

Вита ВАСИЛЕНКО, юрист

КАК ИЗМЕНИТЬ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА?

Суть вопроса. У субъектов хозяйствования нередко возникает необходимость внести изменения в действующий договор. Например, когда нужно продлить срок действия договора или откорректировать цену.

Из статьи вы узнаете: какие правила необходимо соблюсти при изменении условий договора и как правильно эти изменения оформить.

Общие требования

Согласно ст. 651 Гражданского кодекса (далее – ГК), изменить условия договора можно:

- по соглашению сторон;
- на основании решения суда – по требованию одной из сторон в случае существенного нарушения договора второй стороной. Нарушение является существенным, если вследствие причиненного им вреда вторая сторона в значительной мере лишается того, на что она рассчитывала при заключении договора;
- в других случаях, предусмотренных договором или законом.



К сведению! Общее правило из ч. 1 ст. 651 ГК и ч. 1 ст. 188 Хозяйственного кодекса (далее – ХК) гласит, что изменение договора допускается только по обоюдному согласию сторон, если иное не установлено договором или законом. То есть в первую очередь следует руководствоваться договором (специальным законом). И если там не установлен особый порядок и основания для изменения условий договора, тогда изменить эти условия можно только по договоренности с контрагентом.

Изменяем условия договора по соглашению сторон

Инициатива изменить условия договора может исходить от одной из сторон. В этом случае инициатор направляет второй стороне **предложение** внести изменения в договор (ч. 2 ст. 188 ХК).

В какой форме следует составить такое предложение?

Предложение излагается в виде письма в произвольной форме, к которому прилагается **проект** дополнительного соглашения к договору.

Вторая сторона договора должна рассмотреть поступившее ей предложение и дать ответ инициатору в течение 20 дней с момента получения письма (ч. 2 ст. 188 ХК). Если ответ будет положительным, стороны подписывают **дополнительное соглашение** к договору.

Если обе стороны одновременно захотели изменить условия договора, тогда они сразу заключают **договор**.

В допсоглашении надо привести все изменения, о которых договорились стороны, со ссылкой на пункты договора и с указанием реквизитов изменяемого договора (см. **образец 1**).

Допсоглашение, как и сам договор, подписывают уполномоченные представители сторон.

С какого момента начнут действовать изменения?

Если стороны не указали в допсоглашении момент, с которого изменения вступают в силу, то они начнут действовать с даты подписания допсоглашения обеими сторонами (ч. 3 ст. 653 ГК).

Нужно ли заверять допсоглашение у нотариуса?

Согласно ст. 654 ГК, изменение договора совершается в той же форме, что и сам договор, если иное не установлено договором или законом либо не вытекает из обычаев делового оборота.

Иными словами, если договор был удостоверен нотариально, то и допсоглашение к этому договору нужно заверить у нотариуса. В противном случае допсоглашение не будет иметь силы.

Или, например, договор аренды земли не требует нотариального удостоверения, но право аренды подлежит регистрации в Госреестре вещных прав на недвижимое имущество (ст. 125, 126 Земельного кодекса). Значит, изменения относительно права аренды земли, изложенные в допсоглашении к договору, также подлежат отражению в данном Госреестре. Только после этого они вступят в силу.

ОБРАЗЕЦ 1

Додаткова угода до Договору поставки № _____ від _____ 2021 року

м. Дніпро

«___» _____ 2021 р.

_____, іменоване надалі «Постачальник», в особі _____, що діє на підставі _____, з одного боку, і _____, іменоване надалі «Покупець», в особі _____, що діє на підставі _____, з іншого боку, уклали цю Додаткову угоду до Договору поставки № _____ від _____ (далі – Договір) про нижченаведене:

1. Сторони домовились внести зміни в п. 6.2 Договору, виклавши його в такій редакції:

«**6.2.** У разі невиконання або неналежного виконання Покупцем зобов'язання з оплати товарів, поставлених йому за цим Договором, Покупець несе відповідальність у вигляді сплати пені в розмірі подвійної облікової ставки НБУ, що діяла в період нарахування пені, за кожен день затримки оплати, а саме з дня виникнення заборгованості до дня фактичної оплати товарів, а також сплачує заборгованість з урахуванням встановленого індексу інфляції за весь час прострочення та 8 % річних від простроченої суми».

