

Сергей Барсуков
Александр Терехов



**ТОВАРИЩИ
ПО НЕДВИЖИМОСТИ**
ТСЖ в Хабаровске

А. В. Терехов

Товарищи по недвижимости

«Издательские решения»

Терехов А. В.

Товарищи по недвижимости / А. В. Терехов — «Издательские решения»,

В книге рассматриваются вопросы организации и управления товарищества собственников жилья. Как образовать ТСЖ? Как создать систему управления ТСЖ? Документация и сметное дело в ТСЖ. Что такое ГИС ЖКХ и региональный оператор? Что необходимо знать о коммунальных услугах и содержании жилых помещений? В этой книге нет разоблачений и жаренных фактов. Она поможет и подскажет сомневающимся — стоит ли браться за это нужное и значимое для России дело? Материал подготовлен «RIF» Tiny Enterprises Ltd» khv.

Содержание

Создание ТСЖ	8
Устав ТСЖ	16
Конец ознакомительного фрагмента.	29

Товарищи по недвижимости ТСЖ в Хабаровске

А. В. Терехов

С. К. Барсуков

© А. В. Терехов, 2016

© С. К. Барсуков, 2016

© Александр Васильевич Терехов, фотографии, 2016

Редактор Сергей Кимович Барсуков

Создано в интеллектуальной издательской системе Ridero



«Город труженик, город мирный, город с русской добротой, хлебосольный, гостеприимный, – ты прекрасен, Хабаровск мой! Над великой рекой поставлен город-страж приамурских нив. Он делами отцов прославлен и делами детей красив!»¹

¹ Ким Барсегг – www.stihi.ru/rec

Товарищество собственников жилья (ТСЖ) – юридическое лицо, некоммерческая организация, созданная на основе объединения собственников помещений многоквартирного дома или собственников соседних участков с жилыми строениями (домами) для совместного управления теми помещениями этого дома и землями, которые находятся в совместном владении и пользовании, а также для ведения хозяйственной деятельности в таком доме и на земле, находящейся в совместном владении, в форме эксплуатации общего имущества, строительства дополнительных помещений и объектов общего имущества, а также сдачи в аренду, внаём части общего имущества в многоквартирном доме или общего земельного участка.

Материал из Википедии – свободной энциклопедии.

«Деятельность многих фирм ЖКХ непрозрачна, зачастую они связаны с местными руководителями. Отсутствует обратная связь с потребителями. А решения, которые принимаются, в том числе и по самой чувствительной теме, по тарифам, часто просто непонятны. Необходимо четко регламентировать права и обязанности управляющих организаций, усилить их ответственность за неисполнение законодательства, в том числе и за нарушение стандартов раскрытия информации об их работе».

Дмитрий Медведев

«В целом идея коллективной безответственности, порожденная законодательством, себя не оправдывает. В доме в обязательном порядке должно быть одно лицо, выбранное жильцами. Называйте его председатель ТСЖ, домоуправ, как хотите, но это лицо должно выполнять функции хозяина дома и иметь договорные отношения с УК, заказывать работы, подписывать акты выполненных работ и оплачивать эти работы. Только в этом случае можно надеяться на порядок в домах.

Реформа ЖКХ может быть успешно реализована только при условии активного участия трех главных действующих сил. С одной стороны, малого и среднего бизнеса, который имеет успешный опыт управления ЖКХ и готов заменить существующие архаичные структуры в виде ЖЭКов, РЭУ и ДЕЗов на современные управляющие компании. С другой – государства, которое должно стимулировать реформу, подробно информируя население, совершенствуя законодательную базу, создавая совместные проекты с бизнесом, которому не справиться в одиночку с такой грандиозной задачей. И, наконец, необходимо деятельное участие самих россиян, которые должны осознать себя собственниками и начать активно управлять своим жильем самостоятельно, с помощью ТСЖ либо управляющих компаний.

