

Кому: инициативной группе собственников по созданию ТСН
По запросу: коммерческое предложение по созданию ТСН.

Описанный объем услуг и цены актуальны с 01.01.2024 года.

Уважаемые члены инициативной группы,

Создание и юридическое обслуживание ТСН является нашей флагманской специализацией и наиболее часто заказываемой услугой. Благодаря этому наши юристы понимают юридическую и экономическую специфику данной услуги. Представляем Вашему вниманию услуги по созданию ТСН:

Объем услуг	Стоимость
<p>От Вас потребуются организация процесса, а все документы – на нас. В таком варианте мы работаем дистанционно и берем на себя следующие обязанности:</p>	
<ol style="list-style-type: none"> 1. подготовить справочную информацию о «плюсах» и «минусах» ТСН как формы объединения, разбор типичных заблуждений и возражений противников ТСН; 2. подготовить письменную консультацию по выбору формы ТСН; 3. подготовить письменную консультацию по особенностям работы ТСН на конкретном объекте в зависимости от типа недвижимости; 4. подготовить письменную консультацию по порядку проведения общего собрания для инициативной группы собственников; 5. консультировать инициативную группу по вопросам проведения общего собрания в устной форме и по электронной почте; 6. разработать повестку дня общего собрания; 7. подготовить регламент проведения общего собрания; 8. подготовить памятки для собственников о порядке голосования; 9. подготовить текст уведомления собственников о проведении собрания; 10. подготовить листы регистрации вручения уведомлений; 11. разработать Положение об уведомлении собственников по СМС, электронной почте или мессенджерам (для удобства проведения будущих собраний); 12. предоставить форму доверенности на голосование для физических и юридических лиц; 13. разработать форму бюллетеней физическим лицам (собственникам) для голосования на собрании; 14. разработать форму бюллетеней юридическим лицам (собственникам) для голосования на собрании; 15. составить листы регистрации участников собрания (в случае проведения собрания в очной форме); 16. разработать устав ТСН под Ваши нужды (наш авторский устав, не типовой); 	<p style="text-align: center;">30 000 Р при условии полной предоплаты (скидка 21% за работу по предоплате);</p> <p style="text-align: center;">или</p> <p style="text-align: center;">19 000 Р предоплата + 19 000 Р после успешной регистрации ТСН = 38 000 Р</p>

17. подготовить **сопроводительное письмо к уставу** для того, чтобы объяснить его особенности;
18. внести не противоречащие закону **правки в устав ТСН**;
19. разработать **протокол счетной комиссии** (если она будет выбрана);
20. составить **протокол общего собрания** собственников помещений;
21. подготовить все приложения к протоколу общего собрания;
22. подготовить **протокол заседания правления** о выборе председателя (в случае, если уставом выбор председателя будет отнесен к компетенции правления)
23. заполнить **форму Р11001** на регистрацию ТСН;
24. подготовить **письменную консультацию** о системах налогообложения ТСН;
25. подготовить **уведомление для ФНС** о переходе на выбранную систему налогообложения;
26. проконсультировать заявителя о **порядке регистрации ТСН** в налоговых органах;
27. **работать с возражениями регистрирующего органа**, если такие будут. Вносить необходимыеправки в документы по указанию сотрудников ФНС;
28. **обжаловать отказ** в регистрации ТСН в административном порядке (в случае необходимости) – в части написания жалобы;
29. подготовить **уведомление об итогах** проведенного собрания;
30. предоставить форму **заявления о вступлении** в члены ТСН;
31. предоставить информацию о **необходимых первых шагах** после регистрации ТСН;
32. **оказать помощь в открытии расчетного счета** (без выезда в банк), предоставление специальных выгодных условий по открытию расчетного счета (зависит от условий банка), соединение с ответственным менеджером банка;
33. разработать **повестку дня общего собрания членов ТСН** после его регистрации;
34. предоставить **скидку 20%** на юридические услуги в случае подачи противниками ТСН иска в суд об оспаривании общего собрания собственников по созданию Товарищества.

Выезды юристов в вечернее время для **поквартирного обхода и сбора бюллетеней** собственников, дополнительная услуга по подсчету голосов включена в указанную здесь стоимость. Юристы выезжают в пределах сроков проведения собрания до набора кворума для принятия решений + собирают минимум 5% запаса по голосам. Цена актуальна для Москвы и Московской области, по предоплате.

1000 Р за один объект недвижимости. Например, если в доме 100 квартир, цена услуги составит 100 000 Р

Дополнительно можно заказать **выезд юриста на общее собрание** собственников. Юрист может вести собрание и отвечать на вопросы.

Выезжают на собрания только самые квалифицированные юристы нашей компании с опытом работы в сфере ТСН не менее пяти лет, поэтому почти **на все вопросы по теме ТСН ответ будет дан сразу**.

