

АНГЛИЙСКОЕ КОНТРАКТНОЕ ПРАВО

Заверения об обстоятельствах и
Гарантии





1. Понятие заверений об обстоятельствах;
- 1.2 Виды заверений;
2. Понятие гарантий;
3. Отличие заверений от гарантий.

Литература

1

Понятие заверений об обстоятельствах

Составление и заключение договора процесс сложный, таящий в себе множество рисков, задача сторон все пресечь возможные негативные последствия подписания такого договора. Одним из таких способов является включение в договор заверений о тех или иных фактических обстоятельствах, которые имеют существенное значение для сторон, т.е. все то, что предшествует договору.

В АКП под заверениями об обстоятельствах понимается – подтверждение существования или отсутствия определенных обстоятельств, т.е. констатация определенных фактов. Указанные факты влияют на заключение договора.

Аналог данного института в гражданском кодексе РК отсутствует. Наиболее близкое значение имеет положение п. 2 ст. 392 ГК где указано, что «...принимаются во внимание все соответствующие **обстоятельства, включая предшествующие договору переговоры и переписку**, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон...».

Согласно разработанного Министерством юстиции РК – Закона Республики Казахстан «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам совершенствования гражданского законодательства и улучшения условий для предпринимательской деятельности на основе имплементации принципов и положений английского и европейского права», планируется введение ст. Статья 392-1. «Заверения об обстоятельствах», предлагаем рассмотреть проект статьи:

«Сторона, заключившая договор, разумно основываясь на недостоверных заверениях другой стороны об обстоятельствах, имеющих значение для заключения договора, его исполнения или прекращения, **имеет право на возмещение ей убытков**, причиненных недостоверностью таких заверений, или уплаты, предусмотренной договором неустойки, если:

1. заверения об обстоятельствах совершены в **письменной форме** и содержат **ясное** намерение лица, предоставившего такие заверения, создать для себя тем самым **обязательства** или иные юридические последствия;
2. сторона, предоставившая недостоверные заверения об обстоятельствах, **знала или должна была** знать об их недостоверности и о том, что контрагент полагается на такие недостоверные заверения при заключении договора».

Наиболее часто заверения об обстоятельствах используются при заключении инвестиционных договоров, финансовых сделок, а также при корпоративных сделках (сюда включаются т.н. сделки по слияниям и поглощениям, соглашения о совместной деятельности и др.).

1.2.

АКП различает следующие виды заверений:

1. **Просто слова** (mere representations) – была введена в практику делом *Lopus v. Chandelor* [1603], в котором ответчик, будучи мастером по драгоценным металлам и камням продал истцу драгоценный камень «безоар» якобы обладающий чудодейственной силой. Ответчик, поняв, что камень обычный подал иск в суд о возврате денег и выиграл в первой инстанции. Вторая инстанция в иске отказала, указав, что: 1) качество камня о котором продавец умолчал – есть риск покупателя, который должен оценивать его самостоятельно; 2) данное действие не является мошенничеством;
2. **Просто мнение** (mere opinion) – была введена в практику делом *Bisset v. Wilkinson* [1927] ответчик



продал истцу землю в Новой Зеландии и сказал при этом, что это земля может прокормить 2 000 овец. Спустя некоторое время истцу не удалось реализовать заверение ответчика, и он обратился в суд с иском о введении в заблуждение. Суд постановил, что слова ответчика не что иное как просто мнение, основанное на фермерском опыте истца, а также знании рынка ответчиком. Последний не мог достоверно знать способна ли земля прокормить 2000 овец и в иске отказал;

3. **Мнение специалиста** (expert opinion) – рассмотрим на примере дела *Esso Petroleum Co Ltd v. Mardon* [1976]. В данном деле между истцом и ответчиком был заключен договор аренды заправок. Ответчик при оценке прибыльности использовал заключение «эксперта», предоставленное истцом, которое впоследствии оказалось неверным. Для суда было важно установить было ли данное заявление заключением или утверждением о факте. Нарушил ли ответчик принятые обязательства, позволяющие истцу утверждать о небрежности с его стороны. Суд постановил, что данное утверждение есть экспертное заключение хоть и неверное и истец в состоянии возместить ущерб ответчику;
4. **Торговое преувеличение** (trade puff) – является часть рекламной компании какого-либо товара, слоган сопровождающий его продажу, часто можно увидеть в СМИ (телевидение, радио, интернет). Дело *Dimmock v. Hallet* [1866-67], в котором ответчик приобрел на аукционе участок земли для ведения сельского хозяйства. Впоследствии выяснилось, что земля не настолько «фертильна и невероятна» как ее рекламировал истец. Однако суд расценил это как торговое преувеличение, но не ввод в заблуждение. Вспомним ранее рассмотренное нами дело *Carlill v Carbolic Smoke Ball Company* [1892]. Однако, в данном случае нас интересует аргументация компании ответчика. Юристы компании указывали, что обещание заплатить 100 фунтов не что иное как рекламная уловка. Тем не менее, суд оценил данное заявление как обещание, подкрепленное открытием депозита. Судья Боуэн так аргументировал свою позицию «реклама сообщала, что 1000 фунтов открыта на депозите для этих целей. Таким образом, заявление об оплате 100 фунтов не является торговым преувеличением. Я считаю, что для общества в целом это воспринималось как оферта..., следовательно, закон не видит никаких препятствий освободить от обязательства сторону, давшую такое расточительное обещание».

