

Фабула дела

В 2020 г. заявительница приобрела нежилое помещение. Спустя время выяснилось, что оно систематически затапливается сточными, канализационными и дождевыми водами. В июне 2022 г. покупатель была вынуждена приостановить предпринимательскую деятельность, а после безуспешных попыток устранить проблему в марте 2023 г. предъявила продавцу претензию о расторжении договора и возврате денежных средств.

Суд первой инстанции удовлетворил иск, однако апелляция и кассация отказали в его удовлетворении, указав, что претензия была предъявлена по истечении двух лет с момента передачи имущества.

В чем проблема по мнению КС РФ?

По смыслу п. 2 ст. 477 ГК РФ недостатки товара должны быть обнаружены в разумный срок, но не позднее двух лет с момента передачи товара покупателю.

При этом Кодекс не отвечает на вопрос, может ли покупатель обратиться в суд уже после истечения этого срока, если недостатки были обнаружены своевременно.

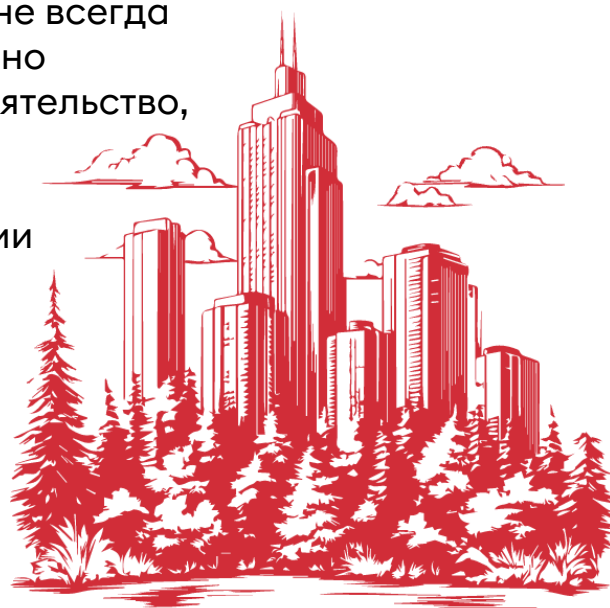
Именно это, по мнению КС РФ, привело к формированию противоположной судебной практики. Одни суды рассматривали двухлетний срок как срок для обращения в суд, другие – лишь как срок для обнаружения недостатков с последующим применением общих правил об исковой давности (общий срок исковой давности – 3 года).

КС РФ специально подчеркнул, что вопрос нельзя решить исключительно в интересах покупателя. Если автоматически применять общий трехлетний срок исковой давности после обнаружения недостатков, совокупный период неопределенности для продавца может приближаться к пяти годам: почти два года на выявление скрытого недостатка и еще три года на предъявление иска. Все это время продавец, который сам мог не знать о существовании недостатка, остается под риском предъявления требований, что способно нарушить баланс интересов сторон и стабильность гражданского оборота.

В то же время лишение покупателя права на судебную защиту лишь потому, что после своевременного обнаружения недостатка ему потребовалось время на проведение экспертизы и подготовку иска, также нельзя признать справедливым.

Кроме того, КС РФ обратил внимание, что п. 2 ст. 477 ГК РФ никак не связывает обнаружение недостатков с извещением продавца.

