

**УТВЕРЖДЕН**

Общим собранием членов Товарищества

« 7 » декабря 2019 года

(Протокол № 8)

**УСТАВ  
ТОВАРИЩЕСТВА  
СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ  
«ВЯЗМСКОЕ»**

**(новая редакция)**

**Г.МОСКВА**

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1 Товарищество собственников недвижимости «Вяземское» (далее – Товарищество или ТСН), создано по решению Общего собрания собственников недвижимости, расположенной в границах квартала домов (таунхаусов) «Вяземское» от «05» сентября 2017 года, является некоммерческой корпоративной организацией и действует в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации и другими федеральными законами, нормативными актами, настоящего устава и других документов Товарищества.
- 1.2 Полное наименование Товарищества на русском языке: Товарищество собственников недвижимости «Вяземское».  
Сокращенное наименование Товарищества на русском языке: ТСН «Вяземское».
- 1.3 Товарищество является некоммерческой организацией, созданной в организационно-правовой форме Товарищества собственников недвижимости и объединяющей собственников комплекса недвижимого имущества, расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Москва, пос. Сосенское, д. Николо-Хованское, ул. Петра Вяземского, дом №№ 1 стр. 1, 3 к.1, 3 к. 2, 4 к. 1, 4 к. 2, 4 к. 3, 4 к. 4, 5 к. 1, 5 к. 2, 5 к. 3, 5 к. 4, 6 к. 1, 6 к. 2, 6 к. 3, 6 к. 4, 7 к. 1, 7 к. 2, 7 к. 3, 7 к. 4, 8 к. 1, 8 к. 2, 8 к. 3, 8 к. 4, 9 к. 1, 9 к. 2, 9 к. 3, 9 к. 4, 10, 11 к. 1, 11 к. 2, 11 к. 3, 11 к. 4, 12, 13 к. 1, 13 к. 2, 14, 15,16,17, 19 стр. 1 (далее по тексту – Квартал).  
Место нахождения Товарищества – Российская Федерация, г. Москва, пос. Сосенское, дер. Николо-Хованское, улица Петра Вяземского.
- 1.4 Товарищество создается без ограничения срока деятельности.
- 1.5 Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.
- 1.6 Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам членов Товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.
- 1.7 Товарищество является некоммерческой организацией, не ставящей своей целью извлечение прибыли. Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии с Уставом. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, используются для оплаты общих расходов или направляются в специальные фонды, расходующиеся на цели, предусмотренные решением Общего собрания членов Товарищества (далее – Общее собрание) и Уставом Товарищества.
- 1.8 Финансовый год Товарищества устанавливается с 1 января по 31 декабря.

## **2. ЦЕЛЬ И ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.**

2.1 Целью создания Товарищества является совместное управление комплексом недвижимого и иного имущества в Квартале, согласно п.1.3 настоящего Устава, обеспечение владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом, осуществление деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению общего имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, использующим общее имущество, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение иных целей, связанных с совместным использованием общего имущества собственниками недвижимости.

2.2 Предметом деятельности Товарищества являются:

- 2.2.1 подключение и развитие инженерных сетей и коммуникаций, развитие, обслуживание, эксплуатация, текущий и капитальный ремонт общего имущества;
- 2.2.2 организация финансирования содержания, ремонта и эксплуатации, развития общего имущества, в том числе – прием платежей за коммунальные услуги, членских взносов, оплата услуг подрядных организаций, оформление документов для получения субсидий, дотаций;
- 2.2.3 обеспечение принятия решений собственниками о порядке реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом;
- 2.2.4 заключение от своего имени по поручению и в пользу собственников договоров с организациями, обеспечивающими собственников коммунальными услугами: электроснабжением, газоснабжением, отоплением, горячим и холодным водоснабжением, водоотведением и иными услугами и работами;
- 2.2.5 обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния недвижимого имущества/земельных участков;
- 2.2.6 Обеспечение исполнения членами Товарищества своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищества;
- 2.2.7 взыскание убытков, причиненных Товариществу, в том числе его членами;
- 2.2.8 защита охраняемых законом гражданских прав и интересов членов Товарищества (по правоотношениям, вытекающим из членства в Товариществе);
- 2.2.9 защита прав собственников недвижимости на объекты общей собственности;
- 2.2.10 организация охраны недвижимости, а также территории собственников членов Товарищества;
- 2.2.11 содержание и благоустройство придомовых территорий;
- 2.2.12 представление общих интересов собственников в отношениях с третьими лицами, в том числе с органами государственной власти и управления, органами местного самоуправления, в судах;
- 2.2.13 консультирование по вопросам деятельности Товарищества;
- 2.2.14 ведение реестра членов Товарищества, собственников;
- 2.2.15 совместное владение, пользование и в установленных законом пределах распоряжение имуществом (вещами), в силу закона находящимся в общей собственности собственников недвижимости или в общем пользовании, в том числе сдача и взятие в аренду недвижимого имущества;

2.2.16 иные виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации и соответствующие целям деятельности Товарищества.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.**

#### **3.1 Товарищество вправе:**

- 3.1.1 подключать и развивать инженерные сети и коммуникации, заключать в соответствии с законодательством договоры о содержании и текущем ремонте общего имущества, договоры об оказании услуг и прочие договоры в интересах собственников, а также членов Товарищества;
- 3.1.2 утверждать смету доходов и расходов деятельности Товарищества, в том числе определять размер необходимых расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества, размер специальных взносов и отчислений в резервный фонд, а также расходов на другие цели, установленных Уставом Товарищества;
- 3.1.3 устанавливать размеры платежей и взносов для каждого собственника в соответствии с его долей в его праве общей собственности на общее имущество;
- 3.1.4 организовывать и проводить Общие собрания собственников недвижимости и Общие собрания членов Товарищества;
- 3.1.5 выполнять работы и оказывать услуги собственникам недвижимости;
- 3.1.6 передавать по договорам материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;
- 3.1.7 продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу;

#### **3.2 В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников недвижимости, Товарищество, соблюдая требования законодательства, предъявляемые к принятию решений по данным вопросам, также вправе:**

- 3.2.1 предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества;
- 3.2.2 получать в пользование (аренду) или приобретать в общую долевую собственность имущество для осуществления жилищного строительства, возведения временных и капитальных строений, хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- 3.2.3 осуществлять в соответствии с требованиями законодательства застройку выделенных земельных участков;
- 3.2.4 заключать сделки и совершать иные отвечающие целям Товарищества действия;
- 3.2.5 страховать имущество и объекты общей собственности, находящиеся у Товарищества в управлении или в собственности от любых видов риска, причинения вреда или уничтожения;
- 3.2.6 заключать договоры на обслуживание и управление объектов жилого и нежилого фонда.

