ДОГОВОР

ВНЕШНЕГО УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВОМ

г. Москва «29» июля 2023 г.

Индивидуальный предприниматель Першина Анастасия Николаевна, действующая на основании Свидетельства о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя серия № 317774600257563, именуемая в дальнейшем «Управляющая», с одной стороны и Садоводческое некоммерческое товарищество «Реммелиомаш» именуемое в дальнейшем «Товарищество», в лице уполномоченного представителя Товарищества –Роман Т.М., действующего в соответствии с решением общего собрания Товарищества (Протокол О\С от 29.07.2023 г.), именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор внешнего управления Товариществом (далее - Договор) о нижеследующем.

**1. Общие положения**

При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» от 29.07.2017 № 217-ФЗ, иными положениями законодательства Российской Федерации.

**2. Предмет Договора**

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий осуществления садоводства членами Товарищества, правообладателями садовых земельных участков, не являющимися членами СНТ, и надлежащего содержания общего имущества Товарищества.

2.2. Управляющая ИП Першина А.Н. обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению Товариществом, ведению дел товарищества, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Товариществом деятельность.

2.3. По настоящему договору Управляющая ИП Першина А.Н., приобретает все полномочия исполнительных органов Товарищества, в пределах ст. 18, 19 ФЗ №217 «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» в редакции действующей на момент заключения договора.

2.4. Управляющая является финансовым-ответственным перед товариществом за денежные средства, находящихся на р/с СНТ «Реммелиомаш».

**3. Права и обязанности Сторон**

3.1. Управляющая ИП Першина А.Н. обязана:

3.1.1. Осуществлять управление Товариществом, руководствуясь решениями общего собрания Товарищества, в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой для Товарищества и в интересах Товарищества и его членов и правообладателей садовых земельных участков, не являющимися членами товарищества в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора.

3.1.2. Оказывать услуги по ведению дел Товарищества, в том числе:

- вести бухгалтерский и налоговый учет Товарищества в полном объеме в соответствии с требованиями законодательства РФ;

- производить расчет за потребление электроэнергии и расчет общих потерь в электросети Товарищества, соразмерно потреблению каждого пользователя раз в квартал;

- своевременно сдавать бухгалтерскую, налоговую, статистическую и иную необходимую отчетность Товарищества;

- взаимодействовать с государственными и муниципальными органами, а также с энергоснабжающими организациями по вопросам обеспечения жизнедеятельности Товарищества;

- давать рекомендации и оказывать консультации по эффективному ведению дел Товарищества;

-обеспечить взыскание накопленной (просроченной) задолженности по членским и целевым взносам, а также за пользование объектами инфраструктуры;

- ежеквартально направлять по электронной почте Отчет Управляющего об управлении Товариществом за квартал.

В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет, в том числе оплатить штрафы и пени по налогам, взносам, сборам и иным платежам.

3.1.3. Организовать оказание услуг и работ, предусмотренных приходно-расходной сметой, утвержденной общим собранием Товарищества и решениями общего собрания Товарищества, в сроки и с уровнем качества, определенными решениями общего собрания Товарищества.

3.1.4. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, заключенных со сторонними организациями, качеством и полнотой выполнения условий договоров.

3.1.5. Принимать от членов Товарищества, индивидуальных садоводов, лиц, имеющих участки в границах товарищества, членские взносы, целевые взносы, взносы за пользование инфраструктурой, иные взносы, обязательные к оплате.

3.1.6. Требовать оплаты взносов, указанных в п.3.1.5. Договора, от членов Товарищества, индивидуальных садоводов, лиц, имеющих участки в границах Товарищества, с учетом прав и обязанностей, возникающих из соответствующих отношений.

3.1.7. Организовывать работы по устранению возникших аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, общего имущества Товарищества, сразу после поступления сообщения о таких происшествиях.

3.1.8. Вести и хранить документацию, полученную от Товарищества, а также документацию, полученную в результате исполнения своих полномочий по организации финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, в период действия настоящего Договора. По требованию членов знакомить их с содержанием указанных документов.

