

Торги по банкротству: инструкция для НОВИЧКОВ

Oct 17, 2026 · @Andrey

Эта инструкция для тех, кто слышал о покупке имущества банкротов и хочет понять, как это сделать: от поиска лота до переоформления и перепродажи.

Инструкцию подготовила команда бота [@easy_bankrot_bot](#): он находит автолоты на торгах и сравнивает их цену с рынком.

1. Что такое торги по банкротству

Это публичная продажа имущества должника, которого суд признал банкротом, чтобы расплатиться с его кредиторами. Продаёт не сам должник, а арбитражный управляющий (АУ) по правилам закона № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Имущество часто уходит дешевле рынка, потому что:

- продавцу важно быстро собрать деньги для кредиторов, а не получить максимум;
- на многие лоты находится мало покупателей: об этой системе знают единицы;
- у имущества бывают минусы (нужен ремонт, есть жильцы, нет документов), и покупатель берёт их на себя;
- если лот не продался, цену на следующих этапах снижают.

Дёшево не значит безопасно. Выгода возникает там, где вы проверили лот лучше остальных, а не там, где просто нажали «купить». Читайте это как работу с документами, а не как лотерею.

Что можно купить: автомобили и спецтехнику, квартиры, дома и участки, коммерческую недвижимость, оборудование, товарные остатки, права требования (долги), доли в компаниях.

2. Кто есть кто

Участник	Роль	Что важно покупателю
Должник	Лицо (гражданин, ИП или компания), признанное банкротом	Не продаёт сам, но его имущество и долги определяют риски лота
Арбитражный управляющий (АУ)	Организатор торгов: публикует сообщения, принимает заявки, подписывает договор	Ваш контакт для осмотра и вопросов; контакты указаны в сообщении
Кредиторы	Те, кому должник должен деньги	Утверждают порядок продажи; могут оспорить торги
Залоговый кредитор	Банк или иное лицо, у которого имущество в залоге	Лот в залоге продаётся по особому порядку, часть выручки идёт залоговику
Оператор площадки (ЭТП)	Электронная площадка, где идут торги	Принимает заявки и задатки, ведёт аукцион
Арбитражный суд	Контролирует процедуру	Рассматривает жалобы и споры по торгам
Покупатель	Вы	Платите, получаете имущество и проверяете его сами

Главное: у вас нет «гарантии», что продавец раскрыл все проблемы. Опись и оценка составлены управляющим. Ошибки в них случаются, и их находит тот, кто проверяет.

3. Виды торгов

Каждый лот проходит этапы по очереди. Чем дальше этап, тем ниже цена и тем меньше конкуренции.

- Первые торги (открытый аукцион).** Стартовая цена равна оценке. Участники повышают цену шагами (обычно до 5% от начальной). Побеждает тот, кто дал наибольшую цену.

2. **Повторные торги.** Если первые не состоялись (нет заявок), стартовая цена обычно снижается на 10%. Правило действует для большинства лотов, но точную цену всегда смотрите в сообщении.
3. **Публичное предложение.** Если и повторные не состоялись, цена начинает снижаться по графику: например, на 5% каждые несколько дней до установленного минимума. Побеждает первый, кто подал заявку по действующей на тот момент цене. Здесь нет торга между участниками, поэтому нужно выбрать момент: подождать более низкой цены и рискнуть, что лот заберут раньше.

Два понятия нужно различать сразу:

- **Цена отсечения** (в публичном предложении): ниже этой цены лот не продают.
- **Шаг** (в аукционе): на сколько вы повышаете ставку за раз.

Условия каждого лота (даты, цены, шаг, график снижения, размер задатка) указаны в сообщении о торгах на ЕФРСБ. Памяти и этой инструкции доверять нельзя, читайте именно сообщение.

4. Где искать лоты

Все торги обязаны быть объявлены в ЕФРСБ (Едином федеральном реестре сведений о банкротстве). Сообщение о торгах содержит описание лота, цену, даты, реквизиты счёта для задатка и название электронной площадки.

Источник	Адрес	Для чего
ЕФРСБ (Федресурс)	bankrot.fedresurs.ru	Главный источник: официальные сообщения, поиск по лотам и должникам
Электронные торговые площадки	у каждой свой сайт, например Сбербанк-АСТ, Фабрикант, Центр дистанционных торгов, Российский аукционный дом	Там проходят сами торги; название площадки указано в сообщении
Картотека арбитражных дел	kad.arbitr.ru	Проверка дела о банкротстве, жалоб на торги и оспаривания сделок

Источник	Адрес	Для чего
Агрегаторы и каналы с лотами	разные сервисы и Telegram-каналы	Удобный поиск, но проверяйте всё по первоисточнику на ЕФРСБ

Как искать: в разделе торгов на ЕФРСБ или на самой площадке задайте тип имущества, регион, диапазон цены и статус «приём заявок». Для перекупа удобно сохранять поиски по своим категориям (например, легковые авто до 1 млн ₽) и смотреть новые лоты каждый день.

