**Введение**

Договор одна из наиболее древних правовых конструкций. Ранее его в истории складывавшегося обязательственного права возникли только деликты. Будучи по своей природе негативной реакцией со стороны государства на отклонение от установленных им же критериев должного поведения, деликты были прямым наследником одного из наиболее отвратительных пережитков родового строя – мести. Развитие различных форм общения между людьми выдвинуло потребность в предоставлении им возможности по согласованной сторонами воле использовать предложенные законодателем или самим создать правовые модели. Такими моделями и стали договоры (контракты).

В течение определенного времени деликты и договоры были единственными признаваемыми государством основаниями возникновения обязательств.

В период расцвета Римского права становилась все более ясной узость двучленной формулы оснований возникновения обязательств, и соответственно Юстинианом, а вслед за ним Гаем была высказана идея о необходимости по крайней мере еще двух групп оснований: квази-деликтов и квази-договоров. Однако и при этих условиях, когда уже определилось четырехчленное деление гражданских обязательств, договор продолжал играть главенствующую роль в их системе. Более того, значение договора все более возрастало. Не случайно одна из высказанных еще в ХIХ веке идея относительно перспектив развития гражданского права состояло в том, что «договор занимает девять десятых действующих кодексов, а когда-нибудь ему будут посвящены в кодексах все статьи от первой до последней»[[1]](#footnote-1).

Тенденция к повышению роли договора стала появляться в последние годы и в современной России. Эта тенденция в первую очередь связана с коренной перестройкой экономической системы страны, признания частной собственности и постепенное занятие ею командных высот в экономике, сужение до необходимых пределов государственного регулирования хозяйственной сферы, установление свободы выбора контрагентов и реализации других основ нового гражданского законодательства.

Гражданский кодекс РФ провозгласил «свободу договоров» и создал необходимые гарантии для осуществления. Признание со стороны ГК возросшей значимости договоров нашло свое выражение в том, что только во второй его части из общего числа 656 статей, регулирующих отдельные виды обязательств, около 600 посвящено отдельным видам договоров. Уже одно это примерно втрое превосходит набор специальных «договорных» статей в гражданском кодексе 1964 г[[2]](#footnote-2).

Действующий Кодекс является солидной нормативной базой для системы гражданского права в целом, а с ней всей той области отношений, которая представляет собой частное право. ГК прямо называет около 30 законов, из которых примерно 20 приходятся на долю актов, посвященных договорам (законы об ипотеки, поставках товаров для государственных нужд, электроснабжении, подряде для государственных нужд, страховании, а также транспортные уставы и кодексы и др.)[[3]](#footnote-3).

Целью настоящей курсовой работы является анализ понятия «договор», видов, условий заключения, изменения, расторжения гражданско-правовых договоров и выявление недостатков в действующем законодательстве по данному вопросу. При достижении данной цели необходимо решить следующие задачи:

* + рассмотреть понятие, виды, условия договоров;
	+ изучить действующую нормативно-правовую базу по данной теме;
	+ дать оценку действующему законодательству;
	+ более подробно остановиться на одном из видов договоров.

Объектом исследования выступает гражданско-правовой договор.

Предметом выступают виды и способы изменения и расторжения договоров.

**1. Гражданско-правовой договор**

**1.1 Понятие, условия и виды договоров**

Договор – это наиболее распространенный вид сделок. Только немногочисленные односторонние сделки не относятся к числу договоров. Основная масса встречающихся в гражданском праве сделок – договоры. В соответствии с этим договор подчиняется общим для всех сделок правилам.

Договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей. Условия договоров регулируются как нормами гражданского права, общими для различных договоров, так и нормами об отдельных классах, типах, видах и разновидностях договоров. Поскольку договоры являются видами сделок, к ним применяются также правила о двух- и многосторонних сделках[[4]](#footnote-4) (ст. 153–181 ГК). Кроме того, на обязательства, возникающие из договоров, распространяются рассмотренные ранее общие положения об обязательствах (ст. 307–419 ГК).

Условия договора подчиняются общим принципам и конкретным нормам Гражданского кодекса РФ и других законов, а также соглашению самих сторон. В силу принципа свободы договора[[5]](#footnote-5) граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Принуждение к заключению договора по общему правилу не допускается. Стороны могут заключить договор как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами. Они сами определяют условия договора, кроме случаев, когда обязательные условия установлены императивными нормами закона[[6]](#footnote-6). Свобода договора проявляется также в праве сторон своим соглашением исключить применение императивной части диспозитивной нормы и установить условие, отличное от предусмотренного в ней.

