

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»

Института права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)

на тему «Стадии заключения договора»

Обучающийся

Е.А. Ваулина

(Инициалы. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

Л.В. Стародубова

(ученая степень (при наличии), ученое звание (при наличии), Инициалы Фамилия)

Тольятти 2022

Аннотация

Договор – правовая форма, которая показывает наибольшую устойчивость на протяжении длительного времени и охватывают самые различные сферы деятельности человека. Он способен обеспечить в ключевых сферах жизни общества стабильность, устойчивость и определенность имущественных и личных неимущественных отношений, чем и обосновывается актуальность изучения стадий заключения договора.

Договор носит обязательный для сторон характер. При его заключении сторонам нужно исходить из положений главы ГК РФ, судебной практики.

Целью работы является исследование основных стадий, особенностей и проблем заключения договора.

Для достижения поставленной цели необходимо выполнить следующие задачи:

- исследовать оферту как стадию заключения договора,
- рассмотреть акцепт как стадию заключения договора,
- разобрать заключение договора на основе решения суда,
- определить особенности заключения публичного договора,
- изучить особенности заключения договора присоединения,
- проанализировать особенности заключения договора на торгах.

Структура работы соответствует поставленной цели и задачам и состоит из введения, основной части, заключения и списка использованных источников и литературы.

Оглавление

Введение.....	4
Глава 1 Общая характеристика стадий заключения договора.....	7
1.1 Оферта как стадия заключения договора.....	7
1.2 Акцепт как стадия заключения договора.....	13
1.3 Заключение договора на основе решения суда.....	19
Глава 2 Правовое регулирование заключения договоров различных видов..	26
2.1 Особенности заключения публичного договора.....	26
2.2 Особенности заключения договора присоединения.....	30
2.3 Особенности заключения договора на торгах.....	34
Заключение.....	39
Список используемой литературы и используемых источников.....	43

Введение

Договор – правовая форма, которая показывает наибольшую устойчивость на протяжении длительного времени развития человечества. Тот факт, что договоры используются столь протяженный период, показывает, что его правовая форма оказывается достаточно гибкой, а потому она может характеризовать разные по своему характеру отношения в конкретном обществе. Сегодня социальный подтекст договоров в значительной степени изменился, однако схема договора как документа юридического вида осталась прежней.

Сегодня договорные отношения охватывают самые различные сферы деятельности человека. Благодаря договору осуществляется регуляция отношений гражданско-правового типа. Вот почему исследование стадий заключения договоров представляется актуальным. Не менее важным фактором является соблюдение принципа свободы, указанного в договоре, поскольку это соответствует положениям гражданского законодательства РФ. Изменение положений договора указывает на то, что если сохраняется сила договора, то возможно изменение одного или нескольких условий документа, включая и те из них, что имеют прямое отношение к выполнению договорных обязательств в сравнении с первоначальными формулировками при заключении договора. Если договор расторгается, то он теряет свою законную силу.

Договор относится к числу наиболее часто встречающихся видов правовых сделок. Сделки одностороннего характера нельзя считать договорами. Такой вид сделок, как договоры, используются в российской правовой системе практически повсеместно. При создании договора важно понимать, что документ должен подчиняться общим правилам. Для договора справедливы те же правила, что характерны для других видов сделок одно- и многостороннего характера. Те обязательства, что указаны в договоре,

должны подчиняться общим положениям об обязательствах, если не указано иное в соответствии со статьей 420 ГК РФ [5].

В основе договора лежит волевой акт. Но у этого акта есть характерные для него особенности. Это вовсе не указание волевых усилий каждой из сторон, а общее волеизъявление, которое указывает волю сторон. Чтобы закрепить такую общую волю в документе, требуется его освободить от внешнего влияния. В статье 421 ГК РФ указываются общие правила, которые гарантируют свободу договора [5]. Договор – это своего рода достигнутый баланс между потреблением и производством, между предложением и спросом. Благодаря этому можно предоставить потребителю те товары, в которых он нуждается. Наличие договора позволяет гражданам тратить по своему разумению средства, полученные от заработной платы, предпринимательские активы и иные средства, что могут покрыть их материальные и иного рода потребности.

Объектом исследования выступают правоотношения, связанные с институтом гражданско-правового договора, в частности порядка его заключения.

Предметом исследования выступают нормы гражданского права, которые регулируют вопросы заключения договора. Такого рода нормы содержатся в Гражданском Кодексе РФ и федеральном законодательстве.

Целью работы является исследование основных стадий, особенностей и проблем заключения договора.

Для достижения поставленной цели необходимо выполнить следующие задачи:

- исследовать оферту как стадию заключения договора,
- рассмотреть акцепт как стадию заключения договора,
- разобрать заключение договора на основе решения суда,
- определить особенности заключения публичного договора,
- изучить особенности заключения договора присоединения,

– проанализировать особенности заключения договора на торгах.

Нормативная основа исследования содержит Конституцию РФ, Гражданский Кодекс РФ, федеральное законодательство, судебная практику и иные нормативные акты, регулирующие порядок заключения договоров.

Теоретическую основу исследования составили работы таких авторов, как О.С. Иоффе, И.А. Зайцев, М.В. Жижина, М.А. Егорова.

Методологической основой исследования являются методы, характерные для юриспруденции: сравнительно-правовой, формально-правовой.

Структура работы соответствует поставленной цели и задачам и состоит из введения, основной части, заключения и списка использованных источников и литературы.

Глава 1 Общая характеристика стадий заключения договора

1.1 Оферта как стадия заключения договора

На сегодняшний день есть несколько основных подходов в отношении термина договора. В статье 420 ГК РФ утверждается, что договор – наличие соглашения между двумя сторонами или большим количеством сторон в отношении установления или прекращения обязательств граждан или их прав [5].

В пункте 2 статьи 1 ГК РФ содержится норма о том, что граждане и юридические лица получают права и используют их на основе соблюдения их интересов, на основе наличия собственной воли. Подписание договора означает приоритет свободного волеизъявления каждой из сторон, которая участвует в заключении договора [5].

Чтобы договор получил законную силу, требуется, чтобы соблюдалось два основных условия – определены наиболее важные условия договора, и достигнуто соглашение между сторонами, которое заключается в письменную форму [43].

В законодательстве указано два аспекта, важных для заключения договора [4, с. 92]:

- договор должен быть составлен в установленной форме,
- договор является соглашением между сторонами по определяющим условиям.

Форма заключения договора может быть различной, в зависимости от характера сделки и в зависимости от того, установлена ли законодательством определенная форма для договоров определенного типа.

Стадии заключения договора бывают следующими [16]:

- проведение переговоров,
- делается оферта – предложение по заключению договора,

– стадия принятия условий договора – акцепт.

Из представленных выше стадий заключения договора обязательными стадиями являются акцепт оферты и сама оферта. Стадия, на которой происходит рассмотрение оферты, имеет правовое значение, когда в законодательстве указан порядок по рассмотрению оферты и срок, в течение которого она должна быть рассмотрена. Та стадия, которая связана с проведением переговоров, «проводится только тогда, как есть согласие на это у сторон, которые участвуют в договорных отношениях» [11, с. 104].

Действие статей ГК РФ проявляется только тогда, когда у сторон есть своя воля, и они хотят закрепить ее путем заключения договора. В статье 435 ГК РФ оферта выступает в качестве предложения, обращенному к одному или нескольким лицам, причем в таком предложении должны быть указаны намерения лиц, которые выступают в качестве инициаторов заключения договора [5].

Предложение оферты может выглядеть по-разному. Например, предложение направляют контрагенту по e-mail или с помощью обычной почты.

Оплата выставленных счетов свидетельствует об акцепте оферты, которую акцептант получил по электронной почте (ч. 3 ст. 438 ГК РФ) [44].

Компания может публиковать оферту на своем сайте. Подача заявки на участие в аукционе является акцептом оферты [50].

То лицо, которое выступает с предложением оферты, является оферентом, а то лицо, которое реализует акцепт – акцептант. Однако не каждое предложение в отношении заключения договора становится офертой.

Есть несколько требований в отношении оферты [25, с. 37]:

- оферта предназначается для одного или нескольких лиц;
- оферта должна носить строго определенный характер. Ее характер должен быть таким, чтобы давать понять, что оферент желает заключить договор с определенными условиями [39];

- оферта должна показывать намерение лица к заключению договора с адресатом – с лицом, которое такое предложение должно принять;
- необходимо указывать все наиболее важные условия договора [32].

Если по одному из указанных пунктов нет соответствия для заключения договора, то оферта не получает законной силы. Для оферты обязательным условием является наличие адресности в отношении одного или нескольких лиц.

Наличие указанного требования показывает, что договор заключен тогда, когда стороны обговорили все наиболее важные условия. Если в оферте по договору нет одного из важных условий, то с его заключением возникают проблемы, даже если вторая сторона согласна с такими недостатками.

