

Залоговые аукционы

Принцип работы оффлайн площадок и варианты реализации

Когда мы начнем работать с инвесторами?

Базовый блок закончится 20 февраля - эта оптимальная дата для начала работы с инвесторами.

Однако те, кто реально уже будет показывать успехи, начнет работу с инвесторами с 25 января.

Инвесторы есть и сейчас, однако нам нужны знания.



Информация для тарифов ВИП и Платина

Коучинги начнутся после прохождения основной части базового блока - 16 января.

С начала коучингов участники “ВИП” и “Платина” добавляются в отдельную группу - там будет размещена ссылка на комнату.

P.S. Для тех, кто оплатил тариф “Базовый”: если вы почувствуете, что вам все-таки нужна прокачка, вы сможете перейти на тариф “ВИП”, просто доплатив разницу (скидка учитывается).



Skype-чат: есть ли проблемы?

Кто не добавился в чат-группу скайпа? Обратитесь к Юлии Кузьминой - она добавит.

Не давайте никому ссылку на комнату и пароль от комнаты. Заходим всегда под своим именем и фамилией.

Если в скайпе с аккаунта родных или детей добавились, напишите мне.



Команда поддержки



Наша техническая поддержка:

Сергей Кухарев admin@bisakademia.ru

Сергей решает только техпроблемы, по обучению не отвечает



Методист группы:

Марина Давыдова <https://vk.com/id247524968>

Команда поддержки



Виктория Супрунова - юрист



Кристина Мишарева - бухгалтер



Любовь Молдагалиева - риелтор

Юлия Кузьмина - методист, который занимается оргвопросами: расписание, оповещение, исключение/добавление в группу.

Правила работы в группе и в скайп-чате

Все уроки будут доступны в записи, если не успели.

Все уроки будут доступны для скачивания с яндекс-диска, если интернет медленный.

После каждого урока нужно выполнять задания - в обязательном порядке. Не делаете заданий, не даю инвестора до их выполнения.

Я очень рада, когда вы общаетесь и даете друг другу советы - большинство из вас профессионалы высокого класса.

И я верю в каждого из вас, как в будущего миллионера!

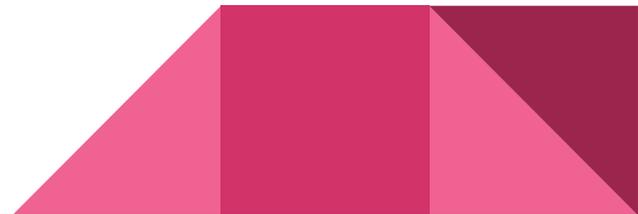
Варианты реализации залогового имущества

По добровольному соглашению. Заемщик соглашается на продажу. Эта процедура происходит до того, как образована кредитная задолженность.

Клиент или банк может самостоятельно выбрать посредника.

Банк осуществляет контроль над текущей стоимостью и сроком реализации.

Полученная от продажи сумма в полном объеме поступает в банк, так как исключаются расходы на судебные издержки, выплаты исполнительного сбора, вознаграждение организации, проводящей аукцион.



Варианты реализации залогового имущества

Принудительная продажа в судебном порядке. В данном случае реализация объекта происходит на публичных торгах во время исполнительного производства

Банк не имеет права собственности на залоговое имущество.

Организацию процесса продажи осуществляет судебный пристав-исполнитель (СП).

Действия СП регламентировано ФЗ №118 и №229 о судебных приставах и об исполнительном производстве.

Информация о торгах размещается в региональных СМИ, на сайтах Росимущества и Федеральной службы судебных приставов.

Минус в повышенных рисках сделки, которые ложатся на плечи покупателя!

Когда может быть отказано в принудительной продаже?

Если допущенное должником нарушение обязательства крайне незначительно и размер требований банка вследствие этого гораздо выше стоимости заложенного имущества.

Если должник докажет, что банк получит в итоге реализации необоснованную выгоду.

Может быть применена отсрочка реализации сроком на 1 год.



Как складывается цена при принудительной реализации

Начальная продажная цена на первых торгах устанавливается в размере 80% от стоимости имущества, определенной в ходе судебного разбирательства. На повторных торгах она снижается еще на 15 %.

В некоторых случаях предусмотрен дополнительный порядок снижения цены.