#### **3.3 В случае неисполнения собственниками недвижимости своих обязанностей по участию в общих расходах, Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного исполнения обязательств и/или возмещения обязательных платежей и взносов.**

### 3.4 Товарищество обязано:

- 3.4.1 обеспечивать выполнение требований Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ в пределах своей компетенции, положений федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;
- 3.4.2 обеспечивать контроль за надлежащим объемом и качеством поставляемых услуг собственникам от ресурсоснабжающих организаций на границе эксплуатационной ответственности;
- 3.4.3 обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества;
- 3.4.4 обеспечивать устранение недостатков в случаях ненадлежащего состояния и/или обслуживания общего имущества, в том числе - по обращениям собственников недвижимости;
- 3.4.5 обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников недвижимости при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом;
- 3.4.6 принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах - распоряжения собственниками недвижимости общим имуществом или препятствующих этому;
- 3.4.7 представлять законные интересы собственников недвижимости в отношениях с третьими лицами;
- 3.4.8 вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов РФ;
- 3.4.9 представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов РФ в течение 3-х месяцев с момента государственной регистрации внесенные в Устав Товарищества изменения, заверенные Председательствующим и Секретарем Общего собрания, копии Устава Товарищества, выписку из протокола Общего собрания о принятии решения о внесении изменений в Устав Товарищества с приложением заверенных Председательствующим и Секретарем Общего собрания копий текстов соответствующих изменений;
- 3.4.10 осуществлять организацию и проведение: годового Общего собрания членов Товарищества и затем годового Общего собрания собственников недвижимого имущества; внеочередных общих собраний членов Товарищества и собственников недвижимого имущества.
- 3.4.11 Предоставлять членам Товарищества доступ к документам и данным, а также публиковать информацию о своей деятельности на официальном-сайте ТСН «Вяземское» в сети Интернет, а также в Государственной информационной системе (далее по тексту - Система ГИС) или в иной информационной системе - в объеме, установленном законодательством, в том числе:
  - материалы общих собраний членов товарищества и собственников недвижимости;
  - договоры на поставку коммунальных ресурсов, оказание услуг и выполнение работ, заключаемые ТСН в процессе ведения своей хозяйственной деятельности;
  - бухгалтерскую отчетность товарищества;

- отчеты ревизора;
- поквартальных и ежегодных отчетов о финансово-хозяйственной деятельности Товарищества по форме, утвержденной общим собранием членов товарищества;
- иные документы, связанные с хозяйственной деятельностью Товарищества.

#### **4. ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА. ФИНАНСИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.**

- 4.1 В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, находящееся на балансе Товарищества, расположенное внутри или за пределами территории Квартала, в котором создано Товарищество (также по тексту настоящего Устава именуется «имущество общего пользования»).
- 4.2 Средства Товарищества состоят из:
- 4.2.1 взносов и обязательных платежей членов Товарищества, а также взносов в специальные фонды, предусмотренные Уставом Товарищества или решениями общих собраний членов Товарищества;
  - 4.2.2 взносов и обязательных платежей собственников недвижимости, не являющихся членами Товарищества, за содержание и управление общим имуществом, за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом. Типовая форма договора утверждается Правлением Товарищества;
  - 4.2.3 бюджетных ассигнований;
  - 4.2.4 доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей и выполнение обязанностей Товарищества;
  - 4.2.5 субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
  - 4.2.6 прочих поступлений.
- 4.3 На основании решения Общего собрания в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования и расходования средств специальных фондов определяется Общим собранием членов Товарищества.
- 4.4 Порядок планирования, получения (сбора), учета и распоряжения имуществом и средствами Товарищества определяется действующим законодательством, настоящим Уставом, сметой доходов и расходов Товарищества, которые утверждены Общим собранием членов Товарищества.
- 4.5 Доход от хозяйственной деятельности Товарищества, на основании решения Общего собрания Товарищества, используется для оплаты общих расходов по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, или направляется в специальные фонды, средства которых расходуются на цели, предусмотренные настоящим Уставом.

**5. ПОРЯДОК ВСТУПЛЕНИЯ В ЧЛЕНЫ ТОВАРИЩЕСТВА. ПОРЯДОК ВЫХОДА ИЗ ТОВАРИЩЕСТВА. ВЗНОСЫ И ПЛАТЕЖИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА. ДОЛЯ УЧАСТИЯ ЧЛЕНА ТОВАРИЩЕСТВА. РЕЕСТР ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.**

- 5.1 Членство в Товариществе возникает у собственника недвижимости в Квартале на основании Заявления о вступлении в Товарищество, поданного на имя Председателя Товарищества с момента подписания такого заявления Председателем Товарищества. В подтверждение наличия прав собственности в Квартале кандидат в члены Товарищества предоставляет выписку из Единого государственного реестра недвижимости.
- 5.2 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости, указанная в пункте 5.1 настоящего Устава, представленная кандидатом в члены Товарищества, либо копия этой выписки, заверенная подписью Председателя Товарищества и подписью собственника недвижимого имущества, подлежит передаче в архив Товарищества на хранение.
- 5.3 Заявление о вступлении в Товарищество в обязательном порядке должно содержать сведения, позволяющие идентифицировать лицо, подавшее данное заявление и объект недвижимого имущества в границах Квартала, принадлежащий заявителю на праве собственности, а также сведения, позволяющие извещать собственника о проведении общих собраний и принятых решениях (паспортные данные, адрес регистрации и места жительства, адрес для направления почтовой корреспонденции, электронный адрес в сети Интернет/адрес электронной почты, телефон).
- 5.4 Членство в Товариществе прекращается с момента подачи Заявления о выходе из членов Товарищества на имя Председателя Товарищества и/или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на недвижимость, владение которым явилось основанием для принятия в члены Товарищества на основании его заявления.
- 5.5 При реорганизации юридического лица – члена Товарищества, либо смерти гражданина – члена Товарищества, их правопреемники (наследники) или приобретатели имущества члена Товарищества по договору, имеют право вступить в состав членов Товарищества, если у таких правопреемников к моменту подачи Заявления о вступлении в Товарищество оформление прав собственности на недвижимость завершено в установленном законом порядке.
- 5.6 Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, усыновители, опекуны, попечители в установленном законодательном порядке.
- 5.7 Члены Товарищества систематически вносят членские взносы. Сроки внесения и размер членских взносов определяются Общим собранием членов Товарищества.
- 5.8 Члены Товарищества вправе вносить добровольные взносы и иные платежи в порядке, определяемом Общим собранием членов Товарищества.

