**Существенные условия договора: споры, продиктованные теорией и практикой**

Определению существенных условий договора уделяется значительное внимание в юридической литературе, однако их однозначного понимания как в теории, так и в правоприменительной практике до сих пор нет. Между тем эта проблема очень актуальна, поскольку от правильного решения вопроса о наличии или отсутствии в договоре существенных условий зависит признание его заключенным.

На исключительную важность данной проблемы указывает В. Витрянский в своем исследовании, отмечая, что сегодня формируется неверное представление о существенных условиях договора.

Причинами неоднозначного осмысления указанных договорных условий являются как устоявшееся с советского периода понимание договора, которое не учитывает происшедших изменений его значения и сущности в рыночной экономике, так и сложность законодательного определения этого понятия, допускающего различное толкование.

Классификацию условий договора можно проводить по разным основаниям, но для признания его заключенным правовое значение имеет выделение существенных условий.

Необходимо обратить внимание на различный подход к исследованию данной проблемы. Нет единой точки зрения по вопросу о том, в каком аспекте рассматривать договор, изучая его существенные условия.

Договор, как известно, имеет троякое значение: как двух- или многосторонняя сделка; документ, включающий определенные пункты; и правоотношение, содержание которого составляют права и обязанности сторон. В. Витрянский считает, что рассмотрение существенных условий договора предполагает изучение договора-правоотношения, содержание которого не исчерпывается пунктами, имеющимися в его письменном тексте. Договор-сделка представляет собой юридический факт, который не может иметь собственного содержания.

В.Груздев полагает, что необходимо системное исследование договора-сделки и договора-правоотношения. К числу существенных, утверждает он, относятся такие договорные условия, которые, являясь необходимыми и достаточными для заключения договора-сделки, формируют существо договорного правоотношения.

Думается, для комплексного анализа существенных условий договора необходимо тщательное изучение их формирования и согласования на различных стадиях договорного процесса, тем более что выделение различных значений договора в достаточной степени условно. Так, письменная форма договора-сделки — это и есть договор-документ.

Кроме того, для лучшего понимания данного вопроса целесообразно исследование существенных условий в сопоставлении с такими понятиями как существо договорного обязательства, квалифицирующие признаки договора, способ его заключения и др.

Согласно Гражданскому кодексу РФ (п. 1 ст. 432) существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Прежде всего, существенное условие любого договора — его предмет.

Однако нередко его определение вызывает значительную сложность, поскольку как в Гражданском кодексе РФ, так и в доктрине предмет договора рассматривается по-разному.

Так, в ст. 554 ПС РФ "Определение предмета в договоре продажи недвижимости" в качестве предмета рассматриваются данные о недвижимом имуществе, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче по договору.

Таким же образом определяется предмет договора финансовой аренды, в качестве которого выступают любые непотребляемые вещи, используемые для предпринимательской деятельности, кроме земельных участков и других природных объектов (ст. 666 ГК РФ).

По договору аренды непотребляемые вещи, напротив, указаны в качестве объекта, а не предмета договора (п. 1 ст. 607 ГК РФ).

Объектами доверительного управления согласно п. 1 ст. 1013 ГК РФ могут быть предприятия и другие имущественные комплексы, отдельные объекты, относящиеся к недвижимому имуществу, ценные бумаги, права, удостоверенные бездокументарными ценными бумагами, исключительные права и другое имущество.

Большинство авторов отождествляют предмет и объект договора. Так, в комментарии к Гражданскому кодексу РФ под редакцией профессора О. Н. Садикова указано, что под предметом договоров купли-продажи следует понимать наименование и количество продаваемых товаров, а в подрядных договорах — наименование работ и их объем и т. п.4

Аналогичной точки зрения придерживаются и многие другие авторы.

Однако В. Витрянский считает, что предмет договора "...представляет собой действия (бездействие), которые должна совершить (или от совершения которых должна воздержаться) обязанная сторона". На мой взгляд, целесообразно согласиться с теми учеными, которые различают предмет и объект договора.

