

К вопросу о проверке качества жилого помещения по договору купли-продажи

Батюк Марина Сергеевна

*Дальневосточный юридический институт МВД России
преподаватель кафедры общеправовых дисциплин*

Аннотация

Рассматривается возможность использовать в отечественной правовой системе зарубежный опыт обязательного контроля качества и состояния недвижимости по договору купли-продажи. Анализируется ситуация в зависимости от того, на какую сторону правоотношения будет возложена обязанность осуществлять преддоговорную проверку жилого помещения.

Ключевые слова: ненадлежащее качество, предварительный контроль, купля-продажа.

To the question of physical inspection of premises under the contract of sale

Batyuk Marina Sergeevna

*Far Eastern Law Institute of the MIA of the Russia
Lecturer of the department of general legal disciplines*

Abstract

The possibility of using in the domestic legal system foreign experience of mandatory quality control of real estate under the contract of sale is considered. The situation is analyzed depending on which side of the legal relationship will be obliged to carry out pre-contractual inspection of the premises.

Keywords: improper quality, preliminary control, purchase and sale.

В юридической литературе все большее внимание уделяется предварительному контролю в обязательственных гражданско-правовых отношениях. Особый интерес у специалистов вызывают сделки с недвижимостью, среди которых на первом месте стоит договор купли-продажи жилых помещений. Это связано не только с высокой стоимостью объекта собственности и как следствие привлекательностью таких отношений для недобросовестных лиц, но и противоречивой правоприменительной практикой, складывающейся в данной области.

Признавая пользу осуществления верификации еще до заключения договора, ученые-цивилисты зачастую высказываются за ужесточение законодательства о предварительном контроле в сделках с недвижимостью. Некоторые авторы указывают на то, что в отечественном правовом порядке следует больше внимания уделять преддоговорной проверке объекта недвижимости[1]. Другие, ссылаясь на пример зарубежных стран,

предлагают на законодательном уровне закрепить обязанность сторон договора купли-продажи проводить экспертизу продаваемого жилого помещения [2].

В большинстве стран активно проводится преддоговорная проверка качества и состояния объекта недвижимости. В США лицензированный специалист осуществляет проверку помещения на предмет дефектов в конструкции здания, состояния электропроводки, сантехники и коммуникаций, наличия термитов и прочих древоточащих насекомых в жилых домах (physical inspection).

Во Франции продавец до заключения соглашения в обязательном порядке предоставляет покупателю информацию о техническом состоянии приобретаемого жилого помещения, прилагая акты соответствующих экспертиз. Проверяется метраж недвижимости, использование при строительстве свинца и асбеста, наличие термитов, плесени, соответствие установленным нормам электрической проводки и подводки газа. Непредоставление результатов проверки к моменту подписания договора купли-продажи, позволяет покупателю отказаться от сделки, даже если был заключен предварительный договор.

Согласно действующему российскому законодательству для совершения сделки купли-продажи жилого помещения получение заключения о его техническом состоянии не требуется. Статья 557 ГК РФ гласит, что в случае передачи покупателю объекта недвижимости, не соответствующего условиям договора о его качестве, применяются положения ст. 475 (за исключением положений о праве покупателя потребовать замены товара ненадлежащего качества). Так покупатель может заявить требование о соразмерном уменьшении покупной цены, безвозмездном устранении обнаруженных недостатков, возмещения расходов на устранение недостатков. В случае существенного нарушения требований к качеству товара (обнаружения неустранимых недостатков, препятствующих использованию имущества по назначению), покупатель вправе отказать от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной денежной суммы. При этом принятие покупателем недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости, не является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора (п. 2 ст. 556 ГК РФ).

Анализ норм параграфа 7 главы 30 ГК РФ, посвященных купле-продаже недвижимости, позволяет сделать вывод о существенных условиях договора купли-продажи жилых помещений, среди которых назван предмет сделки. Согласно ст. 554 закона в тексте договора в обязательном порядке должны содержаться данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество (расположение недвижимости на соответствующем земельном участке, квартиры в многоквартирном доме). При отсутствии этих данных условие о жилом помещении, подлежащем передаче, считается не согласованным, а договор – незаключенным. Вместе с тем закон не раскрывает, какие конкретно данные должны быть отражены в договоре.

Пленум Высшего Арбитражного Суда разъясняет, что для уточнения предмета сделки достаточно указания в договоре кадастрового номера объекта недвижимости [3].

В юридической литературе встречаются рекомендации по дальнейшей индивидуализации помещения в договоре путем указания его количественных и качественных характеристик [4]. Однако правоприменительная практика свидетельствует, что одни суды под такими данными понимают метраж жилого помещения, этажность многоквартирного дома, в котором располагается объект недвижимости, количество жилых (нежилых) помещений в квартире, наличие балкона или лоджии и т.п. [5] Другие в качестве существенного условия признают указание материала, из которого сооружен объект недвижимости [6].

Таким образом, ни законодательство, ни правоприменительная практика не содержат конкретного перечня характеристик жилого помещения, которые должны быть согласованы сторонами и отражены в договоре в обязательном порядке.

