

Продавец недвижимости может скрыть информацию, которая влияет на решение покупателя о приобретении недвижимости. Различное правовое регулирование прав покупателя на получение достоверной информации о товаре создает дополнительные правовые риски. Выровнять различия и расширить ответственность продавца помогут заверения об обстоятельствах. Перед тем как использовать нормы права, необходимо разобрать некоторые юридические вопросы.

Текст: Камиль Карибов, партнер «БАЙТЕН БУРКХАРДТ»

Заверения об обстоятельствах в сделках купли-продажи недвижимости. ВС объяснил правила

Основная проблема для приобретателя недвижимости — это права третьих лиц и ограничения использования, вытекающие из публично-правового регулирования земельных и градостроительных отношений. Часто именно о них продавец скрывает или не имеет достоверную информацию. Для сделок с недвижимостью объем информации об отчуждаемом товаре законодатель раскрывает в ст. 460 ГК и ст. 37 ЗК. Но если сравнить содержание этих нормы то разница очевидна. В итоге это приводит к злоупотреблениям.

Чтобы избежать рисков, стороны вправе установить дополнительные основания и меры ответственности за сообщение недостоверной информации. Это можно

сделать в форме заверений (ст. 431.2 ГК). В таком документе также можно согласовать правовое положение сторон и обстоятельства, которые повлияют на готовность другой стороны совершить сделку.

В декабре 2018 года ВС дал разъяснение по вопросу применения ст. 431.2 ГК (постановление Пленума ВС от 25.12.2018 № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора», далее — постановление № 49). Ключевой вывод ВС: сторона, нарушившая заверение, несет дополнительную ответственность. С учетом этой позиции разберем в статье особенности использования заверений в сделках с недвижимостью.



КАМИЛЬ КАРИБОВ

к. ю. н., партнер «БАЙТЕН БУРКХАРДТ»
член экспертного совета Ассоциации «Центр развития ГЧП»,
эксперт Всемирного банка по вопросам оптимизации
разрешительных процедур в сфере недвижимости
и строительства.

Специализация: сделки с недвижимостью, строительство,
размещения государственного заказа и ГЧП.

Виды заверений

Указанные особенности можно обнаружить уже в классификации заверений, которую привел ВС в постановлении № 49.

Когда заверения непосредственно связаны с предметом договора. Сторона договора может предоставить заверения, непосредственно относящиеся к предмету договора. Например, «о характеристиках качества товара, которым в большинстве случаев сходный товар не отвечает» (п. 34 постановления № 49). Тогда наряду с правилами о качестве товара (ст. 469–477 ГК) стороны могут применить иные согласованные меры ответственности, например, неустойку за недостоверность заверений.

Когда заверения не связаны с предметом договора. Можно предоставить заверение, которое не связано непосредственно с предметом договора, но имеет значение для его заключения, исполнения или прекращения. Например, заверение о своем финансовом состоянии, наличии лицензий и т. п. В случае их недостоверности применяются положения ГК о заверениях и положения общей части ГК об ответственности за нарушение обязательств.

В отношении второй группы случаев необходимость правового института заверений сомнений не вызывает. До его введения добросовестный приобретатель не был

защищен от манипуляций с существенной информацией о контрагенте.

В отношении первой группы заверений остается открытым вопрос, как дополнительная ответственность за нарушение заверений соотносится с ответственностью за нарушение гарантийных обязательств (ст. 470 ГК).

Разное регулирование

Вопрос о значении заверений в свое время был остро поставлен из-за необходимости подтвердить «качественные характеристики» таких объектов купли-продажи, как акции и доли в уставном капитале хозяйственных обществ, а по сути подтверждения качества активов приобретаемого общества. В законе отсутствовало необходимое регулирование. Для сделок с недвижимостью это важно в случае отчуждения недвижимости через продажу долей/акций общества, в собственности которого находится недвижимость.

В отношении объектов недвижимости качественные характеристики всегда регулировались целым рядом правовых норм, которые в силу исторических причин не развились в единую систему.

Качество товара. Соответствие товара определенным потребительским свойствам (возможности использования по назначе-

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

Сторона, которая заверяет другую сторону, принимает на себя ответственность

за соответствие заверения действительности дополнительно к ответственности, установленной законом или вытекающей из существа законодательного регулирования соответствующего вида обязательств (п. 34 постановления № 49).

**ЮРИДИЧЕСКИЙ
ЭФФЕКТ
ЗАВЕРЕНИЙ**

Заверения об обстоятельствах в сфере действия ст. 460 ГК и ст. 37 ЗК позволяют выровнять различия в правовом регулировании и расширить ответственность продавца за раскрытие информации о правовом статусе недвижимости. Например, стороны могут дополнительно согласовать объем ответственности продавца, условия, при которых она наступит, и санкции.

нию) можно обеспечить в рамках ответственности продавца за качество товара.

В приведенном в п. 34 постановления № 49 случае дополнительная ответственность за нарушение заверения о качестве товара сводится к возможности взыскания убытков или договорной неустойки. Однако такого же эффекта можно добиться, не выходя за пределы ответственности за недостатки товара, так как ответственность продавца за ненадлежащее качество товара по нормам ст. 469–477 ГК не исключает взыскания убытков или договорной неустойки, что подтверждается судебной практикой.