- 5.9 Член Товарищества имеет долю в праве общей собственности на общее имущество (долю участия).
- 5.10 Размер доли участия члена Товарищества, соответствует размеру его доли в праве общей собственности на имущество общего пользования и пропорционален размеру общей площади недвижимого имущества, принадлежащего ему на праве частной собственности в Квартале.
- 5.11 Размер доли участия члена Товарищества, определяет размер доли члена Товарищества в общеобязательных платежах на содержание и ремонт общего имущества и других общих расходах, а также определяет долю голосов на Общем собрании Товарищества.
- 5.12 Член Товарищества на общем собрании членов Товарищества обладает количеством голосов равным количеству квадратных метров, приходящимся на его долю участия.
- 5.13 Неиспользование членом Товарищества принадлежащей ему недвижимости, либо отказ от пользования общим имуществом, не освобождает члена Товарищества от обязанности участвовать в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.
- 5.14 Товариществом ведется реестр членов Товарищества, содержащий сведения о членах Товарищества, указанные в Заявлении о приеме в члены Товарищества, и о размерах долей участия членов Товарищества.
- 5.15 Член Товарищества обязан в разумные сроки информировать Правление Товарищества об изменении сведений о членах Товарищества, указанных в Заявлении о приеме в члены Товарищества в соответствии с п.5.14. Устава, для целей внесения соответствующих изменений в Реестр членов Товарищества.
- 5.16 Неисполнение собственником обязанности по своевременному предоставлению Товариществу актуальных сведений для внесения изменений в Реестр, освобождает Товарищество от ответственности за неизвещение/ненадлежащее извещение собственника о проведении Общих собраний и принятых решениях.
- 5.17 Извещение Товариществом собственника/члена Товарищества по адресам/электронным адресам, предоставленным собственником для внесения в реестр, считается надлежащим извещением, в том числе - о проведении Общих собраний, а обязанность Товарищества по извещению собственника – надлежащие выполненной.



## **6. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ, НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА**

### 6.1 Член Товарищества имеет право:

- 6.1.1 участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего законного представителя, имеющего оформленные в установленном законом порядке полномочия;
- 6.1.2 участвовать в управлении Товариществом;
- 6.1.3 избирать и быть избранным в органы управления Товарищества;
- 6.1.4 созывать Общее собрание членов Товарищества, присутствовать на заседаниях Правления Товарищества;
- 6.1.5 вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов, проведению внеочередных проверок ревизионной комиссии;
- 6.1.6 вносить добровольные взносы и иные необязательные платежи;
- 6.1.7 вносить предложения при решении вопросов по повестке дня Общего собрания членов Товарищества;
- 6.1.8 осуществлять права, предусмотренные п. 1 ст. 65.2 Гражданского Кодекса Российской Федерации;
- 6.1.9 осуществлять другие права, предусмотренные законодательством и настоящим Уставом.

### 6.2 Члены Товарищества и собственники недвижимости в границах Квартала, не являющиеся членами Товарищества, имеют право:

- 6.2.1 получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены действующим законодательством РФ и Уставом Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества;
- 6.2.2 предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и(или) выполняемых работ;
- 6.2.3 знакомиться со следующими документами:
  - 6.2.3.1 Уставом Товарищества; изменениями, внесенными в Устав; свидетельством о государственной регистрации Товарищества;
  - 6.2.3.2 бухгалтерской (финансовой) отчетностью Товарищества; сметой доходов и расходов Товарищества на год, отчетами об исполнении таких смет; аудиторскими заключениями (в случае проведения аудиторских проверок);
  - 6.2.3.3 заключениями ревизионной комиссии Товарищества;
  - 6.2.3.4 документами, подтверждающими права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
  - 6.2.3.5 протоколами и решениями Общих собраний членов Товарищества и собраний собственников, заседаний Правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;
  - 6.2.3.6 документами, подтверждающими итоги голосования на Общем собрании членов Товарищества и собраний собственников, в том числе бюллетенями для голосования, доверенностями на голосования или копиями таких доверенностей; решениями собственников недвижимости в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование при проведении Общего собрания различных форм;

- 6.2.3.7 технической документации, связанной с управлением недвижимым имуществом;
- 6.2.3.8 договорами, заключаемыми Товариществом с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, и документами и прочими доказательствами, подтверждающими их исполнение;
- 6.2.3.9 иными, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации документами, необходимыми для управления имуществом;
- 6.2.4 осуществлять другие права, предусмотренные настоящим Уставом и действующим законодательством РФ для членом Товарищества и собственников недвижимости.

## **7. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ, НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА**

### **7.1 Член Товарищества обязан:**

- 7.1.1 соблюдать Устав и внутренние регламенты (локальные акты) Товарищества;
- 7.1.2 выполнять решения Общего собрания членом Товарищества и Правления Товарищества, Председателя Товарищества, принятые в пределах их компетенции, соблюдать регламент Общего собрания членом Товарищества и заседания Правления;
- 7.1.3 не совершать действия, заведомо направленные на причинение вреда Товариществу;
- 7.1.4 не совершать действия (бездействия), которые существенно затрудняют или делают невозможным достижение целей, ради которых создано Товарищество; добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются;
- 7.1.5 не разглашать конфиденциальную информацию о деятельности Товарищества;
- 7.1.6 нести обязанности, предусмотренные п. 4 ст. 65.2 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

### **7.2 Члены Товарищества и собственники недвижимости, не являющиеся членами Товарищества, обязаны:**

- 7.2.1 содержать находящееся в его собственности недвижимое имущество в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет;
- 7.2.2 использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами;
- 7.2.3 соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания недвижимого имущества;
- 7.2.4 оплачивать в срок до 10 числа текущего месяца, следующего за расчетным месяцем, предоставленные коммунальные услуги (услуги по водоснабжению, теплоснабжению, канализации, электроснабжению, очистке сточных вод, и т.д.), обязательные платежи и/или взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий ремонт общего имущества, а также обязательные платежи за охрану и пропускной режим, если иное не установлено решением Общего собрания членом Товарищества.

При этом собственники, не являющиеся членами Товарищества, вносят плату за содержание и ремонт общего имущества в размерах, определенных Общим собранием членов Товарищества. Для собственников недвижимости, не являющихся членами Товарищества, порядок внесения коммунальных платежей и определенной Общим собранием членов Товарищества платы за содержание и ремонт общего имущества определяется в соответствии с действующим законодательством.

- 7.2.5 уплатить пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты до дня фактической оплаты включительно – в случае нарушения сроков оплаты предоставленных коммунальных услуг и иных обязательных платежей;
- 7.2.6 по согласованию обеспечивать доступ третьим лицам к объектам инфраструктуры в случае необходимости поддержания этих объектов в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу;
- 7.2.7 устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников недвижимого имущества, либо общему имуществу членов Товарищества, им самим лично;
- 7.2.8 предоставлять Правлению Товарищества достоверные сведения для внесения в Реестр членов Товарищества, позволяющие идентифицировать его как собственника конкретного недвижимого имущества в границах Квартала и принадлежащее ему недвижимое имущество, определить размер доли участия члена Товарищества, осуществлять связь с членом Товарищества.
- 7.2.9 участвовать в принятии решений, без которых Товарищество не может продолжать свою деятельность в соответствии с законом, если его участие необходимо для принятия таких решений;
- 7.2.10 выполнять иные обязанности, вытекающие из действующего законодательства, настоящего устава и решений Общего собрания членов Товарищества.

