

ПРАВА

ВАШИН

Георгий Малумов
Григорий Малумов

ЖИЛЬЕ И ВАШИ ПРАВА

Консультации по жилищным вопросам



ЮСТИЦ  ИНФОРМ

**Георгий Юрьевич Малумов
Григорий Юрьевич Малумов
Жилье и ваши права: консультации
по жилищным вопросам**

*Текст предоставлен правообладателем
http://www.litres.ru/pages/biblio_book/?art=3165995*

*Жилье и ваши права: консультации по жилищным вопросам: Юстицинформ; М.: 2008
ISBN 978-5-7205-0907-1*

Аннотация

Книга подготовлена на основании обобщенного практического опыта адвокатов и юристов Адвокатского бюро «Малумовы и партнеры» г. Москвы и анализа наиболее распространенных вопросов в сфере защиты прав законных интересов собственников недвижимого имущества. Рассмотрены и четко структурированы проблемы, которые возникают у граждан при приобретении, отчуждении и пользовании жилищным фондом. Проведена работа по систематизации действующего гражданского, жилищного и семейного законодательства, что позволило ответить на многие проблемные вопросы, встречающиеся на рынке жилой недвижимости, и изложить их в доступном виде для восприятия рядовым российским гражданином.

Издание предназначено для широкого круга граждан – собственников и нанимателей квартир, а также руководителей агентств недвижимости, риэлторов и граждан, пользующихся услугами этих организаций.

Содержание

Приобретение жилья	4
Права продавца и покупателя	4
Государственная регистрация сделки купли-продажи квартиры	6
Документы, представляемые физическим лицом на государственную регистрацию сделок по приобретению-отчуждению объектов недвижимого имущества	8
Требования к документам для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом	10
Права заявителя при сдаче документов в регистрирующий орган	12
Купля-продажа недвижимости, собственниками которой являются несовершеннолетние или ограниченно дееспособные физические лица	13
Документы, представляемые для государственной регистрации при продаже приватизированной комнаты в коммунальной квартире	14
Представительство в регистрирующем органе	15
Документы, представляемые юридическими лицами для государственной регистрации прав на недвижимое имущество	17
Приватизация жилья	19
Права нанимателя и членов его семьи при приватизации квартиры	19
Процедура приватизации квартиры	24
Конец ознакомительного фрагмента.	25

Г. Ю. Малумов, Григорий Малумов

Жилье и ваши права: консультации по жилищным вопросам

Приобретение жилья

Права продавца и покупателя

Распоряжаться квартирой – продавать, дарить, закладывать или сдавать в аренду – имеют право только собственники. До сих пор многие считают, что если они зарегистрированы на жилплощади, то способны совершать такие сделки. Это не всегда верно.

Быть прописанным в квартире и быть собственником не одно и то же. В соответствии со ст. 131 ГК РФ только собственник определяет судьбу квартиры. Иные зарегистрированные в квартире лица могут в ней лишь проживать, т. е. пользоваться жилплощадью. Даже если квартира находится в собственности, иногда возникают иные обстоятельства, которые затрудняют или делают продажу жилого помещения невозможной.

Если квартира находится в залоге (ипотека), то продать ее другому лицу можно только с согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено договором ипотеки. На практике банк-залогодержатель в редчайших случаях дает согласие на отчуждение квартиры.

Большое значение имеет и то, является ли квартира приватизированной или нет. Например, если квартира предоставлена по договору социального найма, то продать или подарить ее, в том числе родственникам, наниматель не имеет права. Для того чтобы реализовать такую жилплощадь, ее предварительно необходимо приватизировать. Напомним, что сделать это лучше до 1 марта 2010 г., т. к. после этого срока бесплатная приватизация отменяется.

Покупателю, в первую очередь, необходимо выяснить, вправе ли продавец продавать квартиру. Для чего следует потребовать у него правоустанавливающие документы на квартиру. Проверить сведения о продавце и об объекте недвижимости можно, взяв выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Данный документ выдается органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. Для получения данной выписки необходимо предъявить удостоверение личности (паспорт) и заявление в письменной форме (см. прил. 2), а также оплатить счет за выписку.

Выписка содержит описание объекта недвижимости, зарегистрированные права на нее, а также сведения об ограничениях, существующих на момент выдачи, правопритязаниях и заявленных в судебном порядке требованиях в отношении данного объекта недвижимости.

В соответствии с положениями ст. 7—8 Федерального закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество Федеральная регистрационная служба обязана в течение 5 дней предоставить информацию, содержащуюся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Государственная пошлина за предоставление информации составляет для физических лиц – 100 руб., для организаций – 300 руб.

Если отчуждаемая квартира находится в долевой собственности, то, как уже отмечалось выше, продавец обязан соблюсти правила «О преимущественной покупке» доли. Следует иметь в виду, что если правило «О преимущественной покупке доли» было нарушено,

то любой участник долевой собственности может в течение трех месяцев потребовать в судебном порядке перевода прав и обязанностей покупателя на него.

Стоит обратить особое внимание, если квартиру реализует доверенное лицо продавца. К сожалению, в последнее время участились случаи мошенничества, когда жилплощадь продают по фальшивым доверенностям. Лучше всего напрямую связаться с продавцом и удостовериться в его намерениях продать квартиру через доверенное лицо.

Для государственной регистрации права собственности от приобретателя требуется:

- 1) документ, удостоверяющий личность;
- 2) квитанция по оплате государственной пошлины за регистрацию.

После произведенной государственной регистрации покупатель получает на руки зарегистрированный договор купли-продажи (обязательное приложение к договору – составленный продавцом и покупателем акт приема передачи квартиры) и свидетельство о государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество.