3.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы членов Товарищества, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки. Не позднее 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.10. Представлять Общему собранию Товарищества отчёт о проделанной работе за отчётный финансовый год не позднее 90 рабочих дней по окончании финансового периода. Предоставлять для проверки Ревизионной комиссии Товарищества необходимые документы для подготовки Акта ревизии**.**

3.1.11. Обеспечивать конфиденциальность информации, ставшей известной Управляющей при ведении дел Товарищества. Обеспечивать конфиденциальность и целостность персональных данных членов Товарищества в соответствии с требованиями 152-ФЗ от 27.07.2006 г.

3.1.12. Представлять интересы членов Товарищества в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.13. Предоставлять членам Товарищества по их запросам документацию, информацию и иные сведения, касающиеся управления Товариществом, в пределах, установленных Федеральным законом.

3.1.14. Передать техническую документацию (базы данных по налоговому, бухгалтерскому учету) и иные, связанные с управлением Товариществом, документы в течении 30 (тридцати) дней после окончания действия Договора, либо после даты его расторжения, за исключением случая продления срока действия настоящего договора – вновь избранному председателю, либо лицу уполномоченному на такие действия решением общего собрания.

3.1.15. Публиковать сканированные документы Товарищества, в том числе, все решения общих собраний членов, сметы, отчёты об исполнении смет, список должников, извещение о проведении собрания любых видов и направленностей, утвержденные правила и устав в созданном чате Товарищества/на официальном сайте товарищества, если такой существует.

3.2. Управляющая ИП Першина А.Н. вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.3. Взыскивать с должников сумму неплатежей и необоснованного обогащения в пользу Товарищества, в порядке, установленном действующим законодательством, в том числе в судебном.

3.2.4. Распоряжаться денежными средствами, находящимися на расчётном счете Товарищества, во исполнение настоящего договора и в интересах Товарищества по согласованию с уполномоченным представителем Товарищества Роман Т.М., а во время его отпуска или болезни с другим членом Правления Товарищества (кроме обязательных платежей типа налогов, госпошлин и т.д.; почтовых расходов; оплаты счетов по ранее согласованным договорам на оказание услуг).

3.2.5. В целях настоящего договора от имени и за счёт Товарищества заключать договоры о выполнении работ, оказании услуг и другие договоры в интересах товарищества после согласования с уполномоченным представителем Товарищества Роман Т.М., а во время его отпуска или болезни с другим членом Правления Товарищества.

3.2.6. Издавать локальные акты, обязательные для всех членов товарищества, и для самой Управляющей, в пределах компетенции, предусмотренной ст.18, ст.19 ФЗ №217 «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» после согласования с уполномоченным представителем Товарищества Роман Т.М., а во время его отпуска или болезни с другим членом Правления Товарищества.

3.3. Товарищество обязано:

3.3.1. Не препятствовать в проведении регистрационных действий Управляющей в качестве Единоличного исполнительного органа в ЕГРЮЛ.

3.3.2. Предоставить доступ к расчётному счёту Товарищества.

3.3.3. Передать Управляющей ИП Першина А.Н. печать и учредительные документы Товарищества. Передать иные документы, необходимые для обеспечения деятельности Товарищества

3.3.3.1 При передаче атрибутов, указанных в п.3.3.3 договора, составляется акт приёма-передачи с описью предаваемых документов и атрибутов не менее, чем в трех экземплярах, который может служить единственным подтверждением факта передачи. Один экземпляр передается в Правление Товарищества.

3.3.4. Обязательства, предусмотренные п.3.3.3 и п.3.3.2, подлежат исполнению в течение месяца после заключения настоящего договора.

3.3.5. Неисполнение обязательств, указанных в п.3.3.3. и п.3.3.4, если такое неисполнение препятствует исполнению договора Управляющей организацией, не влечёт приостановления платежей по договору.

3.4. Товарищество вправе:

3.4.1. Создавать специальные органы, назначать уполномоченных лиц по контролю за деятельностью Управляющей ИП Першина А.Н.