Некоторые авторы выделяют также такие виды заверений, как торговое преувеличение с «прицепом» (puffs with a specific promise attached) и ввод в заблуждение (misrepresentation), однако последний вид будет рассмотрен нами в рамках отдельной темы.

Институт заверений об обстоятельствах был имплементирован в Гражданский кодекс РФ, так согласно ст. 431.2 «Сторона, которая при заключении договора либо до или после его заключения дала другой стороне недостоверные заверения об обстоятельствах, имеющих значение для заключения договора, его исполнения или прекращения (в том числе относящихся к предмету договора, полномочиям на его заключение, соответствию договора применимому к нему праву, наличию необходимых лицензий и разрешений, своему финансовому состоянию либо относящихся к третьему лицу), обязана возместить другой стороне по ее требованию убытки, причиненные недостоверностью таких заверений, или уплатить предусмотренную договором неустойку».

Дополнительно, Верховным Судом РФ было принято Постановление от 25.12.18 № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений гражданского кодекса РФ о заключении и толковании договора», в котором суд: 1) разделил заверения на обстоятельства как связанные, так и не связанные непосредственно с предметом договора, но имеющие значение для заключения договора, его исполнения или прекращения; 2) допустил возможность предоставления заверений третьим лицом; 3) запретил ссылаться на свидетельские показания; 4) исключена неосмотрительность лица принявшего заверения даже если такие факты могли быть ему известны или он был в состоянии их проверить».

Таким образом, цель заверений об обстоятельствах является представление о наличии либо отсутствии фактов, имеющих значение для заключения договора. Заверения об обстоятельствах являются регулятором преддоговорных отношений и дисциплинируют участников гражданско-правового оборота. Налицо важность данного института и для Казахстана в будущем.



гарантии становятся частью договора (condition).

Под гарантией в АКП понимается – условие или обещание в договоре, нарушение которого будет наделять невинную сторону правом требовать компенсации ущерба, но не правом рассматривать договор как прекращенный вследствие нарушения.

Аналогом гарантий по ГК РК можно в частности отнести и диспозицию ст. 826 Содержание договора страхования, где установлена обязанность страхователя «незамедлительно сообщать страховщику о ставших ему известными значительных изменениях в обстоятельствах, сообщенных страховщику при заключении договора, если эти изменения могут существенно повлиять на увеличение страхового риска в период действия договора имущественного страхования». Изменение обстоятельств данных при заключении договора страхования в случае их существенности подлежат сообщению страховщику.

Нарушение гарантии не влечет недействительность договора, а предоставляет лишь возможность невинной стороне взыскать убытки, вызванные нарушением гарантии. Гарантии в АКП не следует путать с гарантиями, установленными ГК РК. Так, ст. 425 ГК обязывает продавца передать качественный товар, соответствующий требованиям статьи 422 ГК. Таким образом, в казахстанском ГК под гарантией понимается обязательство продавца передать товар надлежащего качества.

Для лучшего понимания гарантий обратимся к судебной практике, так в деле *Hadley v. Baxendale* [1854] истец поручил ответчику отвезти на ремонт сломанную деталь от мельницы и привезти обратно. В результате ошибки при сдаче детали ремонт продлился на неделю больше срока, согласованного сторонами. Истец понес убытки за неделю и обвинил ответчика в профессиональной небрежности. Ответчик ссылался на то, что ему не было известно о приостановке мельницы из-за этой детали. Суд, в иске отказал и пояснил, что истец может требовать возмещения убытков, когда они вытекают из самого существа нарушения. В данном случае ответчик не мог предвидеть эти убытки для мельницы, а истец не уведомил его об этом факте.