Поскольку большинство гражданско-правовых договоров являются возмездными, установлена презумпция возмездности любого договора, пока не доказано иное. Безвозмездны признается договор, по которому одна сторона обязуется предоставить что-либо другой стороне без получения от нее платы или иного встречного предоставления, например вещи, работы или услуги.

Одновременно закон определяет правила установления цены договора. Исполнение договора оплачивается по цене, устанавливаемой соглашением сторон. Однако в предусмотренных законом случаях должны применяться цены (тарифы, расценки, ставки и т.п.), устанавливаемые или регулируемые государством. Отсутствие в договоре цены не означает, что договор не заключен. Если цена в возмездном договоре не предусмотрена и не может быть определена исходя из его условий, исполнение договора должно быть оплачено по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, работы или услуги.

Виды договоров.

Гражданско-правовые договоры подразделяются по различным критериям на многочисленные виды. Среди критериев имеются традиционные и новые. К числу традиционных относят такие критерии, как число сторон, форма, экономическое содержание договора, момент возникновения договорных прав и обязанностей. Договоры традиционно делятся на:

* двухсторонние;
* многосторонние;
* устные;
* письменные;
* возмездные;
* безвозмездные;
* консенсуальные (действующие с момента придания им надлежащей формы);
* реальные (когда помимо надлежащего оформления необходимо совершить передачу товара или денежных сумм[[7]](#footnote-7)).

Переход к рынку способствовал введению в оборот и законодательство ряда новых видов договоров, усилению роли судебного толкования условий договора, более подробной регламентации порядка его заключения, изменения и расторжения. В частности, Гражданский кодекс впервые предусматривает такие виды договоров, как смешанный и публичный, а также договор присоединения.

Смешанным является договор, содержащий элементы различных договоров, например купли-продажи и подряда, перевозки и страхования, поручения и доверительного управления.

Публичным признается договор, заключаемый коммерческой организацией и устанавливающий ее обязанности по продаже товаров, выполнению работ или оказанию услуг, которые такая организация по характеру своей деятельности должна осуществлять в отношении каждого, кто к ней обратится.

Подобные договоры заключаются с клиентами организации розничной торговли, транспорта общего пользования, связи, энергоснабжения, медицинского, гостиничного и других видов обслуживания. Публичными являются договоры личного страхования, хранения вещей в камерах хранения транспортных организаций и в ломбардах, договоры банковского вклада, заключаемые гражданами – вкладчиками.

Договором присоединения признается договор, условия которого определяются одной из сторон формулярах или иных стандартных формах и могут приниматься другой стороной не иначе, как путем присоединения к предложенному договору в целом. Договоры присоединения обычно заключаются коммерческими организациями с гражданами – потребителями их товаров, работ и услуг. Поэтому нормы об этих договорах нередко применяются одновременно с нормами о публичных договорах.

При необходимости своеобразного резервирования лицом приобретения товаров, выполнения работ или оказания услуг, оно может заключить предварительный договор, т.е. соглашение о заключении в будущем основного договора на условиях предварительного договора. В отличие от так называемого «протокола о намерениях»», не порождающего договорных прав и обязанностей, предварительный договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет и другие существенные условия основного договора. Кроме того, в случае уклонения одной из сторон от заключения основного договора, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор.

**1.2. Классификация договоров по предмету**

Классификация договоров по их предмету является одной из наиболее обширных. По данному критерию договоры делятся на четыре класса, три из которых уже стали традиционными, а четвертый интенсивно формируется в последние десятилетия.

Первый класс образуют договоры о передаче имущества в собственность, иное вещное право (хозяйственное ведение, оперативное управление) или пользование (ст. 454–701 ГК РФ). Этот класс по древнеримской терминологии именуется «даре» (dare). В него входят договоры купли-продажи, в том числе розничной купли-продажи, поставки (включая поставку товаров для государственных нужд), контрактации, энергоснабжения, продажи недвижимости и продажи предприятия, а также договоры мены, дарения, ренты и пожизненного содержания с иждивением, аренды, проката (включая аренду транспортных средств, зданий, сооружений, предприятий и лизинг), наем жилого помещения и безвозмездное пользование (ссуду).