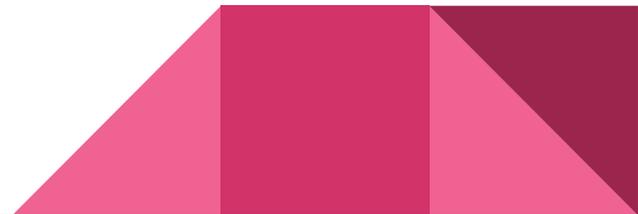
Если не удалось реализовать по такой цене залог, банк в течение месяца направляет СП письменное заявление от том, что предмет залога он оставляет за собой.



Интересные факты!

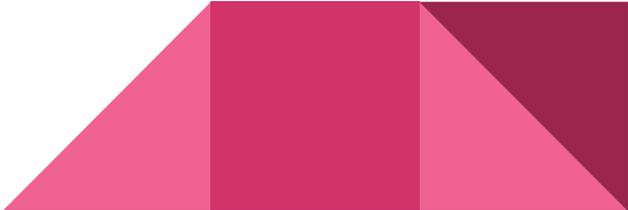
При объявлении несостоявшимися повторных торгов **залогодержатель вправе оставить предмет залога за собой с оценкой его в сумме до 10 процентов ниже, чем начальная продажная цена на повторных торгах**, если более высокая оценка не установлена соглашением сторон.

Если залогодержатель не воспользуется правом оставить за собой предмет залога в течение месяца со дня объявления повторных торгов несостоявшимися, договор о залоге прекращается.



Варианты реализации залогового имущества

Переход собственности на баланс банка. Не самый лучший для банка, но самый выгодный для нас вариант!

- Банк самостоятельно решает все проблемы по принятию объекта на баланс, формированию резервов под него и проведению продажи.
 - В этом случае с банком легко торговаться, поскольку ему важно вернуть хотя бы основную часть вложенных в кредит средств.
 - Идеальный вариант - передача в кредит объекта новому заемщику.
- 

Принцип работы оффлайн-площадок

Алгоритм действий при досудебной продаже или при реализации с баланса банка:

1. Запрашиваем каталог объектов у компаний-реализаторов или банковских структур (конкретно площадки будем рассматривать на следующем уроке).
 2. Уточняем все детали в созвоне (тип реализации и оплаты, риски, состояние объекта) - попутно сбиваем цену.
 3. Если идет обычная продажа залога, выезжаем на место или нанимаем людей для осмотра.
 4. Устраивает всё не только вас, но и инвестора - оформляем.
- 

На что обратить внимание?

При добровольной продаже:

Есть ли согласие банка на продажу

Оформлено ли у нотариуса соглашение на реализацию залога от заемщика

Кто проживает и прописан (если недвижимость), какие коммуникации проходят по участку (если земля)

Нет ли ареста на автомобиле (на следующем слайде детали)

В каком состоянии находится объект (если оборудование) - запрашиваем ежегодное освидетельствование (ежегодный осмотр проверки оборудования).

Как проверить автомобиль на арест?

Арест могут наложить:

ФССП - когда хозяин сильно задолжал по оплате штрафов ГИБДД или других платежей (не уплачивает счета по квартплате, алиментам).

Суд - когда авто рассматривается как предмет спора.

Таможенные органы - если авто незаконно ввезли или нарушили закон при растаможке.

ГИБДД - в автомобиле после ДТП повреждены места с табличками и vin-номер, номер кузова, номера двигателя и т.п.



Способы проверки авто на арест

Через ФССП через официальный запрос (составлять запросы будем в ДЗ).

В ГИБДД - если **в режиме оффлайн**, то вам нужно будет составить запрос, в котором вы указываете:

Модель и марку автомобиля

номер гос. регистрации

идентификационные данные (VIN, номер кузова, двигателя)

В режиме онлайн можно проверить автомобиль на сайте <http://www.gibdd.ru> в разделе "Проверка автомобиля".

