

Халаев М.Б. Специфика условий заключения договора по законодательства РФ // Академия педагогических идей «Новация». – 2019. – №11 (ноябрь). – АРТ 265-эл. – 0,2 п. л. – URL: <http://akademnova.ru/page/875548>

РУБРИКА: ЮРИДИЧЕСКИЕ НАУКИ

УДК 347

Халаев Мехди Бай-Алиевич

магистрант 2 курса, 0.04.01 Гражданское право

Чеченского государственного университета

г. Грозный, Российская Федерация

e-mail: dd.aksenov@yandex.ru

**СПЕЦИФИКА УСЛОВИЙ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА ПО
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РФ**

Аннотация: В статье рассмотрены особенности условий заключения договора исходя из особенностей российского законодательства. Обращается внимание на существенные условия заключения договора и специфику значимости условий заключения договора в различных ситуациях.

Ключевые слова: договор, заключение договора, условия заключения договора, гражданское право, правовой институт.

Khalaev Mehdi Bai-Alievich

magistrant 2 year, direction 0.04.01 Civil law

Chechen state University

G. Grozny, Russian Federation

e-mail: dd.aksenov@yandex.ru

SPECIFICS OF THE TERMS OF THE CONTRACT UNDER THE LEGISLATION OF THE RUSSIAN FEDERATION

Abstract: the article deals with the features of the terms of the contract based on the features of the Russian legislation. Attention is drawn to the essential conditions of the contract and the specificity of the significance of the terms of the contract in different situations.

Keywords: contract, contract conclusion, conditions of contract conclusion, civil law, legal institution.

Действия сторон по исполнению договора предрешаются его содержанием. Основу содержания договора составляют условия, о которых стороны договариваются в момент подписания документа. Тем не менее, не все условия договора имеют равную юридическую силу. По степени правового эффекта, который производится условиями договора, выделяют следующие условия:

- обычные;
- случайные;
- существенные.

Так, существенные условия договора рассматривают предмет договора, а так же условия, которые прописаны в законе или прочих нормативно- правовых актах в качестве существенных или нужные для договоров подобного вида; условия, по которым по заявлению любой стороны должно достигаться соглашение [2].

Итак, существенными считаются условия, требуемые и достаточные для того, чтобы договор можно было считать заключенным, а значит, появляется возможность породить обязанности и права у сторон договора [9].

Договор подписывается тогда, когда сторонам удастся достичь соглашения по каждому из существенных условий в той форме, которая определена законом. Существенное условие договора сохраняется все время, пока действует соглашение. В том случае, если существенные условия договора при его действии отпадают (например, признается недействительным или отменяется сторонами), то договор в целом становится недействительным.

Существенное условие любого договора – это условие о его предмете. Предмет договора – это название предмета договора, ссылки на его свойства, которые дают возможность определить предмет, например по его качественным или количественным характеристикам [9]. Если не знать, что является предметом договора, то невозможно подписать собственно договор. Невозможно заключить договор купли-продажи, если между продавцом и покупателем нет соглашения о том, какие предметы предстоит продать на основании договора и так далее.

Кроме условия о предмете договора, в круг существенных условий для некоторых видов договоров законодателем в некоторых случаях относятся прочие условия. Так, цена относится к ряду существенных условий в следующих договорах: купли-продажи недвижимости, в рассрочку, купли-продажи компании, ренты, которая предусматривает передачу под выплаты, рента недвижимости за плату, аренды помещения и так далее.

К ряду существенных условий относятся те, которые перечислены в законе или прочих правовых актах, как существенные условия. На основании п. 1 ст. 339 ГК РФ в договоре о залоге нужно указывать предмет залога, его оценочную стоимость, существо залога, срок исполнения обязательства, которое обеспечивается залогом [1]. Кроме того, в залоге нужно указать и то, у какой стороны пребывает заложенное имущество [3].

Существенны так же те условия, касательно которых по заявлению одной из сторон нужно достичь соглашения. Следовательно, по желанию одной из сторон в договоре существенность обретает условие, которое не признается таковым законом или прочим актом, которое не отражает природу данного договора. Так, участник может оформить договор в виде нотариального документа, распределить между сторонами затраты на оплату пошлины, хотя согласно Закону такая форма не есть обязательной для упомянутых договоров [4,5]. Однако необходимо отметить, что исторически сложившаяся стабильность исследуемой нормы в совокупности с глубоким теоретическим обоснованием не предотвратила существенных изменений в правоприменительной практике, наблюдающихся в последние годы [7].