Второй класс включает договоры о выполнении работ и именуется «фацере» (facere). Договоры данного класса регулируются ст. 702–768 ГК РФ. Этот класс охватывает договоры подряда (в том числе бытового и строительного), договоры подряда на выполнение проектных и изыскательных работ, государственные контракты на выполнение подрядных работ для государственных нужд.

Третий класс именуется договорами об оказании услуг, или «престаре» (praestare), и состоит из регулируемых ст. 769–1026 ГК РФ договоров, главной отличительной чертой которых является то, что в результате их исполнения не создается новая вещь, а лишь выполняются многочисленные и весьма полезные действия по перемещению пассажиров, грузов и багажа (договоры перевозки), предоставлению займа и кредита (договоры займа и кредитные договоры, включая товарный и коммерческий кредиты), финансированию под уступку денежного требования (факторинг), оказанию банковских услуг (договоры банковского вклада и банковского счета), проведению безналичных расчетов, хранению, личному и имущественному страхованию, доверительному управлению имуществом, возмездному оказанию медицинских, аудиторских, консультационных, информационных, туристических и других услуг.

Четвертый класс включает договоры об использовании исключительных прав на результаты интеллектуальной деятельности и ноу-хау. Это договоры о выполнении научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ – НИОКР (ст. 769–778 ГК РФ), авторские договоры о передаче исключительных и неисключительных прав, авторские договоры заказа, договоры с пользователями объектов смежных прав (ст. 30–34, 37–41 Закона об авторском праве[[8]](#footnote-8)), регистрируемые в органе по интеллектуальной собственности договоры об уступке патентов и выдаче исключительных, неисключительных, полных, открытых, принудительных лицензий и сублицензий на право использования охраняемых патентами изобретений, полезных моделей и промышленных образцов[[9]](#footnote-9), договоры об уступке товарных знаков и фирменных наименований или о предоставлении лицензий на право использования товарного знака, в том числе по договору коммерческой концессии – договору франчайзинга (ст. 1027–1040 ГК РФ, ст. 25–27 Закона о товарных знаках[[10]](#footnote-10), договоры о передаче служебной и коммерческой тайны (ст. 139 ГК РФ), а также иной неохраняемой конфиденциальной информации (ноу-хау).

Общим для всех договоров четвертого класса является нематериальный характер объектов передаваемых по ним прав и ноу-хау. Хотя результаты интеллектуальной деятельности объективируются и доводятся до сознания третьих лиц с помощью различных материальных носителей (бумаги, пленки, кассеты, дискеты, макета, модели, холста и т.п.), сами они являются нематериальными (нетелесными, идеальными) объектами.

Идеальная природа результатов творческой деятельности обусловливает специфические свойства как договоров, в рамках которых формируются и используются права на эти результаты и передается ноу-хау, так и регулирующего их законодательства. Договоры четвертого класса имеют черты сходства с некоторыми типами и видами договоров трех предыдущих (традиционных классов) – с куплей-продажей, арендой или подрядом. Однако регламентировать их по одной из этих договорных моделей невозможно, что и обусловило формирование правового режима этих договоров в рамках самостоятельного класса.

Многие нормы гражданского права об отдельных видах договорных обязательств применимы к сферам как предпринимательской, так и непредпринимательской деятельности. Вместе с тем некоторые из этих норм регулируют только договорные отношения между предпринимателями или с их участием. Например, продавцом в договоре розничной купли-продажи может быть только лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность по продаже товаров в розницу (ст. 492 ГК РФ). В договоре поставки предпринимателями, как правило, должны быть обе стороны. По данному договору поставщик – продавец, осуществляющий предпринимательскую деятельность, обязуется передать в обусловленные сроки производимые или закупаемые им товары покупателю для использования предпринимательской деятельности или в иных целях, не связанных с личным, семейным, домашним и иным подобным использованием (ст. 506 ГК РФ).