Различные исследователи в сфере гражданского права высказывают мнение, что если предложение по оферте не имеет адресата, то оно не является офертой, поскольку не соблюдено обязательное условие. Воля оферента выражается в том, что он предлагает другой стороне заключить договор. При этом его цель – не просто заключение договора, а заключение договора с определенным лицом или несколькими лицами. Но офертой может стать и предложение, обращенное к неограниченному количеству лиц, в этом случае она приводит к заключению публичного договора.

Публичная оферта имеется, когда предложение по заключению договора доводится до адресата при помощи рекламной деятельности, рекламных каталогов. Подобным же образом может доводиться до адресата и предложение по заключению договора, у которого нет признаков, характерных для оферты по законодательству. В таком случае нужно рассматривать не оферту, а предложение к оферте. Предложение к оферте и публичная оферта имеют определенные отличия. Публичная оферта, как и оферта иного типа, должна содержать определенные условия к

заключаемому договору, а в предложении по заключении оферты может не содержаться подобных условий. Еще одно отличие – в публичной оферте достаточно четко выражена воля лица, которая ее направляет [15, с. 44]. А предложение по оферте – это только намерение, которое может не иметь четко очерченных рамок.

Чтобы публичная оферта была признана, в ней важно указать наиболее важные для договора условия. Также в ее рамках нужно выразить волю лица, которое предлагает заключить договор с тем лицом, которое должно отозваться на такое предложение.

У оферты есть правовое последствие – если лицо отправляет оферту другому лицу, то тем самым связывает себя обязательствами. Если предложение сопровождается наличием безоговорочного акцепта, то адресат становится стороной договора автоматически. Если такую оферту получает адресат, то с этого времени она носит обязательный характер.

У оферента есть право отозвать предложение. Если он успел известить контрагента об отзыве, считается, что акцептант оферту не получил. Уведомление должно поступить до поступления оферты или одновременно с этим [32].

При получении оферты нельзя осуществить ее отзыв. Это нельзя сделать в тот же срок, что и для акцепта, если только такое положение не закреплено в оферте, или это не происходит под влиянием сложившейся обстановки [45].

В результате принятия оферты возникают определенные последствия. Последствия принятия оферты определяются ее разновидностью - может быть указан срок для ответа адресата, но такого срока ответа может и не быть. В статье 440 ГК РФ указано: если в оферте указан срок для ответа адресата, то договор заключается автоматически – когда адресат получает предназначенную ему оферту в течение установленного срока [5].

Но бывает и так, что форма оферты – без указания срока для ответа. При этом ее вступление в силу определяется формой, в которой она была создана. Если срок рассмотрения оферты адресатом не указан, то договор вступает в силу с момента, когда другая сторона заявляет о готовности к акцепту. Когда предложение об акцепте не указывается другой стороной, то offerent не связывает себя обязательствами. Но если оферта создана в письменной форме, а срок акцепта не указан, то считается, что договор заключен с момента, когда адресат получил предназначенную ему оферту – до того срока, что указан в законодательстве, а если нет указания такого срока – то в течение времени, которое можно считать рационально приемлемым [21, с. 84].

В тот промежуток времени, когда оферта не пришла к адресату, она не имеет какой-либо юридической силы. Вот почему до того времени, когда оферта была получена адресатом, offerent не является лицом, заключившим договор, и не связан никакими юридическими обязательствами. Также адресат оферты, который еще не получил оферту, не является акцептантом. Даже если это лицо узнало из какого-либо источника о том, что ему предлагают заключить договор до того момента, как им была получена оферта, он не может этого сделать.

Вот почему наблюдается тесная связь между акцептом и офертой.

Цель оферты – уменьшение рисков по отправке претензий от клиентов, которые неверно оценили предложение. В любой оферте должны быть все наиболее важные условия, чтобы позднее не пострадать от неточной формулировки положений:

- нужно указать, что предложение выступает в качестве оферты, и что это предложение по заключению оферты;
- важно указать сведения об организации, включая контактную информацию, название и реквизиты. Нужно указать специализацию

организации, почему с компанией стоит работать, какие преимущества у организации;

- адресат оферты – важно уникальное обращение. Можно указать услуги и товары, указать, почему следует обратиться в компанию;

- указание терминологии и основных понятий. Это нужно, чтобы не допустить двойного толкования различных терминов;

- суть предложения. В этом пункте указываются важные условия будущего договора;

- название товара, услуги. Важно указать свойства товаров и услуг. Например, для товара можно указать форму, цвет, массу, объем, упаковку, срок использования. При реализации услуги можно указать длительность ее оказания и опыт мастеров. Можно указать такую информацию коротко и предложить подробнее изучить ее на сайте компании;

- срок оплаты – по услуге нужно указывать цену за единицу времени, по товару – стоимость за единицу товара. Важно, чтобы другая сторона могла понять реальную стоимость товара и услуги;

- порядок оплаты. Важно указать, где именно и как можно совершить оплату – в банке, в терминале, при помощи банковского перевода. Важно указать все возможные способы. Если возможна оплата частями, то этот факт также нужно указать;

- срок, в течение которого будет действовать оферта. Цены могут быть акционными или временными. При наличии временного предложения важно указать, до какого времени оно действует [16];

- акцепт по оферте. Важно указать, когда договор можно будет считать действующим, какое действие будет считаться согласием с положениями договора;

- условия оказания услуг, поставки продукции. Также нужно указать по товару, где клиент сможет его получить, какая возможна доставка, какие требования по получению;

– изменения по оферте. Такой пункт должен быть в каждой оферте. Важно указать способ по оповещению другой стороны, включая электронную почту;

– способы решения проблем у клиентов. Нужно предусмотреть такие случаи, как нарушение сроков по доставке, наличие бракованного товара, программные сбои. Также в оферте следует предусмотреть возврат средств для клиента, и что для этого нужно делать. Следует рассмотреть возможность разбирательств до суда и при обращении в судебные органы;

– призыв клиента к принятию оферты. Важно мотивировать другую сторону для заключения договора.

1.2 Акцепт как стадия заключения договора

В соответствии со статьей 438 ГК РФ, акцепт – это ответ лица, которое получает оферту, по поводу того, что оно его принимает. Для акцепта характерны два важных условия – безоговорочный и полный характер [40].

Бывает и так, что при получении оферты по поводу заключения договора адресат выражает согласие, однако он предлагает изменить некоторые из условий, содержащихся в оферте. В этом случае можно говорить об обратной оферте – предложению по заключению другого договора [41]. Те действия, что совершает адресат оферты в связи с определением условий договора, являются акцептом оферты [18, с. 54].

Если адресат оферты после ее получения ответа не дает, то такое действие нельзя считать акцептом. Данное положение указано в гражданском законодательстве. Есть следующая позиция: молчание получает юридическую силу тогда, когда это указано в одном из положений законодательства, когда это соответствует деловым обычаям, когда об этом заранее договорились стороны. В каждом случае действия связаны с акцептом.

Типичный пример из юридических источников: когда арендатор берет имущество в аренду и спустя определенное время продолжает этим имуществом пользоваться после того, как срок аренды имущества истек, и арендодатель ничего не высказал по данному поводу, то в результате считается, что происходит продление договора на неопределенное время. Указанный пример показывает, что акцепт и оферта по договору сопровождаются формой молчания [3, с. 418].

Форму реакции по договору – бездействие следует отличать от формы молчания. Бездействие – ситуация, в которой не прослеживается воля адресата, само по себе бездействие не является акцептом.

Еще один способ для заключения договора – действия конклюдентного характера. Устная сделка признается совершенной по закону, когда лицо проявляет волю в отношении совершения сделки. Статья 438 ГК РФ посвящена совершению акцепта при конклюдентных действиях [5]. Например, подрядчик направил заказчику договор в своей редакции (оферту). Заказчик совершил акцепт – перечислил авансовый платеж [36].

Это может быть счет с указанием назначения платежа для оплаты по договору или платежное поручение, где указывается назначение платежа [33].

Сюда можно отнести такие критерии, которые указаны в законодательстве и позволяют определить факт оказания услуги. Например, был рассмотрен спор по взысканию задолженности за оказанные услуги мобильной связи. В соответствии с п. 2 ст. 54 Федерального закона от 07.07.2003 № 126-ФЗ «О связи» в качестве оснований для расчетов по услугам связи выступают показания средств связи, которые показывают измерения, показывают объем потребленных услуг, и дают определить условия по заключению договора об оказании услуг связи [35].

Условия для акцепта можно также прописать в соглашении: «Указанный договор является офертой любому юридическому лицу или ИП.

Договор признается заключенным с момента его акцепта соответствующим лицом. Под акцептом в целях указанного договора понимается, в том числе факт совершения юридическим лицом или ИП действий, предусмотренных конкретными Условиями (п. 1 Договора)» [49].