Услуга по указанной цене актуальна для Москвы, Московской области, Калужской области, Тульской области. В другие регионы выезды возможны по договоренности.

Юрист приезжает на собрание с аппаратурой: микрофоном, колонкой, видеочастью. Микрофон и колонка упростят проведение очной части собрания, помогут в случае необходимости «перекричать» толпу.

Видеокамера будет осуществлять запись собрания. Функций тут несколько:

- с видеозаписью собрание проходит спокойнее, без лишних провокаций;
- запись с камеры отдаем на флеш-накопителе, стоимость которого учтена в цену услуги;
- запись с камеры будет служить приложением к протоколу собрания и может даже заменять описательную часть протокола (нет смысла писать, кто о чем говорил, если все есть на записи, которая служит приложением);
- видеозапись очной части собрания, приложенная к протоколу, подтверждает факт проведения очной части собрания.

25 000 Р за всё

или

20 000 Р за
выезд без
оборудования

Мы можем произвести подсчет голосов после проведения собрания

Подсчет голосов после проведенного собрания – работа совсем не сложная, но достаточно рутинная и занимает много времени.

Каждый бюллетень нужно проверить на правильность заполнения, сверить голосующего с реестром собственников, проверить полномочия поверенного (если голосуют по доверенности), составить таблицу в Excel для подсчета голосов, прописать формулы, внести данные по всем вопросам повестки дня в эту таблицу, подсчитать кворум и голоса по каждому из вопросов повестки дня.

Кроме того, нужно будет дописывать недостающие данные в бюллетени. Например, многие собственники не указывают реквизиты документа, подтверждающего право собственности, не указывают помещение, площадь и проч. - это все нужно искать в реестре собственников и дописывать, это не сложно, но долго.

125 Р за один
бюллетень

Р = российский рубль.

При оказании основных услуг (за 30 000 или 38 000 рублей), если Вы оплатите создание ТСН предоплатой в 100%, мы дадим скидку 21% в благодарность за доверие к нашей компании. При поэтапной оплате мы практикуем оплату по форме 50% аванс + 50% оплаты только после успешной регистрации ТСН. Мы готовы приступить к работе после подписания договора и поступления аванса за услуги на наш расчетный счет.

Остальные услуги оплачиваются по предоплате, в цену выездов включены транспортные расходы юристов.

Обращаем Ваше внимание, что мы **работаем вплоть до успешной регистрации**. Это означает, что в случае отсутствия кворума на собрании мы проведем новое собрание, а в случае возникновения возможных проблем с регистрацией мы работаем над их решением и даже обжалуем в административном порядке решение ФНС об отказе в регистрации ТСН без доплат с Вашей стороны. При поэтапной оплате Вы не оплачиваете нам вторую часть, пока ТСН не будет зарегистрировано.

Мы работаем с ТСН, ТСЖ и СНТ по всей России в рамках единой команды юридической компании «Абонент Консалт» с марта 2015 года. Каждый юрист нашей компании имеет опыт работы не менее трех лет.

ОСТЕРЕГАЙТЕСЬ НАШИХ КОНКУРЕНТОВ

К сожалению, в нашей профессии работает много неквалифицированных юристов, а иногда попадаются и просто мошенники. Во время подбора юриста или юридической компании для регистрации ТСН обратите внимание на следующие аспекты:

- 1) **ТСН бывают только трех видов:** либо ТСН типа ТСЖ (по Жилищному кодексу РФ), либо ТСН типа СНТ (по закону 217-ФЗ о садоводстве), либо ТСН в гаражном комплексе или территории гаражного назначения (появились 01.10.2023 года, регулируются законом 338-ФЗ). Это закреплено в части 1 ст. 123.12 ГК РФ. Если Вы слышите от юриста, что бывают виды ТСН, не поименованные в законе, типа «ТСН земельных участков» или «ТСН офисов» или «ТСН апартаментов», которые никаким законом не регулируются или регулируются только Гражданским кодексом РФ и ничем больше, с такими «юристами» лучше не сотрудничать.
- 2) ТСН регистрирует только ФНС! Если «юрист» говорит или на сайте компании пишут, что ТСН будут **регистрировать в Минюсте**, то перед Вами человек, который однозначно ни разу в жизни не регистрировал ТСН;
- 3) Если юрист или сайт компании хоть в чем-то ссылаются на закон **Федеральный закон «О некоммерческих организациях»** от 12.01.1996 № 7-ФЗ, лучше с такими не работать. Человек «не в теме» может подумать, что если ТСН организация некоммерческая, то и закон о некоммерческих организациях на нее распространяется. Но профильный юрист обязан знать, что в части 3 ст. 1 данного закона написано, что этот закон не распространяется на ТСН, СНТ, ОНТ, ТСЖ. Этот закон никак не регулирует деятельность товариществ, хотя они и являются некоммерческими организациями.
- 4) Обещают зарегистрировать **ТСН за три дня**. Это невозможно чисто технически, потому что уведомление о проведении общего собрания собственников (на нем принимается