Государственная регистрация сделки купли-продажи квартиры

При купле-продаже жилого помещения необходимо зарегистрировать сделку и переход права собственности на недвижимое имущество от продавца к покупателю. «Регистрация сделки купли-продажи недвижимости» и «переход права собственности на квартиру» – это два разных понятия и действия, хотя на практике и договор купли-продажи недвижимости, и переход права собственности регистрируют в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним одновременно, но по разным заявлениям.

Для регистрации необходимо представить правоустанавливающие документы на отчуждаемую недвижимость:

акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в отношении квартиры;

договоры в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимости на момент совершения сделки;

свидетельства о праве на наследство;

вступившие в силу судебные решения;

акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент издания.

В территориальных органах БТИ необходимо получить пакет документов, содержащий выписку из технического паспорта, план и экспликацию жилого помещения, инвентарный номер, инвентаризационную оценку. Копии, технический паспорт и выписки заверяют подписью должностного лица и печатью БТИ. Срок действия данных документов в соответствии с действующим законодательством составляет один год.

Обязательным документом для регистрации сделки купли-продажи недвижимого имущества является и договор купли-продажи отчуждаемого жилого помещения, подписанный продавцом и покупателем, составленный в трех экземплярах в простой письменной форме, один из которых остается в регистрирующем органе, два оставшихся – соответственно, у сторон сделки (рекомендуемую примерную форму договора купли-продажи квартиры, а также рекомендуемую форму передаточного акта см. в прил. 1).

Помимо этого, для государственной регистрации требуются другие документы.

Так, если жилое помещение находится в совместной собственности супругов, то нужно нотариально удостоверенное согласие супруга-продавца; при продаже доли необходим отказ других участников долевой собственности от покупки доли (речь идет о «преимущественном праве покупки доли»).

Во избежание дополнительных затрат на нотариуса квартиру можно купить или продать по простой письменной форме договора, содержащей обязательные условия для договоров купли-продажи жилого помещения (см. Приложение 1). Аналогичная ситуация и с договорами аренды и дарения. Следует помнить, что договор ренты требует обязательного нотариального заверения.

В соответствии с действующими регламентами и инструкциями Федеральной регистрационной службы договор, составленный в простой письменной форме на нескольких отдельных листах, может быть принят на регистрацию при соблюдении следующих условий:

не заполненные до конца строки и другие свободные места в тексте договора должны быть прочеркнуты;

приписки и поправки должны быть оговорены и подтверждены подписями участников договора;

листы договора должны быть прошиты, пронумерованы и скреплены подписями сторон.

При несоблюдении вышеприведенных условий в государственной регистрации сделки будет отказано. В связи с этим рекомендуется договор, подлежащий государственной регистрации, составлять по возможности на одном листе.

Документы, представляемые физическим лицом на государственную регистрацию сделок по приобретению-отчуждению объектов недвижимого имущества

Для регистрации сделки по приобретению или отчуждению недвижимого имущества в регистрирующий орган предоставляются следующие документы.

1. Заявление.

Заявление составляется на бланке установленного образца, а также может быть представлено в свободной форме. При приеме заявления сотрудник регистрирующего органа должен проверить правильность заполнения всех полей бланка установленной формы. Заявление, составленное в свободной форме, должно содержать сведения, необходимые для государственной регистрации.

В заявлении должны быть указаны: фамилия, имя и отчество, дата и место рождения, гражданство, пол, наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность, адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания заявителя. При отсутствии у заявителя заполненного заявления или неправильном его заполнении специалист, ответственный за прием документов, заполняет его самостоятельно в программно-техническом комплексе (с последующим представлением на подпись заявителю) или помогает заявителю собственноручно заполнить заявление.

Заявление на регистрацию сделки и перехода права на основании договора подают все стороны договора. В случаях, когда на одной из сторон договора выступают несколько лиц (например, участники общей долевой собственности), заявление о государственной регистрации права собственности подают все участвующие в сделке на этой стороне договора.

В заявлении делается отметка о желании (нежелании) заявителя получить свидетельство о государственной регистрации права.

2. Документ, подтверждающий уплату государственной пошлины.

На государственную регистрацию представляются подлинный платежный документ, подтверждающий уплату государственной пошлины за проведение регистрационных действий (который должен быть возвращен заявителю), и его копия (которая помещается в дело учета).

Таким документом может быть:

- квитанция об уплате;
- платежное поручение с исполнением или его копия;
- извещение или его копия.

Размер и порядок уплаты государственной пошлины за государственную регистрацию прав установлен ст. 333.33 Налогового кодекса РФ, детализирован приказом Управления от 14 февраля 2005 г. № 17 «Об утверждении классификатора регистрационных действий» и составляет для физических лиц 500 руб., для юридических лиц – 7 500 руб.

Сотрудник, осуществляющий прием, должен проверить правильность уплаты государственной пошлины за государственную регистрацию до начала работы с комплектом документов.

3. Документы о субъекте права.

Физические лица представляют документ, удостоверяющий личность. При предъявлении физическим лицом документа, удостоверяющего личность, сотрудники Федеральной регистрационной службы проверяют:

- срок действия документа;

наличие записи об органе, выдавшем документ;

даты выдачи;

подписи и фамилии должностного лица;

оттиски печати;

соответствие фамилии, имени, отчества, даты рождения, реквизитов документа, удостоверяющего личность;

адреса постоянного места жительства или преимущественного пребывания заявителя с подлежащими внесению в Единый государственный реестр прав сведениями, указанными в документах, представленных на государственную регистрацию (в частности, в правоустанавливающем документе, в заявлении о государственной регистрации).

Отсутствие в документе, удостоверяющем личность, на день обращения в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, сведений об адресе постоянного места жительства или преимущественного пребывания заявителя в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» не является основанием для истребования дополнительных документов, подтверждающих (удостоверяющих) указанный адрес, и отказа в государственной регистрации. В данном случае рекомендуется руководствоваться сведениями об адресе постоянного места жительства или преимущественного пребывания заявителя, указанными им в заявлении о государственной регистрации.

