

Віта ВАСИЛЕНКО, юрист

ЯК ЗМІНИТИ УМОВИ ДОГОВОРУ?

Суть питання. У суб'єктів господарювання нерідко виникає необхідність унести зміни до чинного договору. Наприклад, коли потрібно продовжити строк дії договору або відкоригувати ціну.

Зі статті ви дізнаєтеся: які правила необхідно дотримати при зміні умов договору та як правильно ці зміни оформити.

Загальні вимоги

Згідно зі ст. 651 Цивільного кодексу (далі – ЦК) змінити умови договору можна:

- за угодою сторін;
- на підставі рішення суду – на вимогу однієї зі сторін у разі істотного порушення договору другою стороною. Порушення є істотним, якщо внаслідок завданої ним шкоди друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладенні договору;
- в інших випадках, передбачених договором або законом.



До уваги! Загальне правило із ч. 1 ст. 651 ЦК та ч. 1 ст. 188 Господарського кодексу (далі – ГК) свідчить, що зміна договору допускається тільки з обопільної згоди сторін, якщо інше не встановлено договором або законом. Тобто в першу чергу слід керуватися договором (спеціальним законом). І якщо там не встановлено особливий порядок і підстави для зміни умов договору, тоді змінити ці умови можна тільки за домовленістю з контрагентом.

Змінюємо умови договору за угодою сторін

Ініціатива змінити умови договору може виходити від однієї зі сторін. У цьому випадку ініціатор направляє другій стороні **пропозицію** внести зміни до договору (ч. 2 ст. 188 ГК).

У якій формі слід скласти таку пропозицію?

Пропозиція висловлюється у вигляді листа в довільній формі, до якого додається **проект** додаткової угоди до договору.

Друга сторона договору має розглянути пропозицію, що надійшла їй, і дати відповідь ініціаторові протягом 20 днів із моменту отримання листа (ч. 2 ст. 188 ГК). Якщо відповідь буде позитивною, сторони підписують **додаткову угоду** до договору.

Якщо обидві сторони одночасно захотіли змінити умови договору, тоді вони відразу укладають додаткову угоду.

У додатковій угоді треба навести всі зміни, про які домовилися сторони, з посиланням на пункти договору та із зазначенням реквізитів змінюваного договору (див. **зразок 1**).

Додаткову угоду, як і сам договір, підписують уповноважені представники сторін.

З якого моменту почнуть діяти зміни?

Якщо сторони не зазначили в додатковій угоді момент, з якого зміни набувають чинності, то вони почнуть діяти з дати підписання додаткової угоди обома сторонами (ч. 3 ст. 653 ЦК).

Чи потрібно посвідчувати додаткову угоду в нотаріуса?

Згідно зі ст. 654 ЦК зміна договору здійснюється в тій самій формі, що й сам договір, якщо інше не встановлено договором або законом чи не впливає зі звичаїв ділового обороту.

Іншими словами, якщо договір був посвідчений нотаріально, то і додаткову угоду до цього договору потрібно посвідчити в нотаріуса. Інакше додаткова угода не матиме сили.

Або, наприклад, договір оренди землі не потребує нотаріального посвідчення, але право оренди підлягає реєстрації в Держреєстрі речових прав на нерухоме майно (ст. 125, 126 Земельного кодексу). Отже, зміни стосовно права оренди землі, викладені в додатковій угоді до договору, також підлягають відображенню у цьому Держреєстрі. Тільки після цього вони набудуть чинності.

ЗРАЗОК 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

Як у додатковій угоді сформулювати умову про продовження строку дії договору?

Можна вибрати одне із двох формулювань:

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



Зверніть увагу! Якщо в договорі передбачено його автоматичну пролонгацію, то додаткову угоду про продовження строку його дії укладати не потрібно.

Наприклад, у договорі може бути зазначено: «У разі відсутності заяви однієї зі Сторін про припинення Договору не пізніше ніж за місяць до закінчення строку його дії цей Договір продовжується на той самий строк і на тих самих умовах». У цьому випадку, якщо жодна зі сто-

рін не заперечує, договір продовжить діяти за умовчанням.



Хочемо попередити! Коли йдеться про договір оренди нерухомості, не забудьте про важливий нюанс. Якщо в результаті продовження строк дії договору становитиме 3 роки і більше, такий договір доведеться нотаріально посвідчити, а право оренди відобразити в Держреєстрі речових прав на нерухоме майно (ст. 793, 794 ЦК). Тому, щоб не довелося йти до нотаріуса, має сенс не продовжувати старий договір, а укласти новий (на строк менше 3 років).

Змінюємо умови договору за рішенням суду

Якщо сторони не змогли домовитися про внесення змін до договору, але зацікавлена сторона наполягає на таких змінах, то вона може звернутися до суду (ч. 4 ст. 188 ГК).

У суді необхідно буде довести, що зміни до договору обумовлені істотною зміною обставин,

якими сторони керувалися при укладенні договору (ст. 652 ЦК).



Для довідки. Зміна обставин є істотною, коли вони змінилися настільки, що якби сторони могли це передбачити, вони не уклали б договір або уклали б його на інших умовах.