решение о создании ТСН) делается минимум за 10 дней до его проведения, потом день собрания, потом подача документов и регистрация. Итого минимум две недели. О трех днях можно говорить лишь в том случае, когда у Вас на руках все готовые распечатанные документы, и Вы обращаетесь к юристу для подачи их в ФНС. Но курьерская доставка документов в ФНС не может называться юридической услугой по созданию ТСН.

- 5) «Регистрация ради самой регистрации» или «как по-быстрому срубить денег». Некоторые наши конкуренты при создании ТСН сознательно вводят в заблуждение своих клиентов тем, что говорят, что для создания ТСН достаточно трех собственников (если ТСН типа ТСЖ) или семи собственников из всего садоводства (если ТСН типа СНТ). Про тип ТСЖ они соврут, что Жилищный кодекс РФ не применяется к офисам и апартаментам, поэтому проводить общее собрание не нужно. Про СНТ они покажут ст. 10 Закона 217-ФЗ, где написано, что минимальное число учредителей = 7, однако, умолчат, что минимальное число и достаточное в случае клиента число учредителей – это вообще не одно и то же (см. ч. 5, 8 ст. 4.1, п. 2 ч. 9 ст. 12 Закона 217-ФЗ). Технически они окажутся правы, потому что такое ТСН можно зарегистрировать, есть масса таких примеров (налоговая не проверяет правильность самого создания ТСН). ТСН зарегистрировали – значит их договор исполнен. Однако после такой регистрации создание ТСН можно будет признать недействительным в суде, причем элементарно, так как решение собрания, принятое без наличия необходимого по закону кворума, ничтожно. И просто в силу закона новых собственников (помимо учредителей) включать в члены СНТ нельзя, даже если они сами этого очень хотят (п. 2 ч. 9 ст. 12 Закона 217-ФЗ). Но «юристам» будет уже все равно, ведь свое дело они сделали и деньги получили. Зачем врать клиентам? Ответ прост: врут для того, чтобы поскорее зарегистрировать ТСН и получить деньги. Создать ТСН на три собственника (неправильно) можно под ключ за 3-7 дней, а проводить собрание по закону можно и полгода, и год, что мало кому интересно. Однако это нужно нам, потому что мы не только создаем ТСН, мы работаем с ними после государственной регистрации.

От наших сотрудников Вы никогда не услышите таких глупостей.

КТО ПОДАЕТ ДОКУМЕНТЫ НА РЕГИСТРАЦИЮ ТСН

Документы на регистрацию ТСН подаются в федеральную налоговую службу (ФНС). Документы подает заявитель, который выбирается на общем собрании из числа собственников.

Подать документы на регистрацию ТСН в регистрирующий орган можно будет **самостоятельно и бесплатно** (без оплаты государственной пошлины) – путем подачи документов в электронном виде через сервис ФНС: <https://service.nalog.ru/gosreg/lk-index.html#np=ul>. Из плюсов можно выделить бесплатность данного варианта и экономию времени на поездки. Из минусов – нестабильную работу сервиса ФНС и необходимость получения электронной подписи в приложении «Госключ». Подавать документы в таком случае должен лично заявитель со своей личной электронной подписью, а с нас консультационная помощь в данном процессе.

Можно сдать документы путем визита заявителя в ФНС после оплаты государственной пошлины 4000 рублей – путем **личной подачи документов в ФНС**.

Сдать документы на регистрацию и получить решение о регистрации можно полностью **через нотариуса** без выездов в ФНС. Если заявитель регистрирует ТСН через нотариуса, госпошлину оплачивать не нужно, но нотариальный тариф примерно 5500 - 6000 рублей

(по сути в него включена госпошлина 4000 руб. и услуги нотариуса). Не каждый нотариус занимается регистрацией юридических лиц, поэтому это нужно уточнять заранее.

Подавать документы в ФНС через представителя можно, но это не выгодно, так как на представителя нужно оформлять нотариальную доверенность, стоимость которой идентична стоимости подачи документов через нотариуса. Нанять юриста для подачи документов в ФНС будет стоить значительно дороже, чем услуги нотариуса, поэтому в наших услугах тут нет необходимости.

ГЕОГРАФИЯ РАБОТЫ ПО СОЗДАНИЮ ТСН

Работа по подготовке документов для создания ТСН и консультирование собственников осуществляется дистанционно, что позволило нам работать **по всей России** и получить колоссальный опыт в регистрации ТСН. По Вашему запросу мы можем направить Вам список ТСН, которые были нами созданы в интересующем Вас регионе.