Не все конклюдентные действия могут считаться акцептом.

Банк передал оферту при помощи заказного письма. В ранее подписанных условиях по договору содержался пункт о том, что акцепт – это совершение заемщиком действий по погашению долга – оплата услуги в банкомате. А если бы заемщик не согласился с новым тарифом, то не стал бы оплачивать задолженность по услуге в банке.

В Определении по делу № 45-КГ21-24-К7 от 18.01.2022г. Верховный Суд РФ указал: «Поскольку действия, которые должно совершить лицо для принятия оферты, должны прямо свидетельствовать о его волеизъявлении, оферент не может указывать в качестве способов акцепта своего предложения действия, которое лицо может совершать с иным умыслом. Таким образом, действия по пополнению счёта карты в целях погашения задолженности по ранее предоставленному кредиту через банкомат не могут расцениваться как акцепт оферты Банка по изменению тарифного плана, поскольку использование банкомата для погашения задолженности предусмотрено изначальными договорными условиями с потребителем.

Кроме того, изменение возможностей и способов погашения задолженности в силу придания действиям по пополнению счёта через банкомат иного смысла в виде юридически значимого действия для согласования новых договорных условий является однозначным ухудшением правового положения потребителя финансовых услуг Банка, не желающего принимать акцепт, и при таких обстоятельствах ограничивающегося в способах исполнения ранее принятого обязательства».

Акцепт, по сути, форма совершения действий с тем, чтобы выполнить условия договора, указанные в оферте. Оферта должна содержать указания на срок по акцепту. Бывают случаи, когда заключение договора не подтверждает появление обязанностей для акцептанта, это происходит, когда такое положение содержится в оферте или в законодательном акте.

Статья 434 ГК РФ свидетельствует, что письменная форма для акцепта характерна в случае, если в письменном виде была составлена оферта. Если договор не предусматривает написание в письменном виде, то в соответствии со статьей 434 ГК РФ договор может быть заключен в устном виде при наличии устной оферты [5].

В соответствии со статьей 439 ГК РФ, акцепт не считается полученным, если лицо, направившее оферту, получает извещение об отзыве акцепта одновременно с акцептом или ранее [5].

Не менее важным оказывается срок, за который получен акцепт. Если в оферте не указан срок рассмотрения, или содержится его указание, то основание для признания заключения договора – получение его акцептом в указанный срок, либо до срока, что указан в законодательстве. Если же срок рассмотрения не указан в правовых актах и в оферте, то считается достаточным для рассмотрения нормально обусловленный срок.

Выбор такого срока осуществляется на основании правил делопроизводства, предмета по оферте и срока почтовой отправки.

Когда оферта поступает в устной форме, то для нее действует специальное правило: акцепт нужно заявить сразу же. Действует такое правило только для устных договоров.

Статья 442 ГК РФ рассматривает ситуацию, когда происходит получение акцепта с опозданием [5]. Так происходит в случае, когда контрагент не оказывается виновным. При этом можно считать, что акцепт получен, когда оферент не указывает другой стороне, что с опозданием получил акцепт.

На основе анализа каждого случая важно сказать о том, что уведомление по акцепту необходимо отправлять сразу же. Если у сторон возникает спор по данному требованию, то спор необходимо решать в суде на основании всех обстоятельств дела. Если адресат акцепта нарушает требование о том, чтобы при получении дать ответ акцептанту, то правовые последствия такого шага определяются причинами действия [4, с. 45].

Когда уведомление со стороны получателя акцепта о получении происходит несвоевременно, то при отсутствии реакции с его стороны все равно можно считать, что договор заключен. Далее стороны осуществляют те права и обязанности, что указаны в договоре, а если оферент отказывается от заключения договора, то у другой стороны есть право на возмещение понесенных убытков. В соответствии с правилом, если адресат акцепта получил его вовремя, но уведомил другую сторону с опозданием о получении, то договор считается действующим, ведь стороны уже обговорили его содержание.

Когда оферта содержит не только срок для рассмотрения акцепта, но и наличие особого срока для рассмотрения акцепта, то если срок для отправки акцепта соблюден, но получен он с опозданием, у получателя акцепта есть выбор – или согласиться на заключение договора, или отказаться от его заключения.

Для заключения договора требуется наличие полного и безоговорочного акцепта. Если в акцепте отсутствует одно из наиболее важных условий – акцепт не является полным или безоговорочным, то акцепт не может быть назван надлежащим, а потому не может происходить заключение договора, и его вступление в законную силу [16].

Также получатель акцепта может стать получателем определенных обязательств, когда у него есть особые условия получения акцепта. В статье 507 ГК РФ указано, что если между сторонами при заключении договора возникают споры по тем или иным его положениям, та сторона, которая

выступала инициатором заключения соглашения, и которая получила согласие от другой стороны на рассмотрение условий договора, должна за срок в 30 дней с момента получения такого предложения сделать все необходимое для согласования условий договора [7, с. 436].

Если же по условиям договора не было достигнуто согласие, то нужно письменно оповестить вторую сторону об отказе от договора.

Если сторона не согласилась с условиями договора и не уведомила другую сторону о том, что она отказывается от заключения договора, то она должна возместить другой стороне ущерб, который возник при отсутствии такой информированности, и становится причиной споров [25, с. 97].

Когда сторона подает иск о нарушении договора, первый вопрос, на который должен ответить судья: существовал ли фактически договор между сторонами [28]. Сторона, подавшая иск, должна доказать наличие четырех элементов, подтверждающих существование договора:

- оферта. Одна из сторон дала обещание совершить действия по договору или воздержаться от совершения определенного действия в будущем;

- рассмотрение. Действие может принимать форму значительной траты денег или усилий, обещания оказать какую-либо услугу, соглашения не делать чего-либо или полагаться на обещание. Вознаграждение – это ценность, которая побуждает стороны заключить договор;

- акцепт. Предложение было принято однозначно. Принятие может быть выражено словами, делами или исполнением, как того требует договор. Как правило, принятие должно отражать условия оферты. В противном случае принятие рассматривается как отказ и встречное предложение.

- взаимность. Договаривающиеся стороны пришли к единому мнению относительно соглашения. Это означает, что стороны поняли договор и согласились с основным содержанием и условиями договора.

Когда сторона, подавшая заявление, предоставляет доказательства того, что все эти элементы имели место, эта сторона берет на себя бремя доказывания того, что договор существовал. Чтобы сторона защиты могла оспорить существование договора, эта сторона должна предоставить доказательства, опровергающие один или несколько элементов.

1.3 Заключение договора на основе решения суда

Если стороны при обсуждении условий договора ставят во главу угла принцип свободы договора, то в результате стороны часто не могут договориться по важным его положениям, в том числе по обязательствам сторон и ценам. При этом закон предлагает передавать разногласия на разрешение суда, когда заключение договора становится обязанностью, а суд занимается решением разногласий сам [22].

Когда одна из сторон подает иск в суд, чтобы понудить другую сторону к заключению договора, и такое обязательство не выполнено, то при удовлетворении требования истца договор будет считаться заключенным после решения судебных органов в соответствии с пунктом 4 статьи 445 Гражданского Кодекса РФ [5].

Разъяснение Верховного Суда Российской Федерации указывает порядок, в соответствии с которым происходит разбирательство по спорам по части принуждения к заключению договора, когда суд рассматривает разногласия, касающиеся заключения договора [32]. Это может происходить в случае, когда договор носит обязательный характер, а стороны на основе соглашения указали возможность судебного разрешения разногласий, или в договоре указана возможность урегулирования возникающих споров только на основании решения суда в соответствии со статьей 446 ГК РФ [5].

После того, как суд выносит решение о том, что стороны должны заключить договор, не следует совершать никаких дополнительных

действий, условия договора всегда можно найти в резолютивной части решения суда. Далее решение суда обязательно должно быть отправлено на регистрацию в соответствующие государственные органы, когда договор должен быть зарегистрирован в соответствии с пунктом 42 указанного Постановления Пленума Верховного Суда РФ. На основании разрешения возникших споров должно появиться такое определение положений договора, что может устроить каждую из сторон.

Разъяснениями Пленума Верховного Суда РФ указано условие, на основании которого договор считается заключенным судом в соответствии с п. 4 ст. 445 ГК РФ, – в решении суда должны быть указаны существенные условия договора [32].

Подход иного характера не соответствовал бы нормам гражданского законодательства, поскольку нужно согласовывать наиболее важные условия договора в момент его заключения.

