (лот 1) - Торги состоялись 3 > 2 > 1

Группа из 9-ти квартир и комнат в г. Уфа

1) 2-х комнатная квартира - 42,3 кв.м., кадастровый номер 02-55-0086  
Адрес: Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Октябрьский, д. Бикбая, д. 1, 7 этаж

2) 1-комнатная квартира - 41,9 кв.м., кадастровый номер 02-55-0087  
Адрес: Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Калининский, ул. Первомайская, д. 1, 5 этаж

3) 4-х комнатная квартира - 104,6 кв.м., кадастровый номер 02-55-0082  
Адрес: Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Калининский, ул. Ферина, д. 1, 1-2 этаж

4) 2-х комнатная квартира - 51,6 кв.м., кадастровый номер 02-55-0083  
Адрес: Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Октябрьский, ул. Набережная р. Уфы, д. 1, 1 этаж

5) 2-х комнатная квартира - 42,7 кв.м., кадастровый номер 02-55-0084  
Адрес: Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Кольцевая, д. 1, 2 этаж

6) Жилая комната - 11,4 кв.м., кадастровый номер 02-55-0086  
Адрес: Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Калининский, ул. Мелеузовская, д. 1, ком. 7, 4 этаж

7) 2-х комнатная квартира - 49,9 кв.м., кадастровый номер 02-55-0085  
Адрес: Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Калинина, д. 1, 2 этаж

8) 3-х комнатная квартира - 60,2 кв.м., кадастровый номер 02-55-0086  
Адрес: Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Калининский, ул. Вологодская, д. 1, 9 этаж

9) 3-х комнатная квартира - 52,5 кв.м., кадастровый номер 02-55-0087  
Адрес: Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Калининский, ул. Интернациональная, д. 1, 8 этаж

Ограничения и обременения: имеются зарегистрированные лица, а также задолженность по коммунальным платежам

Протокол о результатах проведения торгов (.docx, 27.06.2019 15:08:47)

Прием заявок: с 22/04/2019 00:00 до 14/07/2019 14:00  
Проведение торгов: с 22/04/2019 00:00 до 14/07/2019 14:00

Заметка по лоту (видна только вам)

Селифанов Олег Владимирович 1079 50 Свердловская область

| Конечная цена      | Начальная цена | Процент изменения | Участники | Дата       |
|--------------------|----------------|-------------------|-----------|------------|
| 15 527 999.00 руб. | 20.4 млн. руб. | - 24% ↓           | 4         | 27.06.2019 |

Рисунок 2 — Выигранный лот из 8 квартир и 1 комнаты в г. Уфа

На рисунке 2 показан лот с торгов по банкротству — группа из 9 объектов недвижимости в Уфе. В состав лота входили квартиры и комната разной площади в разных районах города.

В верхней части видно, что торги проходили в формате публичного предложения — цена постепенно снижалась по датам. Изначально стоимость лота составляла около 20,4 млн рублей, после чего цена поэтапно уменьшалась.

В нижней части скриншота показаны основные результаты торгов:

- итоговая цена покупки составила 15 527 999 рублей;
- стартовая цена была 20,4 млн рублей;
- снижение цены составило 24%;
- в торгах участвовали 4 участника;
- победителем стал Олег Селифанов (то есть я);
- дата завершения торгов — 27.06.2019.

Этот пример хорошо показывает, что даже крупные и дорогие лоты на торгах по банкротству нередко покупаются значительно дешевле рыночной стоимости.

У вас, наверное, возник вопрос: почему я участвовал на периоде с ценой 15 млн. рублей? Ведь снижение было не таким большим — всего 24%.

Дело в том, что ещё до участия в торгах мы провели тщательный анализ этих квартир и определили их реальную рыночную стоимость. По консервативному сценарию продажа оценивалась примерно в 23 млн рублей. То есть при вложениях в 15 млн можно было заработать около 8 млн рублей (вариант Б).

Также у нас был и более оптимистичный сценарий — продать квартиры по верхней границе рынка примерно за 25 млн рублей (вариант А).

**Важно:** при анализе любого лота всегда рассматривайте минимум три варианта его продажи (спекулятивный, консервативный и что делать с лотом, если он не продаётся).