Площадок несколько, и у каждой свои правила аккредитации и плата, поэтому начните с одной и освойте её.

Как это упрощает бот. [@easy_bankrot_bot](#) собирает свежие лоты с нескольких площадок и сайтов лизинговых компаний и присылает новые по вашим условиям: цена, год, регион. Исходное сообщение всё равно откройте и прочитайте сами.

5. Что подготовить до первой заявки

- 1. Квалифицированная электронная подпись (КЭП).** Без неё на площадку не зайти и заявку не подписать. Выпускает аккредитованный удостоверяющий центр, обычно в течение нескольких дней, стоимость порядка нескольких тысяч рублей. Для физлица подпись оформляется на физлицо, для ИП или компании на них. Уточните у центра, нужен ли отдельный носитель.
- 2. Регистрация на выбранной площадке.** Вход через подпись, заполнение профиля, загрузка документов.
- 3. Аккредитация или допуск.** На некоторых площадках нужно отдельно пройти проверку и дождаться одобрения. Делайте это заранее, не в день окончания приёма заявок.
- 4. Деньги.** Нужны отдельно задаток и полная сумма на оплату после победы. Задаток по закону не больше 20% от начальной цены, точный размер указан в сообщении. Хранить и вносить деньги можно только по реквизитам из сообщения на ЕФРСБ или через кабинет площадки.
- 5. Кто покупает.** Можно как физлицо. Если планируете системно перепродавать, подумайте об ИП или компании и налогах. Это вопрос к бухгалтеру, а не к инструкции.

6. **Время.** Приём заявок обычно идёт несколько недель, и в сообщении указаны точные дата и время окончания. Ориентируйтесь на московское время, если не указано иное, и подавайте заявку с запасом хотя бы в сутки.

6. Пошагово: от заявки до получения имущества

1. **Найдите лот** на ЕФРСБ или площадке и откройте сообщение о торгах целиком. Выпишите: начальную цену, тип торгов, даты приёма заявок и проведения, размер задатка, срок оплаты, контакты АУ.
2. **Проверьте лот** по чек-листу из раздела 7 до внесения задатка. Позвоните или напишите АУ и договоритесь об осмотре.
3. **Подайте заявку** на площадке с подписью КЭП. Заявка обычно включает данные участника, согласие с условиями и подтверждение, что вы не связаны с должником и АУ. Заявки принимает оператор, а не АУ напрямую.
4. **Внесите задаток** до окончания приёма заявок. Деньги должны поступить на счёт, указанный в сообщении, к сроку. Платите заранее: банковский перевод идёт до нескольких дней.
5. **Дождитесь допуска.** АУ или комиссия решает, допустить ли заявку. Причины отказа обычно формальные: неполный пакет, задаток не пришёл вовремя, ошибки в данных.
6. **Участвуйте в торгах.** В аукционе делайте ставки шагами в назначенное время. В публичном предложении решайте, когда подавать заявку по снижающейся цене. Заранее определите потолок цены и не превышайте его.
7. **Получите итоги.** Если вы победитель, АУ подписывает протокол о результатах. Победителю направляют предложение заключить договор купли-продажи.
8. **Подпишите договор** в срок, который указан в предложении (по закону обычно около 5 дней с получения). Просрочка позволяет АУ отказаться от сделки и оставить задаток себе.
9. **Оплатите остаток** в срок договора (по закону не позже 30 дней с подписания). Задаток засчитывается в цену.
10. **Примите имущество** по акту приёма-передачи. Осмотрите его и зафиксируйте состояние фото и видео. Автомобиль регистрируйте в ГИБДД, недвижимость переоформляйте через Росреестр. Для залога и иных обременений потребуется отдельная процедура снятия.

Несколько правил:

- Задаток возвращается проигравшим участникам, если иное не сказано в сообщении. Победитель теряет его, если не подписал договор или не оплатил вовремя.
- Торги могут быть отменены или отложены: АУ вправе внести изменения до их начала. Следите за обновлениями сообщения.
- Если победитель отказался, имущество предлагают следующему участнику, а при отсутствии иных предложений его продают снова.

7. Чек-лист проверки лота

Не вносите задаток, пока не закрыли пункты из этого списка. Каждая проверка занимает от нескольких минут до нескольких дней, и каждая может сэкономить сотни тысяч рублей.