Верховный Суд РФ пояснил, что «при принятии решения об обязанности заключить договор или об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора, суд в резолютивной части решения указывает условия договора, который считается заключенным на этих условиях с момента вступления в законную силу решения суда. «При этом дополнительных действий сторон (подписание двустороннего документа, обмен документами, содержащими оферту и ее акцепт) не требуется. Таким образом, исходя из содержания п. 4 ст. 445 ГК РФ и приведенных разъяснений, договор считается заключенным между сторонами на условиях, содержащихся в решении суда. При этом в решении должны быть указаны существенные условия договора (условия, которые позволяют считать договор заключенным и о необходимости согласования которых заявит одна из сторон), в остальном содержание прав и обязанностей сторон регулируется императивными нормами законодательства и исполняется диспозитивными нормами законодательства, если правило иное, чем определено в

диспозитивной норме, прямо не указано в решении суда (п. 4 ст. 421, п. 1 ст. 422 ГК РФ)» [34].

Высшая судебная инстанция также добавила, что Департамент как уполномоченный орган является тем лицом, для которого заключение договора купли-продажи или аренды земельного участка является обязательным в силу закона, а кооператив имеет право отказаться от заключения договора купли-продажи до его подписания и сделать выбор в пользу договора аренды и наоборот.

Однако далеко не каждый суд принимает решение, руководствуясь разъяснениями Верховного Суда РФ [48]. «Индивидуальный предприниматель после того, как взяла в аренду нежилое помещение, подала заявление в Комитет имущественных отношений, чтобы там подтвердили возможность реализации имущественного права по той стоимости, которая равна существующей рыночной цене. Данное право для предпринимателей указано в статье 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [27]. Комитет вынес решение о том, что указанное помещение может быть поставлено предпринимателю за сумму в 10 миллионов рублей в соответствии с отчетом оценочной компании, после чего предпринимателю был отправлен договор купли-продажи помещения.

Предприниматель не согласилась со стоимостью, которая была в договоре. На основании оценки, произведенной другой оценочной компанией, она подготовила протокол разногласий и отправила его фонду с тем, чтобы Комитет согласился на возможное снижение стоимости объекта до суммы в 4 миллиона рублей.

Фонд на подобные изменения в договоре купли-продажи не согласился, указав, что среди его компетенций нет возможности смены цены для продажи и аренды объекта. Предприниматель подала иск в суд, чтобы в договоре была признана та рыночная стоимость объекта, что соответствует стоимости, указанной в отчете оценочной компании. Также она потребовала признать ту цену, что была установлена по запросу Комитета, недостоверной, а потому нужно обязать Комитет и фонд перейти к заключению договора по купле-продаже арендуемого помещения по той стоимости, которая в большей степени соответствует рыночной стоимости объекта, которую и нужно определить в ходе судебного разбирательства.

Суд в ходе проведения разбирательства определил спор как спор по устранению разногласий между сторонами, которые возникают в отношении договора, что необходимо заключить между сторонами. Суд определил, что та экспертиза, которая была назначена Комитетом для оценки реальной рыночной стоимости объекта недвижимости соответствует положениям статьи 12 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», что подтверждает представленный в числе доказательств в суде отчет [5]. В результате суд определил, что указанная в отчете информация о стоимости арендованного помещения оказывается достоверной, а потому установление стоимости объекта продажи на основании других источников представляется невозможным в соответствии со статьей 13 Закона об оценочной деятельности.

Далее Комитет отправил истцу письмо, в котором предлагал путем обращения в фонд ознакомиться с положениями договора для его последующего заключения, при этом представители Комитета указывали, что с того момента, как решение суда вступило в силу, договор тоже стал законным, а потому предприниматель должна внести первый платеж в соответствии с договором.

Предприниматель подготовила ответное письмо, где указала, что договор не подписывала и не признает его заключенным. Комитет отправил предпринимателю повторное письмо с той же информацией, а ответа на него так и не получил. Представители Комитета решили, что раз ответа не было, то договор признается заключенным с того момента, когда появилось соответствующее решение суда в отношении возникшего между сторонами спора. После этого представители Комитета обратились за поддержкой в суд с тем, чтобы взыскать с предпринимателя штраф и первый платеж по договору.

В судебном решении по данному делу говорится о том, что в момент, когда происходит урегулирование споров между сторонами, договор по суду признается заключенным в тот момент и на тех условиях, что определяет суд. В решении суда было указано, что по статье 445 ГК РФ у суда есть право на то, чтобы понудить одну из сторон к заключению договора.

Также суд ответил на возражение истца по поводу того, что она не подписывала указанный договор. Суд решил, что в указанном случае тот факт, что стороны подписали или не подписали договор, не оказывается значимым в контексте определения момента, когда именно произошло заключение договора, в результате он принял решение о том, что необходимо взыскать по просьбе Комитета с предпринимателя ту сумму, что указана в договоре.

Получается, что суды вышестоящей инстанции не поддержали заявление предпринимателя по поводу того, что предприниматель не является лицом, которое можно принудить к исполнению договора, и что в ее отношении было нарушено право свободы договора.

Договор можно считать заключенным только тогда, когда перед этим стороны пришли к соглашению по поводу наиболее значимых условий договора в той форме, которая соответствует конкретному случаю в соответствии со статьей 432 ГК РФ [37].

Но суть в том, что в резолютивной части судебного решения важно указывать наиболее существенные условия договора. А в том решении суда, которое было по указанному делу, имелось лишь условие о том, что Комитет должен заключить с ИП договор о купле-продаже помещения по стоимости в 10,5 миллиона рублей. Верховный Суд РФ указал, что в прежних решениях суда не было условий в отношении обязанности предпринимателя по заключению договора и выплате штрафа в соответствии с договором, а потому у предпринимателя нет никаких обязательств. В данной связи Верховный Суд РФ установил, что ссылаться на положения статьи 445 ГК РФ о понуждении стороны к заключению договора, когда решение суда обязательно для исполнения и уклоняться от заключения договора нельзя, неправомерно [26].

В соответствии с законодательством то лицо, у которого есть обязательство по заключению договора купли-продажи в отношении государственного и муниципального имущества, а именно – субъект малого предпринимательства вправе реализовать право на выкуп имущества при обращении в уполномоченный орган, но при этом у него есть право на то, чтобы отказаться от заключения договора в соответствии со статьей 4 Закона № 159-ФЗ [27]. Вот почему нельзя говорить о том, что невыгодный для предпринимателя договор, который ему навязан, может быть признан, это недопустимо.

При передаче разногласий по поводу цены на рассмотрение судом, суд определяет ее с учетом позиций сторон и представленных ими доказательств, в том числе доказательств экономической обоснованности размера платы и ее составляющих и доказательств ее чрезмерности и неразумности, с назначением в случае необходимости соответствующей экспертизы для определения экономически обоснованного размера платы. Суд не связан ни правовой позицией истца, указывающего на необходимость применения принятых им в одностороннем порядке правил определения платы, ни

правовой позицией ответчика, указывающего на необходимость исключения данной платы из договора.

Также при рассмотрении дел судами необходимо учитывать сложившуюся договорную практику, включая различные обстоятельства по делу. Суд указал, что, если имелось спорное условие, и стороны не пришли к согласию, использовать его или нет, суд должен исключить его из договора [47].

Исходя из вышеизложенного, формулируется вывод о том, что договор – это соглашение между двумя сторонами или большим количеством сторон по части наиболее важных условий договора. Подобное соглашение необходимо заключать в той форме, что соответствует положениям законодательства.

Благодаря договору достигается устойчивость и стабильность в ряде сфер жизни общества, включая отношения имущественного характера.

Свобода договора выражается в том, что его субъекты имеют право на защиту собственных прав и обязательств.

Есть несколько основных стадий заключения договора – переговоры перед его заключением, направление оферты и акцепт. Оферта и ее акцепт – это обязательные условия заключения договора. Переговорная стадия является факультативной, ее применяют на основании усмотрения сторон, что заключают договорные отношения.

Если же по основным элементам договора договориться не удастся, то можно обратиться с иском в суд.

Глава 2 Правовое регулирование заключения договоров различных видов

2.1 Особенности заключения публичного договора

Понятие публичного договора для российского права достаточно новое и указано в статье 426 ГК РФ [5]. Заключение публичных договоров соответствует основному принципу, изложенному в гражданском законодательстве – свободе договора.

Гражданско-правовые отношения у каждого человека возникают практически постоянно. Мы постоянно приобретаем различные товары, заказываем те или иные услуги. Отношения, которые при этом возникают, регулируются нормами публичного договора.

В соответствии со статьей 426 ГК РФ публичный договор – вид договора, одной из сторон которого является коммерческая организация в связи с предоставлением услуг или продажей различных товаров, что организация предоставляет ввиду собственной деятельности в отношении своих клиентов [5]. Если упоминать различные услуги, то это могут быть услуги связи, медицинское обслуживание, транспортные перевозки.