Лицами, осуществляющими сдачу имущества в аренду или выполняющими работу по заданию граждан – заказчиков в качестве постоянной предпринимательской деятельности, должны быть арендодатель по договору проката движимого имущества (ст. 626 ГК РФ) и подрядчик по договору бытового подряда (ст. 730 ГК РФ). Поскольку предприятием признается имущественный комплекс, используемый только для осуществления предпринимательской деятельности (ст. 132 ГК РФ), предпринимателями являются обе стороны договора аренды предприятия, т.е. и арендодатель, и арендатор (ст. 656 ГК РФ). Только непотребляемые вещи (кроме земельных участков и других природных объектов), используемые для предпринимательской деятельности, могут быть предметом договора финансовой аренды (лизинга) – ст. 666 ГК РФ.

В отдельных случаях Гражданский кодекс РФ регламентирует некоторые аспекты деятельности предпринимателей. Так, согласно ст. 933 по договору страхования предпринимательского риска может быть застрахован предпринимательский риск только самого страхователя и только в его пользу. Договор страхования подобного риска лица, не являющегося страхователем, ничтожен. Тот же договор, заключенный в пользу лица, не являющегося страхователем, считается заключенным в пользу страхователя.

В заключение следует сказать, что некоторые договоры могут сочетать признаки всех или большей части договорных классов. К их числу можно отнести, например, договор о совместной деятельности (договор полного товарищества) – ст. 1041–1054 ГК РФ или нередко заключаемые на практике договоры об изготовлении вещей (одежды, обуви и т.п.) по заказам граждан. Такие договоры могут быть отнесены одновременно к нескольким «пограничным» классам.

**1.3 Содержание договора, условия**

Существенными признаются условия, которые необходимы и достаточны для заключения договора. Для того чтобы считался заключенным, необходимо согласовывать все его существенные условия. Договор не будет заключен до тех пор, пока не будет согласовано хотя бы одно из его существенных условий. Поэтому важно четко определить, какие условия для данного договора являются существенными. Круг существенных условий зависит от особенностей конкретного договора.

Существенные условия делятся на четыре группы:

– условия о предмете договора;

– условия, которые названы в законе или иных правовых актах, как существенные или необходимые для договоров данного вида;

– все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение;

– условия, которые необходимы для договоров данного вида.

Без сомнения, самая главная часть договора – это его предмет. Данный вывод основывается на правиле, содержащемся в ч. 2 п. 1 ст. 432 ГК. Предмет договора признается существенной частью договора, а это означает, что с момента определения предмета договора последний считается заключенным.

Предмет договора – договорообразующий элемент, основа договорного права, без которого нет и договора. Наряду с этим другие отрасли права, в первую очередь административное, могут указывать на иные обязательные для договора условия. Являясь по своей сути договоросостовляющими, они в силу ст. 168 ГК приобретают то же значение, что и предмет договора. Их отсутствие влечет ничтожность договора.

Значение признания сделки ничтожной заключается в применяемых к сторонам правовых последствиях (реституции). По гражданскому кодексу ничтожные сделки признаются таковыми без решения суда. При этом следует знать, что «трудности в использовании данной нормы возникают главным образом при рассмотрении экономических споров в судах, когда признание сделки ничтожной или оспоримой не является предметом исковых требований, однако в ходе судебного разбирательства устанавливаются факт ничтожности сделки. Связанной с возникшим спором, и правовые последствия ее недействительности. В этом случае нет ясности в правоприменительной практике, хотя она и изобилует подобными ситуациями».

Гражданский кодекс не раскрывает понятия «предмет договора», в связи с чем приходится обращаться к теории права. «Предметом договора являются вещи, включая ценные бумаги, недвижимость, имущественные права и другие объекты гражданских прав». Такое определение создает трудности в определении предмета в договорах смешанного типа, да даже и в классических видах договоров. Например, в договоре об оказании информационных услуг предметом можно признать как «работы и услуги», являющиеся разновидностью объекта гражданских прав, так и саму «информацию» как все тот же объект гражданских прав (ст. 128 ГК).

Второй подход к предмету договора определяет предмет как совокупность условий. Эти условия «характеризуют передаваемое имущество, подлежащие выполнению работы, оказываемые услуги либо необходимый результат действий».

Решение видится в сочетании обоих подходов. Деятельность, как способ существования договора представляет собой предмет всякого договора. Индивидуализирующим данный договор, данную деятельность признаком послужит имущество в широком смысле слова, вокруг которой и протекает упомянутая деятельность.