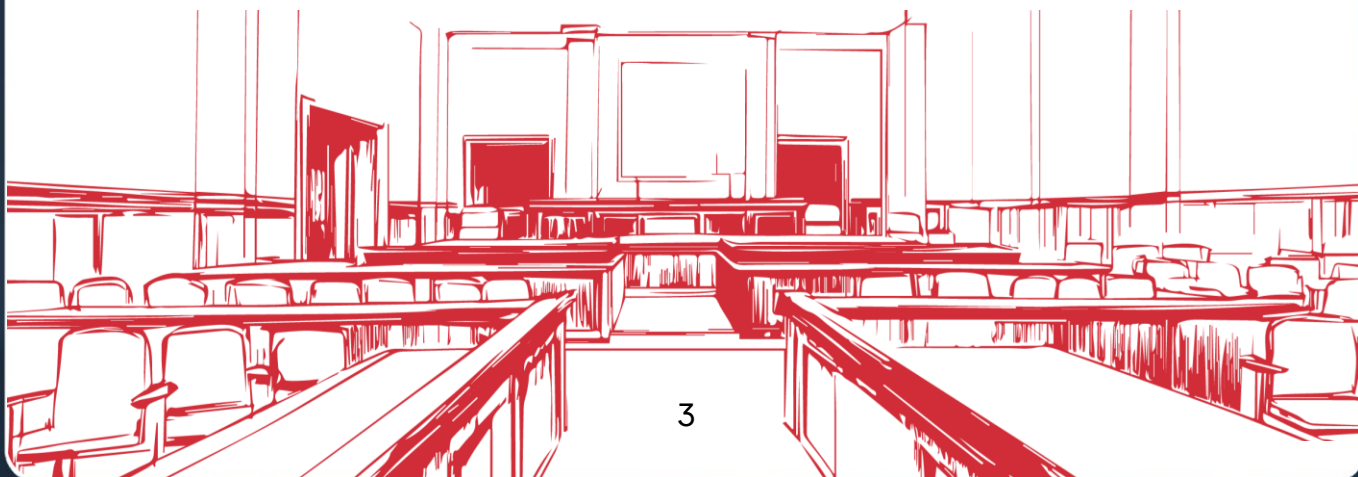
Между тем сам факт обнаружения недостатка без какой-либо юридически значимой фиксации не всегда позволяет установить, когда именно это произошло. Именно это обстоятельство, по мнению КС РФ, во многом и подталкивало суды фактически требовать предъявления претензии или иска в пределах двухлетнего срока, хотя закон такого требования прямо не содержит.



Что изменится до внесения изменений в ГК РФ?

До изменения законодательства КС РФ установил временное правило:

- если недостатки обнаружены в пределах срока, определяемого п. 2 ст. 477 ГК РФ, покупатель вправе предъявить иск и после его истечения, но в пределах общего срока исковой давности (со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права);
- день обнаружения недостатков определяется с учетом дня извещения о них продавца, если не доказано иное;
- если продавец не был извещен либо извещение состоялось уже после истечения двухлетнего срока, именно покупатель должен доказать, что недостатки были обнаружены своевременно.



Комментарий ККМП

Постановление интересно тем, что КС РФ не ограничился формальным выводом о неконституционности нормы, а фактически показал, почему судебная практика оказалась в тупике.

Проблема возникла не из-за «ошибочного» подхода судов как такового, а из-за конструкции самой нормы. Пункт 2 ст. 477 ГК РФ говорит об обнаружении недостатков, но не объясняет, что происходит дальше: должен ли покупатель в пределах этого же срока предъявить требование продавцу или обратиться в суд, либо достаточно самого факта своевременного выявления дефекта.

При этом оба подхода имеют свои слабые места. Если считать двухлетний срок сроком для предъявления требований, покупатель может быть лишен защиты даже тогда, когда недостаток был выявлен своевременно, но для подтверждения его причин потребовались экспертиза, переговоры или иные подготовительные действия. Для споров о недвижимости и технически сложных объектах это особенно чувствительно: скрытый дефект редко заявляет о себе сразу после передачи.

Но и противоположная модель не идеальна. Если после выявления недостатка автоматически запускать общий трехлетний срок исковой давности, продавец может почти пять лет (два года на обнаружение + три на предъявление иска) находиться в состоянии неопределенности. Причем в отличие от многих иных нарушений договора продавец не всегда знает и не всегда должен знать о скрытом недостатке переданного товара.

Поэтому временное решение КС РФ выглядит не как расширение ответственности продавцов, а как попытка собрать более сбалансированную модель: покупатель сохраняет право на судебную защиту, но должен своевременно зафиксировать обнаружение недостатка и известить продавца. Если он этого не сделал, именно на нем лежит риск доказывания того, что недостаток был выявлен в пределах установленного срока.

На практике это означает, что уведомление продавца о недостатках становится ключевым доказательственным действием. Покупателям важно не откладывать направление претензии до завершения всех экспертиз и переговоров: первичное уведомление может быть кратким, но оно должно фиксировать сам факт выявления проблемы. Продавцам, в свою очередь, стоит внимательнее относиться к таким уведомлениям, поскольку именно с ними теперь будет во многом связываться момент обнаружения недостатков и начало дальнейшего спора.

Отдельно стоит отметить еще один важный сигнал от КС РФ – судьи **не стали оценивать допустимость условия о продаже имущества «как есть» и переносе риска скрытых недостатков на покупателя, но прямо указали, что такая оговорка может ставить вопрос о нарушении баланса интересов сторон.** Поэтому стандартные формулы о передаче объекта «в состоянии как есть» вряд ли стоит воспринимать как универсальную защиту от требований покупателя, особенно если договор одновременно содержит заверения о пригодности имущества.