Привлекая инвесторов в этот проект, я расписал варианты продажи квартир и просчитал сколько затрат мы понесём. Инвесторы должны быть уверены, что расходы не «съедят» всю прибыль. Вот перечень расходов по квартирам, который был в договоре:

#### Перечень планируемых (предполагаемых) расходов.

1. оплата ЖКХ за 6 месяцев (9 квартир) -  $6 \text{ мес.} * 32\,000 = 192\,000$  рублей
2. услуги риелторов (9 квартир)  $9 * 60\,000 = 540\,000$  рублей
3. реклама (Авито, газеты, растяжки и т.п.) - 60 000 рублей
4. оплата долга по капитальному ремонту (9 квартир) - 80 000 рублей
5. накладные расходы и прочие необходимые расходы, связанные с продажей Имущества и выселением зарегистрированных лиц (проезд (в г.Уфа, по г.Уфа), проживание, ГСМ, услуги по отключению (подключению) коммуникаций в квартирах, услуги связи, страхование, грузоперевозки, предпродажная подготовка, вскрытие дверей, замена замков, клининговые услуги, услуги нотариуса, оплата различных справок и прочие расходы) – 417 500 рублей
6. услуги юристов (досудебные, судебные) по выселению (9 квартир) - 500 000 рублей
7. гос.пошлины за регистрацию права собств. при покупке Имущества (9 квартир) -  $9 * 2000 = 18\,000$  рублей
8. нотариальное согласие супруги на продажу 9 квартир -  $9 * 2500 = 22\,500$  рублей
9. налог на имущество - 70 000 рублей
10. налоги ИП (УСН, ПФР) от продажи Имущества - 800 000 рублей

Итого расходов: 2 700 000 (два миллиона семьсот тысяч) рублей.

Рисунок 3 — Перечень предполагаемых расходов по квартирам

В процессе работы все расходы по каждой квартире сводились в общую Excel-таблицу (см. рисунок 4).