Практическое задание

The screenshot shows the website of the Federal Road Inspectorate of Russia (Gosavtoinspekcija). The header includes the logo, the name 'ГОСАВТОИНСПЕКЦИЯ', the motto 'УВАЖЕНИЕ ПРОФЕССИОНАЛИЗМ БЕЗОПАСНОСТЬ', a search bar, and the region 'Челябинская область'. A navigation menu contains links for 'ГОСАВТОИНСПЕКЦИЯ', 'УЧАСТНИКАМ ДВИЖЕНИЯ', 'ОРГАНИЗАЦИЯМ', 'СЕРВИСЫ', 'НОВОСТИ', and 'КОНТАКТЫ'. On the left sidebar, there are sections for regional offices, road safety indicators, public opinion polls, pedestrian safety, and frequently asked questions. The main content area features a news article titled 'Калужские Интернет-пользователи приняли участие в массовых проверках Госавтоинспекции' with a photo of police officers talking to a driver. Below the article is a 'НОВОСТИ ГОСАВТОИНСПЕКЦИИ' section with a news item about a program to reduce accidents on federal routes, dated October 20, 2015. An orange arrow points from this news item to the 'ПРОВЕРКА АВТОМОБИЛЯ' button in the 'ОНЛАЙН-СЕРВИСЫ ГИБДД' section. Other services listed include 'ПРОВЕРКА ШТРАФОВ', 'ПРОВЕРКА ВОДИТЕЛЯ', and 'ПРИЕМ ОБРАЩЕНИЙ'. On the right, there are contact details for the regional office, including a duty desk and a trust phone.

Заходим на сайт

www.gibdd.ru - нажимаем на

“Проверка автомобиля”

ПРОВЕРКА ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА

Данным сервисом предоставляется информация о транспортных средствах, находящихся в розыске, а также в отношении которых не могут производиться регистрационные действия в связи с введением судами, следственными, таможенными органами, органами социальной защиты населения либо другими органами в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации, запретов или ограничений по изменению права собственности.

Обращаем Ваше внимание, что информация о транспортных средствах, находящихся в залоге, посредством данного сервиса в настоящее время не предоставляется.

Укажите идентификационный номер ТС (VIN), а в случае его отсутствия – номер кузова или шасси:

Введите цифры, изображенные на картинке:



Проверить наличие ограничений

Попадаем на страницу проверки транспортного средства, где вводим необходимые данные.

На это сервисе вы не получите информацию о том, когда автомобиль взят в залог или когда он объявлен в розыск.

Как проверить недвижимость?

Запросите у Банка или Продавца **расширенную архивную копию выписки из домовой книги** - она поможет увидеть и задолженность по квартире, и недееспособных собственников, и людей, находящихся по опекой.

Самостоятельно можно запросить **выписку из ЕГРП**, в которой будет указан собственник и все обременения (аресты, залоги). Может взять любой заинтересованный.

Если **есть информационный запрет**, тогда обременение в св-ве о гос. регистрации и в ДКП не отображается - узнать может опытный риелтор, либо столкнетесь с трудностями уже во время регистрации объекта, НО... если вы с согласия банка оформляете, таких проблем не будет.

На что обратить внимание?

Не поленитесь спросить у Продавца последние квитанции по всем службам и сверить показания на квитанциях с показаниями счётчиков: газ, вода, канализация, электроэнергия!

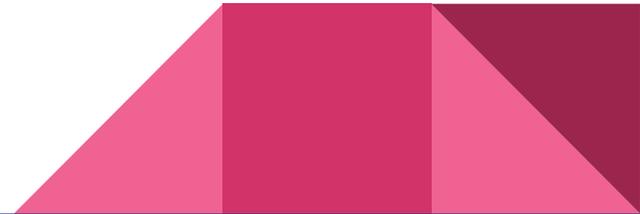
И снимите с них копии, если Продавец не отдаёт их вам.

Чтобы после покупки не бегать по всем инстанциям и не доказывать, что это не ваша задолженность.



Перерыв 10 минут

Через 10 минут обязательно возвращаемся!



Порядок участия при судебной продаже в оффлайн-режиме

Заявки на участие принимаются, как правило, в течение 30 дней (срок и адрес указывается в сообщении ОТ).

Задаток должен быть перечислен до момента окончания приема заявок (его размер и реквизиты указываются в сообщении ОТ).

Тип аукциона (на понижение, на повышение), дата определения участников торгов, дата вручения уведомления и билета участнику торгов оговариваются в сообщении ОТ, начальная цена, шаг аукциона.



Какие документы предоставляем?

Для физ.лиц:

Заявка на участие в аукционе по установленной форме в 2-х экземплярах (для физ.лиц и юр.лиц разные формы).

Договор о задатке в 3-х экземплярах.

Платежный документ (оригинал и копия) с отметкой банка об исполнении, подтверждающий внесение задатка в счет обеспечения оплаты.

*Задаток возвращается, если не выигрываете - зачисляется в счет оплаты, если выиграли торги.

Паспорт (оригинал и копия) участника торгов или его представителя. Для не резидентов обязательно нужен нотариально заверенный перевод (оригинал и нотариально заверенная копия).