Требования к документам для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом

Документы – основания, необходимые для осуществления государственной регистрации сделок с объектами недвижимости, представляются в подлинниках и копиях (нотариально удостоверенных).

Необходимые для государственной регистрации прав документы, отражающие содержание сделок, совершенных в простой письменной форме, и являющиеся основанием для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав, представляются не менее чем в двух экземплярах – подлинниках, один из которых после государственной регистрации прав должен быть возвращен правообладателю, второй помещается в дело правоустанавливающих документов. Акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, установленном законодательством в месте издания таких актов, представляются только в копиях. Копии указанных документов-оснований изготавливаются без подписи руководителя, уполномоченным лицом администрации, на них делается отметка о том, что копии верны подлиннику, и проставляется подпись должностного лица, заверенная печатью соответствующего органа.

Принимаемые документы не должны иметь подчисток либо приписок, зачеркнутых слов и иных не оговоренных в них исправлений. Не подлежат приему документы, исполненные карандашом, а также документы с серьезными повреждениями, не позволяющими однозначно истолковать их содержание.

При представлении на регистрацию в качестве документа-основания договора, составленного в простой письменной форме, сотруднику регистрирующего органа необходимо также проверить следующее:

- содержание договора (договор должен содержать необходимые реквизиты: наименование, дата составления, наименование сторон, предмет договора, вид права и т. д.);

- количество экземпляров договора, которое определяется сторонами и, как правило, соответствует количеству сторон договора или количеству участвующих в нем лиц (при долевой собственности), а также с учетом дополнительно одного экземпляра для хранения в регистрирующем органе;

- подписи сторон;

- все приписки, зачеркнутые слова, иные исправления в тексте договора должны быть отдельно оговорены и заверены подписями участников сделки.

Тексты документов, представляемых на государственную регистрацию прав, должны быть написаны разборчиво. Фамилии, имена и отчества физических лиц, адреса их мест жительства должны быть написаны полностью.

Кроме того, в случаях, предусмотренных нормами действующего законодательства РФ, на государственную регистрацию представляются иные документы.

Разрешение (согласие) органов опеки и попечительства необходимо, если:

- жилое помещение, находящееся в собственности (сособственности) несовершеннолетних, ограниченно дееспособных или недееспособных лиц, выступает предметом сделок, влекущих отказ от принадлежащих указанным лицам прав либо уменьшение имущества последних (обмен, дарение, сдача имущества в наем (аренду), в безвозмездное пользование или в залог, раздел имущества, выдел из него долей и т. п.; ст. 37 ГК РФ);

- в отчуждаемом жилом помещении проживают лица в качестве членов семьи собственника, находящиеся под опекой или попечительством, если при отчуждении затрагиваются их права или охраняемые законом интересы (ст. 292 ГК РФ).

При приеме данного разрешения (распоряжения или иного документа) регистрирующий орган проверяет наличие подписи лица, наделенного правом осуществлять соответствующие властные действия от имени органа опеки и попечительства (в г. Москве – распоряжение за подписью руководителя муниципалитета).

При совершении сделки по распоряжению жилым помещением, находящимся в общей совместной собственности, необходимо нотариально удостоверенное согласие супруга. **Исключением является** отчуждение супругом жилого помещения, полученного им в собственность до брака либо в период брака, в порядке приватизации, наследования или в результате дарения; наличие установленного иного режима собственности супругов: раздел имущества, брачный договор. При подписании сделки обоими супругами нотариального согласия не требуется.

При подаче заявления на регистрацию права на долю в общей долевой собственности на основании договора купли-продажи (мены) заявителем должны быть представлены документы, подтверждающие выполнение продавцом требований о соблюдении прав преимущественной покупки доли других собственников:

надлежащее уведомление продавцом других собственников о намерении продать свою долю – уведомление нотариуса (в противном случае отсутствует возможность судить о содержании уведомления);

отказ от покупки доли со стороны других собственников, заверенный нотариально или оформленный в присутствии сотрудника, осуществляющего прием документов на государственную регистрацию. В последнем случае сотрудник проверяет соответствие данных документа, удостоверяющего личность, данным лиц, указанных в документах, в которых выражено их согласие на регистрацию права, с фактическими данными документа, удостоверяющего личность, делает отметку на документах: «Составлено в моем присутствии» – и указывает фамилию, дату и ставит свою подпись.

В случае если сделка нотариально удостоверена, то на регистрацию должны быть представлены нотариально заверенные копии уведомления и/или отказа от права преимущественной покупки.

Можно ли наказать недобросовестного нотариуса?

В соответствии со ст. 17 Основ законодательства РФ о нотариате нотариус несет имущественную ответственность за неправильно совершенные нотариальные действия. Если из-за недобросовестных действий нотариуса впоследствии сделка по приобретению либо отчуждению недвижимого имущества признана ничтожной, лицо, которому причинен вред, имеет право обратиться в судебные органы с иском о возмещении ущерба, предъявленным к нотариусу.

Если в процессе рассмотрения дела судом по существу будет установлен факт, что вред причинен лицу вследствие некомпетентности или недобросовестности нотариуса, после вступления в законную силу решения суда и получения исполнительного листа, возбудив исполнительное производство, можно взыскать сумму причиненного вреда с нотариуса.

Права заявителя при сдаче документов в регистрирующий орган

По просьбе заявителя сотрудник регистрирующего органа должен сообщить должность, фамилию, имя, отчество свои и своего непосредственного начальника; номер справочного телефона управления и приемной, в которую обратился заявитель.

При установлении фактов отсутствия необходимых документов, несоответствия представленных документов требованиям специалист, ответственный за прием документов, уведомляет заявителя о наличии препятствий для государственной регистрации прав, объясняет заявителю содержание выявленных недостатков в представленных документах и предлагает принять меры по их устранению.