Есть 5 основных норм, которые характеризуют положения публичного договора [6, с. 281]:

- обязанностью коммерческой организации является заключение договора с клиентами;
- если в законодательных актах нет соответствующего указания, то нельзя выделять и указывать предпочтение отдельным клиентам в противовес другим клиентам организации, включая ценовой вопрос и иного рода вопросы;
- нельзя отказываться от продажи товаров и предоставления услуг в том случае, если организация ведет коммерческую деятельность.
- если договорные обязательства противоречат нормам законодательства, то они не считаются значимыми и носят ничтожный характер;
- при создании публичного договора в нем могут присутствовать нормы, которые характерны для публичных договоров в соответствии с законодательством.

Нормы, которые указываются в публичном договоре, необходимы для защиты интересов наиболее незащищенной стороны при возникновении правоотношений. Обычно такой стороной выступают потребители товаров и услуг.

Однако при оказании услуг публичного характера могут возникать значимые проблемы, связанные с выполнением обязательств по публичным договорам. Чаще всего проблемы возникают при выполнении обязательств по публичным договорам в следующих сферах – услуги связи, услуги почты, коммунальные услуги, предоставление банковских услуг, транспортные и авиационные услуги, розничная купля и продажа, страхование, гостиничные услуги, медицинские услуги и другие сферы [31].

Все способы по защите гражданских прав в рамках публичного договора можно разделить на следующие категории [20, с. 47]:

- иски, связанные с разрешением споров при изменении условий договора и понуждением к заключению договора;
- иски при изменении тарифов и цен на товары и услуги, а также о взыскании долгов;
- заявления, связанные с законностью норм, которые изложены в публичном договоре, в отношении порядка заключения и выполнения данной категории договоров, по оспариванию их законности.

Первая группа обращений – это иски со стороны потребителей товаров и услуг в сторону коммерческих компаний [17]. На практике обращения связаны с несоответствием условий договора реальному положению дел, когда компания не провела работы по договору, не предоставила соответствующие услуги и товары, что противоречит правилам договора. Данная деятельность является основной деятельностью определенной коммерческой организации.

С иском по части понуждения к выполнению работ, предоставлению услуг и товаров в соответствии с публичным договором может обращаться только потребитель [2].

Если коммерческая организация готова предоставить товары и услуги, но при этом не желает заключать публичный договор, то она не должна заниматься подобного рода деятельностью. Согласно ГК РФ, коммерческая организация может отказать клиенту в заключении публичного договора только тогда, когда у нее нет технической возможности для того, чтобы это сделать. Например, компания может заключить с клиентом договор по энергоснабжению только если у него есть устройство для приема энергии, которое подключено к сети данной организации, занимающейся энергоснабжением, и иного рода оборудования – счетчика, позволяющего вести прием переданной энергии.

На практике большая часть исков в отношении компаний с необходимостью понуждения по заключению договоров касаются именно

компаний, которые занимаются предоставлением услуг по энергоснабжению [23, с. 57].

Сегодня вопрос в отношении статуса, который есть у сторон по публичному договору, носит дискуссионный характер. В соответствии с ГК РФ, есть две стороны договора – коммерческая организация и клиент, который к ней обращается. Однако есть и другая точка зрения в отношении статуса сторон по публичному договору.

Сторонники первого подхода считают, что нужно придерживаться буквального толкования тех норм, которые определены в отношении субъектов правоотношений по договору: коммерческую организацию следует трактовать в соответствии со статьей 50 ГК РФ, где представлен фактический перечень различных организационных форм для коммерческих организаций, в том числе государственные, муниципальные, унитарные предприятия, производственные кооперативы и хозяйственные общества [5].

Если клиент заключает договоренность с иного рода лицами, которые занимаются предпринимательской деятельностью – некоммерческие организации, занимающиеся предпринимательской деятельностью или ИП, у которых нет статуса юридического лица, то они не могут быть стороной публичных правоотношений и заключать публичный договор. Но при этом у них есть право на то, чтобы давать предпочтения одним клиентам в сравнении с другими [30].

В ГК РФ есть формулировка другой стороны: «каждый, кто обращается в компанию», она истолковывается специалистами по буквальному толкованию законодательства следующим образом: в качестве такого лица может выступать только потребитель, и больше никто. В статье 426 ГК РФ цена на предлагаемые компанией услуги и товары, а также иные условия публичного договора должны быть одинаковыми для всех клиентов, которые обращаются в эту организацию [19]. В качестве исключения выступают

случаи, когда в соответствии с положениями законодательства отдельные категории потребителей имеют льготы.

Чтобы расшифровать понятие «потребитель», следует обратиться к Закону РФ "О защите прав потребителей", где указано, что потребителем выступает такой гражданин, что имеет намерение заказать или заказывает различные товары и услуги, как для личных нужд, так и для нужд своей семьи и иного рода нужд, которые не имеют отношения к ведению предпринимательской деятельности [29].

Но есть и вторая точка зрения, сторонники которой утверждают, что определение сторон по публичному договору должно быть более широким. Сторонники, которые придерживаются этой позиции, утверждают, что нельзя ограничивать понимание стороны, которая несет основные обязательства только лишь списком организационных форм коммерческих предприятий, изложенных в статье 50 ГК РФ [5].

Юристы с данной точкой зрения считают, что в данном списке должны быть также ИП, у которых нет статуса юридического лица, и организации некоммерческого типа, которые занимаются предпринимательской деятельностью. Они также анализируют понятие «каждый, кто обратился в организацию» в законе «О защите прав потребителей», но при этом считают, что другие клиенты в сравнении с потребителями имеют неравное положение, а потому их объем прав оказывается ограниченным [19].

2.2 Особенности заключения договора присоединения

В качестве договора присоединения принято определять договор, условия по которому закреплены в стандартной форме – формуляре или в другой, при этом одна из сторон при принятии договора осуществляет присоединение к указанному договору, в соответствии со статьей 428 ГК РФ [12, с. 74].

Получается, что такое лицо осуществляет присоединение к договору, но не имеет права не соглашаться с предложенными условиями или высказывать свое мнение. Как правило, для согласия с договором присоединения у такого лица должны быть определенные причины.

Основные свойства договора присоединения [14, с. 149]:

– условия, характерные для договора присоединения, определяются в стандартной форме – формуляре или в какой-либо другой форме. Примеры подобных формуляров – текст договора, который распечатывается во многих экземплярах и пересылается сразу нескольким компаниям. В подобном случае у одного из участников договора есть право на то, чтобы выразить несогласие с определенным пунктом договора или со всем договором в целом. В результате условия, изложенные в договоре, могут быть пересмотрены;

– те условия договора, что указаны в стандартной форме договора – например, в формуляре, принимаются другой стороной только на основе присоединения к условиям договора. Таким способом пользуются, к примеру, банки. «Акцептом настоящей оферты является надлежащим образом заполненное по форме банка, подписанное и предоставленное клиентом в банк заявление об акцепте оферты; совокупность настоящей оферты и надлежащим образом оформленного и подписанного клиентом заявления об акцепте являются документами, составляющими заключенный между клиентом и банком договор комплексного банковского обслуживания» [46]. По сути, это наиболее важное правило для договоров такого типа. В результате стороны при рассмотрении договора присоединения не имеют права на то, чтобы выдвигать свои условия, которые отличаются от тех условий, что указаны в стандартной форме, включая и формуляр. Также в договоре может быть указано, что та сторона, что присоединяется к такому договору, не имеет права заявлять о

собственных условиях по договору или о несогласии с отдельными условиями договора присоединения.

Та сторона, что подписывает договор присоединения, или соглашается с предложенными условиями, или отказывается от такого действия. В результате сам процесс заключения договора значительно упрощается, но можно отметить и тот факт, что права стороны, которая к такому договору присоединяется, оказываются ограничены.

Договоры этого типа являются уникальными, поскольку значение имеет сохранение внешней формы договора, а учитывается воля и интерес только одной стороны, которая и записывает условия и положения договора в стандартной форме для заключения.

При обращении к созданию договоров присоединения возможен негативный результат. Вот почему в законодательных источниках изложены нормы, которые касаются защиты интересов слабой стороны – тех лиц, которых принуждают к заключению договора присоединения в соответствии с документом стандартной формы, а для этого в законодательстве использованы императивные нормы. Они изложены в статье 428 ГК РФ [5].

В Гражданском Кодексе РФ не указано, в каком порядке следует создавать стандартные формы для договоров, включая и формуляры. Кроме того, в ГК РФ не содержится требований к тем организациям, что разрабатывают подобные договоры [8, с. 193].