Предметом договора являются в основном активные действия сторон: выполнение соответствующих работ и получение их результата, передача товара в собственность и его принятие и т. п.

Объект необходимо рассматривать как составную часть предмета соответствующего договора. В противном случае при отождествлении предмета и объекта договора может оказаться, что, например, договор купли-продажи предприятия и его аренды имеют одинаковый предмет — предприятие.

Объективно существенные условия. Один из видов существенных условий - те, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида (так называемые объективно существенные условия).

Буквальное толкование этой нормы ГК РФ (п. 1 ст. 432) приводит к выводу о том, что различий между существенными и необходимыми условиями нет. Разработчики Гражданского кодекса РФ объясняют данную формулировку редакционной ошибкой, исказившей волю законодателя.

Речь здесь идет об условиях, которые необходимы для договоров данного вида, хотя и не названных в нормативных актах (условия, отражающие специфические признаки какого-либо вида договора). Но это имеет значение только для договоров, не предусмотренных нормативными актами ("непоименованных").

Действующий же Гражданский кодекс РФ дает основания для уравнивания существенных и необходимых условий договора. Для иного понимания "необходимых" условий следует внести изменения в закон.

В основном условия, названные в качестве существенных, содержатся в ГК РФ, но могут быть предусмотрены и в иных правовых актах, под которыми согласно ст. 3 Гражданского кодекса понимаются указы Президента РФ и постановления Правительства РФ.

Использование гражданско-правовых понятий в законодательстве других отраслей (бюджетном, налоговом и др.) должно соответствовать Гражданскому кодексу РФ. Поэтому в частности, налоговые органы не вправе определять в нормативном порядке, какие из условий того или иного договора существенные.

Помимо "существенных" в законодательстве употребляется термин "обязательные условия" договора. Так, в ст. 28 Федерального закона от 21 июля 1997 года "О приватизации государственного имущества и об основах приватизации муниципального имущества в Российской Федерации" перечислен ряд обязательных условий договора купли-продажи государственного или муниципального имущества. Анализ его норм позволяет сделать вывод о том, что разнообразная терминология (существенные и обязательные условия) не означает различной сущности отражаемых понятий и обязательные условия в данном случае явлются существенными.

Формулирование существенных условий. В Гражданском кодексе РФ содержатся различные варианты формулировок существенных условий договоров. Некоторые его статьи прямо озаглавлены "Существенные условия договора": например, ст. 942 — "Существенные условия договора страхования", ст. 1016 — "Существенные условия договора доверительного управления имуществом".

В иных случаях в Гражданском кодексе РФ содержатся указания о том, какие условия следует включать в договор. Так, в п. 1 ст. 555 установлено, что договор 1 продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества. При отсутствии условия о цене договор считается незаключенным. В ст. 766 предусмотрено, что государственный контракт на выполнение подрядных работ для государственных нужд должен содержать условия об объеме и стоимости подлежащей выполнению работы, сроках ее начала и окончания, размере и порядке финансирования и оплаты работ, способах обеспечения исполнения обязательств сторон.

Отсутствие в договоре требуемых нормативными актами условий должно влечь за собой признание его незаключенным. Однако в правоприменительной практике наблюдается другая тенденция. Так, в соответствии с п. 2 ст. 743 ГК РФ в договоре строительного подряда должны быть определены состав и содержание технической документации с указанием, какая из сторон и в какой срок обязана предоставить определенную документацию. Поскольку эти требования закреплены императивной нормой, соответствующие условия должны быть предусмотрены в договоре.

Между тем в п. 5 Информационного письма Высшего Арбитражного Суда РФ от 24 января 2000 года № 51 "Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда" указано, что отсутствие утвержденной в установленном порядке технической документации не является безусловным основанием для признания данного договора незаключенным.

Эта позиция поддержана и отдельными специалистами. Так, Г. Сухова считает, что при отсутствии разногласий по предмету договора и исполнению договорных обязательств, принятии результата работ по акту признание договора незаключенным приведет к уклонению от исполнения обязательств.