Для любого лота

- ☐ Прочитано всё сообщение о торгах и приложенные документы (опись, отчёт об оценке, условия продажи).
- ☐ Проверен тип торгов, дата, шаг, задаток, срок оплаты.
- ☐ На kad.arbitr.ru открыто дело о банкротстве: нет ли жалоб на торги, споров о составе имущества, оспаривания сделок должника.
- ☐ Проверен АУ: сколько у него процедур, были ли жалобы и отстранения (сведения есть на ЕФРСБ и в реестре СРО).
- ☐ Выяснено, в залоге ли имущество. Залог меняет порядок продажи и распределения денег, но не отменяет обязанность проверить обременения.
- ☐ Условия расчёта и передачи: кто и когда отдаёт имущество, ключи, документы.

Автомобиль и техника

- ☐ Сверены VIN и данные ПТС/СТС с описанием лота.
- ☐ Проверка по базам ГИБДД: ограничения на регистрационные действия, розыск, аресты, залоги в реестре уведомлений о залоге движимого имущества.
- ☐ Отчёт об истории (ДТП, пробег, владельцы) из платного сервиса.
- ☐ Осмотр: кузов, двигатель, электроника, документы, комплектность, ключи. Лучше с автоэкспертом.
- ☐ Где стоит: на штрафстоянке, у должника, в гараже. Узнайте, как забрать и куда везти.

- ☐ Расходы на ремонт, эвакуатор, постановку на учёт, страховку включены в расчёт.

Квартира, дом, земля, коммерческая недвижимость

- ☐ Выписка из ЕГРН: собственник, площадь, назначение, ограничения, аресты, ипотека.
- ☐ Кто зарегистрирован и проживает. Ответ может изменить цену лота: выселение занимает месяцы и стоит денег, особенно если живут несовершеннолетние или есть единственное жильё.
- ☐ Осмотр объекта и дома: состояние, перепланировки, коммуникации.
- ☐ Долги по ЖКУ, взносам на капремонт, налогам. Выясните, какая часть переходит на нового владельца.
- ☐ Для земли: категория, вид разрешённого использования, границы, подъезд, обременения.
- ☐ Совместная собственность: были ли у лота совладельцы и супруги и учтены ли их права.
- ☐ Если квартира куплена должником в браке или у должника были сделки по выводу имущества, дело может закончиться оспариванием. Это основной юридический риск для недвижимости.

Оспаривание торгов

Торги можно оспорить в суде: кредиторы, должник и участники, не допущенные к торгам. Риск реален, но управляется. Читайте протоколы, избегайте лотов с активными спорами по составу имущества и держите в голове, что возврат денег по отменённой сделке идёт через суд и время.

8. Экономика для перекупа

Если покупаете для перепродажи, считайте не только скидку к рынку, но и деньги, замороженные на время сделки, и все расходы. Простая формула:

$$\text{Прибыль} = \text{Цена продажи} - \text{Цена на торгах} - \text{Расходы} - \text{Налоги} - \text{Стоимость заморозки денег}$$

Статья расходов	Что учесть
Цена на торгах	Итоговая ставка, а не стартовая

Статья расходов	Что учесть
Комиссии	Плата площадке, если она есть; услуги посредника
Юридические	Проверка, регистрация, при выселении суд и приставы
Ремонт и подготовка	Эвакуатор, диагностика, ремонт, уборка, химчистка, фото
Хранение	Стоянка, охрана, коммуналка и налоги за период владения
Налоги	НДФЛ или налоги ИП в зависимости от статуса и срока владения
Срок продажи	Сколько месяцев деньги будут «лежать» в лоте

Как оценить рыночную цену: возьмите 5–10 реальных объявлений на Дром, Авито, Циан (для авто, техники и недвижимости). Смотрите не на цены в объявлениях, а на то, за сколько такие же объекты реально продаются: сколько объявление висит и как менялась цена.

Ориентиры для новичка:

- Ищите запас по цене, который покрывает ошибки: чем хуже вы знаете категорию, тем больше нужен запас.
- Ликвидные категории (популярные модели авто, стандартные квартиры в больших городах) продаются быстро. Редкие и крупные объекты требуют терпения.
- Первые сделки делайте на небольших суммах, которые не страшно заморозить.
- Ставьте потолок цены до торгов и записывайте его. Во время аукциона азарт толкает платить больше.

Эти ориентиры не гарантируют доход. У каждого лота своя арифметика, и убытки тоже случаются.

Как это упрощает бот. Для каждого авто-лота [@easy_bankrot_bot](#) сравнивает цену с объявлениями на Дроме, учитывает расходы (комиссии, подготовку, доставку, ремонт, налог) и показывает вердикт и максимальную ставку, при которой остаётся прибыль. Это помощник для первой оценки, а не гарантия: решение и проверку лота вы всё равно делаете сами.