Если будет участвовать доверенное лицо, то необходима Доверенность (оригинал и копия), оформленная в соответствии с требованиями законодательства РФ.

Для ИП - выписка из ЕГРИП (даже если это всего лишь ваш представитель на торгах).

Опись предоставленных документов в 2-ух экземплярах.

Для юридических лиц дополнительно:

Нотариально удостоверенные копии учредительных и иных документов, подтверждающих правовой статус как юридического лица (свидетельства о постановке на учет в налоговом органе, о внесении в ЕГРЮЛ).

Иностранные юридические лица представляют выписку из торгового реестра страны происхождения или иное доказательство юридического статуса иностранного инвестора в соответствии с законодательством страны его местонахождения, гражданства или постоянного местожительства.

Оригинал или копию, заверенную печатью организации и подписью руководителя организации, письменного решения об участии в аукционе.

Действительную на день представления заявки на участие в продаже выписку из ЕГРЮЛ.

Это важно!

ФИО обязательно расшифровываются

Помарок, исправлений, подчисток не допускаем!

Ко всем документам не резидентов должны прилагаться нотариально заверенные переводы.



Не допускают к торгам, если:

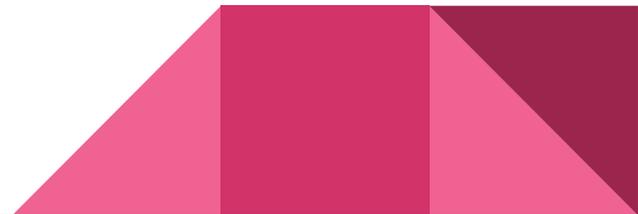
Заявка подана после указанного срока

Заявка подана лицом, не уполномоченным вами на такие действия официально

Представлены не все документы или с нарушением законов РФ и условий проведения торгов

Задаток не поступил вовремя (его возвращают)

Вас уведомят либо по почте заказным письмом, либо вручат лично уведомление под расписку в течение 3-ех рабочих дней со дня подписания протокола об определении участников торгов.



Когда возвращают задаток?

До окончания срока приема заявок в течение 5-ти рабочих дней со дня регистрации уведомления об отзыве заявки в журнале приема заявок.

После истечения срока приема заявок задаток возвращается в течение 5-ти рабочих дней с даты подведения итогов аукциона.

Если вы не допущены к участию в аукционе, задаток возвращается в течение 5-ти рабочих дней со дня подписания протокола определения участников аукциона.

! От вправе отказаться от проведения торгов не позднее, чем за 3 дня до старта, тогда задаток возвращается в течение 5-ти рабочих дней со дня принятия такого решения.

Что в итоге?

Побеждает тот, чью цену огласил аукционист в последнюю очередь.

Цену вы предлагаете путем поднятия табличек (если претендентов более одного).

Все предложения по цене заносятся в специальный протокол подведения итогов.

Этот протокол станет основанием для заключения ДКП (основание для внесения сведений в ЕГРП).

Протокол и уведомление о победе в торгах выдается под расписку и подписывается в этот же день, иначе будете возмещать ОТ убытки в размере, превышающие стоимость продажи залога на аукционе (ст 448, п. 6). В этом случае задаток не возвращают.



Что в итоге?

ДКП заключается в течение 5-ти рабочих дней после подведения итогов торгов.

Полная оплата производится в течение 10-ти рабочих дней с момента заключения ДКП безналичным путем.

Как только оплатили полностью, в течение 5-ти рабочих дней производится передача приобретенного вами объекта.

Если в торгах участвует 1 претендент, то ОТ признает его победителем в течение 10-ти рабочих дней с момента признания торгов несостоявшимися. Но вы должны обратиться с письменным заявлением к ОТ в течение 3-ех рабочих дней о готовности приобрести объект по цене, не ниже начальной. **Есть торги, где 1 участник не признается победителем, но...**

Домашнее задание к уроку № 1

Ознакомиться с Федеральным законом № 118 о судебных приставах

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_15281/

И обновленной редакцией ФЗ № 229 об исполнительном производстве

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_71450/

Заполнить на основе шаблонов и указанной в дом. задании информации официальный запрос в ФССП и ГИБДД.

Дом. задание будет размещено в обсуждении “Домашнее задание к 1 уроку”

Что на следующем уроке?

Будет практика по оффлайн-площадкам - включу демонстрацию экрана, дам ссылки на площадки и будем ходить, изучать - как, где и что. И сразу пройдем теорию по онлайн-площадкам.

Потом до 6 января отдыхаем.