В соответствии с пунктом 1 статьи 428 ГК РФ нельзя расширять толкование изложенных норм [5]. Бывают случаи, когда отношения между сторонами в рамках договора присоединения оказываются шире изложенной нормы о том, что одна из сторон может только присоединиться к договору присоединения. Однако это может происходить либо в соответствии с положениями, которые изложены в договоре присоединения, либо когда условия, что изложены в стандартной форме договора, имеют связь с императивной формой документа, рассчитаны на отношения с большим

количеством потребителей, включая продажу товаров, гостиничное, медицинское, банковское обслуживание. Если говорить о предпринимательском деле, то широкое толкование положений ГК РФ для договоров присоединения может наблюдаться в таких сферах, как энергоснабжение и банковское дело.

В статье 428 ГК РФ указано, что у той стороны, что присоединяется к договору, есть право на то, чтобы высказать требование о том, чтобы договор был расторгнут, или в отношении изменений его условий, но только тогда, когда у такой стороны есть основания для предъявления таких претензий. В данной связи могут иметься разные основания, которые зависят от того, кем является сторона, которая должна присоединиться к договору [10, с. 196].

При этом права той стороны, что заключает договор присоединения и ведет коммерческую деятельность, оказываются значительно ограниченными. Если коммерческая организация подписывает договор присоединения при ведении предпринимательской деятельности, то у нее есть право заявить о несогласии с договором и необходимости его расторжения только тогда, когда она имеет возможность доказать, что она не имела понятия о том, что такое договор присоединения и на каких условиях заключается такой договор [1, с. 46].

Те юридические лица и граждане, что заключают договор присоединения не из-за того, что ведут предпринимательскую деятельность, имеют право на то, чтобы выступить с требованием расторжения такого договора или изменением его условий, когда эта сторона оказывается лишена прав, характерных для подобного рода договоров, а ответственность стороны, что прислала стандартную форму подобного договора, оказывается ограниченной. Подобная возможность создает дополнительную защиту прав той стороны, что заключает договор присоединения, однако не могла принимать участия в том, чтобы определять условия договора [33, с. 52].

Если говорить о юридических последствиях заключения договора присоединения, то связаны они с тем, что сторона, которая присоединяется к такому договору, имеет право на расторжение такого договора или требование об изменении его условий при наличии особых оснований, что отличаются от стандартных условий для гражданско-правовых договоров в соответствии со статьей 450 ГК РФ.

Также у любого лица, что подписывает договор присоединения, есть право на то, чтобы признать недействительными отдельные условия такого договора, если они противоречат нормам законодательства или иных актов. Бывают обстоятельства, которые выступают в качестве основания для того, чтобы договор был расторгнут или были изменены его условия. Это связано с тем, что достаточно часто такие условия формулируются только одной из сторон, а потому в договоре появляются условия, которые дают льготы и преимущества только одной из сторон, которой является сторона, что и определяет условия договора, создавая тем самым неприемлемые условия для другой стороны, что к такому договору присоединяется [30].

2.3 Особенности заключения договора на торгах

На сегодняшний день процедура торгов существует не только при наличии исполнительного производства, банкротства компании, но и при выполнении типичных хозяйственных действий.

Договор по итогам торгов может заключаться муниципальными и государственными предприятиями, а также крупными компаниями, в том числе и монополиями. Порядок заключения договоров такого типа определен существующим российским законодательством.

В последнее время можно увидеть увеличение количества торгов, а также рост стоимости, которая указывается в подобного рода контрактах. Объяснение данного явления представляется следующим:

– монополизация рынка с течением времени растет. Компании, которые являются монополистами, со временем вытесняют более мелкие компании с рынка;

– у крупных компаний есть собственная сеть более мелких организаций, а потому важно осуществлять системный контроль деятельности руководителей таких подразделений;

– большинство компаний имеют форму акционерных обществ, включая и необходимость получения новых средств при торговле акциями. При этом возникает противодействие между менеджерами компании – советом директоров и руководителями на местах и акционерами, а наличие подобного разграничения выступает причиной для серьезных конфликтов интересов.

Договор по итогам торгов позволяет добиться следующих целей:

– достижение серьезной конкуренции между различными компаниями, что приводит к оптимизации деятельности крупных компаний;

– благодаря созданию механизма по прозрачному выбору компаний в соответствии с установленными критериями можно оптимизировать контроль со стороны главного офиса компании за подчиненными подразделениями и со стороны акционеров в отношении компании.

Далее постараемся проанализировать тему организации и последующего проведения торгов. Данная тема освещена в нескольких статьях ГК РФ – 447-449 [5]. Процедура торгов начинается только тогда, когда принято решение о том, что будут проведены торги, а по их итогам будет составлен договор. После этого важно рассмотреть, кто будет являться организатором торгов.

В качестве организатора торгов выступает обладатель имущественного права или обладатель вещи, у него есть право на то, чтобы заключить договор в отношении отчуждаемого имущества. У них есть право на

самостоятельное заключение договора или на то, чтобы воспользоваться услугами компании, что выступает организатором торгов.

Существует две основные формы проведения торгов – конкурс и аукцион. Форму торгов определяет собственник вещи для продажи, если законодательство не указывает иные правила. Основное различие двух указанных форм – по аукциону победитель – это то лицо, что предлагает самую высокую цену за вещь. А при наличии конкурса победителем выступает то лицо, что готово предложить оптимальные условия.

Вне зависимости от формы проведения торгов в них должно быть не менее 2 участников, в противном случае они не состоятся. В ГК РФ написано, что если в торгах вне зависимости от формы есть только один участник, потому они не могут быть признаны состоявшимися [9, с. 357].

Торги могут быть открытого и закрытого типа. Когда торги открытые, то по участию ограничений нет. Если торги закрытого типа, то принимать в них участие можно только по приглашению.

Организаторы торгов должны нести определенные обязательства. Например, это необходимость отправки будущим участникам извещения о том, что будут проводиться торги, причем сделать это нужно за месяц до того, как начинаются торги. В извещении необходимо указать данные: время и место проведения торгов, их форма, порядок выбора победителя торгов, информация по начальной цене торгов. Бывает и так, что предмет торгов – это право на то, чтобы заключить договор, тогда важно указать срок, который предоставляется для заключения договора.

Извещение о проведении торгов выступает в качестве односторонней сделки, именно оно является сигналом о начале торгов. Если извещение было составлено или выслано не по правилам, то это является причиной для того, чтобы признать процедуру торгов недействительной [19].

Вслед за этим наступает такой этап торгов, как подача заявки от участников. Если заявка подана, то это означает, что участник согласен

заключить договор по итогам торгов. Заявка при проведении торгов – это также акцепт оферты с предложением заключения основного договора [42].

Указанные функции, характерные для заявки, в соответствии с правилами проведения процедуры торгов, могут разбиваться по времени и находить подтверждение в ряде различных документов, связанных с процедурой торгов.

Подобная ситуация возникает при проведении торгов, когда после того, как подана заявка на участие в торгах, участник получает от организатора пакет документации с правилами конкурса, а акцепт оферты от участника поступает только тогда, когда участник изучит пакет документации по конкурсу в соответствии с поступившим предложением [24].

В соответствии со статьей 448 ГК РФ победитель торгов и их организатор должны подписать в день, когда были проведены торги, протокол о их результатах.

Организатор торгов может выбирать победителя в устной форме. Подобное действие от организатора – это юридический акт, после чего у сторон появляются свои права и обязанности.

Статья 448 ГК РФ утверждает, что протокол по итогам торгов – это особый юридический факт, имеющий отношение к системе торгов, порядок его создания происходит на основании правовых норм, по своей сути это двухсторонний договор [5].

Когда в качестве предмета торгов выступает право на заключение договора, то протокол выступает в качестве предварительного договора, а подписание основного договора происходит спустя 20 дней или в иной срок, что указан в извещении по проведению торгов.

В результате торгов выявляется победитель. В статье 448 ГК РФ указано, что подписание протокола по итогам торгов между победителем торгов и их организатором происходит в тот день, когда прошли торги [5].

Заклучение договора осуществляется после того, как были проведены торги. То, насколько действительным является договор, определяется фактическим результатом торгов. Если при проведении торгов происходит нарушение правил, указанных в законодательстве, то по иску заинтересованной стороны договор признается недействительным, так же недействительными могут быть признаны и сами торги.

Важно указать тот факт, что если торги признаются недействительными, то и договор с победителем торгов также признается недействительным [38]. Важно не забывать и о последствиях признания договора недействительным. Если сделка признается недействительной, то согласно статье 167 ГК РФ юридических последствий за такое действие не наступает, а каждая сторона возвращает все то, что она получила по сделке, другой стороне. Если же имущество вернуть невозможно в натуральном выражении, то тогда разрешается возмещение стоимости в денежном выражении [13].

В главе второй мы рассмотрели механизм составления и заключения разных видов договоров, таких как публичный договор, договор присоединения, договор по результатам торгов.

В соответствии со статьей 426 ГК РФ публичный договор – вид договора, одной из сторон которого является коммерческая организация в связи с предоставлением услуг или продажей различных товаров, что организация предоставляет ввиду собственной деятельности в отношении своих клиентов [5].

