**Центросоюз РФ**

**Сибирский Университет Потребительской кооперации**

Кафедра: “Правоведения”

**КУРСОВАЯ РАБОТА**

По предмету: “Гражданское право”

На тему: “Изменение и расторжение договора”

Выполнила:

Проверил:

**Новосибирск 2002**

**Содержание**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Содержание | 2 |
|  | Введение | 3 |
| 1. | Изменение и расторжение договора | 4 |
| 2. | Специальные случай прекращения договора | 13 |
| 3. | Особенности расторжения договора аренды | 18 |
|  | Заключение | 21 |
|  | Список использованной литературы | 22 |

**Введение**

Реализация коммерческих планов любого хозяйствующего субъекта, будь то предприятие или индивидуальный предприни­матель, невозможна без совершения сделок и заключения догово­ров. Договор — это и есть та форма, в которой воплощаются все замыслы и расчеты бизнесменов. Заниматься предприниматель­ством и не заключать сделки, не подписывать договоры и доку­менты по его исполнению просто невозможно.

Юридически грамотно составленный договор — это гарантия успешного достижения преследуемых хозяйствую­щим субъектом целей и задач, а также эффективной защиты его прав и законных интересов. Напротив, некорректный и непроду­манный договор почти неизбежно влечет за собой возникновение проблем, причем не только в гражданско-правовом плане (споры по порядку исполнения договора, взыскание неустоек и штрафов за нарушение условий договора и т. д.). В ряде случаев от вида и содержания договора зависит тот или иной режим налогообложе­ния.

#### Заключенные до­говоры должны исполняться на тех условиях, на которых было достигнуто соглашение сторон, и не должны изменяться. Такое общее правило придает устойчивость гражданскому обороту. Это правило применяется и тогда, когда после заключения договора принят закон, устанавливающий обязательные для сторон правила, иные, чем те, которые действовали при заключении договора. В этих случаях условия заключенного договора, по общему правилу (п. 2 ст. 422 ГК), сохраняют силу. Тем самым у участников договора создается уверенность в стабильности условий заключенного ими договора, необходимая для нормального развития гражданского оборота.

Вместе с тем может возникнуть и такая ситуация, когда интересы общества требуют изменения условий уже заключенных договоров. На этот случай рассчитано исключение из изложенного выше правила. Во вновь принятом законе может быть установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных дого­воров. Следует обратить внимание на то обстоятельство, что в соот­ветствии с (п. 2 ст. 422 ГК), изменить или отменить условие уже заклю­ченного договора может только правовой акт, обладающий юридичес­кой силой закона.[№1]

Актуальность рассмотрения данной темы и написания курсовой работы – очевидна, так как отношения юридических лиц с другими юридическими или физическими лицами, а так же органами власти строятся на основе договорных отношений.

Целью данной курсовой работы является рассмотрение вопросов касающихся расторжению и изменению договора и их особенности.

1. **Изменение и расторжение договора.**

Новый ГК РФ, как впрочем и ГК РСФСР 1964 года, Основы граж­данского законодательства 1991 года исходят из принципа неукосни­тельного исполнения сторонами обязательств, принятых на себя по договору. Включение в Новый Гражданский Кодекс раздела III (гл. 2 7-29), содержащего общие положения о договоре, направлено на обес­печение более четкого регулирования договорных отношений во всей сфере гражданского оборота.[№1]

Во времена социалистической экономики государство само ре­гулировало хозяйственные связи путем прикрепления поставщиков к конкретным получателям путем выдачи наряда (заказа), госзаказа. Кроме того, широко использовался институт долгосрочных договоров и сложившихся хозяйственных связей. И все подобные договорные отношения обеспечивали тогда перманентное развитие производства, удовлетворявшего нужды конкретного потребителя (заказчика) про­изводимой продукции (товаров). И, с одной стороны, следует при­знать, что в те времена между контрагентами существовали отноше­ния взаимовыручки, обоюдного предоставления займов, инвестиций и т.д. С другой стороны, конечно же, всеобщее планирование производства, отсутствие личной материальной заинтересованности работника в достижении конкретного результата, социалистическое рас­пределение благ и т.п. — тормозили развитие экономики страны.[№8]

В условиях нынешней российской экономики, когда нарушены старые хозяйственные связи, имеют место систематические неплатежи и другие негативные тенденции, проблема формирования стабильных договорных отношений является весьма актуальной. В Кодексе она решается путем установления жестких правил, регулирующих изменение и расторжение гражданско-правовых договоров.[№6]

Общее из этих правил таково, что заключенные договоры должны исполняться на тех условиях, на которых было достигнуто соглашение сторон, и они не должны изменяться. Это " работает " на устойчивость гражданского оборота.. Данное правило применяется и тогда, когда пос­ле заключения договора принят закон, устанавливающий иные, по срав­нению с действовавшими при заключении договора, правила, обязатель­ные для сторон. В этих случаях, в силу п.2 ст.422 ГК, условия уже зак­люченного договора сохраняют силу. Указанное обстоятельство обеспечивает стабильность в договорных правоотношениях.

Вместе с тем может возникнуть и такая ситуация, когда интере­сы общества потребуют изменения условий уже заключенных догово­ров. На этот случай рассчитано исключение из изложенного выше правила. Во вновь принятом законе может быть установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее зак­люченных договоров. Следует обратить внимание на то обстоятель­ство, что в соответствии с п.2 ст.422 ГК изменить или отменить усло­вия уже заключенного договора может только правовой акт, обладающий юридической силой закона. Иные правовые акты не могут действовать с обратной силой на условиях заключенных договоров, как это иногда имело место до введения части первой ГК. [№6]

Гражданским законодательством в качестве общего правила ус­танавливается презумпция, согласно которой основанием для изме­нения и расторжения договора является соглашение сторон, если иное не предусмотрено самим Кодексом, другими законами или договором (п.1 ст.450 ГК).