## **8. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.**

- 8.1 Общее собрание членов Товарищества – высший орган управления;
- 8.2 Правление Товарищества – постоянно действующий коллегиальный исполнительный орган управления;
- 8.3 Председатель Правления Товарищества – единоличный исполнительный орган;
- 8.4 Ревизионная комиссия – контрольный орган Товарищества;
- 8.5 Общественный совет при квартале таунхаусов «Вяземское» - консультативно-совещательный орган, порядок формирования и правовой статус которого определяется положением «Об общественном совете при КТ «Вяземское», утверждаемым общим собранием членов Товарищества.

## **9. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.**

- 9.1 Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества.
- 9.2 Очередное Общее собрание членов Товарищества является годовым и проводится 1 раз в течение второго квартала, следующего за отчетным годом.
- 9.3 В случае если Товарищество является инициатором проведения очередного общего собрания собственников недвижимого имущества, такое собрание проводится в течение второго квартала, следующего за отчетным годом, после проведения Общего собрания членов Товарищества.
- 9.4 Очередное Общее собрание членов Товарищества (годовое) проводится по инициативе Правления Товарищества.
- 9.5 Внеочередное собрание членов Товарищества проводится по инициативе членов Товарищества, обладающих не менее, чем пятью процентами голосов от общего количества голосов членов Товарищества, по инициативе Правления или по инициативе ревизионной комиссии.
- 9.6 Организация и проведение собраний членов Товарищества осуществляется Правлением Товарищества, если иное не установлено законодательством и настоящим Уставом.
- 9.7 Общее собрание проводится в очной, очно-заочной и заочной формах, в том числе с использованием официального сайта Товарищества в пределах в порядке, предусмотренным законодательством, с использованием Государственной информационной системы (далее по тексту - Системы ГИС) или иной информационной системы, согласно решению Общего собрания при решении вопросов, связанных с управлением в ТСН, с учетом функций указанных систем.
- 9.8. Порядок созыва и проведения Общего собрания членов Товарищества определяется настоящим Уставом и Положением о проведении Общего собрания членов Товарищества.
- 9.9. Заочная форма Общего собрания членов Товарищества допускается в случае, если при проведении Общего собрания членов Товарищества в очной форме не было кворума. При проведении заочного голосования допускается использование Системы ГИС или иной информационной системы в порядке, установленном законодательством и по решению Общего собрания членов Товарищества;

Повестка заочного Общего собрания членов Товарищества полностью соответствует повестке очного Общего собрания членов Товарищества, не набравшего кворум.

Решения заочного Общего собрания членов Товарищества принимаются путем проведения заочного голосования (опросным путем) или при использовании Системы – путем передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении Общего собрания членов Товарищества, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

В сообщении о проведении Общего собрания членов Товарищества в заочной форме должна быть указана дата окончания приема решений членов Товарищества в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование.

Проголосовавшими при проведении Общего собрания членов Товарищества в заочной форме считаются те члены Товарищества, чьи решения (в том числе – в электронной форме при использовании Системы ГИС или иной информационной системы), получены до окончания срока принятия решений, указанного в сообщении о проведении Общего собрания в заочной форме.

- 9.10. Общее собрание членов Товарищества может быть проведено посредством очно-заочного голосования, предусматривающего возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решения по вопросам, поставленным на голосование, а также возможности передачи решений членов Товарищества в установленный срок в место или по адресу/электронному адресу, в случаях и в порядке, определенных в уставом в соответствии законом, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания членов Товарищества. При этом на очном обсуждении вопросов повестки дня должно присутствовать не менее 15 членов Товарищества.
- 9.11. При проведении Общего собрания членов Товарищества в очно-заочной и заочной форме, члены Товарищества считаются надлежаще уведомленными о проведении Общего собрания, а бюллетени для голосования – врученными, если сообщение о проведении Общего собрания вручено каждому члену Товарищества под роспись, либо в адрес члена Товарищества направлено заказное письмо с уведомлением, содержащее сообщение о проведении Общего собрания членов Товарищества и бюллетень для голосования, либо сообщение о проведении Общего собрания членов Товарищества и бюллетени для голосования направлены собственнику Администратором Общего собрания членов Товарищества (при использовании Системы ГИС или иной информационной системы) для проведения Общего собрания, либо если сообщение о проведении Общего собрания размещено на информационном стенде на территории Квартала, в месте, определенном решением Общего собрания членов Товарищества, и на интернет-сайте Товарищества, определенном решением Общего собрания членов Товарищества.
- 9.12. Инициатор проведения Общего собрания членов Товарищества обязан оповестить членов Товарищества о проведении Общего собрания членов Товарищества в срок, определенный законодательством и Положением о проведении Общего собрания членов Товарищества.
- 9.13. Оповещение о проведении Общего собрания членов Товарищества осуществляется путем размещения письменного Сообщения о проведении Общего собрания членов Товарищества на информационных стендах Квартала, а также посредством размещения текста Сообщения на официальном сайте Товарищества, определенном решением Общего собрания членов Товарищества, в Системе ГИС или иной информационной системе, определенной по решению Общего собрания членов Товарищества.

9.14. Указание на конкретные места/адреса размещения информации о проведении Общего собрания членов Товарищества, а также содержание сообщений о проведении Общего собрания членов Товарищества, в зависимости от формы голосования, определяются в Положении об Общем собрании членов Товарищества.

9.15. К исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества относится:

- 1) утверждение Устава Товарищества и внесение в него изменений;
- 2) решение о реорганизации, ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и ликвидационного балансов;
- 3) решение о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов, выдача поручительств, векселей, одобрение совершения крупных сделок (раздел 13 устава) и сделок с заинтересованностью (раздел 14 устава), а так же одобрение любых действий, связанных с подключением к инженерным сетям Товарищества (в том числе водопроводным, канализационным, электрическим) лиц, не являющихся собственниками недвижимости в Квартале, а равно решений или действий, связанных с поставкой таким лицам ресурсов от инженерных сетей Товарищества или инженерных сетей, находящихся в общей собственности собственников недвижимости в Квартале;
- 4) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- 5) решение о передаче функции управления управляющей компании;
- 6) решение о строительстве хозяйственных построек (в том числе – капитальных) не связанных с выполнением временных работ, и других зданий, строений, сооружений и их реконструкции (в том числе с расширением), о капитальном ремонте, об использовании фонда капитального ремонта;
- 7) решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, о размере взноса на капитальный ремонт, о порядке открытия счета для перечисления средств на эти цели и выборе кредитной организации, в которой должен быть открыт такой счет;
- 8) решение о порядке и пределах использования дорог, тротуаров, земельных участков, газонов в границах Квартала, относящихся к общей собственности ТСН;
- 9) решение об установлении, перемещении или замене заборов на территории, относящейся к общему имуществу ТСН;
- 10) решение об использовании общего имущества собственников недвижимости иными лицами, в том числе: о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников недвижимости;
- 11) решение об определении лиц, которые от имени собственников недвижимости уполномочиваются на заключение договоров об использовании общего имущества (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением Общего собрания;
- 12) решение о наделении Правления Товарищества полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества собственников недвижимости;
- 13) решение о наделении Председателя Товарищества дополнительными полномочиями, за исключением полномочий, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания;