При желании заявителя устранить препятствия, прервав подачу документов на государственную регистрацию прав, специалист, ответственный за прием документов, формирует перечень выявленных препятствий для государственной регистрации прав в двух экземплярах и передает его заявителю для подписания. Первый экземпляр перечня выявленных препятствий для государственной регистрации прав вместе с представленными документами передается заявителю, второй – остается у специалиста.

При желании заявителя устранить препятствия позднее (после подачи документов на государственную регистрацию прав) путем представления дополнительных или исправленных документов специалист, ответственный за прием документов, обращает его внимание на наличие препятствий для проведения государственной регистрации прав и предлагает заявителю письменно подтвердить факт уведомления.

В случае если на государственную регистрацию был представлен документ (документы), имеющий подчистки, приписки, зачеркнутые слова и иные не оговоренные в нем исправления, документ, исполненный карандашом, а также документ с серьезными повреждениями, не позволяющими однозначно истолковать его содержание, такой документ согласно п. 3 ст. 18 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» не подлежит приему на государственную регистрацию.

Купля-продажа недвижимости, собственниками которой являются несовершеннолетние или ограниченно дееспособные физические лица

Когда продавцом выступают несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет, требуется согласие родителей, усыновителей или попечителей.

В случае если продавцом является лицо, ограниченное в дееспособности, – согласие попечителя.

Несовершеннолетние лица в возрасте от 14 до 18 лет при подписании документа, необходимого для государственной регистрации прав на недвижимое имущество, указывают, что действуют с согласия родителей, усыновителей или попечителей, пишут полностью свою фамилию, имя, отчество и ставят подпись. Лица, выступающие в данной ситуации в качестве законных представителей (родители, усыновители, опекуны, попечители), должны подтвердить свое согласие на совершение сделки (например, записью о согласии с указанием полностью фамилии, имени, отчества и подписи).

Законные представители, которые действуют в интересах малолетних детей в возрасте до 14 лет (родители, усыновители, опекуны, представители органов опеки), пишут на документе, что действуют в интересах несовершеннолетнего ребенка.

В соответствии со ст. 292 ГК РФ отчуждение жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника, если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц, допускается только с согласия органов опеки и попечительства.

Как регулируется распределение общей площади в коммунальной квартире? Куда обратиться при захламлении соседями общего коридора?

Данные отношения регулируются ст. 42 ЖК РФ. Доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире пропорциональна размеру общей площади указанной комнаты. Кроме того, доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире следует судьбе права собственности на указанную комнату, т. е. собственник вправе определять порядок ее использования.

Таким образом, следует обратиться или в пожарную службу своего района или жилищную инспекцию для наложения штрафа на своего соседа.

Документы, представляемые для государственной регистрации при продаже приватизированной комнаты в коммунальной квартире

В данной ситуации все зависит от специфики сделки купли-продажи. Приведем примерный перечень документов, представляемых для регистрации сделок и возникающих на их основании прав.

1. Договор купли-продажи.
2. Подлинник и копия свидетельства о собственности на жилое помещение, подтверждающего право собственности продавца на отчуждаемое жилое помещение.
3. Подлинник и копия справки о лицах, имеющих право пользования жилым помещением, с указанием этого права, заверенная должностным лицом, ответственным за регистрацию граждан по месту пребывания и месту жительства (выписка из домовой книги).
4. Документ, подтверждающий отсутствие долгов по коммунальным платежам, заверенный должностным лицом бухгалтерии (копия финансового лицевого счета).
5. Согласие органов опеки и попечительства – при совершении сделки по распоряжению жилым помещением, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника, если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц.
5. Нотариально удостоверенный отказ сособственников от преимущественного права покупки (в случае если остальные комнаты не приватизированы – отказ Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы от права преимущественной покупки) или документ, подтверждающий надлежащее уведомление сособственников об условиях предстоящей сделки.

В зависимости от условий сделки для регистрации могут потребоваться и другие документы.

Мы с братом являемся собственниками двухкомнатной квартиры. Имею ли я право разменять данную квартиру, если мой брат отказывается? В квартире зарегистрировано трое человек (Я, мой брат и его супруга)?

Так как вы являетесь сособственником 1/2 данной квартиры, обмен возможен только с согласия всех собственников, т. е. согласие вашего брата необходимо (ст. 250 ГК РФ). Однако в соответствии с п. 2 ст. 246 ГК РФ свою долю можно подарить. В этом случае согласие второго собственника для реализации права преимущественной приобретения не требуется, т. к. это не возмездное отчуждение.

Представительство в регистрирующем органе

В соответствии с действующим законодательством представительство может быть основано на доверенности или на законе.

Представительство, основанное на доверенности.

Доверенность представляется в двух экземплярах: подлинник (возвращается после проверки на соответствие копии) и копия, либо нотариально удостоверенная копия.

При предъявлении доверенности сотрудник Федеральной регистрационной службы проверяет соответствие указанных в доверенности полномочий тем действиям, которые совершает представитель по предъявленной доверенности; соответствие лица, указанного в доверенности в качестве представителя, тому лицу, которое представило документы на регистрацию, а также отсутствие подчисток, приписок, зачеркнутых слов и иных не оговоренных исправлений.

Все другие необходимые реквизиты (сведения о доверителе и представителе, срок действия доверенности, дата ее выдачи) должны быть отражены в доверенности в соответствии с п. 2 и 22 Методических рекомендаций по совершению отдельных видов нотариальных действий нотариусами Российской Федерации, утв. приказом Министерства юстиции РФ от 15 марта 2000 г. № 91.

Если доверенность была выдана на территории государства, являющегося участником Гаагской конвенции 1961 г., на ней должен быть проставлен апостиль.