Во-вторых, к числу существенных относятся те условия, которые названы в законе или иных правовых актах, как существенные. Так, в соответствии с п. 1 ст. 339 ГК в договоре о залоге должны быть указаны предметы залога и его сумма, существе, размер и срок использования обязательства, обеспечиваемого залогом. В нем должно так же содержаться указание на то, у какой из сторон находится заложенное имущество.

В-третьих, существенными считаются и все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение. Это означает, что по желанию одной из сторон в договоре существенным становятся и такое условие, которое не признано таковым законом или иным правовым актом, и которое не выражает природу этого договора. Так, требования, которые предъявляются к упаковке продаваемой вещи, не отнесены к числу существенных условий договора купли-продажи действующим законодательство и не выражают природу данного договора.

В-четвертых, существенными признаются те условия, которые необходимы для договоров данного вида. Необходимыми, а стало быть существенными, для конкретного договора считаются те условия, которые выражают его природу и без которых он не может существовать как данный вид договора. Например, договор о совместной деятельности не мыслим без определения сторонами общей хозяйственной или иной цели, для достижения которой они обязуются совместно действовать.

В отличии от существенных, обычные условия не нуждаются в согласовании сторон. Обычные условия предусмотрены в соответствующих нормативных актах и автоматически вступают в действие в момент заключения договора. Это не означает, что обычные условия действуют вопреки воле сторон в договоре. Как и другие условия договора, обычные условия основываются на соглашении сторон. Только в данном случае соглашение сторон подчинить договор обычным условиям, содержащихся в нормативных актах, выражается в самом факте заключения договора данного вида. Предполагается, что если стороны достигли соглашения заключить данный договор, то тем самым они согласились и с теми условиями, которые содержатся в законодательстве об этом договоре. К числу обычных условий следует относить и примерные условия, разработанные для договоров соответствующего вида и опубликованы в печати, если в договоре имеется ссылка к этим примерным условиям. Если такой отсылки не содержится в договоре, такие примерные условия применяются к отношениям сторон в качестве обычаев делового оборота, если они отвечают требованиям, предъявляемым к обычаям делового оборота (ст. 5 и п. 5 ст. 421 ГК).

Случайными называются такие условия, которые изменяют, либо дополняют обычные условия. Они включаются в текст договора по усмотрению сторон. Их отсутствие, так же как отсутствие обычных условий, не влияет на действительность договора. Однако в отличии от обычных они приобретают юридическую силу лишь в случае включения их в текст договора. В отличии от существенных условий, отсутствие случайного условия лишь в том случае влечет за собой признание данного договора незаконным, если заинтересованная сторона докажет, что она требовала согласования данного условия. В противном случае договор считается заключенным, без случайного условия.

Иногда в содержании договора включают права и обязанности сторон. Между тем права и обязанности сторон составляют содержание обязательного правоотношения, основанного на договоре, а не самого договора как юридического факта, породившего это обязательное правоотношение. Некоторые авторы относят к числу существенных и те условия, которые закреплены в императивной норме закона.

Однако наиболее важным признаком существенных условий является то, что они обязательно должны быть согласованы сторонами, иначе договор нельзя считать заключенным. Этим они и отличаются от всех других условий. Содержащиеся же в императивной или диспозитивной норме условия вступают в действие автоматически при заключении договора без предварительного их согласования. Поэтому их следует относить к числу обычных условий договора.

**2. Изменение, расторжение договора. Договор новации**

**2.1 Условия изменения и расторжения гражданско-правового договора**

Изменение и расторжение договора возможно в любое время, как правило, по соглашению сторон. По требованию одной из сторон договор расторгается судом только при существенном нарушении договора другой стороной или в случаях, предусмотренных законом или договором. Согласно п. 2 ст. 450 ГК РФ существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет за другой стороной такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Закон (ст. 451 ГК РФ) допускает одностороннее изменение или расторжение договора в связи с существенным изменением обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора. Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях. Например, в силу п. 3 ст. 744 ГК РФ подрядчик вправе требовать пересмотра сметы, если по независящим от него причинам стоимость работ превысила смету не менее чем на 10%.