**Важно:** под каждую сумму расхода у нас был чек, договор или расписка:

|    |                                                             |              |              |                  |              |              |                   |                        |              |          |
|----|-------------------------------------------------------------|--------------|--------------|------------------|--------------|--------------|-------------------|------------------------|--------------|----------|
| 1  |                                                             |              |              | Расходы          |              |              |                   |                        |              |          |
| 2  | кадастровая                                                 | 9 051 929,35 | 2 542 973,75 | 2 660 581,74     | 2 839 800,42 | 3 367 191,02 | 2 602 751,52      | 2 846 438,18           | 4 862 513,00 |          |
| 3  | Расходы                                                     | Бикбая       | Кольцевая    | Вологод-<br>ская | Калинина     | Набережная   | Первомай-<br>ская | Интернацио-<br>нальная | Ферина 2     | Ферина 1 |
| 4  | 1 Оплата ЖКХ (авг-сент)                                     | 6 397        | 4 123        | 10 213           | 6 155        | 16 688       |                   |                        |              | 9 608    |
| 5  | 2 Услуги риэлтора                                           | 65 002       | 60 000       | 60 000           | 60 000       | 60 000       |                   |                        | 60 000       |          |
| 6  | 3 Реклама (авито, растяжки и пр)                            | 5 000        | 5 000        | 5 000            |              | 5 000        |                   |                        |              | 5 000    |
| 7  | 4 Оплата долга по кап. ремонту                              | 6 273        | 11 116       | 698              | 9 921        | 15 731       |                   |                        |              |          |
| 8  | 5 Накладные расходы в т.ч.                                  | 91 814       | 41 625       | 147 330          | 49 570       | 174 377      |                   |                        | 2 220        | 69 027   |
| 9  | Ремонт и материалы                                          | 13 025       | 15 848       | 7 000            |              | 10 064       |                   |                        |              | 44 493   |
| 10 | GSM                                                         | 24 400       | 2 817        | 6 580            | 20 285       | 9 806        |                   |                        |              |          |
| 11 | связь                                                       | 6 470        |              | 800              | 3 184        | 2 360        |                   |                        |              |          |
| 12 | вывоз мебели, предпродажная подготовка,<br>клининг, счетчик | 8 730        | 2 950        | 7 980            |              | 700          |                   |                        |              |          |
| 13 | Прочие: копировальные, канц                                 | 4 375        | 10           |                  | 739          |              |                   |                        |              | 150      |
| 14 | Проезд (поезд, Екат-Уфа-Екат)                               | 11 539       |              | 3 750            |              | 3 371        |                   |                        |              |          |
| 15 | Проживание                                                  | 14 400       |              | 3 300            |              | 6 000        |                   |                        |              |          |
| 16 | выписки егрн, тех паспорт, оценщик                          |              | 20 000       |                  | 1 345        |              |                   |                        |              | 7 808    |
| 17 | тех паспорта на все квартиры                                |              |              |                  | 9 839        |              |                   |                        |              |          |
| 18 | нотариальные доверен                                        | 3 400        |              |                  |              |              |                   |                        | 2 000        | 2 000    |
| 19 | почтовые                                                    | 4 925        |              |                  |              | 290          |                   |                        | 220          | 1 676    |
| 20 | дубликат ключей, вскрытие дверей                            | 550          |              |                  |              |              |                   |                        |              | 12 900   |
| 21 | Расходы по Ферина                                           |              |              | 117 920          | 14 178       | 141 786      |                   |                        |              |          |
| 22 | 6 Услуги юристов в т.ч.                                     | 82 000       | 53 700       | 65 450           | 0            | 50 000       |                   |                        | 55 700       | 56 100   |
| 23 | Расписка                                                    | 15 000       | 1 500        | 14 000           |              |              |                   |                        |              |          |
| 24 | Досудебное выселение                                        | 45 000       | 50 000       | 50 000           |              | 50 000       |                   |                        | 50 000       |          |
| 25 | Судебные Ферина                                             |              |              |                  |              |              |                   |                        |              | 44 500   |
| 26 | Консультация юриста по выселению                            | 20 000       |              |                  |              |              |                   |                        |              |          |
| 27 | консультация аудитора                                       | 2 000        |              |                  |              |              |                   |                        |              |          |
| 28 | Судебные (Валентин)                                         |              | 2 200        | 1 450            |              |              |                   |                        | 5 700        | 11 600   |
| 29 | 7 Госпошлина за регистр. Права                              | 2 050        | 2 050        | 2 050            | 2 050        | 2 050        |                   |                        |              | 2 050    |
| 30 | 8 Нотариальное согласие супруги                             | 5 075        |              |                  |              |              |                   |                        |              |          |
| 31 | 9 Налог на имущество                                        | 451          | 667          | 770              | 513          | 863          |                   |                        |              |          |
| 32 | 10 Налоги ИП (УСН, ПФР) в тч                                | 74 162       | 54 547       | 99 154           | 61 206       | 134 106      |                   |                        | 0            | 0        |
| 33 | усн 7%                                                      | 45 162       | 32 347       | 68 354           | 37 706       | 95 856       |                   |                        |              |          |
| 34 | ПФР 1%                                                      | 29 000       | 22 200       | 30 800           | 23 500       | 38 250       |                   |                        |              |          |
| 35 | Итого                                                       | 338 224      | 232 827      | 390 665          | 189 415      | 458 814      |                   |                        | 117 920      | 141 786  |
| 36 |                                                             |              |              |                  |              |              |                   |                        |              |          |
| 37 |                                                             |              |              |                  |              |              |                   |                        |              |          |
| 38 |                                                             |              |              |                  |              |              |                   |                        |              |          |
| 39 |                                                             | Бикбая       | Кольцевая    | Вологод-<br>ская | Калинина     | Набережная   | Первомай-<br>ская | Интернацио-<br>нальная | Ферина       |          |
| 40 | Цена продажи                                                | 2 900 000    | 2 220 000    | 2 800 000        | 2 350 000    | 3 250 000    |                   |                        |              |          |
| 41 | Цена покупки                                                | 1 715 203,51 | 1 453 562,29 | 1 738 460,50     | 1 414 025,40 | 2 026 149,55 |                   |                        |              |          |
| 42 | Расходы                                                     | 338 223,52   | 232 826,74   | 390 664,55       | 189 415,40   | 458 813,80   |                   |                        |              |          |
| 43 | Прибыль                                                     | 846 572,97   | 533 610,97   | 670 874,95       | 746 559,20   | 765 036,65   |                   |                        |              |          |
| 44 | в т.ч 63%                                                   | 533 340,97   | 336 174,91   | 422 651,22       | 470 332,30   | 481 973,09   |                   |                        |              |          |
| 45 | 37%                                                         | 313 232,00   | 197 436,06   | 248 223,73       | 276 226,90   | 283 063,56   |                   |                        |              |          |