Как исключение из этого правила предусмотрены два случая, когда по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только:

1) при существенном нарушении договора другой стороной;

2) в иных случаях, предусмотренных самим Кодексом, другими Законами или договором.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при зак­лючении договора (п.2 ст. 4 60 ГК). [№8]

Законодатель не дает точного определения: "существенных нарушений договора". Видимо, это объясняется тем, что невозможно
предусмотреть в нормативном акте, все обширные случаи существен­ных нарушений договора. Тем более что, разновидностей договоров
великое множество, в т.ч. смешанных, как предусмотренных законом,
так и не предусмотренных им. Поэтому вопрос "существенного" нарушения договорных отношений в каждом конкретном случае решает суд. Судебная практика к числу существенных нарушений условий договора относит: поставку товаров ненадлежащего качества, не могущих быть использованными по прямому назначению, систематическую неуплату арендатором арендной платы в пользу арендодателя и. т. д. Рассмотрим второе основание расторжения договора по п.2 ст.4501 ГК: “в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.".

 Что может или должно пониматься под словами "в иных случаях?". Правоведы считают, что основанием для изменения и расторжения договора в этом случае может служить, например, расторжение договора присоединения по требованию присоединившейся стороны, если в договор включено условие хотя и не противоречащее закону, но являющееся явно обременительным для присоединившейся стороны (ст.428); также значительное превышение приблизительной сметы по договору подряда дает заказчику право отказаться от договора. Похожие ситуации возникают при принятии собственником либо уполномоченным органом юридического лица решения о реорганизации последнего (ст. 60 ГК).

В некоторых случаях закон допускает односторонний отказ от выполнения договорных обязательств. В случаях одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается расторгнутым или измененным (п.3 ст.450 ГК). Однако п.3 ст.450ГК РФ нельзя рассматривать в отрыве от ст.4521 ПС РФ "Порядок изменения и расторжения договора". В силу этой статьи, соглашение об изменении и расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона или иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное (п. 1 ст.452 ГК).[№8]

Допускается ли односторонний отказ от договора во внесудебном, т.е. одностороннем порядке. В силу общей нормы гражданского права ( ст. 450 ГК) закон это допускает. Так, по договору поручения доверитель вправе отменить поручение, а поверенный — отказаться от него во всякое время (п.2 ст.977 ГК).

Тем не менее, односторонний отказ от исполнения договора допускается только в двух случаях:

* если это допускается законом;
* или это предусмотрено соглашением сторон (договором).

В том случае сам факт одностороннего отказа от исполнение договора означает соответственно расторжение или изменение этого договора.

Однако, согласно общим правилам об исполнении обязательств, односторонний отказ от исполнения или одностороннее изменение условий не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом. Тем не менее далее, в тексте ст.310 ГК законодатель делает исключение из указанного выше общего правила: "Односторонний отказ от исполнений обязательства, связанного с осуществлением сторонами предпринимательской деятельности, и одностороннее изменение условий такого обязательства допускается также в случаях, предусмотренных договором, если иное не вытекает из закона или существа обязательства" (ст.310 ГК). [№1]

Ст.310 ГК по смыслу корреспондирует со ст.3 ст.450 ГК, за исключением того, что ст.310 ГК конкретизирует правоотношения: предпринимательские, т.е. только в этих обязательствах допускается односторонний отказ от исполнения договора.

Допускается также отказ от заключенного договора, если это вытекает:

* из закона
* из договора
* из существа обязательства

Обычно такое одностороннее отступление от обязательств допускается при нарушении одной из сторон своих обязанностей по договору удержание вещи кредитором при задержке должником встречного обязательства и возможности отказа от него (п.2 ст.328 ГК); удержание вещи кредитором в случае ее неоплаты со стороны должника (ст.359 ГК); в случаях существенных нарушений (нарушения) одной из сторон договора его условий (ст.451 ГК); в случаях права подрядчика на удержание результата работ, оборудования при неуплате заказчиком установленных сумм (ст. 712 ГК).

Зачастую и сам закон указывает на возможность одностороннего
отказа от исполнения договорных обязательств, даже если контрагент
надлежащим образом исполнил свое обязательство. Примером может
служить договор поручения (п.1 ст.977 ГК). Более того в п.2 ст.977
ГК предусмотрено: " Доверитель вправе отменить поручение, а пове­ренный отказаться от него во всякое время. Соглашение об отказе от этого права ничтожно".

Правило об одностороннем отказе в выполнении обязательств действует; в случае уступки требования (ст.382 ГК); по договору подряда (ст.717 ГК); по договору хранения, когда хранитель обязан вы­дать хранимую вещь по первому требованию поклажедателя (ст.904 ГК); по договору комиссии, когда комитент во всякое время может отказаться от исполнения договора (ст. 1002 ГК); по агентскому дого­вору, когда любая из сторон может отказаться от исполнения догово­ра, правда, заключенного без определения срока окончания его дей­ствия (ст. 1010 ГК).

Кроме того, по договору коммерческой концессии, заключенно­му без указания срока, каждая из сторон такого договора вправе во всякое время отказаться от договора, уведомив другую сторону за шесть месяцев, если договором иное не предусмотрено (ст. 1037 ГК).