При недостижении сторонами соглашения о приведении договора в соответствие с существенно изменившимися обстоятельствами или о его расторжении, договор может быть расторгнут либо изменен судом по требованию заинтересованной стороны при наличии одновременно ряда условий, предусмотренных п. 2 или п. 4 ст. 451 ГК. В частности, для расторжения договора необходимо установить, что:

* в момент заключения договора стороны исходили из того, что такого изменения обстоятельств не произойдет;
* изменение обстоятельств вызвано причинами, которые заинтересованная сторона не могла преодолеть после их возникновения при той степени заботливости и осмотрительности, какая от нее требовалась по характеру договора и условиям оборота;
* исполнение договора без изменения его условий настолько нарушило бы соответствующее договору соотношение имущественных интересов сторон и повлекло бы для заинтересованной стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишилась бы того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора;
* из обычаев делового оборота или существа договора не вытекает, что риск изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона.

Одновременный учет всех четырех условий, предполагает, во-первых, развитую конкурентно-рыночную модель экономики и, во-вторых, адекватную ей систему юридического обслуживания имущественных отношений. И то и другое имеет место в промышленно развитых странах.

Мощные юридические фирмы, обслуживающие бизнес, достаточно быстро обосновывают по аналогичным нормам англо-американского (или иного) права необходимость изменения или расторжения договора. В российских условиях примером существенного изменения обстоятельств, диктующего необходимость изменения или расторжения многих договоров, может служить дефолт 17.08.1998 г., повлекший почти трехкратное снижение курса рубля по отношению к доллару.[[11]](#footnote-11)

**2.2. Общие черты и особенности договоров новации**

В жизни обстоятельства иногда складываются таким образом, что уже заключенные договоры (зарегистрированные в надлежащем порядке, исполненные или исполняемые во времени) перестают быть необходимыми для сторон данных договоров. Например, рентоплательщик в силу личных обстоятельств теряет возможность содержать рентополучателя или выплачивать ему положенные суммы. Просто прекратить исполнение договора по закону нельзя, но можно его расторгнуть по согласию сторон, выбрав условия расторжения, отвечающие интересам обоих участников. В таких жизненных ситуациях и нужны договоры новации, соглашение о прощении долга, соглашение о зачете, мировое соглашение, соглашение о расторжении договора.

Особенностью договоров такого типа является то, что они «привязаны» к предыдущему договору и либо прекращают предыдущий договор, либо изменяют его условия, объект или предмет таким образом, что новый договор (соглашение) отвечает изменившимся желаниям сторон.

Каждый из этих договоров (соглашений) имеет свои особенности, но при этом им присущи общие черты, а именно:

* они заключаются между теми участниками, которые были сторонами в предыдущем договоре;
* изменяют или прекращают ранее возникший договор;
* учитывают волю всех участников и вырабатывают положения договора по взаимному согласию сторон;
* предусматривают либо новый способ исполнения, либо касаются нового предмета договора;
* учитывая новые обстоятельства сторон, должны учитывать интересы других лиц, у которых возникли те или иные права на предмет договора;
* при заключении этого договора должны быть соблюдены следующие требования:
* этот договор (соглашение) должен быть заключен в той же форме, что и предыдущие;
* договор (соглашение) должен пройти государственную регистрацию, если предметом договора была недвижимость;
* стороны должны возвратить полученное по сделке, если заключается соглашение о расторжении договора;
* если в числе собственников имеются несовершеннолетние дети, то для совершения этой сделки требуется разрешение органов опеки и попечительства;
* если имущество приобреталось или отчуждалось в браке, то требуется согласие супруга (и).

Наряду с этим каждый из этих договоров имеет свои особенности.

**Договор новации**

Данный договор предусмотрен ст. 414 Гражданского кодекса Российской Федерации и заключается между сторонами первичного договора, если у них возникла необходимость изменить предмет или способ исполнения, заключенного ранее. Например, был заключен договор пожизненного содержания с иждивением, в котором рентные платежи были заменены денежных содержанием. По прошествии нескольких лет возникает ситуация, когда рентополучатель по состоянию здоровья не может самостоятельно обслуживать себя. В этом случае стороны могут изменить условия договора путем заключения договора новации, в котором денежное содержание будет заменено уходом за престарелым рентополучателем и обеспечением его жизненных потребностей за счет предоставления определенных работ и услуг.

