

БАНКРОТ ОБЕЩАЕТ ДИСКОНТ

ЭЛЕКТРОННЫЕ ТОРГИ ПО РЕАЛИЗАЦИИ ИМУЩЕСТВА НЕСОСТОЯТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ СЕГОДНЯ ПОЛЬЗУЮТСЯ ВСЕ БОЛЬШЕЙ ПОПУЛЯРНОСТЬЮ НЕ ТОЛЬКО У КРУПНОГО БИЗНЕСА, НО И У РЯДОВЫХ ГРАЖДАН, СЧИТАЮТ ЭКСПЕРТЫ. ПОВЫШЕНИЮ ПОПУЛЯРНОСТИ ЭТОГО РЫНКА СПОСОБСТВУЕТ, ВО-ПЕРВЫХ, СТРЕМИТЕЛЬНЫЙ УХОД ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ ПОКУПАТЕЛЕЙ В СЕТЬ, А ВО-ВТОРЫХ, ТЕНДЕНЦИЯ К ПРОЗРАЧНОСТИ САМОЙ ПРОЦЕДУРЫ ЭЛЕКТРОННОГО АУКЦИОНА.

ДМИТРИЙ МИХЕЕНКО



На электронные торги по реализации имущества компаний-банкротов чаще всего выставляются объекты движимого и недвижимого имущества, техника, специализированное оборудование, дебиторские задолженности и целые имущественные комплексы предприятий. Наиболее ликвидный товар уходит с молотка мгновенно, сложные и «токсичные» лоты могут выставляться на аукцион снова и снова и либо быть реализованными со значительным дисконтом, либо — отданными на откуп кредиторам. В числе ликвидного предложения можно назвать квартиры и земельные участки, автомобили, технику, налаженное производство и так далее. Хуже реализуются дебиторские задолженности, заброшенные производственные площадки, обремененные активы, специализированная техника, а также товары или объекты, стоимость которых изначально завышена, поэтому потенциальные покупатели будут до последнего ждать, когда начнут торги со снижением начальной стоимости лота.

СПРОС НА ПРЕМИУМ-ЖИЛЬЕ Наиболее знаковым аукционом по продаже недвижимого имущества в Краснодарском крае стали недавние торги, на которых были реализованы 135 квартир в 14-этажном ЖК «ROSE DEL MARE» на улице Роз, 36 в Сочи. Квадратные метры ликвидируемого Транснационального банка были выставлены в рамках поручения Агентства по страхованию вкладов на электронной торговой площадке «РАД Lot-online». Для продажи все квартиры были разделе-

ны на 12 лотов, в каждом из которых содержалось от 5 до 15 объектов. Стоимость лотов варьировалась от 21,4 млн руб. до 90,7 млн руб. В результате по самым востребованным лотам стоимость квадратного метра жилья поднялась до 210 тыс. руб. При суммарной начальной цене в 781 млн руб. итоговая суммарная стоимость покупки составила более 1 млрд руб., показав общее превышение в 268 млн руб.

По одному из лотов превышение, к примеру, составило 30 млн руб., что практически 55% сверх начальной цены продажи объекта. Торги при этом длились чуть более полутора часов. Аукцион, по словам представителей аукционного дома, показал рекордный результат, а значит, повышенный интерес рынка к жилью премиального сегмента в Сочи.

«Сегодня рынок банкротств стал рассматриваться покупателями как инвестиционно привлекательный. На этом рынке действуют те же открытые и прозрачные механизмы продаж, что и на рынке необремененных активов. Ценообразование тоже ориентируется на рынок частных продаж, и сделки совершаются по актуальной рыночной стоимости, чему ярким подтверждением служат торги по квартирам в Сочи», — прокомментировала руководитель филиала РАД в Краснодаре Евгения Кудина.