Рисунок 4 — Excel-таблица с расходами по каждой квартире

После продажи квартир каждый инвестор видел какая часть прибыли ему причитается (см. рисунок 5). В этом проекте распределение прибыли было в соотношении 63/37: где 63% получает инвестор, а 37% получает моя команда.

|       | 2019 | номер договора | сумма вноса (руб) | коэф участия | возврат займа         | выплата процентов (прибыли) | возврат займа            | выплата процентов (прибыли) |
|-------|------|----------------|-------------------|--------------|-----------------------|-----------------------------|--------------------------|-----------------------------|
|       |      |                |                   |              | 1715 203,51<br>Бикбая | (прибыли)<br>Бикбая         | 1 414 025,40<br>Калинина | (прибыли)<br>Калинина       |
| 1     |      | 07_01          | 1 000 000,00      | 6,440        | 110 459,11            | 34 347,16                   | 91 063,24                | 30 289,40                   |
| 2     |      | 07_02          | 400 000,00        | 2,576        | 44 183,64             | 13 738,86                   | 36 425,29                | 12 115,76                   |
| 3     |      | 07_03          | 2 000 000,00      | 12,880       | 220 918,21            | 68 694,32                   | 182 126,47               | 60 578,80                   |
| 4     |      | 07_04          | 1 000 000,00      | 6,440        | 110 459,11            | 34 347,16                   | 91 063,24                | 30 289,40                   |
| 5     |      | 07_05          | 1 500 000,00      | 9,660        | 165 688,66            | 51 520,74                   | 136 594,85               | 45 434,10                   |
| 6     |      | 07_06          | 1 000 000,00      | 6,440        | 110 459,11            | 34 347,16                   | 91 063,24                | 30 289,40                   |
| 7     |      | 07_07          | 500 000,00        | 3,220        | 55 229,55             | 17 173,58                   | 45 531,62                | 15 144,70                   |
| 8     |      | 07_08          | 400 000,00        | 2,576        | 44 183,64             | 13 738,86                   | 36 425,29                | 12 115,76                   |
| 9     |      | 07_09          | 405 000,00        | 2,608        | 44 732,51             | 13 909,53                   | 36 877,78                | 12 266,27                   |
| 10    |      | 07_10          | 500 001,57        | 3,220        | 55 229,55             | 17 173,58                   | 45 531,62                | 15 144,70                   |
| 11    |      | 07_11          | 500 000,00        | 3,220        | 55 229,55             | 17 173,58                   | 45 531,62                | 15 144,70                   |
| 12    |      | 07_12          | 500 000,00        | 3,220        | 55 229,55             | 17 173,58                   | 45 531,62                | 15 144,70                   |
| 13    |      | 07_13          | 400 000,00        | 2,576        | 44 183,64             | 13 738,86                   | 36 425,29                | 12 115,76                   |
| 14    |      | 07_14          | 400 000,00        | 2,576        | 44 183,64             | 13 738,86                   | 36 425,29                | 12 115,76                   |
| 15    |      | 07_15          | 500 000,00        | 3,220        | 55 229,55             | 17 173,58                   | 45 531,62                | 15 144,70                   |
| 16    |      | 07_16          | 300 000,00        | 1,932        | 33 137,73             | 10 304,15                   | 27 318,97                | 9 086,82                    |
| 17    |      | 07_17          | 500 000,00        | 3,220        | 55 229,55             | 17 173,58                   | 45 531,62                | 15 144,70                   |
| 18    |      | 07_18          | 350 000,00        | 2,254        | 38 660,69             | 12 021,51                   | 31 872,13                | 10 601,29                   |
| 19    |      | 07_19          | 400 000,00        | 2,576        | 44 183,64             | 13 738,86                   | 36 425,29                | 12 115,76                   |
| 20    |      | 07_20          | 300 000,00        | 1,932        | 33 137,73             | 10 304,15                   | 27 318,97                | 9 086,82                    |
| 21    |      | 07_21          | 2 672 997,43      | 17,214       | 295 255,13            | 91 809,31                   | 243 410,33               | 80 963,00                   |
| Итого |      |                | 15 527 999        | 100,00       | 1 715 203,51          | 533 340,97                  | 1 414 025,40             | 470 332,30                  |

Рисунок 5 — Распределение прибыли между соинвесторами

И после продажи всех квартир я подготовил для инвесторов итоговый отчёт по проекту (см. рисунок 6).