Преимущество для стороны, получающей заверения в предпринимательских отношениях, — законная (опровержимая) презумпция и ответственность независимо от вины. Предполагается, что сторона, предоставившая недостоверные заверения, знала, что другая сторона будет на них полагаться. При этом ответственность заверяющей стороны наступает независимо от того, было ли ей известно о недостоверности заверения (п. 4 ст. 431.2 ГК). Однако переложить бремя доказывания причин возникновения недостатков товара на продавца покупатель может в рамках гарантийных обязательств (п. 2 ст. 476 ГК).

«Юридические дефекты» товара. В российской правовой доктрине не признана концепция «юридического дефекта» товара. Поэтому несоответствия товара, связанные с наличием правовых обременений или ограничений использования, не попадают под действие норм об ответственности продавца за качество товара. В то же время соответствующие отношения регулируются специальными нормами ст. 460 ГК и ст. 37 ЗК. Однако при сравнении этих норм видны очевидные различия.

По ГК продавец обязан раскрыть информацию лишь об имеющихся правах и притязаниях третьих лиц на товар. При этом в отношении прав третьих лиц про-

давец несет ответственность независимо от того, знал он о наличии таких прав или нет. Снять с себя ответственность он сможет, только если докажет, что покупатель знал или должен был знать о правах третьих лиц на этот товар.

По ЗК продавец несет ответственность только за сообщение заведомо ложной информации об отчуждаемом земельном участке. Таким образом, ответственность продавца в данном случае предполагает совершение только умышленных действий. С другой стороны, ст. 37 ЗК содержит более широкий круг обстоятельств, в отношении которых у продавца есть обязанность по раскрытию информации. Такие различия в правовом регулировании сходных правоотношений можно объяснить несистемным подходом законодателя. Представляется, что дополнительная правовая ценность заверений в сделках с недвижимостью проявляется в наибольшей степени именно в регулировании ответственности продавца за «юридические дефекты» товара.

Границы ответственности

Чтобы достичь компромисс при заключении сделки, стороны могут ограничить ответственность по заверениям. На такое право сторон указал и ВС (п. 37 постановления № 49). На практике это достигается следующим образом.

Ограничение с помощью оговорки о знании продавца. Например, *насколько продавцу известно*. Этот способ нужно использовать осторожно, так он может обесценить любое заверение.

Ограничение по кругу заверяемых обстоятельств. При таком способе нужно проследить, чтобы продавец не заверял обстоятельства, которые гарантируются в силу закона. Например, достоверность записи в ЕГРН. Также не стоит заверять обстоятельства, которые можно легко проверить. Учитывая жесткий характер переговоров по за-

верениям и готовность продавцов только на определенный список, такая девальвация заверений — непозволительная роскошь.

Ограничение по срокам действия заверений. Можно установить срок действия заверения и/или срок, в течение которого сторона вправе расторгнуть договор после того, как ей стало известно о нарушении заверения.

Заверения третьих лиц

Предоставить заверения могут и третьи лица, однако ВС не указал, как оформлять такое заверение: интегрировать в текст договора, оформить отдельным соглашением или предоставить как одностороннее заявление. Однако в любом случае заверение третьего лица должно быть составлено в простой письменной форме (п. 34 постановления № 49).

Проблема квалификации. Иногда документы, исходящие от третьих лиц, могут содержать подтверждение каких-либо обстоятельств, существенных для принятия стороной решения о вступлении в договор. Например, комфортное письмо, выданное материнской компанией в отношении фи-

нансовой состоятельности дочерней компании. Являются ли такие заявления заверениями?

ВС разъяснил, что заверение должно быть сделано «явно и недвусмысленно» (п. 34 постановления № 49). Идеально, если заявление третьей стороны содержит прямое указание на то, что это (не) заверение в соответствии со ст. 431.2 ГК. Но если такого указания документ не содержит, означает ли это, что лицо, которому было адресовано заявление, не вправе доказывать, что третье лицо, сделавшее недостоверное заявление об обстоятельствах, исходило из того, что получатель информации будет полагаться на него? Представляется, что потерпевшая сторона не должна быть лишена этой возможности. Это можно обосновать принципом добросовестности и разумности участников гражданского оборота, запретом извлекать преимущество из своего недобросовестного поведения (п. 3,4 ст. 1 ГК).

Однако в таких случаях нужно ограничить действие законной презумпции о том, что такая сторона полагалась на сообщенную информацию, предоставив ей возможность самостоятельно доказывать этот факт. ■

Когда необходимы заверения

Вещь должна обладать потребительскими свойствами, которые делают ее пригодной к использованию для определенной цели. Например, если в договоре нет условий о качестве, то продавец обязан передать покупателю товар, пригодный для целей, для которых товар такого рода обычно используется (п. 2 ст. 469 ГК). Для зданий и сооружений

требования к качеству могут быть основаны на правовых и технических нормах, стандартах и правилах. Кроме того, качество вещи может обусловлено соответствием объекта определенным коммерческим характеристикам, например, продавец может дать гарантию соответствия товара согласованному качеству. Существуют характеристики, которые

невозможно обеспечить в рамках гарантийных обязательств, даже если они и относятся к предмету договора. Например, существующие в отношении вещи права третьих лиц, обременения или ограничения использования. Часто они влияют на возможность использования вещи по назначению и требуют специального регулирования.