Договор присоединения - договор, условия по которому закреплены в стандартной форме – формуляре или в другой, при этом одна из сторон при принятии договора осуществляет присоединение к указанному договору, в соответствии со статьей 428 ГК РФ [5].

Публичный договор и договор присоединения являются особыми разновидностями договоров, так как несут в себе ограничение принципа

свободы договора, а также уход от принципов равенства различных субъектов с позиции права для защиты интересов более слабой стороны.

Заключение договора на торгах в последнее десятилетие получило широкое распространение. Заключение договора на торгах объясняется желанием заказчика получить максимальную экономическую выгоду, хоть при этом и потребуются нести расходы на их подготовку и проведение.

Заключение

На основании анализа по теме: «Стадии заключения договоров» можно понять, что заключение договора не является формальностью. Правильная юридическая работа при составлении договора позволяет определить, произошло ли достижение поставленных целей, и могут ли стороны обезопасить себя при необходимости разрешения спора.

Значение договоров при хозяйственной, коммерческой, финансовой, административной деятельности представляется внушительным. Созданный договор для регулирования гражданских и иного рода правоотношений носит обязательный для сторон характер, он должен соответствовать правовым

нормам и другим положениям законодательства. Стороны сами определяют условия договора, исключением являются случаи, когда наличие определенного условия зависит от федеральных законов и иных законодательных актов.

Общие правила по заключению договоров указаны в главе 28 Гражданского кодекса РФ, однако они не носят исчерпывающего характера [5]. В договоре обязательно следует указывать все его наиболее существенные условия. Когда происходит заключение договора, требуется убедиться в том, что его подписывает то лицо, что имеет соответствующие полномочия. Заключение договоров производится в нескольких экземплярах, необходимо составить как минимум два экземпляра – по одному для каждой из сторон.

В договоре обязательно следует указывать такие важные данные, как место, дата его заключения, основные его условия.

Договор позволяет гражданам совершать расходы по своему усмотрению, приобретая те ценности, что позволяют закрыть имеющиеся у них потребности. Успешность коммерческой сделки во многом определяется тем, насколько продуман договор, лежащий в ее основе.

Важно также указать, что порядок заключения договоров розничной купли-продажи и в сети Интернет также нуждается в изучении. Необходимо тщательно выбирать методики для ведения переговоров с тем, чтобы определить условия договора, их правовое регулирование, заранее продумать порядок урегулирования возможных разногласий, определить способы для закрепления итогов переговоров.

В настоящее время продолжается переход нашего государства на капиталистические рельсы. При этом значимость договоров в хозяйственной и коммерческой деятельности с течением времени усиливается, договоры выступают в качестве основной правовой формы регулирования отношений. В соответствии с законодательством, и у юридических, и у физических лиц

есть право на определение своих прав и обязательств в соответствии с договором и определением таких условий договора, что соответствуют законодательству.

Хотя существует немало проблем, связанных с заключением и реализацией договоров, законодательство, посвященное договорам в России, находится на высоком уровне. Также стоит отметить, что оно находится на стадии совершенствования, что будет позволять более грамотно применять законодательство по созданию и заключению договоров в современной России.

В настоящей работе было рассмотрено несколько вопросов, имеющих отношение к заключению договоров:

- характеристика оферты в качестве элемента договора;
- характеристика акцепта в качестве элемента договора;
- рассмотрение порядка понуждения к заключению договора по решению суда;
- характеристики разных видов договора – договор по результатам торгов, публичный договор, договор присоединения.

На основании анализа, проведенного в настоящей работе, и исследования российского договора, что указывает порядок заключения договора, можно сделать несколько наиболее важных выводов:

- наличие договора – основание для появления обязательств. При этом важно отметить, что обязательства могут быть договорными и недоговорными, подчас они действуют на параллельной основе, тем самым достигается защита для одной из сторон;
- при заключении договора сторонам нужно исходить из положений главы ГК РФ, посвященной совершению сделок, из законодательных норм по заключению договоров, других глав ГК РФ, в которых указываются договорные обязательства;

– заключение договора в качестве института гражданского права регулируется на основании положений ГК РФ и других законодательных норм;

– при заключении договора можно выделить основные стадии: одна сторона направляет другой оферту, происходит рассмотрение оферты, создается акцепт, происходит отправка акцепта той стороне, что создало оферту;

– государство регулирует создание законов и других правовых норм;

– в договоре должны присутствовать условия, которые характерны для определенного вида договоров. Если форма договора не соблюдена, то договор можно признать недействительным;

– в соответствии с законодательством устанавливается порядок государственной регистрации договоров того или иного типа;

– договор по результатам торгов заключается на основании аукциона или конкурса.

Предлагается корректировка существующего законодательства:

– действующим законодательством не дано определение «нормально необходимого времени» для акцепта оферты. Необходимо сформулировать понятие и закрепить его в ст. 441 ГК РФ;

– при работе судебных органов важно наличие оснований для того, чтобы понудить одну из сторон к выполнению обязательства по заключению договора. Если же одна из сторон предварительно не предлагала другой стороне заключить договор, то нет никаких оснований для того, чтобы принудить ее к заключению договорных обязательств. Не менее важно внести предложение по дополнению части 1 статьи 445 ГК РФ, указав следующее предложение: «...в случае заключения договора в обязательном порядке оферта должна быть направлена в течение 30 дней с момента возникновения обязанности заключить договор»;

– стороны договора также нуждаются в четко определенных методиках ведения переговоров по согласованию условий договора и урегулированию разногласий, а также в утвержденных формах документов по этому вопросу;

– часто возникают ситуации нарушения порядка проведения торгов. Перечень оснований, установленный ст. 449 ГК РФ для признания публичных торгов недействительными, не является исчерпывающим, что создает дополнительную неопределенность [5]. Представляется возможным установить закрытый перечень, учитывая сложившуюся судебную практику по данному вопросу.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Барков А.В. Договор как средство правового регулирования рынка социальных услуг: Монография. М. : Юрист, 2019. 167 с.
2. Богданов В.В. Гражданско-правовая ответственность в преддоговорных отношениях // Журнал российского права. 2020. № 2. С. 23.
3. Брагинский М.И, Витрянский В.В. Договорное право: Общие положения. М. : Статут, 1997. 679 с.
4. Витрянский В.В. Договоры: порядок заключения, изменения и расторжения, новые типы (комментарий к новому ГК РФ). М. : Статут, 2019. 123 с.

5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья). Офиц. текст: Принят 26.11.2001 г. // Собрание законодательства РФ. 2001. № 49.
6. Гражданский Кодекс Российская Федерация. Часть первая. Научно-практический комментарий/ Под ред. Абовой Т.А., Кабалкин А.Ю., Мозолина В.П. М. : БЕК, 1996. 567 с.
7. Гражданское право / Под ред. Орловского П.Е. и Корнеева С.М. В 2-х томах. Т.1. М. : БЕК, 1969. 587 с.
8. Гражданское право, Часть 1. Учебник / Под ред. Толстого Ю.К., Сергеева А.П. М. : ТЕИС, 2020. 564 с.
9. Гражданское право. В 2-х томах. Том 2. Учебник / Под ред. Суханова Е.А. М. : БЕК, 1993. 654 с.
10. Гражданское право. В 2-х томах. Том 2. Учебник / Под ред. Суханова Е.А. М. : БЕК, 1993. 765 с.
11. Гражданское право: в 2 Т. Том II. Полутом 1: учебник / Под ред. Суханова Е.А. М. : Волтерс Клувер, 2018. 724 с.
12. Гражданское право. Часть первая: учебник / Отв. ред. Мозолин В.П., Масляев А.И. М. : Юристъ, 2019. 712 с.
13. Грось Л. Мировое соглашение в гражданском судопроизводстве // Российская юстиция. 1996. № 12. С. 15.
14. Договоры в предпринимательской деятельности/ Отв. ред. Е.А. Павлодский, Т.Л. Левшина. М. : Статут, 2019. 340 с.
15. Додовов В.Н., Каминская Е.В., Румянцев О.Г. Словарь гражданского права/ Под общей ред. Залесского В.В. М. : ИНФРА-М, 1997. 182 с.
16. Егорова М.А. Общие особенности существенных условий соглашения об изменении или о расторжении договора // Право и экономика. 2019. № 1. С. 44.