Кроме случаев расторжения договора в одностороннем порядку
без обращения в судебные инстанции, в гражданско-правовых отношениях есть множество договоров, которые не могут быть расторгнуты, минуя судебный порядок. Например, может ли быть расторгнутым досрочно в одностороннем порядке, без обращения в суд договор аренды зданий и сооруже­ний. Очевидно, что нет. Поэтому в ст.ст. 650-655 ГК не сказано о возможности расторжения договора в одностороннем порядке. Лишь в параграфе 1 гл.34 (Общие положения об аренде) в ст.619 ГК говорит­ся о расторжении договора по требованию арендодателя и то лишь в судебном порядке и только после письменного направления аренда­тору предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок. Отсюда следует, что нет прямого указания в нормах права об аренде о том, что арендодатель вправе без обращения в суд расторгнуть договор с недобросовестным арендатором. Однако ст.310 ГК все-таки допускает односторонний отказ от исполнения обязатель­ства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательс­кой деятельности, и одностороннее изменение условий такого обяза­тельства, но только в случаях, предусмотренных договором, если иное не вытекает из закона и существа обязательства.

Из закона (ст.ст. 606-624; 650-655 ГК) вытекает, что договор аренды не может быть расторгнутым во внесудебном одностороннем по­рядке. И только после соблюдения процедуры досудебного урегулировании спора непосредственно между участниками договора потерпевшая сторона вправе обратиться в суд.

В отличие от договора аренды договор поставки может быть расторгнут или изменен досрочно и в одностороннем порядке (полностью или частично) в случае существенного нарушения договора одной из сторон (п1. ст. 523 ГК)

Существенным нарушением договора поставки со стороны поставщика считаются:

* поставка товаров ненадлежащего качества с недостатками, которые не могут быть устранены в приемлемый для покупателя срок
* неоднократное нарушение сроков оплаты товаров (п.2 ст.523 ГК), а также нарушения, перечисленные в ст.ст. 467; 484; 486; 509; ГК РФ.

Нарушение договора поставки покупателем предполагается существенным в случаях:

* неоднократного нарушения сроков оплаты товаров
* неоднократной невыборки товаров (п.3 ст.523 ГК)

Под неоднократностью нарушения судебно-арбитражная практика понимает нарушение, допущенное одной из сторон не менее двух раз.[№6]

 В силу п.4 ст.523 ГК договор поставки считается измененным (расторгнутым) с момента получения одной из сторон уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора, если иной срок не предусмотрен в уведомлении либо не определен соглашением сторон.

Как известно, изменение и расторжение договора влечет определенные последствия, что в свою очередь зависит от того, имело ли ме­сто РАСТОРЖЕНИЕ или ИЗМЕНЕНИЕ договора. При расторжении договора обязательства сторон прекращаются (п.2 ст.453 ГК)” и в правоприменительной практике трудностей в этом вопросе не наблюдается.

Некоторое усложнение правоотношений имеет место при из нении договора. Хотя обязательства сторон при изменении договора и сохраняются в измененном виде (п.1 ст.453 ГК), это однако мо означать изменение пусть и не всего обязательства в целом, но той части, в какой был изменен лежащий в его основе договор. Частичное изменение определенных условий договора может означает и частичное прекращение обязательств, существовавших ранее в так измененном в последствии договоре. Например, по договору поставки стороны договорились об уменьшении объема поставки на 25 % следовательно, в этом случае изменение договора приведет только к частичному прекращению обязательства и лишь по объему поставки.

Существенным обстоятельством в вопросе об изменении договора является момент, с которого обязательства считаются измененными или прекращенными, причем, "момент" этот определяется в зависимости от того, как происходит изменение или расторжение договора: по соглашению сторон или по решению суда..

В случае изменения или расторжения договора обязательства счи­таются измененными или прекращенными с момента заключения соглашения сторон об изменении или о расторжении договора (если иное не вытекает из соглашения или характера изменения договора). Во вто­ром случае, т.е. при расторжении или изменении условий договора я судебном порядке, — с момента вступления в законную силу решения суда об изменении или расторжении договора (п.3 ст.453 ГК).

Случаи расторжения (изменения) договора по соглашению сторон носят диспозитивный характер: то есть сами эти соглашения сторон о различных изменениях договора могут вступать в силу в любое оговорённое сторонами время. Так, например, по договору поставки сторо­ны изменили условия договора в части цены (уменьшили или увеличили её), но договорились, что соглашение вступает в силу не со дня его подписания сторонами, а через определенный период, скажем, через месяц. Именно с этого периода стороны договорились о прекращения действия старых цен и вступлении в силу с определенной даты новых цен. Понятно, в таком случае обязательства не должны считаться измененными с момента заключения необходимого соглашения.

Стабильность в правоотношения сторон вносит норма, устанавливающая презумпцию, согласно которой, стороны не вправе требовать возвращения того, что было исполнено ими по обязательству до момента изменения или расторжения договора, если иное не установлено законом или соглашением сторон (п.4 ст.453 ГК).[№12]

Если основанием для изменения или расторжения договора not служило существенное нарушение договора одной из сторон, другая; сторона вправе требовать возмещения убытков, причиненных изме­нением или расторжением договора (п.5 ст.453 ГК).

 Рассмотрим более детально вопрос об изменение и расторжение в связи с существенным изменением обстоятельств.