Кстати, еще одним интересным объектом недвижимости, выставленным Российским аукционным домом на торги с понижением начальной

ЛИКВИДНЫЙ ТОВАР УХОДИТ С МОЛОТКА МГНОВЕННО, СЛОЖНЫЕ И «ТОКСИЧНЫЕ» ЛОТЫ МОГУТ ВЫСТАВЛЯТЬСЯ НА АУКЦИОН СНОВА И СНОВА

стоимости имущества, стала база отдыха «Волна» в селе Агой Туапсинского района. Непопулярный актив московского пива — безалкогольного комбината «Очаково» на земельном участке площадью 7,52 га прямо на побережье Черного моря планируется реализовать по начальной цене в 500 млн руб., а минимальной, которая может опуститься в ходе торгов, — в 400 млн руб. Имущественный комплекс состоит из трех земельных участков. На одном из них расположено 27 старых зданий базы отдыха «Волна» общей площадью 4,2 тыс. кв. м. Территория полностью огорожена и благоустроена, имеются подключения ко всем инженерным коммуникациям.

ОТ АВТО ДО ЗАВОДА На сайте «Коммерсанта» и Единого федерального реестра сведений о банкротстве (ЕФРСБ) ежедневно появляются объявления о продаже различного имущества. Иногда имущественный комплекс какого-нибудь предприятия выставляется целиком и по высокой цене. В таких случаях конкурсный управляющий банкрота надеется, что потенциальный покупатель приобретет имущество, допустим, промышленного или аграрного предприятия для того, чтобы возобновить на нем производство. Если такой прогноз кажется управляющему маловероятным, он

дробит имущественный комплекс на более мелкие лоты и продает отдельно земельные участки, которые, допустим, можно переоформить в другой вид разрешенного использования и там, где вчера стоял завод, начать строить жилую недвижимость. Старые здания цехов какого-нибудь завода также могут уйти под офисы или иную коммерческую недвижимость. Распродается отдельно техника и автомобили.

Хуже всего обстоят дела с дебиторской задолженностью, поскольку, как показывает практика, приобретшие права требования коллекторы могут взыскать с должника не более 20% от суммы долга. Но в таких случаях арбитражный управляющий сознательно подводит стоимость лота под наиболее интересное ценовое предложение. Бывают дебиторки, которые в принципе не реальны к взысканию, поэтому они остаются «в наследство» кредиторам.

Если взять для примера торги по реализации движимого имущества, то относительно недавно лицензированный ЦБ РФ краснодарский «Идея Банк» выставил на публичные торги четыре автомобиля: Chevrolet Cruze (2012 г. в.) по начальной цене 563,4 тыс. руб.; Kia YD (2013 г. в.) за 615,7 тыс. руб.; Lada 212140 (2014 г. в.) за 284,8 тыс. руб. и Mazda 3 (2013 г. в.) за 687 тыс. руб. А в конце октября с публичных торгов за 8,9 млн руб. был продан теплоход «Алмаз», ранее принадлежащий ООО «Азово-Черноморская рейдовая компания». Судно купило новороссийское ООО «Интерсервис». Стоимость теплохода с момента его первого выставления на продажу снизилась на 4,4 млн руб.

Что касается предприятий, то 18 ноября был начат прием заявок на участие в открытом аукционе по реализации имущественного комплекса РМУП «Тепловые сети» Темрюкского района общей стоимостью свыше 640 млн руб. На торги выставлены котельные, передаточные устройства, оборудование и так далее общей стоимостью 438 млн руб., а также газопроводы, оцененные в 205 млн руб.

Не так давно на аукционе за 52,9 млн руб. компания «Агрохим» был продан Марьянский рисо-завод в станице Марьянской Краснодарского края. Также в скором времени на торги будет выставлен имущественный комплекс краснодарского Завода по изоляции труб — кредиторы предприятия приняли решение обратиться в Арбитражный суд Кубани, чтобы признать общество банкротом.

НАЧАЛО ЭЛЕМЕНТАРНО Как правило, продажа имущества банкрота реализуется на различных электронных торговых площадках (ЭТП). По словам юристов, для того чтобы физическому лицу принять участие в аукционе, нужно учесть сроки проведения торгов, сроки подачи заявок и внесения задатка. Сообщение о проведении электронного аукциона публикуется в газете (на сайте) «Коммерсантъ» и в ЕФРСБ. «Электронные торги доступны всем, информация находится в открытом доступе. В первую очередь нужно зарегистрироваться на электронной площадке, собрать и предоставить комплект документов, указанный в объявлении о торгах. Внести задаток. Это общие требования допуска к конкретным торгам», — го-