Действительно, ири исполненных договорных обязательствах признание договора незаключшным может привести к неосновательному обогащению одной из сторон. Но, с другой стороны, теряет всякий смысл выделение существенных условий договора, если арбитражные суды при разрешении спора, исходя из конкретных обстоятельств дела, будут вправе решать вопрос о возможности исключения из числа существенных каких-либо условий.

Применительно к договору строительного подряда указанное противоречие можно разрешить внесением изменений в Гражданский кодекс РФ, "смягчив" его требования об обязательном определении в договоре содержания технической документации, в частности ограничившись требованием о наличии ссылки на типовой проект, а также предусмотрев иные варианты решения этого вопроса.

В некоторых главах Гражданского кодекса РФ выделяется параграф, содержащий общие положения о том или ином типе договора. По такому принципу построены, в частности, главы о купле-продаже, аренде, подряде, хранении. Иногда уже в первом параграфе соответствующей главы содержатся требования о существенных условиях договора, которые распространяются и на отдельные виды (разновидности) договора, если специальными правилами не установлено иное. Такой же юридико-технический прием применяется и при многоступенчатом регулировании. Так, по договору купли-продажи условие о товаре считается согласованным, если он позволяет определить наименование и количество товара (п. 3 ст. 455). Соответственно данное правило распространяется на договор поставки, контрактацию и те договоры купли-продажи, правила о которых не предусматривают специальных норм об объекте (например, договор продажи недвижимости). В § 8 главы 30 "Продажа предприятия" прямо не указано, что цена — существенное условие договора. Это предусмотрено в ст. 555 применительно к договору продажи недвижимости.

Поскольку в соответствии с п. 2 ст. 549 ГК РФ правила о продаже недвижимости субсидиарно применяются к продаже предприятия, цена является существенным условием и договора продажи предприятия.

Существенные условия и квалифицирующие признаки договора. В законодательном определении договора содержатся, как правило, его существенные признаки. Однако значение определения договора этим не исчерпывается. Оно заключается прежде всего в том, что отражает сущность договора, его квалифицирующие или видообразующие признаки, позволяющие отграничить один договор от другого.

Но помимо договорных условий к квалифицирующим признакам следует отнести и другие характеристики договора, в частности субъектный состав. Например, в определении договора поставки (ст. 506 ГК РФ) помимо существенных условий содержатся и такие его признаки как стороны (предприниматели), цель приобретения товара — для использования в предпринимательской деятельности. В определении договора контрактации указан специальный субъектный состав — производитель сельскохозяйственной продукции и заготовитель.

Существенные условия и существо обязательства. В Гражданском кодексе РФ во многих статьях употребляются термины: "существо обязательства", "существо договора", "характер договора". Возникает вопрос: что обозначают эти термины и как они соотносятся с понятием существенных условий договора?

Термин "существо обязательства" ("...если иное не вытекает из существа обязательства") достаточно часто употребляется в отношении договоров купли-продажи (например, п. 3 ст. 480 "Последствия передачи некомплектного товара", ст. 508 "Периоды поставки товаров", ст. 515 "Выборка товаров" и др.). В данных статьях то или иное отношение регулируется диспозитивными нормами, а дан-ный термин обозначает обязательство, вытекающее из отдельного условия договора.

Иной смысл вкладывает законодатель в термин "существо договора" в ст. 421, 1423, 447, 819, 842. Здесь речь идет о существе, сущности самого договора, а не его отдельных условий. Такое же значение имеет и понятие "характер договора" (п.4 ст. 420, п. 2 ст. 451 ГК РФ). Существо, или характер, договора выражают, прежде всего, его существенные условия.