Статья 451 ГК, регулирующая правоотношения по изменению и расторжению договоров в связи с существенным изменением обстоятельств, является новой в гражданском законодательстве России. В ГК РСФСР1964 года (ст.ст.234-236) содержались нормы, рассчитанные лишь на конкретные ситуации, когда существенное изменение обстоятельств вызывало невозможность исполнения обязательств. Аналогичные по своему характеру правила в дальнейшем были закреплены в новом ГК РФ (ч. II): ст.ст. 416-419. В этих статьях имеются только четыре основания, позволяющие прекратить действие обязательства:

* за невозможностью исполнения (ст. 416)
* на основании акта государственного органа (ст.417)
* в связи со смертью гражданина (ст.418)
* в связи с ликвидацией юридического лица (ст.419).

В отличие от ст.450 ГК, относящей к основанию расторжения (из­менения) договора существенное нарушение договорных обязательств одной1 из сторон, ст.451 ГК таким основанием считает "существенное изменение обстоятельств".

Существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа.

Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях (п.1 ст.451 ГК). [№8]

Само по себе существенное изменение обстоятельств не может и не служит основанием для изменения договора, если договором непредусмотрено иное или это вытекает из его существа. Например, стороны заключили договор поставки на длительный срок и оговорили в нем, что указанные в договоре цены являются твердыми не подлежат изменению, то следует считать, что каждый участник договора принял на себя риск возможного понижения или повышения цены. Правила статьи 451 Гражданского Кодекса немогут быть применимы ко всем гражданским правоотношениям в целом. Иначе говоря, к отдельным правоотношениям не при­менимы нормы ст.451 ГК о расторжении договора (его изменения) в связи с существенным изменением обстоятельств. Например, нельзя использовать эту статью по договору страхования на том основании, что фактические убытки страховщика ввиду суще­ственного изменения обстоятельств значительно превысят предполагавшийся им предел возмещения, поскольку это противоре­чило бы самому существу страхования.

Регулирование (имеется в виду условий договоров*)* основано на той предпосылке, что при заключении договора сто­роны определяют его условия, исходя из разумной оценки обстоятельств, в которых он будет исполняться. При оценке должны прини­маться во внимание состояние экономического оборота и тенденции его развития, существующие обязательные правила, которые необхо­димо соблюдать при исполнении договора. Например, предметом оценки могут быть уровень и тенденции его изменения в отношении: цен на товары, являющиеся предметом договора, сырье, материалы, топливо и энергию, используемые при их изготовлении, стоимости рабо­чей силы, налогообложения, транспортных тарифов. Условия договора, определенные с учетом результатов такой оценки, отражают стремление сторон обеспечить баланс их имущественных интересов, равновесие в их соотношении. Это может, в частности, выражаться:

1) в установлении цен на уровне, отличающемся от существующего на момент заключения договора;

2) во включении условий о так называемых “скользящих ценах”

3) в установлении, что оплаты производятся в рублях в сумме эквивалентной сумме в иностранной валюте, или в условных денежных единицах (п.2 ст.317 ГК);

4) в указании, что цены являются твердыми и не подлежат изменению в течение срока действия договора с одновременным включением тех или иных льготных для сторон условий, обеспечивающих соблюдение баланса их имущественных интересов даже при существенном изменении уровня розничных цен;

б) в принятии на себя соответствующей стороной обязательства заключить договор страхования в пользу другой стороны или в свою пользу от определенных рисков или в распределении между сторонами расходов по их страхованию".[№14]

Итак, мы перечислили некоторые советы по вопросам того, как надо заключать договор, чтобы избежать в последующем его изменения или расторжения. Все вышеуказанные правила помогают сделать договор стабильным.

Однако законодатель учел и изменчивость конъюнктуры рынка в связи с этим и неустойчивость договорных правоотношений и сделал исключение из общего правила о незыблемости заключенных Договоров. Если стороны не достигли соглашения о приведении договора в соответствие с существенно изменившимися обстоятельствами или о его расторжении, договор может быть расторгнут и по основаниям, предусмотренным п.4 ст.451 ГК, изменен также судом по тре­бованию заинтересованной стороны при наличии непременно всех сле­дующих условий:

1) в момент заключения договора заинтересованные стороны исходили из того, что такого изменения обстоятельств не произойдет;

2) изменение обстоятельств вызвано причинами, которые заинтересованная сторона не могла бы преодолеть после их возникнове­ния при той степени заботливости и осмотрительности, какая от нее требовалась по характеру договора и условиям.

3) исполнение договора без изменения его условий настолько на­рушило бы соответствующие 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;

4) из обычаев делового оборота или существа договора не вытекает, что риск изменения обстоятельств несёт заинтересованная сторона (п.2ст.451ГК).

Однако из существа такого, например, договора, как договор о подряде (общие положения) вытекает, что риск случайной гибели или случайного повреждения результата выполненной работы до ее приемки заказчиком несет подрядчик (п.2 ст. 706 ГК). Это значит, что подрядчик не вправе требовать расторжения договора подряда по этому основанию, даже если обстоятельства изменились так, что он не только не получил никакой прибыли, но и понес существенные убытки в результате исполнения договора на тех условиях, на которых он был заключен.[№11]

При расторжении договора вследствие существенно изменивших обстоятельств суд по требованию любой из сторон определяет последствия расторжения договора, исходя из необходимости справедливого распределения между сторонами расходов, понесенных ими в связи с исполнением этого договора (п. 3 ст. 451 ГК). Как понимать такие определения законодателя, как "существенное изменение обстоятельств" и "справедливое распределение между сторонами расходов"? Законодатель не дает "расшифровки" и трактовки этихопределений, и они носят абстрактный характер. Конкретиза­цию указанных выше определений даёт только судебная практика.