Доверенности, оформленные на территории стран, не входящих в число участников названной Конвенции, а также не имеющих с Россией двухстороннего соглашения о правовой помощи, должны быть легализованы.

В случае если государство, в котором была выдана доверенность, имеет с Россией двухстороннее соглашение о правовой помощи (в частности, государства – члены СНГ), доверенность принимается без какого-либо специального удостоверения.

Доверенность и апостиль, составленные на иностранном языке, должны сопровождаться переводом на русский язык, верность которого должна быть удостоверена нотариально.

Доверенность от физических и юридических лиц на представление документов на государственную регистрацию и получение документов, подлежащих возврату после проведения государственной регистрации, должна быть нотариально удостоверена.

К нотариально удостоверенным доверенностям приравниваются:

1) доверенности военнослужащих и других лиц, находящихся на излечении в госпиталях, санаториях и других военно-лечебных учреждениях, удостоверенные начальником такого учреждения, его заместителем по медицинской части, старшим или дежурным врачом;

2) доверенности военнослужащих, а в пунктах дислокации воинских частей, соединений, учреждений и военно-учебных заведений, где нет нотариальных контор и других органов, совершающих нотариальные действия, также доверенности рабочих и служащих, членов их семей и членов семей военнослужащих, удостоверенные командиром (начальником) этой части, соединения, учреждения или заведения;

3) доверенности лиц, находящихся в местах лишения свободы, удостоверенные начальником соответствующего места лишения свободы;

4) доверенности совершеннолетних дееспособных граждан, находящихся в учреждениях социальной защиты населения, удостоверенные администрацией этого учреждения или руководителем (заместителем руководителя) соответствующего органа социальной защиты населения;

5) доверенности, выданные консульскими учреждениями РФ;

6) доверенности, выданные должностными лицами аппарата органа исполнительной власти, имеющими соответствующие полномочия, в случае отсутствия в населенном пункте нотариуса.

Доверенность, выданная лицом, действующим по доверенности, (передоверие), должна быть нотариально удостоверена.

Представительство, основанное на законе.

В соответствии с действующим законодательством законными представителями граждан могут быть родители, усыновители, опекуны и попечители. Законными представителями несовершеннолетних граждан в возрасте от 14 до 18 лет являются родители, усыновители или попечители. Законными представителями несовершеннолетних граждан в возрасте до 14 лет являются родители, усыновители или опекуны. Над гражданином, признанным недееспособным, устанавливается опека. Над гражданином, ограниченным в дееспособности, устанавливается попечительство.

Опекуны являются представителями подопечных в силу закона и совершают от их имени и в их интересах все необходимые сделки.

Попечители дают согласие (в письменной форме) на совершение сделок, т. е. несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет сделки в отношении недвижимости совершают самостоятельно. Согласие попечителей может быть выражено как непосредственно в тексте договора и подтверждено личными подписями последних, так и в виде отдельного документа, либо путем представления законными представителями заявления на регистрацию.

Опекунами и попечителями граждан, нуждающихся в опеке и попечительстве и находящихся или помещенных в соответствующие воспитательные, лечебные учреждения, учреждения социальной защиты населения или другие аналогичные учреждения, являются эти учреждения.

Опекуны и попечители осуществляют защиту прав и интересов своих подопечных в отношениях с любыми лицами без специального полномочия.

В случае наличия разногласий между интересами законных представителей и их подопечных защита прав и интересов последних возлагается органом опеки и попечительства на своего представителя. Данный порядок применяется также до момента установления опеки или попечительства над детьми, оставшимися без попечения родителей.

В указанных случаях полномочия представителя удостоверяются соответствующим решением органа опеки и попечительства и выданной на основании такого решения доверенностью.

Документы, представляемые юридическими лицами для государственной регистрации прав на недвижимое имущество

В соответствии с действующим порядком юридические лица представляют следующие документы:

копию свидетельства или другого документа о государственной регистрации юридического лица (например, решение исполкома Советов народных депутатов);

копию учредительного документа юридического лица с изменениями, дополнениями и со свидетельствами о регистрации данных изменений;

копии документов, подтверждающих полномочия представителя юридического лица действовать от имени последнего (копии протоколов общих собраний юридических лиц либо копии протоколов решения совета директоров (наблюдательных советов) о назначении/избрании (контракт) исполнительного органа юридического лица (директора, генерального директора и т. д.) или выписок из них, верность которых подтверждена подписями соответствующих руководителей и печатью организации; определение арбитражного суда о назначении арбитражного управляющего, если начата процедура банкротства);

копию документа налоговой инспекции о присвоении ИНН.

Документы о государственной регистрации юридического лица и учредительные документы принимаются в копиях, удостоверенных нотариально.

Предъявленные учредительные документы юридического лица или нотариально удостоверенные копии учредительных документов юридического лица, подлинники документа, подтверждающего факт внесения сведений о юридическом лице в единый государственный реестр юридических лиц, документа о постановке на учет юридического лица как налогоплательщика возвращаются заявителю непосредственно после их предъявления.

Если в деле правоустанавливающих документов уже имеются копии учредительных документов, то возможно представление выписки из единого государственного реестра юридических лиц, свидетельствующей об отсутствии изменений и дополнений учредительных документов юридического лица.

Вид учредительных документов, представляемых юридическими лицами, зависит от их организационно-правовой формы.

Устав представляют акционерные общества, производственные кооперативы, потребительские кооперативы, общества с ограниченной ответственностью и общества с дополнительной ответственностью, учрежденные одним лицом; фонды, общественные объединения, религиозные организации; государственные и муниципальные унитарные предприятия.

Учредительный договор представляют полные товарищества и товарищества на вере.

Устав и учредительный договор представляют общества с ограниченной ответственностью, общества с дополнительной ответственностью, ассоциации и союзы некоммерческих организаций.