Существенные условия договора и способ его заключения. Анализ действующего законодательства показывает, что на формулирование существенных условий, на признание договора заключенным влияет и способ его заключения. Это относится в первую очередь к заключению биржевых сделок. Хотя они по своей правовой природе являются известными договорами, Закон о товарных биржах и биржевой торговле содержит специальные требования к существенным условиям и признакам биржевой сделки. Так, объектом биржевой сделки является товар определенного рода и качества, в том числе стандартный контракт и коносамент на указанный товар, допущенный биржей в установленном порядке к биржевым торгам.

Особые требования предъявляются к участникам биржевой торговли, регистрации сделок и др.

Общие правила о торгах, проводимых в форме аукциона или конкурса, содержатся в Гражданском кодексе РФ. Согласно п. 4 ст. 447 выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену, а по конкурсу — лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организатором торгов, предложило лучшие условия. При таком способе заключения договора правила Гражданского кодекса РФ об оферте и акцепте не применяются.

Так, существенные условия государственного контракта на проведение подрядных работ для государственных нужд перечислены в п. 1 ст. 766 ГК РФ. В п. 2 этой статьи предусмотрено, что в случае, когда государственный контракт заключается по результатам конкурса на размещение заказа на подрядные работы для государственных нужд, его условия определяются в соответствии с объявленными условиями конкурса и представленным на конкурс предложением подрядчика, признанного победителем конкурса.

В Гражданском кодексе РФ предусмотрена и возможность заключения договора путем совершения конклюдентных действий (п. 3 ст, 438).

Совершение лицом, получившим оферту, в которой содержатся существенные условия договора, в срок, установленный для ее акцепта, действий по выполнению указанных в ней условий договора (отгрузка товара, выполнение работ, уплата соответствующей суммы денег и т. п.) считается акцептом, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или не указано в оферте. При таком способе заключения договора презюмируется, что стороны достигли соглашения по существенным условиям и договор считается заключенным.

Цена договора. В соответствии с п. 3 ст. 423 ГК РФ договор предполагается возмездным, если из закона, иных правовых актов, содержания или существа договора не вытекает иное. Подавляющее большинство договоров являются возмездными, по которым сторона должна получить плату или иное встречное предоставление за исполнение своих обязанностей. В большинстве случаев встречным предоставлением является денежная сумма за выполненную работу, оказанные услуги, отгруженные товары.

Цена — существенное условие всякого возмездного договора. Поскольку заключенный договор является возмездным, в нем так или иначе необходимо решить вопрос о цене. Прежде цена признавалась существенным условием договора. В новом Гражданском кодексе РФ такого безоговорочного требования не содержится. В п. 1 ст. 424 ГК РФ предусмотрено, что исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон. Однако действие этого положения в целом ряде случаев ограничивается. В предусмотренных законом случаях применяются цены (тарифы, расценки, ставки и т. п.), устанавливаемые или регулируемые уполномоченными на то государственными органами.

Таким образом, Гражданский кодекс РФ различает устанавливаемые и регулируемые цены. Установленная соответствующим государственным органом цена подлежит обязательному применению и не подлежит согласованию сторонами. Регулируемые цены — более широкое понятие, чем установленные. Государство использует различные способы регулирования цен (установление надбавок, скидок, предельных коэффициентов изменения цен, максимального уровня и др.). Поскольку фиксированная или точно определенная цена при этом не устанавливается, возникает вопрос, а подлежит ли в таких случаях цена согласованию сторонами. Уполномоченный государственный орган, закрепив определенные рамки при определении цены, за которые нельзя выйти, предоставляет стороне, оказывающей услуги, право самостоятельно решать вопрос о цене в указанных рамках.

На мой взгляд, в подобных случаях вторая сторона лишена возможности требовать согласования цены, поскольку при соблюдении "рамок" цена является правомерно установленной.

В п. 3 ст. 424 Гражданского кодекса РФ указано, что в случаях, когда в возмездном договоре цена не предусмотрена и не может быть определена исходя из условий договора, исполнение договора должно быть оплачено по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, работы или услуги.

