

## КОНСУЛЬТАЦИИ

# Заверения в обстоятельствах при заключении некоторых договоров

## Лицензии и разрешения, недвижимость, интеллектуальная собственность, покупка бизнеса

**Мы продолжаем рассказывать об особых условиях договора – заверениях в обстоятельствах (начало темы в «ЭГ» № 68 от 13.09.2019 и № 92 от 10.12.2019). Еще несколько практических рекомендаций для субъектов хозяйствования: подкажем, как правильно прописать текст заверений об отдельных объектах в договоре.**

### Лицензии и иные регуляторные требования

Заверения о регуляторных требованиях необходимы для подтверждения возможности контрагента или приобретаемого бизнеса вести свою текущую деятельность. Такие заверения могут понадобиться, если контрагент или приобретаемый бизнес ведет деятельность в сфере с особым регулированием (например, банковская деятельность, игорный бизнес, деятельность по криптографической защите информации и т.д.).

Примерная формулировка общего регуляторного заверения может выглядеть следующим образом:

*«Компания имеет все лицензии, разрешения и согласования, необходимые для ведения деятельности, при этом на дату подписания настоящего договора отсутствуют какие-либо основания и предпосылки для приостановления, прекращения или аннулирования таких лицензий, разрешений и согласований».*

### Недвижимое имущество

Заверения данной категории будут релевантны для сделок, связанных с недвижимостью, а также для сделок по приобретению бизнеса, для которого недвижимость является важным активом (например, девелоперский бизнес, розничная торговля, производственный бизнес). С учетом того, что различные виды недвижимого имущества имеют свою специфику регулирования, заверения данной категории могут быть разнообразными.

Приведем примеры некоторых общих заверений.

**1. В отношении земельных участков:**

– *«Участок был предоставлен компании в полном соответствии с законодательством Республики Беларусь, отсутствуют основания и предпосылки для изъятия участка у компании».*

– *«Отсутствуют какие-либо ограничения или обременения прав компании на участок, а также основания и предпосылки для установле-*

*ния таких ограничений или обременений».*

**2. В отношении зданий, сооружений и помещений, находящихся в собственности:**

– *«Объект принадлежит компании на праве собственности, никому не продан, не подарен, не передан в качестве вклада в уставный фонд юридических лиц и никаким иным способом не отчужден, в споре и под арестом не состоит, не обещан в дарение, не состоит в доверительном управлении, не заложен, свободен от каких-либо прав третьих лиц, при этом отсутствуют основания и предпосылки для прекращения права собственности компании на объект или установления каких-либо ограничений или обременений в его отношении».*

– *«Объект не включен в перечень объектов недвижимости, которые могут быть использованы для местных нужд и в отношении которых в случае их продажи органами местного управления и самоуправления может быть реализовано преимущественное право на их приобретение».*

– *«Технический паспорт на объект является актуальным и отражает фактическую планировку объекта».*

**3. В отношении арендуемых зданий, сооружений и помещений:**

– *«Объект принадлежит собственнику на праве собственности, при этом отсутствуют основания и предпосылки для прекращения такого права или для установления каких-либо ограничений или обременений в его отношении».*

– *«Собственник предоставил арендатору согласие на передачу объекта в субаренду».*

### Объекты интеллектуальной собственности

По аналогии с заверениями о недвижимом имуществе заверения в отношении объектов интеллектуальной собственности могут потребоваться при совершении сделок с такими объектами, а также при приоб-

ретении бизнеса, ведущего деятельность, связанную с вопросами интеллектуальной собственности (например, продуктовая IT-компания).

Такие заверения могут выглядеть следующим образом:

– *«Компания является единственным законным правообладателем в отношении всех объектов интеллектуальной собственности, используемых или создаваемых ею в процессе ее деятельности, при этом отсутствуют основания, которые могут привести к лишению компании прав в отношении указанных объектов интеллектуальной собственности или к их ограничению».*

– *«Все объекты интеллектуальной собственности, созданные или создаваемые работниками компании, считаются служебными произведениями; исключительные права на такие объекты интеллектуальной собственности принадлежат компании, при этом отсутствуют основания и предпосылки для лишения компании таких прав или их ограничения».*

– *«Компания не нарушает чьи-либо права на какие-либо объекты интеллектуальной собственности; к компании не предъявлялись требования или претензии в связи с подобным нарушением и отсутствуют основания и предпосылки для предъявления таких требований или претензий».*

### Заверения о коммерческих договорах

В рамках сделок слияния и поглощения предприятий покупатель часто хочет удостовериться в отсутствии рисков, связанных с основными коммерческими контрактами приобретаемой компании, например, в отсутствии оснований их недействительности.

Для этого покупатель может запросить у продавца соответствующие заверения:

– *«Все существенные договоры (в соответствии с определением, установленным договором) являются заключенными, действующими и действительными, при этом отсутствуют основания или предпосылки для их расторжения или признания недействительными в целом либо в части».*

– *«Компания надлежащим образом исполняет все свои обязательства по существенным договорам, к ней*

*не были предъявлены какие-либо требования или претензии в связи с существенными договорами, а также отсутствуют основания или предпосылки для предъявления таких требований и претензий».*

### Правильность и полнота информации

В ряде договоров, связанных с предоставлением информации, в т.ч. в договорах по приобретению бизнеса, стороны могут предусмотреть заверение о правильности и полноте предоставленной информации (либо прямой отказ от предоставления такого заверения). Подобное заверение работает в комплексе с иными заверениями и перекладывает на сторону, предоставляющую такие заверения, риски, связанные с обстоятельствами, прямо не охваченными указанными заверениями.

Пример одной из возможных формулировок такого заверения для договора по приобретению бизнеса:

*«Все документы и информация в отношении компании, предоставленные продавцом покупателю, являются полными, точными и не вводящими в заблуждение. Отсутствуют какие-либо обстоятельства, которые могли бы существенным образом ограничить или сделать невозможным достижение результата, на который покупатель рассчитывает при заключении договора (включая любое существенное изменение рыночной стоимости компании, определяемой в соответствии с договором), и которые не были бы раскрыты продавцом покупателю в соответствии с настоящим договором».*

Подводя итоги, можем отметить, что национальное право содержит достаточно предпосылок и возможностей использовать в договорах, заключаемых субъектами хозяйствования, заверения в обстоятельствах. Однако сторонам сделки необходимо помнить о специфике таких заверений и внимательно подходить как к согласованию их перечня, так и к механизму их закрепления в заключаемом договоре.

**Алексей ВАШКЕВИЧ,**  
помощник адвоката  
Адвокатского бюро Sorainen