Довольно длительный промежуток времени суды исходили из буквального толкования данной нормы. И тому было вполне логической объяснение: постановление Президиума ВАС РФ, признавшее незаключенным договор купли-продажи части здания по той причине, что в нем не были отражены сведения о конкретных площадях в здании, являющихся предметом договора [8]. При всем этом судом подчеркивалось, что даже предшествующая покупка продавцом данных

помещений и фактическое их использование в производственной деятельности, наличие подписанного акта передачи помещений и даже зарегистрированного права собственности не отвечают критерию согласования существенных условий договора, как того требует ст. 554 ГК РФ [4,5].

Порочность данной практики проявилась в подаче многочисленных необоснованных исков, являющихся злоупотреблением правом, в результате рассмотрения которых ответчик, фактически в полном объеме исполнивший свои обязательства по договору, который он считал заключенным, лишался всего приобретенного имущества, что приводило к значительным убыткам. Поэтому правоприменительная практика стала постепенно отказываться от столь жесткого трактования существенных условий договора. Этот процесс не прошел гладко.

Сперва, сформировался нигилистический подход к структуре иска. После этого свою роль сыграло постановление Пленума ВАС РФ «О будущей вещи», получившее логическое продолжение в Постановлении Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 г. № 73 (в ред. от 25.12.2013 г.). Не стало исключением и принятие Постановления Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 № 16 «О свободе договора» [6].

Но все же главным переломным моментом в формировании современной правоприменительной практики относительно существенных условий договора можно назвать Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными [3]. В частности, в нем нашла свое отражение мысль о том, что если «работы выполнены до согласования всех существенных условий договора подряда, но впоследствии сданы подрядчиком и приняты заказчиком, то к отношениям сторон подлежат применению правила о подряде. Если стороны не согласовали какое-либо условие договора, относящееся к существенным, но затем совместными действиями по исполнению договора и его принятию устранили необходимость согласования такого условия, то договор считается заключенным» [7].

Таким образом, именно правоприменительная практика внесла значительные коррективы в саму суть законодательного регулирования такого института гражданского права как существенные условия договора. И подобная эволюция касается не только самих существенных условий договора, но и затрагивает иные институты гражданского права.

Список использованной литературы:

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть первая) [Электронный ресурс] : от 30.11.1994 № 51 – ФЗ (ред. от 29.07.2017) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2017. – п. 1. – ст. 423.
2. Ершов Ю. Л. Существенные условия – в силу закона и договора // Эж-юрист. – М. : Экономическая газета. – 2007. – № 17. С. 20 – 24.
3. Ненашев М. М. Иск : проблемные вопросы построения структуры / М. М. Ненашев. – Волгоград : Изд-во ВолгГМУ, 2014. С. 116 – 144.
4. О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем [Электронный ресурс] : постановление Пленума Верховного Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.07.2011 г. № 54 // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2017.
5. Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды [Электронный ресурс] : постановление Пленума Верховного Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 г. № 73 (ред. от 25.12.2013) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2017.
6. О свободе договора и ее пределах [Электронный ресурс] : постановление Пленума Верховного Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.03.2014 г. № 16 // КонсультантПлюс : справ. Правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2017.
7. Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными [Электронный ресурс]: информационное письмо Президиума Верховного Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.02.2014 г. № 165 // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2017.
8. Постановление Президиума Верховного Арбитражного Суда Российской Федерации от 27.04.2002 г. № 11011/01 по делу № А40-23029/00-37-199 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2017.
9. Тымчук Ю. А. Существенные условия договора: прошлое, настоящее и будущее / Юридический вестник молодых ученых. – 2015. – Вып. 1. – С. 66 – 69.

Дата поступления в редакцию: 18.11.2019 г.

Опубликовано: 18.11.2019 г.

© Академия педагогических идей «Новация», электронный журнал, 2019

© Халаев М.Б., 2019