Однако Гражданский Кодекс все-таки предлагает определенный ориентир. Для того, чтобы изменение обстоятельств было признано “существенным” и достаточным для расторжения (изменения) договора суда по иску одной изсторон, необходима совокупность одновременно всех четырех условий, перечисленных в п. 2 ст. 451 ГК. Предложение о "справедливом распределении между сторонами расходов, понесенных ими в связи с исполнением договора", так­же имеет не совсем определенный смысл. Это "распределение", видимо, в каждой конкретной ситуации будет рассматриваться судом су­губо индивидуально, в совокупности со всеми обстоятельствами дела, с учетом расходов, понесенных сторонами по исполняемому догово­ру, инфляции, дефицитности товара (продукции) и т. д.

В силу п. 4 ст.451 ГК РФ, изменение договора в связи с существенным изменением обстоятельств допускается по решению суда в исключительных случаях, когда расторжение договора противоречия общественным интересам либо повлечет для сторон ущерб, значительно превышающий затраты, необходимые для исполнения договора на измененных судом условиях. **2. Специальные случаи прекращения договора**

**Отступное** (ст. 409 ГК) впервые выделено в качестве особого основа­ния прекращения обязательства в действующем Гражданском кодексе. Смысл отступного состоит в том, что вместо указанного в законе обязательства с целью его прекращения передается иной предмет, размер, сроки и порядок предоставления которого устанавливаются соглашением сторон. Совершая исполнение путем отступного, должник с согласия кредитора откупается и от долга. От обычной замены обязательства отступное, в ча­стности, отличается тем, что первое происходит. всегда до, а второе обычно после того, как обязательство оказалось нарушенным, а также тем,. что при первом обстоятельстве, в отличие от второго, обязательство пре­кращается без его превращения в другое. С этой точки зрения вызывает определенное сомнение адресованный Кодексу упрек в том, что в его ст. 396 (п. 3) разновидностью отступного признана исключительная неус­тойка, уплата которой освобождает должника от исполнения обязательства в натуре. Высказывая сомнение по поводу признания такой неустойки от­ступным, О.H. Садиков ссылается, в частности, на такие присущие неус­тойке особенности, как обязательная ее письменная и денежная формы, возможность снижения судом неустойки.[№2]

Однако с таким выводом трудно согласиться: если неустойка, освобо­ждающая от реального исполнения, - разновидность отступного, то ничто не препятствует ей как виду иметь индивидуальные особенности. Необхо­димо лишь, чтобы был сохранен действительно присущий отступному при­знак: прекращение обязательства путем предоставления с согласия другой стороны одного предмета (в данном случае денежной суммы, предусмот­ренной в законе или в договоре) взамен того, который был указан в обяза­тельстве первоначально (передача определенных товаров, выполнение оп­ределенных работ или оказание определенных услуг). Значение п. 3 ст. 396 ГК как раз и состоит в том, что имеется в виду случай, при котором уплата неустойки для должника является средством освобождения от исполнения в натуре, позволяет откупиться от него.[№3] ГК (п. 4 ст. 877) содержит общее запрещение прекращения денежного обязательства путем выдачи чека. Это, очевидно, относится и к возможности таким образом “откупиться”.[№4]

**Новация** (ст. 414 ГК) означает любое изменение договора с тем, что сами стороны по соглашению между собой продолжают занимать свои места в правоотношении. Так, например, новацией были признаны Выс­шим Арбитражным Судом РФ случаи, когда между банком и его клиентом заключен единый кредитный договор, объединивший задолженность кли­ента по всем ранее заключенным договорам,[№5] когда арендатор судна заклю­чил договор, по которому приобрел его в собственность.[№3]

Поскольку новация представляет собой способ прекращения обяза­тельства, вместе с основным обязательством предполагается, на что уже обращалось внимание, прекращение и субсидиарных обязательств, в част­ности, по поводу различных способов обеспечения (п. 3 ст. 414 ГК). По этой причине, если стороны выразят желание сохранить субсидиарное обя­зательство, им необходимо достичь соглашения, которое и станет в таком случае основанием возникновения соответствующего субсидиарного обяза­тельства. Имеется в виду, что при коллизии между первоначальным дого­вором и последующим соглашением приоритетом пользуется последнее.

Для осуществления новации необходимо, чтобы и первоначальное и новое обязательство были бы действительными. Соответственно, если пер­воначальное обязательство будет признано недействительным, то таким же придется признать и новое. В случаях, когда недействительным является новое обязательство, новация признается несостоявшейся, а значит, сторо­ны остаются связанными первоначальными обязательствами.

В самом ГК специально выделено запрещение новации применитель­но к обязательствам по возмещению вреда жизни или здоровью и по уплате алиментов (п. 2 ст. 414 ГК). Необходимость в такой норме связана, если не считать личного характера соответствующих требований, в первую очередь с тем, что предмет и способ исполнения соответствующего обязательства определяются не стороной, а самим законодателем.

В ст. 414 ГК отсутствует специальное условие о форме сделки, кото­рая лежит в основе новации. Исключение составляет ст. 818 ГК, посвящен­ная новации долга в заемное обязательство, которая должна совершаться в форме, предусмотренной для заключения договора займа. Есть основание сделать вывод, что и в целом на все случаи изменения вида договора рас­пространяется указанное требование “о форме сделки”. Речь, таким обра­зом, идет о превалировании правила, относящегося к новой сделке.