2. Усі інші положення Договору залишаються без змін.

3. Ця Додаткова угода складена в двох екземплярах, по одному для кожної із Сторін.

4. Ця Додаткова угода набирає чинності з моменту її підписання Сторонами та є невід'ємною частиною Договору.

ПОСТАЧАЛЬНИК
(підпис)

«___» _____ 2021 року

ПОКУПЕЦЬ
(підпис)

«___» _____ 2021 року



Как в допсоглашении сформулировать условие о продлении срока действия договора?

Можно выбрать одну из двух формулировок:

1. «Викласти пункт такий-то Договору в новій редакції: «Цей договір діє до 31 грудня 2022 року включно, але в будь-якому разі до повного виконання Сторонами своїх зобов'язань за Договором».

2. «Продовжити термін дії Договору до 31 грудня 2022 року включно, але в будь-якому разі до повного виконання Сторонами своїх зобов'язань за цим Договором».



Обратите внимание! Если в договоре предусмотрена его автоматическая пролонгация, то допсоглашение о продлении срока его действия заключать не нужно.

Например, в договоре может быть указано: «В случае отсутствия заявления одной из Сторон о прекращении Договора не позднее чем за месяц до окончания срока его действия настоящий Договор продлевается на тот же срок и на тех же условиях». В этом случае, если ни одна из сто-

рон не возражает, договор продолжит действовать по умолчанию.



Хотим предупредить! Когда речь идет о договоре аренды недвижимости, не забудьте о важном нюансе. Если в результате продления срок действия договора составит 3 года и более, такой договор придется нотариально удостоверить, а право аренды отразить в Госреестре вещных прав на недвижимое имущество (ст. 793, 794 ГК). Поэтому, чтобы не пришлось идти к нотариусу, имеет смысл не продлевать старый договор, а заключить новый (на срок менее 3 лет).

Изменяем условия договора по решению суда

Если стороны не смогли договориться о внесении изменений в договор, но заинтересованная сторона настаивает на таких изменениях, то она может обратиться в суд (ч. 4 ст. 188 ХК).

В суде необходимо будет доказать, что изменения к договору обусловлены существенным изменением обстоятельств, которыми стороны руководствовались при заключении договора (ст. 652 ГК).



Для справки. Изменение обстоятельств является существенным, когда они изменились настолько, что если бы стороны могли это предусмотреть, они не заключили бы договор или заключили бы его на других условиях.

В такой ситуации договор может быть изменен по решению суда по требованию заинтересованной стороны при наличии одновременно следующих условий:

- в момент заключения договора стороны исходили из того, что такое изменение обстоятельств не наступит;
- изменение обстоятельств обусловлено причинами, которые заинтересованная сторона не могла устранить после их возникновения при всей заботе и осмотрительности, которые от нее требовались;
- исполнение договора нарушило бы соотношение имущественных интересов сторон и лишило бы заинтересованную сторону того, на что она рассчитывала при заключении договора;
- из сути договора или обычаев делового оборота не вытекает, что риск изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона.

Надо понимать, что изменение условий договора в связи с существенным изменением обстоятельств допускается по решению суда в исключительных случаях. А именно когда расторжение договора противоречит общественным интересам или повлечет для сторон вред, который значительно превышает затраты, необходимые для выполнения договора на условиях, измененных судом (ч. 4 ст. 652 ГК).



На заметку! Как показывает судебная практика, возможность выиграть спор в суде увеличивается, если изменения к договору основаны на нормах законодательства.

Например, согласно ч. 5 ст. 844 ГК, подрядчик имеет право требовать увеличения сметы в случае существенного роста стоимости материала, оборудования, которые должен был предоставить **подрядчик**, а также стоимости услуг, оказанных ему другими лицами. То есть в данном случае подрядчику в суде необходимо доказать, что произошел существенный рост цен на материалы или услуги, предоставив подтверждающие документы (прайсы, чеки, квитанции, акты и т. п.). И уже суд будет оценивать представленные доказательства и «существенность» увеличения цен.

Или приведем пример для договора аренды. В ч. 4 ст. 762 ГК сказано, что наниматель (**арендатор**) имеет право требовать уменьшения арендной платы, если по обстоятельствам, за которые он не отвечает, возможность пользования имуществом существенно уменьшилась. Это значит, что арендатору необходимо доказать в суде наличие таких обстоятельств (например, что из-за аварии было отключено электроснабжение помещения и т. п.).



