**12. Основания и порядок изменения и расторжения договора**

Существуют законодательные требования к основаниям и порядку изменения и расторжения договоров (см. раздел «Основания и порядок изменения и расторжения договора управления многоквартирным домом» в Справочнике).

*Рекомендация:*в договоре не ограничиваться основаниям и порядком изменения и расторжения договора, определенными законодательством, а предусмотреть иные основания и детализировать порядок внесения изменения или прекращения договора.

**ФОРМУЛИРОВКИ ДЛЯ текста договора**

*Оцените применимость предложенных положений данного раздела договора для вашего случая, исключите, дополните или измените условия, за исключением того, что установлено законодательством.*

C:\Users\sirotina\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary Internet Files\Content.IE5\1V1VQKFW\scissors-silhouette-1479486205mig[1].jpg\_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_

**12. Основания и порядок изменения и расторжения договора**

12.1. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут:

12.1.1. по Соглашению сторон;

12.1.2. по требованию одной из Сторон по решению суда в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

12.2. При уведомлении одной из Сторон о необходимости изменения настоящего Договора Договор считается измененным после заключения Сторонами дополнительного соглашения о внесении изменений в условия настоящего Договора (далее – Дополнительное соглашение). Порядок вступления в силу Дополнительного соглашения определяется условиями такого соглашения.

12.3. В случае если после такого уведомления одной Стороной другой Стороны Дополнительное соглашение об изменении настоящего Договора не заключено в срок не более *трех* (*или более длительный срок*) месяцев с момента получения уведомления, настоящий Договор продолжает действовать без изменений.

12.4. Уведомление о необходимости изменения настоящего Договора направляется:

12.4.1. Управляющей организацией – совету Многоквартирного дома в виде сообщения на адрес электронной почты членов совета Многоквартирного дома, а также вручается председателю совета Многоквартирного дома в письменном виде под роспись и размещается на досках объявлений, расположенных во всех подъездах Многоквартирного дома (*на досках объявлений в пределах земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом*), *на других коммуникационных ресурсах, используемых для взаимодействия с Собственниками, указанных в разделе 9 настоящего Договора*.

12.4.2. Собственниками в лице уполномоченного представителя (председателя совета Многоквартирного дома, члена совета Многоквартирного дома в отсутствии председателя совета, *лица, уполномоченного Собственниками на осуществления контроля*) – в адрес Управляющей организации в виде сообщения на адрес электронной почты или почтовым отправлением на адрес Управляющей организации, указанные в настоящем Договоре, и вручается в письменном виде под роспись уполномоченному представителю Управляющей организации в офисе (представительстве) Управляющей организации.

12.5. После получения уведомления о необходимости изменения настоящего Договора в срок не позднее *десяти* рабочих дней уполномоченные представители Сторон проводят переговоры по предлагаемым изменениям условий Договора.

12.6. Согласованные уполномоченными представителями Сторон предложения по изменению условий настоящего Договора выносятся на общее собрание Собственников для принятия решения об изменении условий Договора.

12.7. В случае не достижения соглашения между уполномоченными представителями Сторон Сторона, заявившая о необходимости внесения изменений в настоящий Договор, вправе вынести предложение по изменению условий Договора на общее собрание Собственников.

12.8. Дополнительное соглашение, содержащее условия, указанных в решении общего собрания Собственников, заключается в порядке, установленном для заключения договора управления многоквартирным домом.

12.9. Настоящий Договор может быть расторгнут Сторонами в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

12.10. Собственники вправе на основании решения общего собрания Собственников в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

12.10.1 предусмотренном частью 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации - Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора. Неоднократное и существенное нарушение условий Договора Управляющей организацией должно подтверждаться соответствующими актами нарушений;

12.10.2. отсутствия (отзыва) лицензии Управляющей организации на право осуществления предпринимательской деятельностью по управлению Многоквартирными домами, исключения Многоквартирного дома из реестра многоквартирных домов, находящихся в управлении Управляющей организации. В этом случае Собственники вправе потребовать возмещения убытков, связанных с заменой управляющей организации.

12.11. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае, если по итогам года исполнения Договора общий размер задолженности Собственников за оказанные Управляющей организацией в соответствии с условиями настоящего Договора услуги, выполненные работы превысит *двадцать* (*или иное значение, указать*) процентов от стоимости оказанных услуг, выполненных работ при условии принятия Управляющей организацией всех установленных законодательством мер по взысканию задолженности.

12.12. Односторонний отказ одной из Сторон настоящего Договора от исполнения Договора осуществляется путем уведомления другой Стороны об отказе от Договора (исполнения Договора) способами, указанными в пункте 12.4 настоящего Договора. Договор прекращается с момента получения данного уведомления, если иное не указано в уведомлении об отказе от Договора и не противоречит жилищному законодательству Российской Федерации.

12.14. При расторжении настоящего Договора, а также по окончании срока его действия Управляющая организация и уполномоченные представители Собственников производят сверку расчетов по настоящему Договору.

12.15. Сумма превышения платежей, полученных Управляющей организацией от Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме в счет вносимой ими платы по настоящему Договору, над стоимостью оказанных услуг и выполненных работ до даты расторжения (окончания) настоящего Договора возвращается непосредственно плательщикам, внесшим соответствующую плату.

12.16. Задолженность Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме перед Управляющей организацией, имеющаяся на дату расторжения (окончания) настоящего Договора, подлежит оплате Управляющей организации на основании платежных документов, ежемесячно предоставляемых должникам Управляющей организацией до полного погашения задолженности.

C:\Users\sirotina\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary Internet Files\Content.IE5\1V1VQKFW\scissors-silhouette-1479486205mig[1].jpg\_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_