**Прощение долга** (ст. 415 ГК) в его качестве способа прекращения обя­зательства представляет собой одну из новелл ГК. Она выражается в осво­бождении кредитором должника от лежащих на нем обязанностей. Признаком прощения долга как особого способа прекращения обязательств служит то, что при нем не предполагается какое бы то ни было встречное удовлетворение. Иначе отношения сторон превратятся, в зави­симости от обстоятельств, в новацию или отступное. Поскольку прощение долга представляет собой освобождение кредитором должника от имущественной обязанности, совершаемое по соглашению между сторонами, оно превращается в предмет договора дарения. По этой причине к прощению
долга следует применять, среди прочего, нормы ПС, которые устанавлива­ют случаи запрета дарения (ст, 575) либо его ограничения (ст. 576).

Прощение долга не допускается, если это нарушает права других лиц в отношении имущества кредитора. Примером может служить прощение долга юридическим лицом в преддверии предстоящего банкротства. Речь идет о том, что Закон о несостоятельности (банкротстве) предприятий име­нует “недобросовестным удовлетворением требований кредиторов” (удов­летворением требований отдельных кредиторов в ущерб интересам осталь­ных кредиторов). [№1]

Прекращение обязательства невозможностью исполнения предусмот­рено ст. 416 ГК. В литературе принято выделять различные виды невоз­можности исполнения - физическую и юридическую, субъективную и объективную, первоначальную и последующую. Статья 416 ГК, посвящен­ная указанному основанию прекращения обязательств, имеет в виду преж­де всего невозможность исполнения последующую, поскольку невозмож­ность, существующая в момент, когда обязательство должно было возник­нуть, означает, что оно просто не возникнет: здесь действует прямо не закрепленный в законодательстве, но общепризнанный принцип; “невозмож­ное не может стать предметом обязательства”.

Последующая невозможность исполнения может быть в равной мере как юридической, так и фактической. Юридическую невозможность может создать, например, акт Государственного таможенного комитета РФ, осу­ществляющего предоставленное ему право ограничивать или запрещать ввоз товаров в свободные таможенные зоны или помещать их на свой склад.[№6] Сама ст. 416 ГК подразумевает фактическую невозможность, которая выра­жается в том, что обязательство не может быть исполнено в натуре.

Невозможность, о которой идет речь, имеет место прежде всего в слу­чаях, когда предметом обязательства является передача индивидуально определенной вещи. Как подчеркивал Л.А, Лунц; “Обязательство, имею­щее своим Предметом вещи, определенные родовыми признаками, лишь в исключительных случаях прекращается невозможностью исполнения, так как доказать полное отсутствие в обороте вещей данного рода обычно весьма трудно (“род никогда не погибает”).

Критерием для выделения фактической невозможности исполнения обязательства может служить состояние рынка соответствующих товаров, работ и услуг. Следовательно, если из-за пожара перестало работать пред­приятие, единственное способное выпускать необходимые для исполнения обязательства изделия, то такая ситуация ничем не отличается от той, при которой предметом обязательства служит индивидуально-определенная вещь.

Пункт 1 ст. 416 ГК устанавливает, что обязательство прекращается не­возможностью исполнения только в случаях, если она была вызвана об­стоятельствами, за которые ни одна из сторон не отвечает. В период дейст­вия ГК 64, когда основное начало ответственности состояло в том, что должник должен был нести ответственность только при виновном наруше­нии обязательства, было важно разделить случаи невозможности исполне­ния, происшедшие по вине должника (субъективная невозможность) и без такой вины (объективная невозможность). Теперь, когда ответственность по обязательствам, связанным с предпринимательской деятельностью, на­ступает без вины и освобождение от ответственности за нарушение таких обязательств возможно лишь при наличии непреодолимой силы (ст. 401 ГК), указанное деление утрачивает в соответствующих случаях свое значе­ние, В результате прекращение договора без трансформации его в обяза­тельство имеющее содержанием ответственность, происходит лишь при условии, если невозможность исполнения возникла не по вине стороны, а в обязательстве, носящем предпринимательский характер, - вследствие не­преодолимой силы или вины кредитора.

Вместе с тем следует иметь в виду необходимость распространитель­ного толкования ст. 416 ГК: договор (обязательство) прекращается приме­нительно прежде всего к индивидуально-определенной вещи и тогда, когда невозможность произошла вследствие обстоятельства, за которое та или иная сторона отвечает. Все дело лишь в том, что в последнем случае обяза­тельство передать товары, выполнить работы или оказать услуги прекра­щается, но возникает обязательство возместить убытки, возвратить стои­мость товаров, работ и услуг и т.п. Если невозможность исполнения воз­никла вследствие обстоятельств, за которые ни одна из сторон не несет от­ветственности, каждая из них вправе требовать возврата того, за что она не получила встречного удовлетворения. В противном случае за счет стороны, исполнившей обязательство и не осуществившей встречного удовлетворе­ния, ее контрагент неосновательно обогатится.

**Ликвидация юридического лица.** По общему правилу ликвидация юридического лица (ст. 419 ГК) влечет за собой прекращение обязательства независимо от того, выступало ли юридическое лицо в роли кредитора или должника. Однако из этого прави­ла сделано исключение для случаев, когда законом или иными правовыми актами исполнение обязательств ликвидированного юридического лица возложено на других лиц. В качестве примера в самой ст. 419 ГК приводит­ся требование о возмещении вреда, причиненного жизни и здоровью граж­данина. Последний случай урегулирован п. 2 ст. 1093 ГК.