Учреждения представляют **решение собственника** о создании учреждения и **устав**, утвержденный собственником. В случаях, предусмотренных законом, учредительным документом может быть **положение**.

Представляемые иностранным юридическим лицом учредительные документы подчиняются личному закону юридического лица и отвечают требованиям права страны, где учреждено юридическое лицо.

Если учредительный документ был составлен на территории государства, являющегося участником Гаагской конвенции 1961 г., на нем должен быть проставлен апостиль.

Учредительные документы, оформленные на территории стран, не входящих в число участников названной Конвенции, а также не имеющих с Россией двухстороннего соглашения о правовой помощи, должны быть легализованы.

В случае если государство, в котором были зарегистрированы учредительные документы юридического лица, имеет с Россией двухстороннее соглашение о правовой помощи и содержанием соглашения подтверждается отсутствие необходимости легализации документов или проставления апостиля, документы, изготовленные и засвидетельствованные учреждением или специально на то уполномоченным лицом в пределах их компетенции и по установленной форме, должны приниматься без какого-либо специального удостоверения.

Документы и апостиль, составленные на иностранном языке, должны сопровождаться переводом на русский язык, верность которого должна быть удостоверена нотариально.

Юридические лица должны уплачивать государственную пошлину за государственную регистрацию прав в безналичной форме со своих банковских счетов, открытых в кредитных организациях, филиалах кредитных организаций, учреждениях Банка России, по месту государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества (письмо Минфина России от 6 июня 2006 г. № 03-06-03-04/60).

Имеют ли право на приватизацию жилья граждане, получившие жилые помещения по договору социального найма в связи с исполнением решения суда после 1 марта 2005 г., если таковое было вынесено и вступило в законную силу до 1 марта 2005 г., с учетом положений ст. 12 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»?

Статьей 12 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» внесены дополнения в ч. 1 ст. 4 Закона РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-І «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», в соответствии с которыми не подлежат приватизации жилые помещения, предоставленные гражданам по договорам социального найма после 1 марта 2005 г.

В силу ч. 1 ст. 6 ЖК РФ акты жилищного законодательства не имеют обратной силы и применяются к жилищным отношениям, возникшим после введения его в действие.

Таким образом, жилищные правоотношения, по которым вынесено судебное решение, вступившее в законную силу до 1 марта 2005 г., возникли до введения в действие дополнений в ч. 1 ст. 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации». Следовательно, граждане, получившие жилые помещения по договору социального найма на основании вступившего в законную силу до 1 марта 2005 г. решения суда, имеют право на приватизацию такого жилья и в том случае, если судебное решение было исполнено после 1 марта 2005 г.

Приватизация жилья

Права нанимателя и членов его семьи при приватизации квартиры

В соответствии со ст. 217 ГК РФ имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано его собственником в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества. К данным законам относятся, в частности, ЖК РФ, Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. № 178 ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», Закон РСФСР от 4 июля 1991 г. № 1541-I «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» и другие нормативные правовые акты.

В соответствии со ст. 1 Закона о приватизации жилищного фонда под приватизацией понимается бесплатная передача в собственность граждан РФ на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде.

На основании положения ст. 2 данного Закона граждане РФ, занимающие жилые помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде, включая жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственный фонд), на условиях социального найма, вправе с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет приобрести эти помещения в собственность.

Жилые помещения передаются в общую собственность либо в собственность одного из совместно проживающих лиц, в том числе несовершеннолетних.

В соответствии со ст. 69 ЖК РФ к членам семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма относятся проживающие совместно с ним его супруг, а также дети и родители данного нанимателя. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство. В исключительных случаях иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма в судебном порядке.

Данная статья корреспондируется со ст. 677 ГК РФ, в которой содержится норма о том, что граждане, постоянно проживающие совместно с нанимателем, имеют равные с ним права по пользованию жилым помещением.

Членов семьи нанимателя можно условно разделить следующим образом:

1) лица, относящиеся к членам семьи нанимателя в силу закона без каких-либо оговорок, – проживающие совместно с ним супруг, дети и родители нанимателя;

2) иные родственники и нетрудоспособные иждивенцы. Эти лица признаются членами семьи нанимателя, если они вселены в качестве членов семьи нанимателя (т. е. указаны в договоре социального найма) и ведут общее с нанимателем хозяйство (т. е. приобретение имущества для совместного пользования, продуктов питания и т. п.). В ЖК РФ не указано, кто относится к иным родственникам. По всей видимости, к ним можно отнести лиц, упомянутых в гл. 63 ГК РФ в качестве наследников по закону;

3) иные лица, признаваемые членами семьи в исключительных случаях в судебном порядке.

Равные полномочия нанимателя и членов его семьи показывают на независимость их прав на жилье от прав нанимателя. В этой связи вполне логично установление солидарной

ответственности дееспособных членов семьи (т. е. достигших 18-летнего возраста) и нанимателя по обязательствам, вытекающим из договора социального найма. Согласно ст. 323 ГК РФ при солидарной обязанности должников (т. е. нанимателя или членов его семьи) кредитор (наймодатель) вправе требовать ее исполнения как от всех должников совместно, так и от любого из них в отдельности, причем как полностью, так и частично. Часть 3 данной статьи: «члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма должны быть указаны в договоре социального найма жилого помещения», – является формальной гарантией реализации членами семьи нанимателя своих прав на жилое помещение. При этом изменение их семейного положения не является основанием для ущемления их полномочий, если они продолжают жить с нанимателем в одной квартире или доме.

Живем в трехкомнатной коммуналке, хочу приватизировать свои две комнаты и разменять их на отдельное жилье. Могу ли я это сделать?