Таким образом, договор новации очень удобен в соглашениях длительного действия, договорах, заключенных под отменительным или отлагательным условием, и т.п. К договорам новации можно отнести и соглашения участников сделки об изменении цены договора. Бывают ситуации, когда под давлением кредиторов гражданин продает на кабальных для себя условиях квартиру, а в силу закона в течение года после прекращения обстоятельств, понудивших заключить сделку на кабальных для продавца условиях, этот гражданин имеет право обратиться в суд с иском о признании такой сделки оспариваемой (недействительной). Обладая определенной доказательственной базой и при грамотном ведении дела в суде, у данного гражданина есть реальный шанс выиграть судебный процесс, тем самым вернув себе квартиру, в которой новый хозяин (собственник) уже сделал ремонт, привез туда мебель и собирается жить. И тогда, если интересы продавца были действительно ущемлены при проведении сделки по купле-продаже квартиры (была заплачена цена в 2–3 раза ниже среднерыночной стоимости), а покупатель не собирается лишаться приобретенной квартиры, стороны вправе заключить договор об изменении цены проданной квартиры, т.е. происходит изменение способа исполнения предыдущего договора.

Очень часто возникают ситуации, когда договор новации трактуется неправильно. Например, бывают случаи, что на регистрацию часто поступают договоры, которые учреждение юстиции РФ по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним отказывается регистрировать ввиду их юридической неправомерности.

В чем же заключается ошибка? Граждане и иные лица составляют договор новации об изменении вида договора, что невозможно в силу закона. Например, договор пожизненного содержания с иждивением стороны решают признать договором купли-продажи, так как прежний договор ограничивает права собственника по распоряжению квартирой. Это в корне неправильно. Чтобы снять обременения, свойственные рентным договорам, необходимо каким-либо образом прекратить этот договор, например выкупом ренты. Можно обременить выплатой ренты другую квартиру или выбрать иной способ решения проблемы, но заменить договор ренты договором купли-продажи нельзя[[12]](#footnote-12).

**Заключение**

Таким образом, из всего выше сказанного можно сделать вывод о том, что применение договоров на протяжении уже нескольких тысяч сет объясняется помимо прочего тем, что речь идет о гибкой правовой форме, в которую могут облекаться различные по характеру общественные отношения. Основное назначение договора сводится к регулированию в рамках закона поведению людей путем указания на пределы их взаимного и должного поведения, а равно последствия нарушения соответствующих требований. Регулирующая роль договора сближает его с законом и нормативными актами. Условия договора отличается от правовых норм главным образом двумя принципиальными особенностями. Первое связано с происхождением правил поведения: договор выражает волю сторон, а правовой акт волю издавшего его органа. Вторая различает пределы действия того и другого правила поведения: договор непосредственно рассчитан на регулирование поведения только его сторон – для тех кто не является сторонами, он может создавать правила, но не обязанности; в тоже время правовой или иной нормативный акт порождает в принципе общее для всех и для каждого правила (любое ограничение круга лиц на которых распространяется нормативный акт, им же определяется). Отмеченные две особенности отличают именно гражданско-правовой договор. В договоре, в котором указанные особенности отсутствуют, имеются в виду различные виды публично правовых договоров, – грань, ограничивающая его от нормативного акта, стирается. И все же во всех случаях в публичном договоре в конечном счете определяющее значение имеет воля сторон.

Договор служит идеальной формой активности участников гражданского оборота. Важно подчеркнуть, что, несмотря на изменения его социально-экономического содержания, в ходе истории общества сама по себе конструкция договора как порождение юридической техники остается в своей основе весьма устойчивой.

С течением времени в месте с развитием системы общественных отношений, опосредствуемых договорами, расширился состав возможных участников: наряду с физическими лицами (гражданами) в этой роли стали выступать коллективные образования, признанные состоятельными субъектами гражданского права – юридическими лицами. Все более многообразными становились предусмотренные в законодательстве типы договоров, усложнялись комбинации элементов, используемых при конструировании договорного правоотношения и др. А договора остались договорами. Конструкция договора применяется в различных отраслях права: международном, публичном, административном и др. И все же наиболее широко используется оно в гражданском праве.

Позиция Гражданского кодекса РФ позволяет упростить процедуру заключения договора, как основного вида сделки, представив участникам оборота большую свободу в виде форм сделок и при этом повысила уровень защиты граждан и юридических лиц. С точки зрения последнего особенно важной явилась форма систем государственной регистрации, включая передачу соответствующих функций органам юстиции. ГК РФ разграничивает государственную регистрацию договора и его форму, сделав упор на государственную регистрацию сделок (договоров) компетентными государственными органами.