Основной объем услуг (за 30 000 или 38 000 рублей) актуален для любого региона России, потому что работа осуществляется дистанционно.

НА КАКИХ ОБЪЕКТАХ МЫ СОЗДАВАЛИ ТСН

Товарищества собственников недвижимости могут создаваться на совершенно разных типах недвижимости. Мы неоднократно создавали ТСН в многоквартирных домах, в апартаментах, в офисных зданиях, в коттеджных поселках, в поселках таунхаусов, на земельных участках, в гаражных комплексах.

Был даже уникальный опыт создания «мульти-ТСН» - оно объединило одновременно собственников коттеджей, таунхаусов и многоквартирных домов в рамках одного жилого комплекса.

По Вашему запросу мы можем направить Вам список ТСН, которые были нами созданы на интересующем Вас типе недвижимости.

Основной объем услуг (за 30 000 или 38 000 рублей) актуален для любого типа недвижимости.

А ЧТО ДЕЛАТЬ ПОСЛЕ СОЗДАНИЯ ТСН?

Сразу после создания ТСН наступает довольно сложный период: нужно уведомить ряд органов о создании Товарищества; начинать процесс передачи технической документации; возможно – «воевать» с прежней управляющей компанией, которая не захочет уходить; проводить общее собрание членов ТСН для утверждения сметы доходов и расходов; нанять сотрудников; сделать необходимый документооборот и проч.

Мы не только создаем ТСН, но и ведем их деятельность. Наша компания называется «Абонент Консалт», потому что мы специализируемся на абонентском обслуживании Товариществ (то есть заменяем собой штатных юристов). Мы поможем Вам сделать все необходимое правильно в рамках последующего сотрудничества.

С нами Вам не страшны и **суды по оспариванию создания ТСН**. Дела по оспариванию общих собраний собственников очень сложные, единицы юристов имеют в них опыт, поэтому такие дела стоят на рынке относительно больших денег. Но если мы создавали Вам Товарищество, мы сделаем **солидную скидку на ведение возможного судебного дела**, потому что мы будем хорошо знать сделанные нами документы и сможем защитить созданное Товарищество.

Кроме того, благодаря специализации на ТСН, наши юристы имеют огромный опыт в делах по оспариванию общих собраний собственников. Мы умеем и защищать проведенные собрания, и оспаривать собрания, проведенные без нашего участия.

Если у Вас остались какие-либо вопросы по нашим услугам, мы с удовольствием на них ответим.

С уважением,

Александр Садов, партнер, руководитель практики по управлению недвижимостью

Юридическая компания «Абонент Консалт»

Тел.: 8 495 968 44 34

Тел. личный: +7 965 701 70 27

Сайт: abonentconsult.ru

E-mail: sadov@abonentconsult.ru

Адрес нашего офиса:

- 1) г. Москва, метро Фонвизинская, ул. Милашенкова, дом 1 (последний вагон из центра, в переходе направо, пешком одна минута от метро), вход по пропускам.

У нашей компании есть **Представительства**. Это адреса, по которым можно встретиться с представителем нашей компании для заключения договора в формате встречи в кафе без поездки к нам в офис. Само собой, у всех представителей есть нотариальная доверенность с полномочиями на заключение договоров и печать компании. Через Представительства наша компания увеличивает географию работы, а нашим клиентам не нужно тратить время на поездку в офис для подписания договора.

Адреса наших представительств:

- 1) г. Москва, метро Улица 1905 года, ул. Климашкина, дом 19;
- 2) Московская область, г. Балашиха, ул. Маяковского, дом 30;
- 3) Калужская область, г. Калуга, ул. Гагарина, дом 13, корпус 1.

ПОЧЕМУ СТОИТ СОТРУДНИЧАТЬ ИМЕННО С НАМИ



Никаких скрытых платежей

С нами Вы платите только за то, о чем мы с Вами договорились. Оплата транспортных расходов включена в оговоренную стоимость. НДС платить не нужно.



Поэтапная оплата (19 000 рублей оплачиваются в качестве предоплаты, а другие 19 000 рублей – только после государственной регистрации ТСН) **или скидка 21%** за полную предоплату (30 000 рублей).



Высокий уровень образования сотрудников

Все наши юристы получили высшее образование на юридическом факультете МГУ им. М.В. Ломоносова



Опыт

Мы создаем ТСН по всей России с 2015 года. На счету около 200-300 созданных товариществ.



Прямая связь с руководителями компании

Вы всегда сможете связаться с руководителем для решения тех или иных вопросов. Каждый документ, подготовленный сотрудниками компании, проходит проверку.