

Case study: Заверения об обстоятельствах, добросовестность и публичная достоверность: наступит ли ответственность за нарушение?

Гулуа vs СБМ (ЗАО Донское)

Кратко:

- *если на момент подписания договора сторона, в пользу которой даются заверения, знала об обстоятельствах, которые не соответствуют заверениям, то подобного рода обстоятельства могут не рассматриваться судом в качестве недостоверного заверения;*
- *заверение об обстоятельствах может не быть расценено судом как недостоверное, если у лица при должной степени осмотрительности была возможность получить информацию из публичных реестров (ЕГРП) или иных источников и проверить достоверность заверений.*

Подробно:

Институт заверений об обстоятельствах появился в российском праве относительно недавно: статья 431.2 ГК РФ вступила в силу только 01.06.2015. И споры относительно природы данного института в сравнении с концепциями английского права (warranties или representations) остаются по сей день. И тем ценнее, что в настоящее время уже формируются определенные правовые позиции российских судов, позволяющие сделать выводы по ряду вопросов, которые могут возникнуть относительно заверений.

Одним из таких вопросов является применение последствий предоставления ложных заверений об обстоятельствах, подлинность которых может быть проверена, в том числе, в источниках, признанных публично достоверными в соответствии с российским законодательством, например, ЕГРЮЛ, ЕГРН и иные. Также данный аспект тесно связан с принципами добросовестности и разумности в действиях сторон при заключении сделок. Оба указанных аспекта были затронуты в следующем судебном решении.

В сентябре 2017 года Шестнадцатым арбитражным апелляционным судом было рассмотрено дело, сумма требований по которым составила 99 + млн. руб.¹ Предметом рассмотрения стала недостоверность предоставленных в рамках договора купли-продажи акций заверений об обстоятельствах.

В рамках данного дела было поднято несколько вопросов, которые нашли ответы в рамках решения суда:



- *(Не)действительность заверений*

¹ Постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 03.10.2017 N 16АП-3716/2017 по делу N А63-1976/2017



- *Возможность требовать выплаты неустойки в случае недостоверности заверений*



- *Использование электронной переписки, как доказательство получения информации*



- *Представление интересов сторон в рамках переговоров без доверенности*

- Ситуация:** Между Гулуа Т.А. (далее - **Продавец**) и ООО «СБМ» (далее - **Покупатель**) 01.12.2015 был заключен договор купли-продажи акций ЗАО «Донское» (далее - **Общество**). Общая сумма договора составила 198 255 779 руб.

В тексте договора, помимо прочего, содержались следующие заверения Продавца:

- *о владении имуществом, не обремененным залогом,*
- *об отсутствии у Общества непогашенных кредитных обязательств,*
- *финансовая отчетность обеспечивает достоверное и справедливое представление об активах и обязательствах.*

После закрытия сделки, выяснилось, что практически все объекты недвижимого имущества Общества были обременены ипотекой в ЗАО «ЮниКредитБанк». Погашение записи о залоге недвижимости имело место после перехода права собственности на акции Общества к Покупателю.

- Позиция суда:** Судом первой инстанции в удовлетворении требований было отказано. Данная позиция устояла и в апелляционной инстанции. Аргументация судей была построена, в том числе на соблюдении принципов добросовестности и разумности со стороны Покупателя.

- Выводы, которые можно почерпнуть:**

<p><i>Наличие и действительность (не) достоверных заверений</i></p> <p>Применение последствий предоставления ложных заверений возможно только в случае, когда другая сторона договора действовала добросовестно и разумно</p>	<p><i>Критерии добросовестности:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Дью дилидженс и публичные сведения <p>Покупатель, как заинтересованное лицо, был обязан предпринять действия по получению у контрагента сведений и документов о физическом состоянии имущества и наличии заложенного имущества. Покупатель был вправе в любое время запросить выписку из ЕГРП для ознакомления с информацией о наличии (отсутствии)</p>
--	---