Поскольку эта норма диспозитивна, она подлежит применению, если стороны не согласуют вопрос о цене. При этом диспозитивная норма не становится договорным условием. Следовательно, цена не является существенным условием возмездного договора. Однако данный вывод вступает в противоречие с сущностью возмездных договоров. Поэтому, на мой взгляд, необходимо внести изменения в ст. 424 и 432 Гражданского кодекса РФ, предусмотрев, что в договоре должна быть указана цена или способ ее определения.

Как показывает предпринимательская практика, по целому ряду товаров достаточно сложно определить их цену. Зачастую отсутствует информация о многих видах товаров в данном регионе, неясно, какие источники информации использовать, как толковать предусмотренные в п. 3 ст. 424 ПС РФ "сравнимые обстоятельства". Ведь сведения о цене продажи или покупке могут относиться к коммерческой тайне.

На сложность определения рыночной цены обращается внимание и при решении вопросов налогообложения.

В п. 54 постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 июля 1996 года № 6/8 "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" указывается, что наличие сравнимых обстоятельств, позволяющих однозначно определить, какой ценой необходимо руководствоваться, должно быть доказано заинтересованной стороной. При существовании разногласий по условию о цене и недостижении сторонами соответствующего соглашения договор считается незаключенным.

При разъяснении этого пункта постановления Председатель Высшего Арбитражного Суда РФ В. Ф. Яковлев указал, что "... если в договоре нет прямого указания о цене, тем не менее это условие считается присутствующим, поскольку оплата должна производиться по обычно применяемой цене".

Из данного разъяснения можно сделать вывод, что цена — существенное условие любого возмездного договора.

Для устранения возникающих трудностей при применении закона по условию о цене целесообразно внести указанное изменение в Гражданский кодекс РФ.

Субъективно существенные условия договора. Ими признаются все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Если следовать буквальному толкованию данной нормы, можно прийти к выводу, что все условия, внесенные в протокол разногласий к договору, должны признаваться существенными, поскольку сторона, их включившая, тем самым выразила свое намерение их изменить.

Такой вывод влечет за собой признание того, что при наличии оставшихся неурегулированными разногласий по любым условиям подписанного договора он будет считаться незаключенным.

Однако арбитражная практика придерживается иной позиции.

Как указывает В. Витрянский, арбитражно-судебная практика относит далеко не все условия договора, по которым при его заключении возникли разногласия, к существенным. Для этого требуется, чтобы относительно соответствующего условия одна из сторон прямо заявила о необходимости достижения соглашения под угрозой отказа от заключения договора.

Итак, можно сделать вывод, что при наличии неурегулированных разногласий по условиям, относящимся к объективно существенным, договор следует признать незаключенным.

Таковым надлежит считать и договор, если при его заключении остались неурегулированными условия, относительно которых одна из сторон выразила намерение достичь соглашения под угрозой отказа от заключения договора. Однако приведенный вывод требует официального толкования Высшего Арбитражного Суда РФ.

**Список литературы**

Витрянский В. Существенные условия договора // Хозяйство и право, 1998, № 7, с. 3-12.

Витрянский В. Указ, соч., с. 4.

Груздев В. Состав и существо договорных обязательств сторон // Хозяйство и право, 1999, № 7, с. 92.

Комментарий к части первой ГК РФ / Под ред. О. Н. Садикова. — М.: Юринформ-центр, 1995, с. 418.

Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. — М.: Статут, 2000, с. 22.

Витрянский В. В. Комментарий к части первой ГК РФ.— М.: Спарк, 1995, с. 402.

Хозяйство и право, 2000, № 5, с. 81.

Сухова Г. И. О практике разрешения споров по договору строительного подряда // Вестник ВАС РФ, 2000, № 6, с. 106.

Витрянский В. Существенные условия договора // Хозяйство и право, 1998, № 7, с. 4.

Вестник ВАС РФ, 1996, № 9.

Л. Андреева, кандидат юридических наук, доцент. Существенные условия договора: споры, продиктованные теорией и практикой.