17. Егорова М.А. Особенности недействительности соглашения об изменении и расторжении договора // *Законы России: опыт, анализ, практика.* 2018. № 2. С. 34.
18. Жижина М.В. Толкование условий гражданско-правового договора и судебно-лингвистическая экспертиза: от теории к практике // *Право и экономика.* 2020. № 1. С. 34.
19. Каменков В.С. Обязательное заключение хозяйственного договора // *Предпринимательское право.* 2019. № 3. С. 55.
20. Карапетов А.Г. Расторжение нарушенного договора в российском и зарубежном праве. М. : Статут, 2019. 199 с.
21. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (учебно-практический). Части первая, вторая, третья, четвертая (постатейный) / Под ред. С.А. Степанова, (2-е издание, переработанное и дополненное). М. : Проспект, 2019. 543 с.
22. Мальцева А. Договор по принуждению // *ЭЖ-Юрист.* 2019. № 24. С. 4.
23. Мейер Д.И. Русское гражданское право. Часть 2. М. : Статут, 2019. 812 с.
24. Назаров А.Е. Договор как процесс: понятие и структура // *Юридический мир.* 2019. № 8. С. 11.
25. Новицкий И.Б., Лунц Л.А. Общее учение об обязательствах. М. : Госюриздат, 1950. 311 с.
26. Обзор практики разрешения споров, связанных с заключением, изменением и расторжением договоров. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 14, от 05 мая 1997 г.] // *Вестник ВАС РФ.*, 1997. № 7. С. 36.
27. Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами

малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : Федеральный закон от 22.07.2008 № 159. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_78582/ (дата обращения 29.09.2022).

28. Об отдельных рекомендациях, принятых на совещаниях по судебно-арбитражной практике: Письмо ВАС РФ № С1-7/ОП-587 от 19.08.1994 г. // Вестник ВАС РФ, 1994. № 11. С. 29.

29. О защите прав потребителей [Электронный ресурс] : Федеральный закон от 07.02.1992 N 2300-1 (ред. от 14.07.2022). URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_305/ (дата обращения 29.09.2022).

30. О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации: Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 01.07.1996 г. // Вестник ВАС РФ, 1996. № 9. С. 27.

31. О некоторых вопросах практики рассмотрения споров, связанных с заключением, исполнением и расторжением договоров банковского счета: Постановление Пленума ВАС РФ № 5, от 19.04.1999 г. // Вестник ВАС РФ, 1999. № 7. С. 12.

32. О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора [Электронный ресурс] : Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 49 от 25.12.2018г. URL: <https://www.vsrfr.ru/documents/own/27540/> (дата обращения 29.09.2022).

33. Определение Верховного Суда РФ от 16.08.2019 N 307-ЭС19-12529 по делу N А56-3160/2018. URL: <https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/e3f47eb8-be6d-4245-95a4-3213f6b9ffa1/a212e627-c211-4a33-96f8-3293adec777d/A56-3160->

2018_20190816_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True (дата обращения 29.09.2022).

34. Определение Верховного Суда РФ № 309-ЭС19-10274 от 25.05.2020г. по делу № А50-12400/2018. URL: <https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/ae8b3531-dc1a-4e53-a969-a5de16e12a82/63d54360-90c5-450f-8028-90945e7fadd4/A50-12400->

2018_20200525_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True (дата обращения 29.09.2022).

35. Определение Верховного Суда РФ № 310-ЭС19-19588 от 11.11.2019г. по делу № А83-14679/2017. URL: <https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/e51d7a3c-43e3-459e-b10c-fce2c4e833f2/4a3cf60d-f72e-4579-a95f-0c5f91a7ae6b/A83-14679->

2017_20191111_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True (дата обращения 29.09.2022).

36. Определение Верховного Суда РФ от 16.11.2020 № 305-ЭС20-17834 по делу № А41-32939/2019. URL: <https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/bd67a8dd-f1e4-4cfc-8f75-6b6afe08013a/3dd216c1-fa37-4502-8711-648ff5e2de65/A41-32939->

2019_20201116_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True (дата обращения 29.09.2022).

37. Определение Верховного Суда РФ от 29 августа 2019 г. № 307-ЭС19-3613 по делу № А56-52992/2018. URL: <https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/8e95a8fd-5cf2-4f5e-9d6c-a80fd169ebc0/0e26fbcf-adb8-4180-b6ae-fa330f2cb7b4/A56-52992->

2018_20190829_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True (дата обращения 29.09.2022).

38. Определение СК по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 19 августа 2019 г. N 308-ЭС19-3502 по делу N А32-11576/2018. URL: <https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/22446bf8-3f90-4268-be0a->

76bd020bf1db/ada9e5ac-3f67-4e89-9ebe-689ce5f4302d/A32-11576-2018_20190819_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True (дата обращения 29.09.2022).

39. Определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 29.06.2021 № 88-16118/2021. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=KSOJ004&n=44760#uSMxSLTSGNEN0QmX1> (дата обращения 29.09.2022).

40. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 09.04.2021 № Ф05-1869/2021 по делу № А41-98171/2019. URL: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/389fe662-5ef3-4789-b38b-bbbee2f366e4/f22231eb-7c81-4a74-9e43-ab424dbc7dec/A41-98171-2019_20210409_Reshenija_i_postanovlenija.pdf?isAddStamp=True (дата обращения 29.09.2022).

41. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 25.05.2020 № Ф05-1673/2020 по делу № А41-34785/2019. URL: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/ea57062f-0f52-41c6-b06c-a41f48defc62/0823c721-91ce-48f0-8f88-4285dcb130d8/A41-34785-2019_20200525_Reshenija_i_postanovlenija.pdf?isAddStamp=True (дата обращения 29.09.2022).

42. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 22 марта 2016 г. N Ф05-2000/16 по делу N А41-40349/2015. URL: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/dde9aaf0-0ca1-4b9f-8602-c196ad97044a/16dae09b-ed40-4fa5-a7b4-229fa7eb9f05/A41-40349-2015_20160322_Reshenija_i_postanovlenija.pdf?isAddStamp=True (дата обращения 29.09.2022).

43. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 18.02.2019г. по делу № А56-65901/2017. URL: <https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/b87b30a5-3cf8-4302-9f55-a2350c24f12a/e171b03f-8ac6-4131-9307-32e70a773249/A56-65901->

2017_20190218_Postanovlenie_kassacionnoj_instancii.pdf?isAddStamp=True
(дата обращения 29.09.2022).

44. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 20.05.2020 № Ф07-4533/2020 по делу № А56-90185/2019. URL: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/4ddd1c6e-4ddf-46a6-90e5-cf0d30f23abe/ef2cdb4a-7801-4e1f-ace9-fc9cec32d463/A56-90185-2019_20200520_Postanovlenie_kassacionnoj_instancii.pdf?isAddStamp=True
(дата обращения 29.09.2022).

45. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 23.05.2019 № Ф07-4347/2019 по делу № А56-42487/2018. URL: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/f342c0c3-60bd-4209-aebb-ea9f10b77545/80669e34-1294-4406-a756-6c634057560c/A56-42487-2018_20190523_Postanovlenie_kassacionnoj_instancii.pdf?isAddStamp=True
(дата обращения 29.09.2022).

46. Постановление Восьмого Арбитражного апелляционного суда от 03.03.2021 № 08АП-1319/2021 по делу № А46-15382/2020. URL: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/dcecbf89-ad10-4464-a635-e3462f55766e/0fc0cd1a-8b8f-48c7-86f2-a2e9d1c461f1/A46-15382-2020_20210303_Postanovlenie_apelljacionnoj_instancii.pdf?isAddStamp=True
(дата обращения 29.09.2022).

47. Постановление Одиннадцатого Арбитражного апелляционного суда от 08.06.2019г. по делу № А49-13765/2018. URL: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/8c5d1615-ecd7-4060-a64f-f1ba84c17ef7/8dc559ed-81bd-4720-80a0-24a12f566e75/A49-13765-2018_20190708_Postanovlenie_apelljacionnoj_instancii.pdf?isAddStamp=True
(дата обращения 29.09.2022).

48. Решение Арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 10 марта 2017г. по делу № А56-25899/2016. URL: <https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/4dbd9d37-3cd3-45f9-99d9->

- b235ef145998/921abe57-aa5a-4016-8bbb-cd0a40deed2b/A56-25899-2016_20170310_Reshenie.pdf?isAddStamp=True (дата обращения 29.09.2022).
49. Решение Арбитражного суда Свердловской области от 29.12.2020 по делу № А60-44521/2020. URL: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/b98700e5-ff37-48e8-835d-02d04654af27/3e4e9f2d-2e13-4f3c-9982-38b7498cc518/A60-44521-2020_20201229_Reshenija_i_postanovlenija.pdf?isAddStamp=True (дата обращения 29.09.2022).
50. Решение Мурманского Управления федеральной антимонопольной службы России от 12.07.2021 по делу № 051/10/18.1-504/2021. URL: <https://br.fas.gov.ru/to/murmanskoe-ufas-rossii/b04daa95-272a-4e52-9123-34204f19c06c/?query=051/10/18.1-504/2021> (дата обращения 29.09.2022).