В указанном этой нормой случае вместо прекращения обязательства происходит смена сторон. Так, при ликвидации юридического лица, на ко­торое была возложена ответственность за причинение вреда жизни или здоровью, осуществляется капитализация платежей (п. 1 ст. 64 ГК). Капи­тализация соответствующего платежа сводится к замене в обязательстве лик­видированного юридического лица - должника страховой организацией.

Специальные последствия ликвидации юридического лица преду­смотрены применительно к некоторым типам (видам) договоров. Так, на­пример, при ликвидации юридического лица - ссудодателя его права и обязанности переходят к тому, кто приобрел право собственности или иное право, на основании которого была передана вещь, служащая предметом договора безвозмездного пользования (п. 2 ст. 700 ГК). Ликвидация в том же договоре юридического лица - ссудополучателя влечет иное последст­вие: вместо сингулярного правопреемства - прекращение договора. Однако сторонам предоставляется право предусмотреть в договоре иное.

При ликвидации юридического лица возникает обязанность, совпа­дающая с той, о которой шла речь применительно к смерти поверенного гражданина. В данном случае эту обязанность в договоре поручения несет ликвидатор юридического лица (п. 2 ст. 979 ГК). Речь идет о необходимо­сти извещения доверителя и о принятии мер для охраны имущества по­следнего.

Применительно к общим основаниям, содержащимся в гл. 26 ГК, пре­кращение договора может происходить в трех формах: во-первых” по со­гласованной воле сторон (имеется в виду соглашение о прекращении дого­вора, отступное, новация, прощение долга), во-вторых, по воле одной из сторон, независимо от согласия контрагента на этот счет, и, в-третьих, вследствие обстоятельств, которые вообще от воли сторон не зависят (не­возможность исполнения и смерть гражданина). Совпадение в одном лице обоих контрагентов, а также ликвидация юридического лица в принципе могут быть отнесены к любой из этих трех групп в зависимости от того, какие именно обстоятельства вызвали наступление соответствующих об­стоятельств.

Особенность действующего ГК состоит в том, что он содержит специ­альную оговорку, которая подчеркивает открытый характер перечня осно­вании прекращения обязательств. Имеется в виду п. 1 ст. 407 ГК, в силу которого обязательство прекращается полностью или частично по основа­ниям, которые содержатся в ГК (речь идет об основаниях, включенных в гл. 26 ГК,, а также и находящихся в других главах Кодекса), в других зако­нах, иных правовых актах или в договоре. Хотя аналогичной нормы в предшествующих кодексах не было, но примерный характер содержащего­ся в них перечня оснований прекращения обязательств не вызывал сомне­ний.

Применительно именно к договорному обязательству п. 3 ст. 425 ГК увязывает его существование с вопросом о сроке действия договора. Общее правило сводится к признанию обязательства прекращенным с момента наступления предусмотренного в нем срока, но лишь в случаях, когда на этот счет есть прямое указание в законе или договоре. Если же такое указа­ние отсутствует, действует “запасная норма”: договор сохраняет силу до определенного в нем момента окончания исполнения сторонами обязатель­ства. Следовательно, если, например, договор предусмотрел ежемесячную поставку товаров на протяжении года, то при отсутствии в нем специ­альных указаний на этот счет обязательство поставки прекращается 31 де­кабря того же года. Отмеченное обстоятельство, однако, не освобождает сторону от ответственности за допущенные в период действия договора его нарушения. Имеются в виду в равной мере, как возмещение убытков, так и уплата причитающейся за данный год неустойки.

**3. Особенности расторжение договора аренды**

Арендатор нерегулярно вносит арендную плату, арендодатель не ремонтирует систему кондиционирования, арендатор не желает освобождать помещение, препятствуя его  реконструкции. Эти и другие подобные проблемы хорошо знакомы арендодателям и арендаторам во всем мире, но пути их решения в России вовсе не так просты. На этот счет в российском законодательстве содержится ряд неоднозначных, а зачастую и противоречивых положений полных ловушек для обеих сторон, поэтому способы выхода из таких ситуаций известны далеко не каждому.[№9]

#### Достижение соглашения

Согласованный вариант выхода из сложившейся ситуации, разумеется, является наиболее привлекательным в том случае, когда обе стороны сохраняют нормальные деловые отношения. Совместные действия дают им равные возможности в поиске оптимального решения, которое может оказать существенное влияние на всю их дальнейшую деятельность. Кроме того, переговоры позволяют сторонам сохранить взаимопонимание, что в условиях конкуренции часто является немаловажным фактором.

Однако если заинтересованные лица не желают или утратили возможность совместными усилиями выработать решение проблемы, им придется потратить значительно больше времени и средств.

#### Одностороннее расторжение договора по инициативе потерпевшей стороны

Вопрос о праве "потерпевшей стороны" на расторжение договора аренды в одностороннем порядке отражен в российском законодательстве достаточно неопределенно. Противоречивые положения законодательства в сочетании с отсутствием регулирования по целому ряду пунктов порождают у комментаторов противоположные мнения.

Единственное, что можно утверждать, это то, что российское законодательство не предусматривает автоматическое возникновение права на одностороннее расторжение договора аренды, даже в случае нарушения одной из сторон своих основных обязательств.