	<p>обременений объектов недвижимости юридического лица, акции которого оно приобретало²;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Подготовка договора, с включением заверений (кто готовит) Подготовка договора стороной Покупателя с включением в условия договора соответствующих заверений, о которых Покупатель знал, что они не соответствуют действительности – является злоупотреблением правом (ст. 10 ГК РФ). • Сумма сделки При определении характера и количества действий, которые должны были быть предприняты добросовестной стороной для проверки предоставленных заверений, судом также учитывается сумма договора: чем выше сумма, тем более тщательной должна быть соответствующая проверка. • Точные формулировки В рамках подготовки формулировок заверений необходимо достаточно тщательно их прорабатывать, например, наличие заверения относительно отсутствия «залога», не покрывает собой ситуации, когда имущество может быть под арестом, либо с ним запрещены сделки и регистрационные действия.
<p><i>Возможность требовать выплаты неустойки в случае недостоверности заверений</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • требование о выплате, являющейся разовой, а не «периодической», признается штрафной неустойкой; • указание в договоре на то, что выплата неустойки при нарушении заверений возможна только в случае, если покупатель понес имущественные потери, влечет за собой необходимость доказывания факта таких потерь для взыскания неустойки.

² Подобная аргументация содержится и в ином судебном решении (Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 20.07.2017 N 10АП-8959/2017 по делу N А41-21587/14), где конкурсным управляющим был заключен с победителем торгов договор купли-продажи недвижимости должника, на которую, как оказалось впоследствии, был наложен арест. При этом при заключении указанного договора конкурсный управляющий предоставил покупателю информацию об отсутствии арестов и иных ограничений распоряжения имуществом. В данном случае суд указал, что покупатель, действуя добросовестно и разумно, при участии в торгах и подписании договора купли-продажи вправе был запросить соответствующие сведения в регистрирующем органе и проверить передаваемый объект на предмет наличия (отсутствия) обременений

<p><i>Использование электронной переписки в качестве доказательства получения информации</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> отсутствие в тексте соглашения оговорки о неприемлемости электронной переписки для передачи информации между сторонами означает возможность ссылаться на такую информацию и ее передачу в рамках судебного процесса. <p>Соответственно, если намерением сторон будет являться наличие раскрытия (<i>disclosure letter</i>) исключительно в рамках договора о приобретении (продаже) актива, необходимо прямо в тексте договора указать на то, что существенные для сделки сообщения, в том числе, о фактах – могут передаваться только соответствующим образом, исключаящим передачу по электронной почте.</p>
<p><i>Представление интересов сторон в рамках переговоров без доверенности</i></p> <ul style="list-style-type: none"> знание (knowledge) стороны следует, в том числе, из переписки связанных с ней лиц 	<ul style="list-style-type: none"> полномочия лиц, ведущих переговоры, действовать от лица соответствующих сторон соглашения могут следовать из обстановки: такие полномочия могут следовать в том числе, исходя из связанности лиц, наличия трудовых договоров со связанными лицами, фактических действий сторон.

Таким образом, как показывает судебная практика, предоставление недостоверных заверений об обстоятельствах не всегда приводит к применению последствий, перечисленных в ст. 431.2 ГК РФ.

Для того чтобы оказаться добросовестной стороной и получить соответствующую защиту в суде (право взыскать убытки, неустойку, отказаться от договора или признать договор недействительным), очень важно и необходимо при заключении договора:

- Понимание, что в случае значительной суммы договора, отсутствие **дю дилидженс на стороне покупателя** (проверка предоставленных заверений на предмет их достоверности в публичных источниках (ЕГРЮЛ, ЕГРН), осуществление юридической проверки актива) может быть рассмотрено судом как проявление недобросовестности и неразумности покупателя. При этом, чем выше сумма договора, тем более тщательной должна быть соответствующая проверка актива;
- Понимание, что **раскрытие информации может быть доказано посредством преддоговорной переписки сторон**: для того, чтобы преддоговорная переписка сторон не могла выступать в качестве доказательства раскрытия информации в суде, необходимо включить в текст договора положение о невозможности обмена юридически значимыми сообщениями в электронном виде.

Мы будем следить за соответствующей практикой и держать Вас в курсе событий.