Самое главное — мы уложились в запланированный срок 9 месяцев, смогли сократить общие расходы на 181 тыс. рублей и получили итоговую прибыль около 5 миллионов рублей.



|            |            |            |            |  |  |
|------------|------------|------------|------------|--|--|
| 470 332,30 | 481 973,09 | 466 122,77 | 493 795,54 |  |  |
| 276 226,90 | 283 063,56 | 273 754,22 | 2020       |  |  |

Коллеги приветствую.

% всем выплатил, проект считаю завершенным, всем большое спасибо за доверие ко мне и за участие в нем! Надеюсь все остались довольны)

Общий результат по проекту Уфа:

- продали все квартиры за 9 мес
- покупка за 15 527 999 - продажа за 23 100 000
- заработали прибыль (общую) 32,75% - в размере 5 086 335 руб.
- в % годовых (весь проект) - 43,67%
- в % годовых (инвесторы) - 27,52% (инвесторы получили 63% от прибыли пропорционально вложенной суммы)
- в проекте участвовали 21 инвестор, в т.ч. я и моя теща)
- в конце года два инвестора покинули проект (остаток тела им вернул)
- экономия по общим затратам - 181 051 руб. (закладывали 2 700 000, потратили 2 518 949)

изменено 20:44 ✓✓

Рисунок 6 — Основной отчет после продажи всех квартир

Этот пример показывает, что даже крупные лоты на торгах по банкротству можно покупать значительно дешевле рынка, привлекая соинвесторов. В сделке участвовал 21 инвестор, включая мою тещу, которая вложила 400 тыс. рублей. Такой подход позволяет заходить в прибыльные сделки даже без собственного большого капитала.

Опыт у меня большой: были как самостоятельные покупки, так и сделки совместно с одним или несколькими инвесторами.

С 2015 по 2024 год я был сооснователем крупной онлайн-школы «Академия торгов по банкротству». И по сей день я с удовольствием передаю свой опыт партнёрам и ученикам. Моя цель — чтобы в каждом городе был богатый партнёр.

За эти годы я разработал две авторские методики и назвал их в честь Шерлока Холмса и Доктора Ватсона... Благодаря первой ученики находят недооценённые, но высоколиквидные лоты, которые становятся фундаментом их капитала. А благодаря второй методике — покупают лоты на деньги соинвесторов и делят прибыль 50 на 50 (подробнее в 6-й главе).

У меня есть простое правило: люди рядом со мной богатеют быстрее, чем без меня. Если вам это откликается — переходите к следующей главе.

## Глава 3. Разберём законность торгов

С 2011 года у вас есть возможность выкупать разное имущество должников с дисконтом до 50—70% от рыночной стоимости.

Речь идёт о торгах по банкротству. На мой взгляд, это один из самых понятных и относительно защищённых способов вложения денег, который быстро окупается. Вы инвестируете в реальные активы, которые можно посмотреть лично, оценить их состояние, понять реальную стоимость и на которые всегда есть спрос. Но торгах продаётся разное имущество, но самые популярные лоты это — земля, квартиры, автомобили, спецтехника, гаражи и оборудование.

В Америке есть похожий формат торгов — это аукционы забытых вещей, которые люди оставили в складских боксах и кладовках. На эту тему даже сняли популярное шоу *Storage Wars*, у нас его часто знают под названием «Охотники за складами». Но там участники покупают имущество не глядя. Как кота в мешке. Если повезёт — удвоишь вложения, а если нет — то извини.

На торгах по банкротству всё устроено иначе. Вы всегда можете заранее посмотреть имущество вживую. Это прямо прописано в Федеральном законе №127 «О несостоятельности (банкротстве)». Организатор торгов обязан предоставить информацию об объекте и организовать осмотр. После этого вы уже сами принимаете решение — участвовать в торгах или нет.

Для участия в торгах достаточно оформить электронную подпись (ЭЦП) и установить специальную программу КриптоПРО. В среднем это обходится примерно в 6 тысяч рублей.

А предприниматели (ИП и ООО) могут получить электронную подпись бесплатно через ФНС.

Само участие в торгах бесплатное. Если вы не выиграли торги, задаток по закону полностью возвращается в течение 5 рабочих дней.

