УДК/UDC 347.451.01

К вопросу о возможности внедрения института заверения об обстоятельствах в конструкцию договора купли-продажи недвижимости

Нефагина Екатерина Вячеславовна
студентка юридического факультета
Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия
e-mail: lovista92@mail.ru

Аннотация

В статье рассматривается возможность внедрения института заверения об обстоятельствах в конструкцию договора купли-продажи недвижимости. Правовое закрепление в гражданском законодательстве института заверения об обстоятельствах позволило создать новый правовой механизм защиты прав сторон сделки, гарантирующий их права в случае возникновения не отраженных в договоре обстоятельств. Автор приходит к выводу, что использование положения заверения об обстоятельствах должно использоваться не только при заключении основного договора купли-продажи недвижимого имущества, но и при заключении предварительного договора купли-продажи в качестве способа обеспечения исполнения обязательства по купле-продаже недвижимого имущества. Такие действия позволят гарантировать интересы обеих сторон сделки и устранить возможность совершения мошенничества. Внедрение данного элемента в договорные конструкции предварительного и основного договора купли-продажи требует определения критериев надлежащей правовой квалификации отношений сторон для применения меры возмещения убытков за недобросовестные действия при ведении переговоров о заключении договора.

Ключевые слова: заверение об обстоятельствах, сделка, договор, договор купли-продажи, недвижимость, недвижимое имущество, предварительный договор купли-продажи.

On the Issue of the Possibility of Introducing the Institution of Warranties and Representations in the Design of the Contract of Sale of Real Estate

Nefagina Yekaterina Vyacheslavovna
student of the Faculty of Law
Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia
e-mail: lovista92@mail.ru

Abstract

The article discusses the possibility of introducing the institution of warranties and representations in the design of the contract of sale of real estate. Legal confirmation of this institution in the civil law made it possible to create a new legal mechanism aimed at protection of the rights of the parties to the transaction, guaranteeing their rights in the event of circumstances not reflected in the contract. The author concludes that the use of the provision of representations should be used not only when concluding the main contract for sale of real estate, but also when concluding a preliminary contract of sale as a way of ensuring the fulfillment of the obligation to buy and sell real estate. Such actions will ensure the interests of both parties to the transaction and eliminate the possibility of fraud. The introduction of this element into the contractual structures of the preliminary and main sales contract requires the definition of criteria for the proper legal qualification of the parties relations in order to apply the indemnification measure for unfair acts when negotiating the conclusion of a contract.

Key words: warranties and representations, transaction, contract, contract of sale, real estate, preliminary contract of sale.

Правовое закрепление в ст. 431.2 ГК РФ [1] института заверения об обстоятельствах позволило внедрить новый правовой механизм защиты прав сторон сделки, гарантирующий их права в случае возникновения не отраженных в договоре обстоятельств.

Так, в соответствии с данной статьей, сторона, предоставившая до заключения договора, при заключении или после недостоверные сведения об обстоятельствах, которые имеют значение для заключения дого-

вора, его исполнения и прекращения, обязана возместить другой стороне по ее требованию убытки, причиненные недостоверностью таких сведений, или уплатить предусмотренную договором неустойку.

Как отмечает А. Г. Карапетов, внедрение заверения об обстоятельствах в гражданское законодательство позволило обеспечить стабильность гражданско-правовых договоров на этапе их заключения и создать правовую защиту заверениям и гарантиям, полученным при заключении договора [2].

Практическое значение заверение об обстоятельствах имеет в сделках с недвижимым имуществом ввиду сложности абсолютной проверки юридической чистоты сделки с учетом комплексности правовых отношений. Так, правовые отношения, возникающие в отношении недвижимого имущества (речь идет о жилых помещениях) одновременно относятся к гражданско-правовым и жилищно-правовым. Построение правовых отношений на стыке данных систем права может породить коллизии и законодательные пробелы.

При этом к жилому помещению в юридической литературе также относят вещи, связанные с жилым помещением, имущественные права [3], неотражение которых в договоре купли-продажи может нарушать права и интересы стороны договора. Поэтому использование в конструкции договора купли-продажи недвижимого имущества заверения об обстоятельствах, касающихся прав третьих лиц на предмет договора, обеспечит интерес как продавца, так и покупателя.

Заверение об обстоятельствах позволяет установить для потерпевшей стороны договора купли-продажи недвижимого имущества выбор меры ответственности. Потерпевшая сторона вправе взыскать неустойку или потребовать возмещения убытков.

На наш взгляд, использование положения заверения об обстоятельствах должно иметь место не только при заключении основного договора купли-продажи недвижимого имущества, но и при заключении предварительного договора купли-продажи в качестве способа обеспечения исполнения обязательства по купле-продаже недвижимого имущества.

Такие действия позволят гарантировать интересы обеих сторон сделки и устранить возможность совершения мошенничества.

Однако внедрение данного элемента в договорные конструкции предварительного и основного договора купли-продажи требует определения критериев надлежащей правовой квалификации отношений сторон для применения меры возмещения убытков за недобросовестные действия при ведении переговоров о заключении договора.

Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая: Федеральный закон от 30.11.1994 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.

2. Договорное и обязательственное право (общая часть): Постатейный комментарий к статьям 307–453 Гражданского кодекса Российской Федерации / Отв. ред. А. Г. Карапетов. М.: Статут, 2017. Автор раздела — А. Г. Карапетов. С. 952.

3. Масленникова Л. В., Усенко А. С. Порядок предоставления жилья для беженцев и вынужденных переселенцев // Научный журнал КубГАУ. 2016. № 1. С. 23–34.