- 14) решение об избрании Правления Товарищества, об избрании Председателя Товарищества, досрочном прекращении их полномочий;
- 15) решение об отчуждении, сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество;
- 16) решение об использовании Системы ГИС или иной информационной системы для решения вопросов, связанных с управлением в ТСН, с учетом функций указанных систем при проведении Общего собрания членов Товарищества/собственников в форме заочного, очно-заочного голосования - в порядке, установленном законодательством;
- 17) решение об определении лиц, которые, от имени членов Товарищества, уполномочены на использование Системы ГИС или иной информационной системы, в том числе при проведении Общего собрания членов Товарищества/собственников в форме заочного, очно-заочного голосования (Администратор Общего собрания);
- 18) решение о порядке приема Администратором Общего собрания сообщений о проведении общих собраний, решений членов Товарищества и собственников, не являющимися членами Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, а также о продолжительности голосования по вопросам повестки дня Общего собрания в форме заочного, очно-заочного голосования с использованием Системы ГИС или иной информационной системы;
- 19) установление размера и периодичности платежей и взносов членов Товарищества;
- 20) утверждение годовых отчетов и бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
- 21) определение приоритетных направлений деятельности Товарищества, принципов образования и использования его имущества;
- 22) рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя Товарищества, ревизионной комиссии Товарищества;
- 23) определение порядка приема в состав Товарищества новых членов Товарищества и исключение его членов;
- 24) утверждение Положения о проведении Общего собрания членов ТСН, Положения о Правлении Товарищества, Положения о ревизионной комиссии Товарищества, Положения об общественном совете при КТ «Вяземское», Положения о порядке проведения закупок товаров, работ, услуг для нужд Товарищества;
- 25) образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного фонда;
- 26) утверждение годового плана бухгалтерской (финансовой) деятельности Товарищества и отчета о выполнении такого плана;
- 27) утверждение иных форм отчетности Товарищества, Правления Товарищества и Ревизора/Ревизионной комиссии Товарищества, порядка и периодичности их представления/раскрытия, если это не противоречит законодательству;
- 28) принятие решений о создании Товариществом других юридических лиц, об участии Товарищества в других юридических лицах, о создании филиалов и об открытии представительств Товарищества;
- 29) избрание ревизионной комиссии Товарищества, назначение аудиторской организации или индивидуального аудитора Товарищества;
- 30) принятие решения о возврате платежей и взносов члену Товарищества в случае его выхода из Товарищества;
- 31) принятие внутренних правил и регламентов (локальных актов), регулирующих отдельные сферы деятельности Товарищества;
- 32) иные вопросы, предусмотренные Уставом и действующим законодательством.

- 9.16. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества, а также, по решению Общего собрания членов Товарищества – вопросы, отнесенные в соответствии с действующим законодательством к компетенции Общего собрания собственников недвижимого имущества в Квартале с последующим утверждением Общим собранием собственников недвижимого имущества в Квартале решений, принятых по таким вопросам Общим собранием членов Товарищества.
- 9.17. Решения по вопросам, указанным в подпунктах 2-5, включительно пункта 9.15 Устава, принимаются не менее, чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решение по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов членов Товарищества, принимающих участие в данном собрании членов Товарищества.
- 9.18. Решения Общего собрания членов Товарищества, принятые по результатам голосования, являются обязательными для всех членов Товарищества. При этом, решения Общего собрания членов Товарищества, принятые по вопросам, отнесенным к исключительной компетенции Общего собрания собственников недвижимого имущества, вступают в силу только после утверждения таких решений Общим собранием собственников недвижимого имущества Квартала.
- 9.19. Общее собрание членов Товарищества правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие члены Товарищества, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов членов Товарищества.
- 9.20. При отсутствии кворума для проведения Общего собрания членов Товарищества, должно быть проведено повторное Общее собрание членов Товарищества в очной либо очно-заочной форме. Инициатор собрания назначает новую дату и время проведения Общего собрания членов Товарищества.
- 9.21. Правом голоса на Общем собрании членов Товарищества при проведении голосования обладают члены Товарищества. Количество голосов каждого члена на Общем собрании членов Товарищества определяется в порядке, установленном п.5.12 Устава.
- 9.22. Голосование на Общем собрании членов Товарищества может осуществляться членом Товарищества как лично, так и через своего представителя, имеющего доверенность от члена Товарищества, оформленную в соответствии с требованиями законодательства.
- 9.23. Голосование по вопросам повестки дня Общего собрания членов Товарищества может иметь форму письменно оформленного решения члена Товарищества.
- В случае если Общее собрание членов Товарищества проводится в очно-заочной форме или в заочной форме, письменная форма решения члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, строго обязательна.
- 9.24. Требования к оформлению решения члена Товарищества в письменной форме по вопросам голосования, требования к порядку голосования в зависимости от



выбранной формы голосования на Общем собрании, требования к оповещению о результатах голосования содержатся в Положении о проведении Общего собрания членов Товарищества.

9.25. В случае, если инициатором проведения Общего собрания является Правление Товарищества, руководство Общим собранием осуществляет Председатель Правления Товарищества, а в случае его отсутствия собрание ведет один из членов Правления.

В иных случаях Общее собрание ведет председательствующий собрания, являющийся членом ТСН, избранный большинством голосов присутствующих на собрании. Для ведения протокола собрания избирается секретарь собрания.

9.26. В случае, если недвижимое имущество принадлежит на праве общей собственности нескольким собственникам, последние вправе принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе, оформив доверенность в установленном законом порядке.

9.27. Решения, принятые Общим собранием членов Товарищества, а также итоги голосования и протоколы счетной комиссии доводятся до сведения собственников недвижимого имущества лицом, по инициативе которого было создано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом на информационных стендах, расположенных на въездах в Товарищество, а также на интернет-сайте Товарищества, с использованием Системы ГИС либо иной информационной системы в случае ее использования по решению общего собрания членов Товарищества, в порядке, установленном Положением о проведении Общего собрания, Уставом и законом. В случае, если предусмотренное настоящим пунктом информирование не осуществлено инициатором общего собрания в течение 10 дней с даты составления протокола счетной комиссии, обязанность по направлению и раскрытию соответствующей информации возлагается на Правление Товарищества.