9. Типичные ошибки и мошенничество

Ошибки новичков

1. **Не читают сообщение целиком.** Условия оплаты, осмотра и передачи лежат там, и оттуда же взяты все сроки.
2. **Подают заявку в последний день.** Подпись, задаток или аккредитация могут не успеть.
3. **Покупают по описанию без осмотра.** Фото в описи могут быть старыми или не отражать состояние.
4. **Разгораются в аукционе** и платят больше рынка. Определите потолок заранее.
5. **Не считают скрытые расходы:** выселение, долги по ЖКУ, ремонт, эвакуатор, простой.
6. **Просрачивают оплату или подписание договора** и теряют задаток.
7. **Покупают на всё сразу** и замораживают все деньги в одном лоте.
8. **Берут лоты без плана продажи.** До торгов должно быть ясно, кому и по какой цене вы перепродадите.

Схемы мошенников

Схема	Как выглядит	Как защититься
Подмена реквизитов	Вам пишут «от арбитра» и просят перевести задаток на другой счёт	Реквизиты только из сообщения на ЕФРСБ и из кабинета площадки. Никаких переводов по письму или в мессенджере
«Закрытые лоты» за деньги	Продают «инсайд» или доступ к лотам, которых нет в открытом доступе	Все торги публичные на ЕФРСБ. Платить за «закрытый лот» не нужно
Сопровождение с предоплатой	Обещают «выиграть» торги и берут деньги вперёд	Работайте с проверенными услугами с договором, оплатой по результату и отзывами
Поддельный сайт площадки	Похожий адрес и дизайн, просят оплату на карту	Заходите на площадку по ссылке из сообщения на ЕФРСБ или по закладке, а не из рекламы

Схема	Как выглядит	Как защититься
Лот «по цене в два раза ниже рынка»	Объект с серьёзным изъяном, он никуда не делся	Всё, что выглядит слишком выгодно, проверяйте в двойном размере

Правило для денег: деньги могут уходить только туда, куда указал законный документ торгов, и только после того, как вы сами проверили эти реквизиты по сайту площадки и на ЕФРСБ.

10. План на первые 30 дней

Неделя	Что делаете	Результат
1	Читаете эту инструкцию, заказываете КЭП, просматриваете ЕФРСБ и выбираете одну категорию (например, легковые авто до 1 млн ₽)	Готовая подпись, понятная ниша
2	Регистрируетесь на одной площадке, смотрите завершённые торги и записываете, за что уходили лоты	Понимание реальных цен
3	Разбираете 5–10 актуальных лотов по чек-листу, ничего не покупая	Навык проверки
4	Выбираете один недорогой лот, делаете осмотр, считаете маржу и потолок цены, подаёте заявку	Первая заявка на реальный лот

Первую покупку можно не выиграть, это нормально. Среднесрочный результат даёт опыт, а не один удачный лот.

Глоссарий

Термин	Понятными словами
АУ	Арбитражный управляющий: организует продажу
ЕФРСБ	Реестр, где публикуются официальные сообщения о торгах

Термин	Понятными словами
ЭТП	Электронная торговая площадка
КЭП	Квалифицированная электронная подпись, без неё нельзя участвовать
Задаток	Деньги, которые вы вносите заранее, проигравшим возвращают, победителю зачитывают
Начальная цена	Отправная точка торгов, обычно равна оценке
Шаг аукциона	На сколько повышается цена при каждой ставке
Публичное предложение	Продажа, где цена постепенно снижается, а побеждает первый подавший заявку
Залоговый кредитор	Кредитор, у которого имущество в залоге
Оспаривание торгов	Судебный иск о признании торгов недействительными
Обременение	Залог, арест, право проживания и другие ограничения на имущество

Важно

Инструкция общая и не заменяет юриста. Закон № 127-ФЗ и правила площадок меняются; сроки, проценты и порядок снижения цены проверяйте в актуальной редакции закона и в конкретном сообщении. Перед дорогой сделкой проконсультируйтесь с юристом по недвижимости или банкротству, а по налогам — с бухгалтером.

Цифры в этом тексте написаны по общим знаниям о законе и не сверялись с первоисточником на дату выпуска.

Что дальше

1. Откройте [@easy_bankrot_bot](https://t.me/easy_bankrot_bot) в Telegram и нажмите /start. Доступ открывается после одобрения заявки.
2. Задайте условия поиска: максимальная цена, минимальный год, регион.

3. Возьмите один подходящий лот и пройдите его по чек-листу из раздела 7. Кнопка «Разбор» в боте даст первую оценку и проверку рисков.
4. Если оценка сходится с вашим расчётом, готовьтесь к подаче заявки по разделам 5 и 6.

Оценки бота опираются на рынок Красноярского края, для других регионов уточняйте у разработчика, какие данные доступны.