Правила ст. 557 ГК РФ могут быть применимы только в том случае, если стороны в договоре оговорили требования к качеству объекта недвижимости. Указанный вывод подтверждается правоприменительной практикой. Так Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа заключил, что необходимым и достаточным условием реализации прав покупателя недвижимости на соразмерное уменьшение покупной цены является не только получение товара с недостатками, но и факт отклонения товара от условий о его качестве, которое содержится в договоре [7]. К сожалению, практика свидетельствует, что стороны уделяют куда большее внимание проверке юридической чистоты сделки.

Кроме того суды указывают, что производя осмотр приобретаемого недвижимого имущества и получая всю относящуюся к нему документацию, покупатель может и должен понимать, что приобретает объект, длительное время находящийся в эксплуатации и требующий определенных затрат для поддержания его в надлежащем техническом состоянии [8]. Можно сделать вывод, что правила ст. 557 ГК РФ не подлежат применению при предъявлении претензий по поводу явных недостатков жилого помещения, которые могли и должны были быть выявлены при осмотре объекта недвижимости перед заключением договора или при принятии жилого помещения.

Для того чтобы иметь в дальнейшем возможность защитить свои интересы, добросовестный покупатель должен быть предусмотрительным и согласовать с продавцом требования к качеству приобретаемого жилого помещения в тексте договора. Представляется, что общие фразы о том, что недвижимое имущество должно быть передано в хорошем состоянии не позволят в дальнейшем доподлинно установить на что конкретно была направлена воля сторон. Приобретая жилое помещение на вторичном рынке, покупатель должен осознавать, что такая недвижимость будет иметь определенные недостатки (следы эксплуатации). Поэтому желательно четко

формулировать все качественные характеристики приобретаемого жилого помещения на стадии заключения договора, в том числе путем дополнительного соглашения об устранении выявленных при осмотре недостатков силами продавца.

Таким образом, учитывая складывающуюся ситуацию на отечественном рынке недвижимости, неискушенность российских граждан в сделках с недвижимостью, вполне оправданными выглядят предложения цивилистов перенять положительный зарубежный опыт предварительного контроля в сделках купли-продажи недвижимости. Такое решение позволило бы, наверное, уменьшить число споров, связанных с ненадлежащим качеством проданных квартир. Однако возникает вопрос о том, на кого следует возложить обязанность осуществления преддоговорной верификации (проверки).

Первым из возможных решений является, по аналогии с зарубежным законодательством, обязанность продавца жилого помещения проверять объект недвижимости перед сделкой и представлять покупателю соответствующие заключения экспертиз.

В качестве аргументации против такого варианта начать стоит с того, что контроль в гражданско-правовом отношении направлен на обеспечение соблюдения интересов управомоченного на его осуществление лица. В обязательстве купли-продажи таковым является покупатель. Контрольное правомочие реализуется посредством инициативного поведения управомоченного субъекта. Осуществление предварительного контроля является проявлением должной предусмотрительности и сознательности участника товарного оборота при вступлении в обязательство. Деятельность контрагента по представлению информации или объекта договора на проверку при этом носит вспомогательный, обеспечительный характер.

Такой подход к регулированию контроля в частных отношениях является, в том числе, способом противодействия возможным мошенническим действиям со стороны проверяемых лиц. Полагаем, именно по этой причине законодатель отказался от выдачи собственникам недвижимости (жилых помещений) подтверждающих их правосубъектность свидетельств. Теперь потенциальному покупателю придется попросить продавца представить выписку из Росреестра или обратиться с соответствующим заявлением к госрегистратору.

Возложение же на продавца обязанности подтверждать качество передаваемого по договору имущества должно быть серьезным образом обосновано и мотивировано. В отечественной системе права обязанность по передаче вместе с объектом договора купли-продажи документов, подтверждающих соответствие качества и безопасности определенной вещи, возникает ввиду необходимости подтверждения до начала использования вещи отсутствия скрытых недостатков особо опасных объектов. Так законодатель предусматривает обязанность для лиц, занимающихся предпринимательской деятельностью, подтверждать соответствие продукции установленным требованиям технических регламентов. Продавец,

занимающийся предпринимательской деятельностью, должен в наглядной и доступной форме довести до сведения покупателя-гражданина необходимую и достоверную информацию об изготовителе и реализуемых им товарах[9]. Данное решение обосновано, поскольку речь идет о безопасности жизни и здоровья неограниченного числа потребителей, которые не обладают (и не должны обладать) соответствующими возможностями и знаниями для осуществления верификации такого рода.

Продавец квартиры может по соглашению между сторонами осуществить экспертизу технического состояния жилого помещения, но такое инициативное требование должно исходить от покупателя. В том случае, если продавец откажется представить экспертное заключение, покупатель может отказать от вступления в правоотношение. При этом не будет нарушаться основополагающий гражданско-правовой принцип свободы договора, а также принципы диспозитивности и инициативности контроля.