Наиболее широкое распространение находит точка зрения о правомерности одностороннего расторжения только при наличие в договоре аренды специальных положений о порядке его расторжения. Заинтересованные стороны могут рассмотреть этот вопрос при разработке нового договора аренды или в процессе внесения изменений в уже существующий. Вместе с тем, в процессе обсуждения подобных положений, необходимо предусмотреть все возможные риски, чтобы окончательный вариант договора полностью соответствовал требованиям сторон.

Некоторые российские юристы утверждают, что одностороннее расторжение договора по российскому законодательству вообще невозможно, даже если в договор внесено специальное положение по этому вопросу. В связи с этим, одностороннее расторжение может привести к судебным разбирательствам, если "потерпевшая" в результате расторжения сторона имеет достаточно времени, средств и уверенна в правомерности своей позиции.[№11]

#### Расторжение договора в судебном порядке

Если разрешение проблемы путем переговоров невозможно, а сам договор не содержит подходящих положений о его расторжении в одностороннем порядке, единственной возможностью его досрочного расторжения остается обращение одной или обеих сторон в суд. Стоит, однако, повторить, что положения российского законодательства по этому вопросу содержат значительные пробелы и допускают неоднозначное толкование, поэтому судебные решения и юридические заключения могут основываться на трактовке различных частей кодекса.

При этом российские судебные органы могут отказать в рассмотрении данного вопроса, если сочтут, что не обладают необходимыми полномочиями для его решения. В целом, серьезное нарушение обязательств или изменение ситуации, противоречащее интересам одной из сторон, являются достаточным основанием для расторжения договора.  C другой стороны, намерения осуществить перепланировку помещения или избавиться от отягощающего обязательства для этой цели явно недостаточно.

Заявление в суд подается только после того, как потерпевшая сторона предупредила другую сторону о своем намерении. Способы и сроки вынесения подобного предупреждения зависят от обстоятельств. Период между подачей заявления в суд и его рассмотрением также зависит от графика рассмотрения дел в суде. Обычно слушания в суде проводятся не раньше, чем через один, два месяца после подачи заявления. Судебные решения могут быть опротестованы, что может привести к дополнительной отсрочке и издержкам

#### Регистрация договора аренды

В России договоры, относящиеся к имущественным правам на недвижимость, за исключением решений судов, приобретают исковую силу по общему правилу только после их регистрации в порядке, установленном в законодательстве. Если для договора аренды необходима регистрация, то также должны быть зарегистрированы и соглашение о его расторжении, а равно документ о расторжении в одностороннем порядке, после чего положения таких документов получают судебную защиту. (Это относится и к иным случаям изменения договора аренды, пересмотра арендной платы, уступке прав, субаренде и т.п.).

Требование о регистрации расторжения договора аренды действует только в случае регистрации самого договора аренды, вне зависимости от того, действовало ли в отношении договора аренды требование о регистрации. Если договор аренды не был зарегистрирован, но стороны хотят обеспечить судебной защитой соглашение о его расторжении, они должны придти к взаимному согласию по вопросу о регистрации договора аренды и договора о его расторжении.

В дополнение к сказанному, договаривающиеся стороны должны с особой тщательностью оценить возможность и степень рисков, связанных с выплатой неустоек, восстановлением и устранением дополнительных конструкций, перепланировкой и вывозом движимого имущества, а также продумать необходимость регистрации смежных договоров.

#### Рекомендации

Итак, если вы планируете сдать или взять в аренду офис, торговую площадь, производственное или складское помещение, строительную площадку или квартиру, будьте готовы к тому, что целый ряд обстоятельств может вызвать необходимость срочного расторжения договора или защиты ваших интересов от подобного расторжения. Многих проблем легко избежать, если помимо всего прочего вы тщательно разработаете положения договора, касающиеся срока, условий расторжения и уведомления о расторжении договора аренды, а также если на каждой стадии планирования своей деятельности в сфере недвижимости вы основываетесь на точной информации.

**Заключение**

Наряду с законами и другими правовыми актами договор является важнейшим средством правового регулирования деятельности людей. Договор определяет правовой режим действий лиц в рамках возникшей между ними связи. Содержанием договорных связей служит выполнение определенных действий для достижения конкретных целей участников договора.

Договор – это основа отношений между сторонами в области хозяйственных отношений, а так же прав и обязанностей.

В работе были рассмотрены основные моменты расторжения и изменения договора, так же особенности расторжения договора аренды.

**Список использованной литературы**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. – М.: ООО “ВИТРЭМ”, 2001.
2. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации ( части первой). М.: Юринформцентр, 2001.
3. Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 1997 №8
4. Мейер Д. И. Русское гражданское право. Ч. 2. М.: Статут, 1997.
5. Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 1997 №5
6. Гражданское право. Учебник, т. 1., Изд-во ТЕИС, Санкт-Петербург 1996.
7. Калачева С. А., Пустозерова В. М., Сиротина И. А. Договор. М.: Издательство “Приор”, 1998.
8. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Книга первая: общие положения: Изд. 3-е, стереотипное. – М.: “Статут”, 2001
9. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. Изд. 3-е, стереотипное. – М.: “Статут”, 2001
10. Мирошникова В. А. Основы правоведения. М.: Ассоциация авторов издательский дом “Тандем”, изд. Экмос, 1997
11. Романцев Ю. В. Система договоров в гражданском праве России. М.: Юрист, 2001
12. Завидов Б. Д. Договорное право России 1997.
13. Комментарий к ГК РФ (ч), (Постатейный), - М.: Контракт, Норма – Инфра – М, 1996
14. Розенбнрг, “Изменение и расторжение договора”, - М.: Экономика и жизнь, 1995, № 21