
жилого помещения. Указанный акт оформляется в произвольной письменной форме с указанием состояния жилого помещения на момент его передачи наймодателю и видов ремонтных работ, необходимых для выполнения в жилом помещении, и подписывается сторонами договора найма жилого помещения.

В статье 59 Проекта законодатель указал основания признания договора найма жилого помещения недействительным. К таким основаниям относятся, в частности:

- представление гражданами не соответствующих действительности сведений о нуждаемости в улучшении жилищных условий, на основании которых им было предоставлено жилое помещение;
- нарушение прав других граждан или организаций на указанное в договоре найма жилое помещение;
- неправомерные действия должностных лиц при решении вопроса о предоставлении жилого помещения;
- нарушение порядка и условий предоставления жилого помещения, установленных Жилищным кодексом и иными законодательными актами.

Таков обзор лишь некоторых изменений, с которыми столкнется жилищное законодательство в связи с принятием нового Жилищного кодекса Республики Беларусь. Будет ли новый Жилищный кодекс лучше действующего ЖК, покажет время.

ОСОБЕННОСТИ РЕГУЛИРОВАНИЯ ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕНЫ В ДОГОВОРЕ

И.С. Хервинчук

Невинномысский институт экономики, управления и права, г. Невинномысск, Россия

В соответствии с п. 2 ст. 424 ГК РФ изменение цены после заключения договора допускается в случаях и на условиях, предусмотренных договором, законом либо в установленном законом порядке.

Вместе с тем, возможность изменения цены существует лишь до момента, пока договор не исполнен. Согласно ст. 408 ГК РФ, обязательства сторон прекращаются в связи с исполнением. Таким образом, если обязательства по договору исполнены сторонами надлежащим образом, стороны не вправе требовать внесения изменения в этот договор в части увеличения цены договора.

Изменение цены на основе принципа свободы договора может быть осуществлено только по совместному волеизъявлению сторон. Соглашение об изменении цены должно быть составлено в той же форме, что и сам договор.

Как отметил Высший арбитражный суд Российской Федерации в пункте 9 Информационного письма № 59 от 16 февраля 2001 года, соглашение сторон об изменении размера арендной платы, указанно-го ими в договоре аренды недвижимого имущества, подлежащем государственной регистрации, также подлежит обязательной государственной регистрации, поскольку является неотъемлемой частью договора аренды. Учитывая, что арендная плата является разновидностью цены договора, представляется, что данные выводы должны быть распространены на любые виды договоров, требующие государственной регистрации [1, с. 21].

В соглашении сторон могут быть установлены как основания для изменения цены, конкретные размеры новых цен, так и порядок периодических изменений цен в будущем (например, случаи индексации цены в связи с инфляцией, ростом курса валюты и т.п.).

Фактическое изменение размера арендной платы в результате корректировки в связи с изменением коэффициентов не является изменением в соответствии с пунктом 3 статьи 614 ГК РФ условия договора, а является применением условий о цене. Аналогично не является изменением условия договора о цене ее изменение в результате пересчета выраженной в иностранной валюте цены договора в рубли.

Одностороннее изменение условия договора осуществляется только в судебном порядке. В силу п. 2 ст. 450 ГК РФ, 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 настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Сторона договора, понесшая имущественный ущерб в связи с нарушением договора другой его стороной, вправе в судебном порядке требовать увеличения или уменьшения цены договора пропорционально размеру ущерба.

Ст. 451 ГК РФ устанавливает возможность изменения договора (в том числе и условия о цене) при существенном изменении обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора. Из-

менение 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.

При этом, если стороны не достигли соглашения о приведении договора в соответствие с существенно изменившимися обстоятельствами или о его расторжении, договор может быть изменен судом по требованию заинтересованной стороны при наличии одновременно следующих условий: 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; расторжение договора противоречит общественным интересам либо повлечет для сторон ущерб, значительно превышающий затраты, необходимые для исполнения договора на измененных судом условиях [2, с. 138].

Однако использованная законодателем формулировка «в исключительных случаях» неизбежно означает, что изменение договора судом по основанию «существенного изменения обстоятельств» будет мерой второстепенной по сравнению с расторжением договора.

Наиболее часто споры по изменению цены на основании данной статьи встречаются в арендных правоотношениях, где ст. 451 ГК РФ нашла широкое применение в судебной практике. Однако применение статьи 451 ГК РФ в других гражданско-правовых договорах очень затруднительно, так как доказательства наличия подобных обстоятельств должно представить заинтересованное лицо, выдвигающее требование о пересмотре условия договора, и суды крайне редко признают требования истца обоснованными.

Внесудебное одностороннее изменение условий договора, в том числе условия о цене, возможно только в случае, если это допускается соглашением сторон или законом.

На практике стороны часто используют оговорку о возможности установления в договоре права одностороннего изменения цены, в особенности в тех договорах, которые носят длящийся характер (в договорах аренды, оказания услуг и т.п.). В то же время свобода сторон договора включать оговорку об изменении цены в договор не носит абсолютного характера. В тех случаях, когда в соответствии с законом цена договора не может быть изменена в последующем, включение каких-либо оговорок в текст договора не будет иметь юридической силы.

Литература

1. Кабытов, Н.П. Изменение размера арендной платы / Н.П. Кабытов // Апелляция. Арбитражные споры. – 2008. – № 2. – С. 21.
2. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) / под ред. О.Н. Садикова. – М.: Юрид. фирма «Контракт», 1997. – С. 138.