У такій ситуації договір може бути змінений за рішенням суду на вимогу зацікавленої сторони за наявності одночасно таких умов:

- у момент укладення договору сторони виходили з того, що така зміна обставин не настане;
- зміна обставин обумовлена причинами, які зацікавлена сторона не могла усунути після їх виникнення при всьому старанні й обачності, які від неї були потрібні;
- виконання договору порушило б співвідношення майнових інтересів сторін і позбавило б зацікавлену сторону того, на що вона розраховувала при укладенні договору;
- із суті договору або звичаїв ділового обороту не випливає, що ризик зміни обставин несе зацікавлена сторона.

Треба розуміти, що зміна умов договору у зв'язку з істотною зміною обставин допускається за рішенням суду у виняткових випадках. А саме коли розірвання договору суперечить громадським інтересам або тягне за собою для сторін збиток, який значно перевищує витрати, необхідні для виконання договору на умовах, змінених судом (ч. 4 ст. 652 ЦК).



На замітку! Як показує судова практика, можливість виграти спір у суді збільшується, якщо зміни до договору засновані на нормах законодавства.

Наприклад, згідно із ч. 5 ст. 844 ЦК підрядник має право вимагати збільшення кошторису в разі істотного зростання вартості матеріалу, обладнання, які мав надати **підрядник**, а також вартості послуг, наданих йому іншими особами. Тобто в цьому випадку підрядникові в суді необхідно довести, що відбулося істотне зростання цін на матеріали або послуги, надавши підтвердні документи (прайси, чеки, квитанції, акти тощо). І вже суд оцінюватиме надані докази та «істотність» збільшення цін.

Або наведемо приклад для договору оренди. У ч. 4 ст. 762 ЦК сказано, що наймач (**орендар**) має право вимагати зменшення орендної плати, якщо за обставинами, за які він не відповідає, можливість користування майном істотно зменшилася. Це означає, що орендареві необхідно довести в суді наявність таких обставин (наприклад, що через аварію було відключено електропостачання приміщення тощо).

? **Якщо суд задовольнить позов зацікавленої сторони, з якого моменту зобов'язання сторін договору зміняться?**

Зобов'язання сторін зміняться з моменту набуття рішенням суду про зміну договору законної чинності (ч. 3 ст. 653 ЦК).

Змінюємо умови договору в односторонньому порядку

Договором може бути передбачене зміна його умов за ініціативою однієї зі сторін за настання певних обставин. Наприклад, якщо за договором підряду замовник затримує оплату виконаного етапу робіт, підрядник збільшує строки виконання наступного етапу робіт.

Договором також може бути передбачена одностороння відмова від договору в повному обсязі або частково. Якщо одна зі сторін скористається своїм правом на таку відмову, то договір уважатиметься відповідно розірваним або зміненим (ч. 3 ст. 651 ЦК).

У зазначених випадках додаткова угода до договору не підписується (адже це двостороння угода), достатньо повідомити другу сторону.

Повідомлення складається в довільній формі у вигляді листа і підписується уповноваженим представником сторони договору (наприклад, директором підприємства). У повідомленні необхідно сформулювати зміни, що вносяться, послатися на реквізити змінюваного договору і відповідний пункт договору, а також зазначити дату, з якої ці зміни набувають чинності (див. **зразок 2**).

Проте на практиці повідомлення про односторонню зміну умов договору оформляються рідко. Найчастіше сторони одразу в договорі наводять умови односторонньої зміни зобов'язань. **Наприклад,** включають до договору таке формулювання: «У разі безпідставної затримки За-

мовником перерахування сплати за виконаний Підрядником етап робіт більше ніж на 20 календарних днів Підрядник має право в односторон-

ньому порядку збільшити строк виконання наступного етапу робіт на 30 календарних днів».

ЗРАЗОК 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) _____ / _____

Правові наслідки зміни договору

Не має значення, яким чином унесені зміни до договору (за угодою сторін, за рішенням суду чи в односторонньому порядку), у будь-якому випадку відповідно до змінених умов щодо пред-

мета, місця, строків виконання тощо змінюються зобов'язання сторін (ч. 1 ст. 653 ЦК).

У ч. 5 ст. 653 ЦК визначено, що коли договір змінено у зв'язку з істотним порушенням договору однією зі сторін, друга сторона може вимагати відшкодування збитків, завданих зміною договору.



Важливий момент! Сторони не мають права вимагати повернення того, що було виконано ними за зобов'язанням до моменту зміни договору, якщо інше не встановленр договором або законом (ч. 4 ст. 653 ЦК).

ІНДЕКС ІНФЛЯЦІЇ

Газета «Урядовий кур'єр» від 11.12.2021 № 239

За даними Держслужби статистики, індекс споживчих цін на товари і послуги (індекс інфляції) в Україні (без урахування тимчасово окупованої території АР Крим, м. Севастополя і частини зони проведення ООС) **у листопаді 2021 року** до попереднього місяця становив **100,8 %**, до грудня попереднього року – 109,4 %.

Нагадуємо, що в січні 2021 року індекс інфляції становив 101,3 %, у лютому – 101,0 %, у березні – 101,7 %, у квітні – 100,7 %, у травні – 101,3 %, у червні – 100,2 %, у липні – 100,1 %, у серпні – 99,8 %, у вересні – 101,2 %, у жовтні – 100,9 %.