Ниже покажу свой пример возврата задатка с площадки МЭТС в период майских праздников:



Рисунок 7 — Возврат задатка с электронной площадки МЭТС

Основная цель торгов — помочь кредиторам вернуть долги хотя бы частично. Задачи заработать на продаже имущества у них обычно нет.

Цель у должника (банкрота), наоборот, полностью избавиться от долгов. Например, если человек должен 10 млн. рублей, а из имущества у него остался только старый гараж стоимостью 50 тыс. рублей, то после завершения процедуры банкротства оставшиеся долги всё равно будут полностью списаны. Даже если имущества оказалось недостаточно для полного погашения задолженности.

Наша задача как участников торгов — находить выгодные лоты, покупать их по сниженной цене и зарабатывать на дальнейшей перепродаже или использовании актива. При этом

деньги от продажи имущества идут кредиторам в счёт погашения долгов. Выигрывают все стороны.

Торги проходят в три стадии:

- аукцион;
- повторные торги;
- публичное предложение.

На первых двух этапах цена обычно повышается — побеждает тот, кто предложит больше остальных участников.

А вот на этапе публичного предложения цена постепенно снижается. Иногда скидка достигает 50—70%, а в отдельных случаях — даже 90% от первоначальной стоимости. Примеры таких лотов я покажу в 7-й главе.



## **Глава 4. Покажу вашу выгоду, если вы в найме или работаете на себя**

Вот основные причины, почему я считаю, что на торгах по банкротству ВСЕГДА можно заработать деньги.

**1. Это абсолютно легально и все ваши сделки защищены законом** (вас не кинут и не обманут)

— Торги проходят на электронных площадках, поэтому любые манипуляции со стороны конкурсного управляющего практически исключены.

— Конкурсный управляющий действует строго в рамках Федерального закона №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (Шаг влево — шаг вправо для него будет большой «Ай-ай-ай...»).

— Если управляющий нарушает закон или процедуру торгов, на него можно подать жалобу, и к нему будут применены санкции, вплоть до его отстранения от дела.

**2. Если вы проиграли торги, то вы НИЧЕГО не теряете**

— Если управляющий нарушает закон или процедуру торгов, на него можно подать жалобу, вплоть до его отстранения от дела.

— Поиск лотов и участие в торгах на электронных площадках **БЕСПЛАТНЫ** для всех участников.

**3. В торгах нет лимита по заработку, только вы сами решаете сколько зарабатывать**

— Торги проходят круглый год — 365 дней в году.

— Практически всё происходит удалённо через электронные площадки.

— Лоты продаются по всей стране — от небольших городов до крупных мегаполисов.

— Нет ограничений по количеству приобретаемых лотов.

— Начать можно даже с небольших вложений, постепенно увеличивая капитал за счёт реинвестирования прибыли.

— Торги можно спокойно совмещать с основной работой или бизнесом.

**4. На торгах можно начать зарабатывать даже если у вас нет своего капитала**

— Некоторые сделки можно проводить без использования собственных денег.

— В нашем клубе «Капитал» есть возможность привлекать соинвесторов под интересные лоты.

— Вы всегда продадите ликвидное имущество купленное с дисконтом 50—70% потому что я научу вас выбирать имущество, которое пользуется спросом в любом городе.

— Количество банкротств с каждым годом растёт, а конкуренция среди тех, кто профессионально работает с торгами, по-прежнему остаётся низкой.

**5. Покупая некоторые виды имущества на торгах по банкротству, вы как предприниматель (ИП или ООО) можете не платить НДС**

Для многих это серьёзный плюс, особенно при работе с недвижимостью.

Согласно Налоговому кодексу РФ:

— **пп.22 п.3 НК РФ Статья 149. Операции, не подлежащие налогообложению (освобождаемые от налогообложения)** (п.3 Не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения) на территории Российской Федерации следующие операции)

21) утратил силу. - Федеральный [закон](#) от 05.08.2000 N 118-ФЗ;  
(см. текст в предыдущей [редакции](#))

22) реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них;  
(пп. 22 введен Федеральным [законом](#) от 20.08.2004 N 109-ФЗ)

23) передача доли в праве на общее имущество в многоквартирном доме при реализации квартир;  
(пп. 23 введен Федеральным [законом](#) от 20.08.2004 N 109-ФЗ)

## **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.