## **10. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА.**

10.8. Руководство деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества. Правление Товарищества является коллегиальным исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества.

10.9. Руководство деятельностью Правления Товарищества осуществляет Председатель Правления Товарищества, избираемый Общим собранием из числа членов Правления на срок избрания Правления Товарищества, и подотчетный Общему собранию членов Товарищества.

10.10. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания.

10.11. Правление Товарищества избирается Общим собранием членов сроком на 2 (два) года в количестве 5 (пяти) человек;

- 10.12. Членом правления товарищества собственников жилья не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой Товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества. Член правления Товарищества собственников жилья не может совмещать свою деятельность в правлении Товарищества с работой в Товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления Товарищества.
- 10.13. Правление собирается на свои заседания по мере необходимости, но не реже 1 раза в месяц.
- 10.14. Первое очередное заседание Правления проводится в срок и в порядке, определенном Положением о Правлении Товарищества.
- 10.15. Регулярные заседания Правления проводятся по графику и в порядке, определенном в Положении о Правлении Товарищества, но не реже 1 раза в месяц, и созываются Председателем Правления Товарищества, либо любым иным членом Правления в случае отсутствия Председателя Правления Товарищества или отказа, либо уклонения последнего от созыва заседания Правления. Члены Товарищества информируются о датах, времени и месте заседаний Правления с целью обеспечения реализации их прав, указанных в п. 10.18 устава. Порядок созыва внеочередного заседания Правления определяется Положением о Правлении Товарищества.
- 10.16. Дата, время и место проведения заседания Правления определяется лицом, созывающим заседание Правления Товарищества. Кроме того, дата, время и место проведения следующего очередного заседания Правления может быть определена Правлением в ходе проведения текущего заседания Правления.
- 10.17. Заседания Правления проводятся под руководством Председателя Правления, а в случае его отсутствия – под руководством иного члена Правления, выбранного большинством присутствующих членов Правления.
- 10.18. Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания Правления, а также подавать в Правление заявление на имя Председателя Товарищества с инициативой проведения внеочередного заседания Правления – в порядке, определенном Положением о Правлении Товарищества. Если такое заявление подписано не менее чем десятью членами Товарищества, Правление обязано провести заседание Правления по соответствующим вопросам в течение месяца с даты поступления указанного заявления.
- 10.19. В ходе заседания, Правление Товарищества рассматривает вопросы и принимает решения в соответствии с повесткой дня. Каждый член Правления вправе вносить в повестку дня вопросы и предложения. Последовательность рассмотрения вопросов повестки на заседании Правления определяет Председатель Правления, а в случае его отсутствия – член Правления, являющийся председательствующим на заседании Правления.

10.20. Решения Правления считаются принятыми, если за них проголосовало не менее четырех членов Правления. При голосовании на заседании Правления каждый член Правления (включая Председателя Правления) имеет один голос.

10.21. Решение, принятое Правлением, оформляется протоколом заседания Правления, подписывается Председателем Правления, либо членом Правления в случае отсутствия Председателя Правления Товарищества/ и секретарем Правления Товарищества.

10.22. В обязанности Правления Товарищества входит:

- 1) соблюдение Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества;
- 2) контроль за соблюдением контрагентами Товарищества (в том числе обслуживающими Товарищество организациями) условий договоров и требований законодательства;
- 3) контроль за соблюдением Председателем Правления ограничений его полномочий, установленных настоящим Уставом и Положением о Правлении;
- 4) контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 5) организация своевременной претензионно-исковой работы по взысканию задолженности за жилищно-коммунальные услуги, а также по защите прав и интересов Товарищества по заключенным Товариществом договорам;
- 6) составление смет доходов и расходов Товарищества на соответствующий год, ежеквартальных и годовых отчетов о финансово-хозяйственной деятельности, представление их Общему собранию для утверждения;
- 7) управление общим имуществом Товарищества и общим имуществом собственников недвижимости Товарищества в соответствии с решениями Общего собрания Товарищества;
- 8) наем работников (в том числе Управляющего) для обслуживания Товарищества и увольнение их;
- 9) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества собственников недвижимости;
- 10) ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности, реестра заключенных договоров, претензионно-исковых дел;
- 11) созыв и проведение Общего собрания, в том числе и принятие решения о форме проведения Общего собрания с использованием Системы ГИС либо иной информационной системы;
- 12) рассмотрение заявлений о приеме в Товарищество собственников, имеющих задолженность по платежам и взносам;
- 13) рассмотрение жалоб членов Товарищества на неправомерные действия иных членов Товарищества и собственников недвижимости в границах Квартала, нарушающих их законные права и/или требования внутренних правил, общеобязательных к исполнению собственниками недвижимости в границах квартала, утвержденных общим собранием, с целью досудебного урегулирования споров в порядке переговоров;

- 14) ведение личного приема членов Товарищества и собственников недвижимости в границах Квартала в порядке, предусмотренном Положением о Правлении и изданными в его исполнение решениями Правления Товарищества;
- 15) предварительное одобрение заключаемых Товариществом сделок;
- 16) оказание содействия в организации и проведении общих собраний, созываемых членами Товарищества и собственниками недвижимости в Квартале, если инициаторами таких собраний выполнены соответствующие требования Устава и законодательства;
- 17) решение о выдаче доверенностей на заключение договоров от имени Товарищества, либо представление интересов в суде;
- 18) выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава Товарищества и Положения о Правлении Товарищества, принимаемого Общим собранием.

10.23. Правление вправе распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с годовым финансово-хозяйственным планом деятельности Товарищества. Правление может распоряжаться средствами Товарищества с превышением расходов, предусмотренных годовым финансово-хозяйственным планом деятельности Товарищества, по решению Общего собрания, или в чрезвычайных ситуациях, создающих угрозу полного/частичного прекращения функционирования в штатном режиме систем, обеспечивающих работоспособность коммуникаций Квартала.

10.24. Предварительного одобрения решением Правления требуют все договоры/сделки Товарищества и дополнительные соглашения к ним, выдача доверенностей на осуществление прав от имени Товарищества. В случае, если соответствующий договор/соответствующая сделка одобрены решением Общего собрания членов Товарищества или Общего собрания собственников недвижимости в границах Квартала, одобрения Правления такой договор/такая сделка не требуют.

10.25. Правление Товарищества вправе формировать рабочие группы, курирующие различные сферы деятельности Товарищества. Рабочие группы имеют право привлекать к своей деятельности членов Товарищества и собственников, не являющихся членами Товарищества, если иное не установлено решением Правления об образовании соответствующей рабочей группы.