Изменение и расторжение договора возможно в любое время, как правило, по соглашению сторон, но в жизни обстоятельства иногда складываются таким образом, что уже заключенные договоры (зарегистрированные в надлежащем порядке, исполненные или исполняемые во времени) перестают быть необходимыми для сторон данных договоров.

Просто прекратить исполнение договора по закону нельзя, но можно его расторгнуть по согласию сторон, выбрав условия расторжения, отвечающие интересам обоих участников. В таких жизненных ситуациях и нужны договоры новации, соглашение о прощении долга, соглашение о зачете, мировое соглашение, соглашение о расторжении договора.

**Список литературы**

1. Конституция РФ. 12.12.1993 г.
2. Гражданский кодекс РФ: часть 1 от 30.11.1994 №51 – ФЗ (в ред. от 03.06.2006 г.); часть 2 от 26.01.1996 №14-ФЗ (в ред. от 02.07.2006 г.); часть 3 от 26.11.2001 №146-ФЗ (в ред. от 03.06.2006 г.).
3. Закон РФ от 09.07.1993 №5351–1 «Об авторском праве и смежных правах» (в ред. от 20.07.2004 г.)
4. Закон РФ от 23.09.1992 №3520–1 «О товарных знаках обслуживания и наименования мест происхождения товаров» (в ред. от 11.12.2002 г.)
5. Патентный закон Российской Федерации от 23.09.1992 №3517–1 (в ред. от 02.02.2006 г.)
6. Абова Т.Е Комментарий к ГК РФ, частям первой, второй, третьей. М. «Юрайт» 2008 г.
7. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Общие положения. 2-е изд. М., 1999 г.
8. Витрянский В.В. Договоры: порядок заключения, изменения, расторжения, новые типы (комментарий к новому ГК РФ) М., 2007 г.
9. Зенин И.А. Гражданское право. Учебник для вузов. М. «Высшее образование» 2008 г.
10. Контрактное право. Мировая практика: Собрание документов. в 3 томах/ под редакцией Г.В. Петровой. М., 1992 г. Т. 3
11. «Журнал для практикующих юристов» Издание адвокатской палаты г. Москвы. Ежемесячный журнал. №2, 2009
1. Яковлев В. «Новое в договорном праве» // Право и экономика, № 12, 2004 г. [↑](#footnote-ref-1)
2. Абова Т.Е. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ, частям первой, второй, третьей. М. «Юрайт» 2008г. [↑](#footnote-ref-2)
3. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Общие положения. 2-е изд. М., 1999г. [↑](#footnote-ref-3)
4. Гражданский кодекс РФ: часть 1 от30.11.1994 №51- ФЗ (в ред. от 03.06.2006г.) [↑](#footnote-ref-4)
5. Гражданский кодекс РФ: часть 2 от 26.01.1996 №14-ФЗ (в ред. от 02.07.2006г.) (п.1 ст.1 и ст.421) [↑](#footnote-ref-5)
6. Гражданский кодекс РФ: часть 2 от 26.01.1996 №14-ФЗ (в ред. от 02.07.2006г.) (п.1 ст.422) [↑](#footnote-ref-6)
7. Зенин И.А. Гражданское право. Учебник для вузов. М., «Высшее образование» 2008г.стр.355-357 [↑](#footnote-ref-7)
8. Закон об авторском праве РФ от 09.07.1993 №5351-1 «Об авторском праве и смежных правах» (в ред. 20.07.2004г.) [↑](#footnote-ref-8)
9. Патентный закон Российской Федерации от 23.09.1992 г. №3517-1 (в ред. от 02.02.2006г.) ст.10, 13 [↑](#footnote-ref-9)
10. Закон РФ от 23.09.1992 г. №3520-1 «О товарных знаках облуживания и наименованиях мест происхождения товаров» (в ред. от 11.12.2002г.) [↑](#footnote-ref-10)
11. Зенин И.А. Гражданское право. Учебник для вузов. М. «Высшее образование» 2008 г стр. 363-365 [↑](#footnote-ref-11)
12. «Журнал для практикующих юристов» Издание адвокатской палаты г.Москвы. Ежемесячный журнал. №2, 2009 [↑](#footnote-ref-12)