

Результати проведеного в даній роботі аналізу поняття «девелопмент нерухомості», які забезпечили розуміння змістовного навантаження даного поняття, дозволяють констатувати, що девелопмент нерухомості як складна багаторівнева система розвитку нерухомості та інфраструктури дає змогу реально забезпечити задоволення широкого кола різноманітних суспільних потреб шляхом формування принципово нового у якісному розумінні ринку комерційної, житлової та інших видів нерухомості.

ЛАБУНСКАЯ А. А.

Национальный университет «Одесская юридическая академия»,
аспирантка кафедры гражданского права

**ПОНЯТИЕ ПРИНЦИПА ДОБРОСОВЕСТНОГО ПОВЕДЕНИЯ:
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ
И СУДЕБНОЙ ПРАКТИКЕ ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАН**

Противоречие, которое возникает между установкой на ведение переговоров в соответствии с принципами добросовестного поведения и возможностью в любое время эти переговоры прекратить (действие принципа свободы договора), является центральной проблемой в формулировании обязанности добросовестного поведения на преддоговорной стадии.

Как определить грань между недобросовестным поведением в ходе переговоров и преследованием сторонами переговоров своих собственных интересов (ведь последние защищаются принципом свободы договора)?

Обязанность надлежащего (добросовестного) поведения на стадии заключения договора в зарубежной юридической литературе и источниках права определяется по-разному.

Такого рода обязанность предполагает соблюдение этических правил, которые характеризуются как «справедливость, честность и прямота»: если люди не справедливо и не честно стремятся к достижению соглашения, основанного на принципе справедливости, то дух «*contrahere*» больше не существует. *Рудольф фон Иеринг* пояснил, что договор имеет теологические цели: это синтез отдельных конфликтов, которые приходится решать, чтобы прийти к взаимной выгоде каждой из сторон.

Англо-саксонское право, также пользуется понятиями справедливого и добросовестного поведения сторон, участвующих в преддоговорных

отношениях в понимании: «приложение максимальных усилий», «разумная осмотрительность», «честность», «должное старание», «ясность и разумность».

Основополагающим в судебной практике является дело «Walford v. Miles» об устной договоренности, что ответчик не будет вести переговоры при продаже компании с третьими лицами и дело «IBM UK v Rockware Glass» (1980) о получении разрешения на строительство для продажи земли.

В странах общего права в отношении поведения сторон в ходе переговоров часто употребляется термины «good faith» (добросовестность) и «fair dealing» (честное поведение) либо все возможные усилия («best efforts»).

Схожие позиции и в других правовых системах с небольшими отличиями: германское право учитывает «diligentia in contrahendo» (с лат. — прилежность в преддоговорных отношениях), т.е. «учитывать права, правовые блага и интересы другой стороны» (часть 2 §241 Германское гражданское уложение), в то время как итальянское право оперирует термином добросовестность в преддоговорных отношениях сторон: «участники в проведении переговоров и заключении договора, должны действовать добросовестно» (ст. 1337 Гражданский кодекс Италии).

В западных правовых порядках содержание обязанности добросовестного поведения зачастую раскрывается «от противного» — недобросовестного поведения. Так, германское право одним из нарушений обязанности добросовестного ведения переговоров рассматривает вступление в переговоры в отсутствие каких-либо разумных шансов для другой стороны заключить договор или при полном отсутствии намерения заключить договор с другой стороной (Precontractual liability in European Private Law. Edited by J. Cartwright and M. Hesselink. Cambridge University Press, 2009. P. 34.).

Что касается международных документов, то принцип добросовестности закреплен в Конвенции Организации Объединенных Наций о договорах о международной купле-продажи товаров (Венская Конвенция) и Принципах международных коммерческих договоров (Принципы УНИДРУА).

Один из самых спорных моментов, во время формирования Венской Конвенции, был: пропуск положения, предусматривающее, что стороны должны действовать добросовестно в процессе согласования договора и что в толковании положений Конвенции, суды и арбитры должны при рассмотрении дел содействовать соблюдению принципа добросовестности в международной торговле.

Изначально при подготовке Венской Конвенции фраза «добросовестность» вызвала значительный спор: какой вариант положения

о добросовестности, если таковые имеются, должен существовать в документе. Одна группа делегатов поддерживала мнение, что стороны должны соблюдать принципы честности и действовать добросовестно в заключении договоров. Противостоящая группа возражала, т.к. термины «добросовестность» и «честность» носят субъективный характер и, следовательно, для международных судей не было бы четко определенных критериев, которым они бы могли следовать в принятии решений, если бы стороны действовали в соответствии с этими обязанностями. По итогам проекта Конвенции, конфликтующим сторонам удалось достичь компромисса (Diane Madeline Goderre International Negotiations Gone Sour — Precontractual Liability under the United Nations Sales Convention with permission from 66 U. Cincinnati Law Review (1997) — p.263–264).

Компромисс был достигнут в таком виде: «при толковании настоящей Конвенции надлежит учитывать ее международный характер и необходимость содействовать достижению единообразия в ее применении и соблюдению добросовестности в международной торговле» (ст. 7 п. 1 Венской Конвенции).

Принципы УНИДРУА были разработаны, чтобы объединить в одном документе общепринятые принципы международных коммерческих договоров, и четко установить обязательства сторон действовать добросовестно и, в конкретных случаях, применять критерии разумного поведения. Принцип добросовестности установлен в качестве своего рода «догмы». Статья 1.7 Принципов УНИДРУА закрепляет, что «каждая сторона обязана действовать в соответствии с добросовестностью и честной деловой практикой в международной торговле» и «стороны не вправе исключить или ограничить эту обязанность». В отличие от Венской Конвенции Принципы УНИДРУА требуют, чтобы стороны действовали добросовестно не только в исполнении договора, но и в процессе переговоров. Причем сторона свободна проводить переговоры и не несет ответственности за не достижение согласия. В документе отсутствует определение добросовестности, но закреплено понятие «недобросовестности»: «недобросовестным, в частности, является вступление стороной в переговоры или их продолжение при отсутствии намерения достичь соглашения с другой стороной».