10.26. В случае выхода члена Правления из состава Правления, члены Товарищества вправе избрать нового члена Правления решением Общего собрания.

10.27. Положением о Правлении, утвержденным Общим собранием членов Товарищества, может быть предусмотрена возможность выплаты вознаграждения членам Правления по результатам выполненной работы.

10.28. Во всем, что не урегулировано настоящим Уставом, Правление руководствуется Положением о Правлении Товарищества, утвержденным Общим собранием.

## **11. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.**

- 11.1. Председатель Правления – единоличный исполнительный орган, избираемый из членов правления Товарищества, подотчетный Общему собранию. Председатель Правления избирается Общим собранием членов сроком на 2 (два) года. Председатель Правления Товарищества руководит работой Правления.
- 11.2. Общее собрание вправе в любое время по своему решению отстранить Председателя Правления Товарищества и избрать нового Председателя Правления Товарищества из состава членов Правления Товарищества. Передача полномочий новому Председателю Правления Товарищества происходит в порядке, определенном законом и Положением о Председателе Правления Товарищества, утвержденном Общим собранием членов Товарищества.
- 11.3. Председатель Правления обеспечивает выполнение решений Правления, решений Общего собрания, координирует деятельность членов Правления и рабочих групп Правления, имеет право давать указания и распоряжения всем работникам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.
- 11.4. Председатель Правления действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные и иные документы и договоры (при условии их одобрения Правлением или Общим собранием членов ТСН), представляет Товарищество в судебных, официальных и административных учреждениях, разрабатывает и выносит на утверждение Правления Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание имущества, положение об оплате труда.
- 11.5. В обязанности Председателя Правления входит:
- 1) подписание от имени Товарищества трудовых договоров с работниками, обслуживающими имущество, и увольнение таких работников;
  - 2) заключение иных договоров от имени Товарищества, в том числе на подключение и развитие инженерных сетей и коммуникаций, обслуживание, эксплуатацию и текущий ремонт общего имущества, которые предварительно одобрены Правлением Товарищества и Общественным советом при КТ «Вяземское»;
  - 3) контроль осуществления расчетов с подрядными и иными организациями, контроль за правильностью и своевременностью ведения налоговой отчетности, соблюдением налогового и трудового законодательства;
  - 4) разработка инструкций и правил внутреннего распорядка для обслуживающего персонала Товарищества, положения об оплате их труда;
  - 5) контроль ведения делопроизводства, ведения бухгалтерского учета, финансовой и бухгалтерской отчетности;
  - 6) ведение Общих собраний членов Товарищества;
  - 7) организация и контроль исполнения решений Общего собрания и Правления;
  - 8) ведение Реестра членов Товарищества и собственников недвижимости в границах Квартала;
  - 9) ведение Реестра заключенных Товариществом договоров;
  - 10) вынесение на заседания Правления вопросов, предложенных в повестку членами Товарищества;

- 11) вынесение на заседания Правления вопросов об одобрении сделок в соответствии с п.10.18 Устава;
- 12) организация приема членов Товарищества и собственников недвижимости в границах Квартала;
- 13) разъяснение Правлению и другим членам Товарищества существа, оснований и последствий иницируемых или ранее принятых Председателем Товарищества решений или совершенных им действий;
- 14) организация своевременной претензионно-исковой и иной работы по взысканию задолженности в пользу Товарищества;
- 15) обеспечение передачи дел и документов новому Председателю Правления, избранному Общим собранием членов Товарищества;
- 16) предоставление любому члену Товарищества для ознакомления бухгалтерской, финансовой, налоговой отчетности, копий договоров, заключенных Товариществом с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, а также дополнительных соглашений и актов к ним; предоставление иной документации и информации, предусмотренной Уставом и законодательством.
- 17) организация надлежащего функционирования информационного стенда и интернет-сайта Товарищества, обеспечение своевременного и полного размещения на них информации, установленной настоящим Уставом, Положением о Правлении ТСН, иными локальными актами ТСН и решениями общих собраний (в том числе размещение квартальных отчетов, годовых отчетов, отчетов ревизионной комиссии);
- 18) организация круглосуточной и бесперебойной работы телефонов ТСН;
- 19) организация своевременного и надлежащего формирования и направления собственникам недвижимости, расположенной в границах Квартала, платежных документов (квитанций) на оплату жилищно-коммунальных услуг;
- 20) организация выдачи справок о состоянии (отсутствии) задолженности за жилищно-коммунальные услуги;
- 21) организация бесперебойной и круглосуточной работы сантехнических и электротехнических служб для обслуживания сетей и инфраструктуры Товарищества, а также для устранения аварийных ситуаций в помещениях в границах Квартала, принадлежащим членам Товарищества и собственникам недвижимого имущества в Квартале;
- 22) организация пропускного режима, режима въезда и выезда на территорию Квартала в соответствии с решениями Общего собрания собственников недвижимости в границах Квартала;
- 23) составление ежеквартальных и годовых отчетов о своей работе по форме, установленной решением Общего собрания членов Товарищества;
- 24) выполнение иных обязанностей, предусмотренных законодательством, Уставом, решениями Общих собраний и внутренними локальными актами Товарищества (в том числе Положением о Правлении).

11.6. Председатель Правления имеет право:

- 1) издавать приказы, давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, которые для них обязательны;
- 2) выдавать, заверять и подписывать доверенности, в том числе с правом передоверия;

- 3) открывать расчетные и иные счета в кредитных учреждениях, в том числе специальные счета для формирования фондов, на основании решений Общего собрания;
- 4) совершать сделки, которые в соответствии с законодательством и настоящим Уставом не подлежат обязательному одобрению Правлением или Общим собранием, и не являются крупными сделками, согласно п. 14.1 – 14.4 Устава.
- 5) вести заседания Правления и Общие собрания членов Товарищества.
- 6) положением о Председателе Правления Товарищества, утвержденном Общим собранием Товарищества, предусматривается порядок и размер вознаграждения Председателю Правления Товарищества за исполнение возложенных на него обязанностей.

## **12. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.**

- 12.1. Контроль за работой Правления и Председателя Правления Товарищества, соблюдения ими действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений Общего собрания осуществляет Ревизионная комиссия.
- 12.2. Ревизионная комиссия Товарищества избирается Общим собранием не более чем на 2 (два) года. Членом Ревизионной комиссии не может быть член Правления Товарищества, Председатель Правления Товарищества или работник Товарищества.
- 12.3. Ревизионная комиссия Товарищества действует на основании Положения о Ревизионной комиссии, утверждаемого Общим собранием членов Товарищества.