Согласно Закону РСФСР от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» граждане РФ, занимающие жилые помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде на условиях социального найма, вправе приобрести эти помещения в собственность на условиях, предусмотренных вышеуказанным Законом, иными актами РФ и субъектов РФ. Соответственно, Вы вправе приватизировать эти две комнаты и в дальнейшем ими распорядиться.

Однако необходимо иметь в виду, что, согласно п. 6 ст. 42 Жилищного кодекса РФ, при продаже комнаты в коммунальной квартире остальные собственники комнат в данной коммунальной квартире имеют преимущественное право покупки отчуждаемой комнаты, поэтому целесообразнее оформлять все договором дарения и ренты, чтобы не сталкиваться с интересами соседей.

Я получил квартиру по договору социального найма после 1 марта 2005 года. Могу ли я ее приватизировать?

Необходимо отметить, что в соответствии с действующим законодательством не подлежат передаче в собственность жилые помещения, предоставленные гражданам по договорам социального найма после 1 марта 2005 г., а также жилые помещения, находящиеся в аварийном состоянии, в общежитиях, в домах закрытых военных городков, а также служебные жилые помещения, за исключением жилищного фонда совхозов и других сельскохозяйственных предприятий, к ним приравненных, и находящийся в сельской местности жилищный фонд стационарных учреждений социальной защиты населения.

Однако Постановление Конституционного Суда РФ от 15 июня 2006 г. № 6-П «По делу о проверке конституционности положений подпункта 1 пункта 2 статьи 2 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» и части первой статьи 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» признало данное положение законодательства противоречащим Конституции РФ и отменило его. То есть любое жилое помещение, полученное гражданами по договорам социального найма после 1 марта 2005 г., подлежит передачи в собственность граждан до 1 января 2010 г.

Таким образом, граждан, получивших квартиры по договору социального найма после вступления в силу Жилищного кодекса РФ, Конституционный Суд уравнил в правах с остальными категориями граждан в вопросах приватизации жилья и предоставил им право наравне со всеми приватизировать занимаемые помещения до 1 января 2010 г.

Передача жилых помещений в собственность граждан осуществляется уполномоченными собственниками указанных жилых помещений органами государственной власти,

органами местного самоуправления, а также государственными или муниципальными унитарными предприятиями, за которыми закреплен жилищный фонд на праве хозяйственного ведения, государственными или муниципальными учреждениями, казенными предприятиями, в оперативное управление которых передан жилищный фонд.

Передача жилых помещений в собственность граждан оформляется договором передачи, заключаемым органами государственной власти или органами местного самоуправления поселений, предприятием, учреждением с гражданином, получающим жилое помещение в собственность. При этом нотариального удостоверения договора передачи не требуется и государственная пошлина не взимается.

В договор передачи жилого помещения в собственность включаются несовершеннолетние, имеющие право пользования данным жилым помещением и проживающие совместно с лицами, которым это жилое помещение передается в общую с несовершеннолетними собственность, или несовершеннолетние, проживающие отдельно от указанных лиц, но не утратившие право пользования данным жилым помещением.

Право собственности на приобретенное жилое помещение возникает с момента государственной регистрации права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Решение вопроса о приватизации жилых помещений должно приниматься по заявлениям граждан в двухмесячный срок со дня подачи документов, т. е. только на добровольной основе.

Каждый гражданин имеет право на приобретение в собственность бесплатно, в порядке приватизации, жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования один раз.

Несовершеннолетние, ставшие собственниками занимаемого жилого помещения в порядке его приватизации, сохраняют право на однократную бесплатную приватизацию жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда после достижения ими совершеннолетия.

Таким образом, учитывая вышеизложенные положения действующего законодательства, отметим следующее.

1. Приватизация квартиры осуществляется только на добровольной основе, т. е. наниматель жилого помещения дает свое согласие на осуществление приватизации наравне с другими лицами, проживающими (зарегистрированными, т. е. внесенными в договор социального найма) в конкретном жилом помещении.

Соответственно, если не получено согласие хотя бы одного из вышеперечисленных лиц на приватизацию или нотариально заверенного отказа от участия в приватизации жилого помещения, данное жилое помещение приватизировать невозможно.

2. Осуществить принудительную приватизацию, даже в судебном порядке (т. е. обязать конкретное лицо совершить определенные действия, направленные на приватизацию конкретного жилого помещения), также невозможно.

Отметим еще один важный момент. Лица, совместно проживающие с нанимателем жилого помещения, вписанные в договор социального найма, сославшись на то обстоятельство, что они не являются членами семьи нанимателя и ведут раздельное с ним хозяйство, могут потребовать в органах, в чьей собственности находится спорное помещение, или в судебном порядке *разделить лицевой счет* на жилое помещение, т. е. де-юре перепрофилировать данное жилое помещение из отдельной квартиры в коммунальную, а затем приватизировать свою (выделенную) часть. Однако это практически невозможно реализовать на практике.

С 1 марта 2005 г. после вступления в силу Жилищного кодекса РФ приватизация части квартиры стала невозможна, поскольку такая приватизация может быть осуществлена только в случае разделения лицевого счета, что не предусматривается вступившим в силу с 1 марта 2005 г. Кодексом. Поэтому, чтобы не создавать новые коммунальные квартиры, суды отказывают в разделе лицевого счета.

(Извлечение из постановления президиума Московского областного суда от 25 октября 2006 г. № 649).

Б. обратилась в суд с иском к К. М. В. об изменении договора найма жилого помещения, расположенного в дер. Брехово Солнечногорского р-на Московской обл., д. 77, кв. 10. В обоснование своего требования истица ссылалась на то, что данная квартира предоставлена ее матери К. Г. А. в 1988 г. на семью, включая К. М. В. Ответчик в квартире никогда не проживал, брак между ним и К. Г. А. расторгнут.