Представляется интересным институт преддоговорной ответственности, установленный в новом ГК РФ, так статья ст. 434.1 ГК РФ дает критерии, недобросовестного поведения:

- 1) «предоставление стороне неполной или недостоверной информации, в том числе умолчание об обстоятельствах, которые в силу характера договора должны быть доведены до сведения другой стороны;
- 2) внезапное и неоправданное прекращение переговоров о заключении договора при таких обстоятельствах, при которых другая сторона переговоров не могла разумно этого ожидать».

Хоть и ст. 434.1 ГК РФ регулирует вопросы переговоров о заключении договора, считаем необходимым рассмотреть данную новеллу на примере судебной практики. Так, решением Арбитражного суда Московской области от 4 апреля 2017 г. был удовлетворен иск ООО «Декорт» к ООО «Ашан» о взыскании убытков в виде упущенной выгоды – неполученных арендных платежей в размере свыше пятнадцати миллионов рублей.

В данном случае в течение семи месяцев стороны вели переговоры о заключении договора аренды помещений. В последующем на стадии подписания договора компания «Ашан» прекратила все контакты и вышла из переговоров.

Свои действия ответчик объяснял тем, что наблюдательный совет компании не одобрил данную сделку и считал убытки истца предпринимательским риском. В последующем было выяснено, что при ведении переговоров ответчик не указывал на то, что сделка подлежит одобрению наблюдательным советом компании, а в уставе компании такой орган отсутствовал. Судом требования истца были удовлетворены. Таким образом были взысканы убытки до заключения договора.

Аналогичное дело по преддоговорной ответственности было рассмотрено и в Англии. Так, в деле *Anglia Television Ltd. v. Reed* [1971] истец телевизионная компания решила снять документальный фильм, на главную роль был приглашен американский актер, ответчик по делу. Договор с ним был заключен, однако в последующем из-за участия в других съемках он отказался. К этому времени затраты истца на найм персонала составили 2 750 фунтов. Ответчик ссылался на то, что невозможно взыскать убытки по незаключенному договору приводя в пример дело *Perestrello & Compania Limitada v. United Paint Co. Ltd* [1969]. Однако, суд эти аргументы не принял и указал, что ответчик мог предвидеть расходы истца до заключения договора и, следовательно, ответчик должен их возместить.



Отличие заверений от гарантий

Заверения об обстоятельствах и гарантии имеют одну цель – побудить контрагента к заключению сделки.

При этом заверения практически не включаются в состав договора, не становятся его частью. В последующем при нарушении заверений заинтересованной стороне необходимо доказать факт, что такие заверения имели решающее значение для нее и послужило основанием доверять стороне и заключать с ней договор. Деликтная природа данного института позволит потерпевшей стороне признать договор незаконным и взыскать убытки.

Гарантии же всегда включаются в договор и становятся его частью. Гарантия должна соблюдаться как существенное условие договора. Нарушение гарантии не требует доказывания того факта, что потерпевшая сторона на них полагалась как на достоверные. Сила гарантии презюмируется. Основным способом защиты интересов потерпевшей стороны будет иск о взыскании убытков без расторжения договора.

Часто гарантии трудно отличать от условий договора (conditions). Примером сложности отличия одного от другого может послужить дело *Bettini v Gye* [1875], в котором истец оперный певец заключил договор с ответчиком о том, что певец не будет выступать в радиусе 50 миль от Лондона ни в одном месте кроме королевской итальянской оперы «Ковент-Гарден» в период с 1 января 1875 по 1 декабря 1875 года, дополнительно договор предусматривал соглашение что певец должен прибывать в Лондон «в обязательном порядке» за 6 дней до выступления. Истец, нарушив данное соглашение прибыл на выступление за 2 дня до начала. Ответчик, отказал ему в выступлении. Ключевым моментом для суда стало определение является ли условие «в обязательном порядке за 6 дней до выступления» условием договора. Суд постановил, что данное положение относится к гарантии, а не к условию договора. Следовательно, ответчик не вправе расторгнуть договор, а лишь может требовать возмещения убытков. Нарушение договора не повлияло бы на его исполнение в целом.

Выводы:

- институт заверений об обстоятельствах и гарантий регулирует взаимоотношения сторон на этапе его переговоров и защищает потерпевшую сторону в случае их нарушения.
- Казахстанскому законодателю следует задуматься о включении данного института в ГК РК так же, как и ответственность за недобросовестное ведение переговоров;
- Нарушение гарантии не влечет недействительность договора, а предоставляет лишь возможность невинной стороне взыскать убытки, вызванные нарушением гарантии;
- заверения практически не включаются в состав договора, не становятся его частью, а гарантии же всегда включаются в договор и становятся его частью.

Литература

1. Chitty on Contracts, 13-Edition, Volume 1, 2008.