## **13. ОБЩЕСТВЕННЫЙ СОВЕТ ПРИ КВАРТАЛЕ ТАУНХАУСОВ «ВЯЗЕМСКОЕ».**

- 13.1. Общественный совет при квартале таунхаусов «Вяземское» является коллегиальным консультативно - совещательным органом.
- 13.2. Общественный совет при квартале таунхаусов «Вяземское» проводит мониторинг, осуществляет общественную экспертизу и общественный контроль качества управления и обслуживания КТ «Вяземское». Принимает решения рекомендательного характера по широкому кругу вопросов, касающихся комфортного проживания жителей и качественного управления КТ «Вяземское».
- 13.3. Общественный совет при квартале таунхаусов «Вяземское» формируется по принципу представительства от домов КТ «Вяземское» и представительства от правления ТСН «Вяземское».
- 13.4. Общественный совет при квартале таунхаусов «Вяземское» действует на основании Положения об Общественном совете при КТ «Вяземское», утверждаемого Общим собранием членов Товарищества.

## **14. КРУПНЫЕ СДЕЛКИ.**

- 14.1. Крупной сделкой является любая сделка или несколько взаимосвязанных сделок, связанных с приобретением, отчуждением или возможностью отчуждения Товариществом прямо либо косвенно имущества, в том числе сделок по отчуждению или обременению имущества Товарищества, стоимость которого превышает 500 тысяч рублей, либо любая сделка, по условиям которой, в случае ее ненадлежащего

исполнения или неисполнения, на Товарищество может быть возложена ответственность, размер которой составит 500 тысяч рублей и более, а также любая сделка, связанная с подключением к инженерным сетям Товарищества (в том числе водопроводным, канализационным, электрическим) объектов, находящихся вне Квартала Таунхаусов «Вяземское», а равно решений, сделок или действий по поставке к этим объектам ресурсов от инженерных сетей Товарищества или инженерных сетей, находящихся в общей собственности собственников недвижимости в Квартале, отказ от судебного иска, признание иска, заключение мирового соглашения.

14.2. Стоимость отчуждаемого имущества Товариществом в результате крупной сделки имущества определяется на основании его бухгалтерского учета, а стоимость приобретаемого Товариществом имущества – на основе цены предложения.

14.3. Решение о совершении крупной сделки, не предусмотренной сметой доходов и расходов на текущий финансовый год, принимается Общим собранием Товарищества.

14.4. Крупная сделка, совершенная с нарушением требований, предусмотренных настоящей статьей, может быть признана недействительной по иску Товарищества или его члена.

#### **15. СДЕЛКА, В СОВЕРШЕНИИ КОТОРОЙ ИМЕЕТСЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТЬ (КОНФЛИКТ ИНТЕРЕСОВ)**

15.1. На заключение Товариществом сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, определяемая в соответствии с критериями, установленными действующим законодательством, требуется предварительное одобрение Общего собрания членов Товарищества.

15.2. Лицами, заинтересованными в заключении сделок или совершении иных действий Товариществом (далее – заинтересованные лица) с другими организациями и физическими лицами, признаются:

- Председатель Правления, члены Правления;  
- лица, входящие в состав органов управления Товарищества или осуществляющие в отношении Товарищества надзорную или контрольную деятельность, если указанные лица соответствуют хотя бы одному из следующих критериев:

- состоят с этими организациями или гражданами в трудовых отношениях;
- являются участниками, кредиторами этих физических лиц;
- состоят в близких родственных отношениях с физическими лицами, состоящими с организациями или физическими лицами – контрагентами Товарищества в трудовых отношениях, или с гражданами, являющимися участниками, кредиторами организаций-контрагентов Товарищества;
- являются кредиторами граждан, состоящих с организациями или физическими лицами – контрагентами Товарищества в трудовых отношениях, или физических лиц, являющихся участниками, кредиторами организаций-контрагентов Товарищества. При этом указанные организации или физические лица являются поставщиками товаров и услуг для Товарищества, либо являются крупными потребителями товаров (услуг), производимых Товариществом, либо могут извлекать выгоду из использования, распоряжения имуществом Товарищества.



15.3. У потребителей услуг Товарищества заинтересованность будет возникать в случае, если данные потребители являются крупными (условия такой сделки существенно отличаются по объемам товаров и услуг от условий аналогичных сделок, совершаемых Товариществом в процессе обычной хозяйственной деятельности Товарищества).

15.4. Решение по одобрению сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, принимается Общим собранием членов Товарищества, на основании следующих документов:

1) сопроводительное письмо, подготовленное Правлением Товарищества, в котором указаны:

- обоснование и цель совершения сделки;
- указание на стороны сделки (фирменное наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес – для юридического лица; фамилия, имя, отчество, данные документа, удостоверяющего личность, место жительства – для физического лица);
- предмет и цену сделки в рублях (числом и прописью), включая налог на добавленную стоимость;
- срок исполнения обязательств по сделке;
- источники формирования имущества Товарищества;
- существенные условия сделки, установленные законодательством РФ или иными правовыми актами, либо относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

2) проект договора со всеми приложениями к нему;

3) копии договоров, связанных со сделкой;

4) справка о прогнозе влияния результатов сделки на повышение эффективности деятельности Товарищества;

5) справки о возможности конфликта интересов заинтересованного лица и Товариществом с приложением заверенных подписью Председателя Правления Товарищества и печатью Товарищества копий документов, подтверждающих наличие заинтересованных в сделке лиц в соответствии с законодательством РФ.

Представляемые документы подписываются Председателем Правления Товарищества либо лицом, исполняющим его обязанности, либо лицом, уполномоченным на совершение этой сделки на основании доверенности, выданной Председателем Правления Товарищества.

15.5. Документы, указанные в п.15.4. Устава, размещаются на официальном сайте Товарищества и должны быть предоставлены на ознакомление членам Товарищества на ознакомление в помещении Правления Товарищества срок не позднее, чем за 1 месяц до проведения Общего собрания членов Товарищества, где вопрос об одобрении данной сделки включен в повестку собрания.

15.6. Общее собрание членов Товарищества имеет право отказать в одобрении сделки, в том числе, при наличии хотя бы одного из следующих оснований:

- полнота (комплектность) и (или) содержание представленных документов не соответствует требованиям п.15.4 Устава, либо содержащиеся в них сведения недостоверны;
- несоответствие сделки целям и видам деятельности Товарищества;

- совершение сделки приведет к невозможности осуществления Товариществом деятельности, цели, предмет и виды которой определены его уставом;
- планируемая к заключению сделка противоречит нормам законодательства РФ.

15.7. Решение об одобрении сделки или об отказе в одобрении оформляется решением Общего собрания членов Товарищества в порядке, предусмотренном уставом Товарищества.

## **16. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.**

16.1. Реорганизация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

16.2. Ликвидация Товарищества может быть осуществлена:

- по решению Общего собрания;
- по решению суда.

Ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

16.3. Ликвидация Товарищества считается завершенной, а Товарищество – прекратившим существование после внесения об этом записи в Единый государственный реестр юридических лиц.