В январе 2001 г. К. Г. А. умерла, в 2005 г. ответчик зарегистрировал в спорной квартире свою несовершеннолетнюю дочь от другого брака, 2005 года рождения.

Б. просила выделить ей комнату площадью 17,2 кв. м, заключив с ней на данную комнату отдельный договор жилищного найма.

Определением Солнечногорского городского суда от 3 августа 2005 г. утверждено заключенное между сторонами по делу мировое соглашение, по условиям которого Б. занимает комнату площадью 12,4 кв. м, К. М. В., с несовершеннолетней дочерью К. С. М. – комнату размером 17,2 кв. м. По настоящему Определению стороны вправе открыть отдельные лицевые счета на выделенные им жилые помещения. Производство по делу было прекращено.

В кассационном порядке дело не рассматривалось.

В надзорной жалобе представителем истицы, Б. Т. И., ставится вопрос об отмене судебного постановления.

Определением судьи Московского областного суда В. от 2 октября 2006 г. дело передано для рассмотрения по существу в суд надзорной инстанции – президиум Московского областного суда.

В соответствии со ст. 387 ГПК РФ основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в порядке надзора являются существенные нарушения норм материального или процессуального права.

Президиум, проверив материалы дела, обсудив доводы надзорной жалобы, находит Определение суда подлежащим отмене как постановленное с существенным нарушением норм материального и процессуального права.

Согласно ст. 39 ГПК РФ истец вправе изменить основание или предмет иска, увеличить или уменьшить размер исковых требований либо отказаться от иска, ответчик вправе признать иск, стороны могут окончить дело мировым соглашением.

Суд не принимает отказ истца от иска, признание иска ответчиком и не утверждает мировое соглашение сторон, если это противоречит закону или нарушает права и законные интересы других лиц.

С 1 марта 2005 г. введен в действие Жилищный кодекс РФ.

В силу ст. 5 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» к жилищным отношениям, возникшим до введения в действие Жилищного кодекса РФ, ЖК РФ применяется в части тех прав и обязанностей, которые возникнут после введения его в действие, за исключением случаев, предусмотренных названным Федеральным законом.

Из материалов дела усматривается, что в суд с иском об изменении договора найма жилого помещения и открытии на имя истицы отдельного лицевого счета на комнату Б.

обратилась 5 июля 2005 г., ст. 82 ЖК РФ не предусматривается возможности изменения договора социального найма путем раздела лицевого счетов.

Условия мирового соглашения об изменении договора найма жилого помещения с открытием отдельных лицевых счетов на комнаты площадью 12,4 кв. м и 17,2 кв. м противоречат действующему жилищному законодательству, что не было принято судом во внимание при рассмотрении спора.

При таких обстоятельствах определение суда не может быть признано законным и обоснованным и подлежит отмене.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 388, 390 ГПК РФ, президиум постановил:

Определение Солнечногорского городского суда от 3 августа 2005 г. по делу по иску Б. к К. об изменении договора найма жилого помещения отменить. Дело направить на новое рассмотрение по существу в тот же суд.

Процедура приватизации квартиры

В соответствии с Положением о передаче в собственность граждан жилых помещений в порядке приватизации, утв. постановлением Правительства Москвы от 12 июля 2005 г. № 504-ПП, до 1 января 2010 г. передаче в собственность граждан РФ в порядке приватизации подлежат жилые помещения государственного жилищного фонда г. Москвы, в том числе отдельные квартиры, жилые помещения в коммунальных квартирах, предоставленные гражданам по решению органов исполнительной власти на условиях социального найма.

Бесплатная передача квартир (комнат) государственного жилищного фонда в собственность гражданам оформляется договором передачи, заключаемым по поручению Правительства Москвы Департаментом жилищной политики и жилищного фонда города Москвы (далее – Департамент) с одной стороны и гражданами (их представителями) – с другой стороны.

Передача гражданам в порядке приватизации занимаемых ими квартир (комнат) в общую долевую собственность либо в собственность одного из совместно проживающих лиц, в том числе несовершеннолетних и лиц, которые сохраняют право на приватизацию данной жилой площади, осуществляется бесплатно на добровольной основе на основании заявлений по установленной форме всех совместно проживающих членов семьи, в том числе несовершеннолетних от 14 до 18 лет.

Для сдачи документов на государственную регистрацию граждане представляют нотариально удостоверенную доверенность уполномоченному сотруднику Департамента о представлении их интересов при государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы.

Граждане также вправе самостоятельно обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию (Управление федеральной регистрационной службы), для сдачи документов на государственную регистрацию.

Право собственности на квартиру (комнату) в порядке приватизации возникает с момента государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Оформление документов по приватизации жилых помещений проводится в двухмесячный срок со дня подачи заявления.

Не подлежат бесплатной передаче в собственность граждан квартиры (комнаты): находящиеся в домах, признанных в установленном порядке в аварийном состоянии; в специализированном жилищном фонде (общежитиях, гостиницах-приютах, домах маневренного фонда, домах для престарелых, инвалидов и т. д.).

В соответствии с Регламентом подготовки, согласования и выдачи в режиме «Одного окна» Департаментом жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы договоров передачи жилого помещения в собственность в порядке приватизации, утв. постановлением Правительства Москвы от 22 августа 2006 г. № 606-ПП, договоры передачи жилого помещения в собственность в порядке приватизации (далее – договоры передачи) оформляются и выдаются в режиме «Одного окна» на уровне округа, т. е. службами «Одного окна» Управлений Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы в административных округах (далее – Управления департамента). Управления департамента осуществляют функции по приему заявлений о подготовке документов для приватизации в режиме «Одного окна» (далее – заявления о подготовке документов), сбора необходимых документов, а также оформления, направления на государственную регистрацию в Главное управление Федеральной регистрационной службы по Москве и выдачи заявителям договоров передачи в режиме «Одного окна».

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.