В гражданско-правовом отношении субъективному праву одного лица противостоит обязанность другого, и наоборот. Возложение на продавца обязанности проводить предварительную проверку состояния жилого помещения и предоставлять его результаты покупателю, порождает право покупателя требовать осуществления таких действий. Поскольку мы ведем рассуждение о преддоговорной проверке, лиц еще не связывает никакое обязательство. Соответственно никакого субъективного права требования у потенциального покупателя к потенциальному продавцу быть не может. В таком случае единственно возможной мерой обеспечения такой преддоговорной обязанности в рамках непубличного договора купли-продажи может являться применение последствий недействительности сделки при отсутствии документов, подтверждающих техническое, санитарно-эпидемиологическое и т.д. состояние помещения. Так, например, в соответствии с п. 2 ст. 561 ГК РФ до подписания договора продажи предприятия должны быть составлены и рассмотрены сторонами документы, удостоверяющие состав предприятия (акт инвентаризации, бухгалтерский баланс и т.д.). Отсутствие таких документов в приложении к основному договору является несоблюдением формы договора и влечет его недействительность (п. 2 ст. 560 ГК РФ). Полагаем, недобросовестный продавец, заключивший предварительный договор купли-продажи жилого помещения и передумавший подписывать основное соглашение, может использовать данное последствие несоблюдения формы договора как инструмент злоупотребления, в том числе при наличии решения суда об обязанности заключить основную сделку.

Другим возможным решением является возложение обязанности осуществлять верификацию жилого помещения на потенциального покупателя.

Закрепление в тексте параграфа 7 главы 30 ГК РФ положений об обязательной проверке покупателем состояния приобретаемой недвижимости вряд ли способно качественно изменить сложившуюся ситуацию. К

отношениям купли-продажи недвижимости, не урегулированными специальными нормами, применяются общие положения о купле-продаже, в том числе о проверке качества приобретаемого товара (ст. 473 ГК РФ). Такая обязанность все равно будет иметь диспозитивный характер, лишь стимулируя продавца к осуществлению верификации. Однако, как правило, контроль уполномоченных на его осуществление в нестандартной обязывающей форме лиц сводится в большинстве случаев также к визуальному осмотру предмета сделки.

В обоих вариантах аргументом против закрепления в законодательстве обязанности сторон купли-продажи жилого помещения осуществлять предварительный контроль качества объекта сделки является экономическая составляющая вопроса. Затраты продавца на осуществление экспертизы будет справедливо включить в стоимость недвижимости, переложив тем самым их бремя на реального покупателя, коль скоро речь идет об обеспечении его интересов. При дороговизне современного рынка недвижимости, повышение цены на жилье из-за обилия проведенных предпродажных экспертиз вряд ли найдет положительный отклик среди потенциальных покупателей.

Покупатель может вовсе не быть заинтересован в осуществлении дополнительной проверки жилого помещения, если дом, в котором расположена квартира, был недавно возведен, а визуальное состояние помещения кредитора полностью удовлетворяет. В таком случае осуществление проверочных мероприятий будет нарушать принцип экономической целесообразности контроля.

Таким образом, закрепление на законодательном уровне обязанности продавца или покупателя осуществлять обследование помещения перед продажей, порождает больше вопросов, чем решает сложившуюся в настоящее время ситуацию. Перенятие зарубежного опыта в данной сфере без адаптации к российской действительности, без учета особенностей функционирования института гражданско-правового контроля, способно нанести больший вред, чем пользу.

Вступая в отношения купли-продажи квартиры, добросовестный покупатель должен проявлять особую бдительность и исходить из складывающейся ситуации: четко выражать в тексте договора свою волю относительно качества и состояния приобретаемой недвижимости, не пренебрегать возможностью осуществлять верификацию имущества до вступления в обязательство, в том числе при необходимости инициировать проведение экспертиз, для того чтобы обезопасить себя в будущем.

Библиографический список

1. Журавлева А. Договор купли-продажи жилого помещения: основные риски и способы их минимизации // Жилищное право. 2014. № 4. С. 7–34.
2. Шевчук Д.Ф. Право покупателя жилого помещения на информацию // Вестник Омского университета. Серия «Право». 2015. № 2. С. 168.

3. Пункт 2 Постановления Пленума ВАС РФ от 11 июля 2011 г. № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» // Вестник ВАС РФ. 2011. № 9.
4. Овчарова А.С. Предмет и иные существенные условия договора купли-продажи жилого помещения в многоквартирном доме в России и Нидерландах // Труды института государства и права Российской академии наук. 2012. № 4. С. 138.
5. Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 30 апреля 2009 г. № А19-10423/08-16-Ф02-1677/09 по делу № А19-10423/08. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
6. Постановление ФАС Уральского округа от 25 августа 2009 г. № Ф09-6126/09-С6 по делу № А76-1513/2009-32-11; Постановление ФАС Центрального округа от 11 августа 2008 г. по делу № А35-8026/06-С17. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
7. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 18 мая 2006 г. № Ф04-2757/2006 по делу № А70-7766/32-2004. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
8. Постановление ФАС Уральского округа от 1 февраля 2007 г. № Ф09-140/07-С6 по делу № А71-3462/06. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
9. Статья 8 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» // Российская газета. 1996. № 8.