

УТВЕРЖДЕНО»

решением общего собрания членов ТСН

Протокол № ____ от _____ 2026 года

ДОГОВОР (ПРОЕКТ)

оказания услуг по управлению товариществом собственников недвижимости

Товарищество собственников недвижимости «Образцовое», именуемое в дальнейшем «Товарищество» в лице Фетисова Александра Анатольевича, действующего на основании Протокола общего собрания членов ТСН № ____ от _____ и Пономаренко Артём Евгеньевич, именуемый в дальнейшем «Председатель», в соответствии со ст. 25 Федерального закона от 24.07.2023 № 338-ФЗ «О гаражных объединениях и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Председатель обязуется по поручению членов Товарищества оказывать услуги по управлению делами и имуществом Товарищества, в том числе полностью принять на себя осуществление полномочий единоличного исполнительного органа, а Товарищество обязуется оплатить оказанные услуги в размере, в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором.

1.2. В процессе руководства деятельностью Товарищества Председатель обязан соблюдать положения Устава и всех внутренних документов управляемого Товарищества, а также нормы законодательства РФ, осуществляя управленческие функции максимально эффективно, разумно и добросовестно в интересах Товарищества и его членов.

1.3. Права и обязанности Председателя по осуществлению управления Товариществом определяются условиями настоящего договора, Уставом Товарищества, а также действующим законодательством РФ.

1.4. Настоящий договор вступает в силу с момента утверждения его Общим собранием членов Товарищества и действует до 02.12.2027 включительно.

2. Полномочия Председателя. Права и обязанности сторон

2.1. Председатель осуществляет управление текущей деятельностью Товарищества и решает все вопросы, отнесенные Уставом Товарищества и действующим законодательством к компетенции единоличного исполнительного органа Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания членов Товарищества и Правления.

В том числе Председатель:

- представляет интересы Товарищества в отношениях с другими организациями, предприятиями, учреждениями любых форм собственности, органами государственного управления, а также физическими лицами, в том

числе представляет интересы Товарищества в суде со всеми процессуальными правами, предоставленными законодательством истцу, ответчику и т. д.;

- совершает сделки от имени и в интересах Товарищества, заключает договоры и т. д.;

- издает приказы, дает указания и распоряжения, обязательные для исполнения всеми сотрудниками Товарищества;

- обеспечивает выполнение решений Общего собрания членов Товарищества;

- определяет приоритеты бюджетирования и проводит мониторинг расходов для обеспечения гарантий финансовой стабильности реализуемых программ и развития направлений, составляет расчеты эффективности от реализации проектов развития Товарищества;

- распоряжается имуществом Товарищества в пределах, установленных Уставом, настоящим договором и действующим законодательством РФ;

- утверждает штатное расписание Товарищества, утверждает должностные оклады сотрудников, определяет гонорарную политику, включая размер и порядок премирования и применения других мер поощрения сотрудников, в порядке, установленном законодательством, налагает на работников взыскания;

- утверждает должностные инструкции для сотрудников Товарищества;

- от имени Товарищества заключает трудовые договоры с ее работниками, принимает на работу и увольняет с работы сотрудников Товарищества, в том числе назначает и увольняет бухгалтера, руководителей подразделений;

- обеспечивает создание благоприятных и безопасных условий труда для работников Товарищества;

- открывает в банках расчетный и другие счета Товарищества;

- принимает решения о предъявлении от имени Товарищества претензий и исков к юридическим и физическим лицам и об удовлетворении претензий, предъявляемых к Товариществу;

- утверждает номенклатуру услуг, оказываемых Товариществом в процессе хозяйственной деятельности, включая ее отдельные элементы и их неотъемлемые характеристики;

- обеспечивает выполнение обязательств Товарищества перед бюджетом и контрагентами по хозяйственным договорам;

- организует бухгалтерский и статистический учет и отчетность, в том числе налоговую отчетность;

- руководит разработкой и предоставлением Общему собранию членов Товарищества смет доходов и расходов, отчетов об исполнении смет Товарищества на соответствующий год, перечня работ по содержанию, текущему и капитальному ремонтам имущества общего пользования; перечня дополнительных работ; расчёта стоимости данных работ), отчета об исполнении таких перечней;

- осуществляет контроль за рациональным и экономным использованием

материальных, трудовых и финансовых ресурсов;

- в пределах своей компетенции обеспечивает соблюдение законности в деятельности Товарищества;

- решает другие вопросы текущей деятельности Товарищества.

2.2. От имени и в интересах Товарищества без доверенности действует только Председатель, прочие уполномоченные лица действуют от имени Товарищества только на основании доверенности, выдаваемой Председателем.

2.3. Члены Товарищества обязаны оказывать необходимое содействие Председателю в исполнении им обязательств по настоящему договору.

3. Сумма вознаграждения и порядок расчетов по договору

3.1. Вознаграждение за выполнение функций по осуществлению текущего руководства и управления Товариществом (стоимость оказываемых услуг Председателем) состоит из:

- фиксированной части в размере 10 000 руб. в месяц;
- переменной части (гонорар успеха) из расчета 10% от всех поступлений по итогам года (за исключением заемных средств).

3.2. Фиксированная часть вознаграждения выплачивается ежемесячно, переменная – по итогам календарного года или в момент прекращения полномочий Председателя.

4. Срок действия договора, порядок его расторжения

4.1. Договор действует в течение срока, установленного Общим собранием членов Товарищества.

4.2. Договор считается расторгнутым в случае прекращения полномочий Председателя вследствие:

- истечения срока, установленного в п. 1.4 настоящего Договора;
- принятия решения Общим собранием членов Товарищества о выборе другого председателя;
- по инициативе самого председателя (досрочное сложение полномочий).

4.3. Односторонний отказ от исполнения договора допускается только со стороны Председателя, при этом последний обязан известить доступным способом членов Товарищества об одностороннем отказе от исполнения договора не позднее чем за 1 месяц до планируемой даты расторжения договора и инициировать проведение Общего собрания членов Товарищества по вопросу выбора нового Председателя, взяв его организации на себя.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2. Председатель несет полную ответственность перед Товариществом за убытки, причиненные Товариществу своими виновными действиями (бездействием), если иные основания и размер ответственности не установлены

законодательством РФ.

При этом Председатель не несет ответственности за убытки, возникновение которых обусловлено обстоятельствами, возникшими до вступления в силу настоящего договора.

6. Заключительные положения

6.1. Все споры и разногласия, возникающие между сторонами по вопросам исполнения обязательств по настоящему договору, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства и обычаев делового оборота.

6.2. В случае неурегулирования в процессе переговоров спорных вопросов, споры разрешаются в судебном порядке.

6.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

6.4. Настоящий договор составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, и хранится по одному у каждой из сторон.

7. Подписи, адреса и реквизиты сторон

Товарищество собственников
недвижимости «Образцовое»
юридический адрес: 350062,
Краснодарский край, г. Краснодар,
пр-т К.Образцова д. 24
ОГРН 1252300060275
ИНН 2311386632 КПП 231101001
р/с 40703810900000749712,
БИК: 044525974,
банк-получатель: АО «ТБанк»,
корр. счет: 30101810145250000974
телефон 8-993-323-24-24
e-mail: obraztsn@mail.ru

Пономаренко Артём Евгеньевич
паспорт серии _____ номер _____
выдан _____
адрес регистрации: _____
телефон _____,
e-mail: _____

_____ А.Е. Пономаренко

_____ А.А. Фетисов
М. П.