3.4.1.1. Указанные лица по предъявлению уполномочивающих документов и удостоверения личности, при заблаговременном уведомлении Управляющей вправе знакомиться с документами, связанными с финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества, а также с управлением Товариществом, за свой счёт снимать копии с таких документов. При реализации данного полномочия обязательно соблюдение разумности и добросовестности требований.

3.4.2. Заявлять замечания и вносить рекомендации по деятельности Управляющей ИП Першина А.Н.

3.4.3. Расторгнуть настоящий договор в порядке установленного разделом 6 настоящего договора.

**4. Цена Договора и порядок расчетов**

4.1. Цена договора составляет 30 000 (тридцать тысяч рублей) в месяц.

4.2. Цена договора ежегодно, по истечении очередного финансового года, индексируется на 10% от суммы договора за прошедший финансовый год, в целях защиты цены договора от процессов инфляции.

4.3. Сумма, установленная п.4.1, подлежит оплате ежемесячно не позднее 28 числа соответствующего месяца.

4.4. Ежемесячная сумма по оплате услуг Управляющей перечисляется на расчетный счет Управляющей ИП Першиной А.Н.

4.5. Цена договора может быть изменена по соглашению сторон.

4.6. Услуги Управляющей ИП Першина А.Н., не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

**5. Ответственность Сторон**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.6. Управляющая несет ответственность за ущерб, причиненный Товариществу, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

**6. Порядок изменения и расторжения Договора**

6.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Настоящий Договор может быть расторгнут:

6.1.1. В одностороннем порядке по инициативе Товарищества, выраженной в решении общего собрания членов Товарищества, с уведомлением Управляющей не менее чем за 30 дней до даты расторжения договора.

6.1.1.1. В случае расторжения договора Товариществом в одностороннем порядке, Товарищество обязано направить на электронный адрес Управляющей скан-копию письменного уведомления о расторжении договора Управляющей с приложенной выпиской из протокола общего собрания, на котором принято соответствующее решение. Такое уведомление считается официальным. Подлинник письменного уведомления о расторжении договора с приложенной выпиской из протокола общего собрания направляется почтой по указанным реквизитам.

6.1.2. В одностороннем порядке по инициативе Управляющей, с уведомлением Товарищества по электронной почте с вложением скан-копии уведомления не менее, чем за 30 дней до даты расторжения договора. Такое уведомление считается официальным. Подлинник письменного уведомления о расторжении договора направляется почтой по указанным реквизитам.

6.1.3. По соглашению Сторон.

6.1.4. В судебном порядке.

6.1.5. В случае ликвидации Управляющей ИП Першина А.Н.

6.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон о нежелании его продлевать.

6.2. Договор считается исполненным после истечения срока Договора, выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Товариществом.

6.8. Изменение условий настоящего Договора осуществляется путем заключения дополнительных соглашений в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

**7. Особые условия**

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. Претензионный порядок досудебного урегулирования спора обязателен. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

**8. Форс-мажор**

8.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

**9. Срок действия Договора**

9.1. Договор заключен на два года и вступает в действие со дня его подписания.

9.2. Действие Договора продляется путем подписания дополнительного соглашения к настоящему договору.

9.3. Настоящий Договор составлен на 5 страницах, в трех экземплярах, по одному для каждой из Сторон и для регистрации в налоговых органах. Три экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Договор прошнурован и заверен подписями сторон.

|  |  |
| --- | --- |
| **ИП Першина Анастасия Николаевна**  Адрес: 124489, г. Москва, г. Зеленоград, корп.. 616, кв. 11  e-mail: 89252547142@mail.ru  ИНН: 773571116270, КПП: 997950001  ОГРНИП: 317774600257563  р/с № 40802810400020003818 в ПАО АКБ «Авангард» (МОСКВА)  БИК 044525201  к/с 30101810000000000201  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Першина А.Н. | **СНТ «Реммелиомаш», в лице уполномоченного**  **представителя Роман Татьяна Михайловна**  Юридический адрес: Московская область, г. Солнечногорск, д. Дудкино, д.0  ИНН: 5044007034  Р\С 40703810820230864201 в ПАО “Промсвязьбанк”  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Роман Т.М. |