Если суд удовлетворит иск заинтересованной стороны, с какого момента обязательства сторон договора изменятся?

Обязательства сторон изменятся с момента вступления решения суда об изменении договора в законную силу (ч. 3 ст. 653 ГК).

Изменяем условия договора в одностороннем порядке

Договором может быть предусмотрено изменение его условий по инициативе одной из сторон при наступлении определенных обстоятельств. Например, если по договору подряда заказчик задерживает оплату выполненного этапа работ, подрядчик увеличивает сроки выполнения следующего этапа работ.

Договором также может быть предусмотрен односторонний отказ от договора в полном объеме или частично. Если одна из сторон воспользуется своим правом на такой отказ, то договор будет считаться соответственно расторгнутым или измененным (ч. 3 ст. 651 ГК).

В указанных случаях дополнительное соглашение к договору не подписывается (ведь это двустороннее соглашение), достаточно уведомить вторую сторону.

Уведомление составляется в произвольной форме в виде письма и подписывается уполномоченным представителем стороны договора (например, директором предприятия). В уведомлении необходимо сформулировать вносимые изменения, сослаться на реквизиты изменяемого договора и соответствующий пункт договора, а также указать дату, с которой данные изменения вступают в силу (см. **образец 2**).

Однако на практике уведомления об одностороннем изменении условий договора оформляются редко. Чаще всего стороны сразу в договоре приводят условия одностороннего изменения обязательств. **Например,** включают в договор такую

формулировку: «У разі безпідставної затримки Замовником перерахування оплати за виконаний Підрядником етап робіт більш ніж на 20 кален-

дарних днів, Підрядник має право в односторонньому порядку збільшити строки виконання наступного етапу робіт на 30 календарних днів».

ОБРАЗЕЦ 2

06.12.2021
вих. № ____

Директору ТОВ _____

м. Дніпро, вул. Травнева, 15

ПОВІДОМЛЕННЯ про зміну умов Договору підяду № __ від _____

У зв'язку за порушенням з Вашого боку умов п. 5.5. Договору підяду № __ від _____ (далі – Договір), керуючись п. 8.2 Договору, вносимо зміни до п. 6.2 Договору, виклавши його в такій редакції:

«**6.2.** Підрядник виконує роботи наступного етапу протягом 30 календарних днів з моменту отримання від Замовника 100 % оплати за виконані Підрядником роботи попереднього етапу робіт, що підтверджується підписаним Сторонами актом виконаних робіт».

Зазначені зміни до Договору набирають чинності з 16 грудня 2021 року.

Директор _____ (підпис) _____ / _____

Правовые последствия изменения договора

Не имеет значения, каким путем внесены изменения в договор (по соглашению сторон, по решению суда либо в одностороннем порядке), в любом случае в соответствии с измененными условиями относительно предмета, места, сроков

выполнения и т. п. изменяются обязательства сторон (ч. 1 ст. 653 ГК).

В ч. 5 ст. 653 ГК определено, что если договор изменен в связи с существенным нарушением договора одной из сторон, вторая сторона может требовать возмещения убытков, причиненных изменением договора.



Важный момент! Стороны не имеют права требовать возвращения того, что было выполнено ими по обязательству до момента изменения договора, если иное не установлено договором или законом (ч. 4 ст. 653 ГК).

ИНДЕКС ИНФЛЯЦИИ

Газета «Урядовий кур'єр» от 11.12.2021 № 239

По данным Госслужбы статистики, индекс потребительских цен на товары и услуги (индекс инфляции) в Украине (без учета временно оккупированной территории АР Крым, г. Севастополя и части зоны проведения ООС) **в ноябре 2021 года** к предыдущему месяцу составил **100,8 %**, к декабрю предыдущего года – 109,4 %.

Напоминаем, что в январе 2021 года индекс инфляции составил 101,3 %, в феврале – 101,0 %, в марте – 101,7 %, в апреле – 100,7 %, в мае – 101,3 %, в июне – 100,2 %, в июле – 100,1 %, в августе – 99,8 %, в сентябре – 101,2 %, в октябре – 100,9 %.