Управляющие компании, созданные застройщиками, как идея, сама по себе хороша. Жильцы, въезжая в дом, получают уже готовую сервисную компанию, которая знает до тонкостей все плюсы и минусы данного строения. Однако застройщикам УК зачастую нужны не для повышения качества обслуживания, а в качестве щита по гарантийным обязательствам. «Если в течение какого-то времени в доме будут выявлены недостатки, то строительная компания должна за собственный счет их устранить. А своя управляющая компания может этих недостатков и не заметить.»

Создав собственное ТСЖ жители, наконец, получают шанс реально управлять своими домами. А уж воспользуются они этим правом или нет – решать им самим.²

² П⁸ медиа – PEPELIAEV GROUP (www.pgplaw.ru).

Создание ТСЖ

ТСЖ – страна в миниатюре!

И вот, какой-то момент жизни, вы устали от ненавязчивого сервиса коммунальных служб, от отсутствия ремонта в подъездах и на кровле здания, от нерешенных проблем с благоустройством, автопарковками и детскими площадками, вывозом мусора и уборкой территории – возьмите управление домом в свои руки, создав ТСЖ.



В каждом доме всегда найдутся активные жильцы.

В каждом доме всегда найдутся активисты среди жильцов, способных создать товарищество собственников жилья. Надо только инициативу разбудить. Люди, конечно, задаются вопросом, почему они все должны сейчас брать на свои плечи, когда годами в жилищной сфере ничего не делалось. Но нет смысла возвращаться к прошлому, тем более в мэрии Хабаровска не раз подчеркивали, что при переходе дома на самостоятельный баланс (согласно новому Жилищному кодексу у нас будет единая форма частного жилья) власти обязуются оказать помощь. Есть городская программа перевода муниципального жилья в ТСЖ. Так что поддержка и организационная, и финансовая гарантирована. А плюсов у новой системы немало: и коммунальные платежи меньше, и расходы на текущий ремонт и техническое обслуживание ниже. Как все это сделать и что такое ТСЖ?

ТСЖ или товарищество собственников жилья – это одна из существующих форм управления многоквартирным домом. Организуя ТСЖ, жители создают орган, куда можно пожаловаться на плохо работающий лифт, грязь в подъездах и получить реальную помощь.

Вступив в ТСЖ, собственник обязан принимать участие в жизни своего дома: участвовать в общем собрании собственников, чем больше жилплощадь, тем весомее «голос».

Также одно ТСЖ может объединить несколько домов или даже кварталов. Чем больше входящая в товарищество площадь, тем ниже тарифы всех обслуживающих организаций. Чтобы создать ТСЖ, необходимы голоса 50% +1 голос собственников площадей. Жильцы дома, не вступившие в ТСЖ, лишают себя права голоса. При этом они обязаны выполнять все решения общего собрания собственников.

Создание товарищества собственников жилья можно разделить на следующие этапы:

1. Создание инициативной группы состоящей из собственников жилья в доме или будущих собственников. Именно инициативная группа и начинает деятельность, направленную на создание товарищества собственников жилья.

2. Созданная инициативная группа, впоследствии занимается сбором информации для подготовки устава ТСЖ, системы распределения голосов (долей) участия всех собственников жилья, разрабатывает повестку первого собрания собственников. После чего, извещает всех домовладельцев о времени и месте проведения общего собрания.

3. Следующим этапом создания товарищества собственников жилья является проведение общего собрания, которое может проходить как один, так и несколько дней, в зависимости от количества вопросов стоящих на повестке. Основными вопросами которые решаются на общем собрании домовладельцев являются: выбор способа управления жилым домом, выборы правления, управляющего и ревизора (ревизионной комиссии) ТСЖ, утверждение устава ТСЖ и другие вопросы, решение которых может быть необходимо для дальнейшей деятельности.

4. После проведения общего собрания, утверждения устава ТСЖ начинается работа по регистрации товарищества собственников жилья, с целью получения свидетельства о регистрации ТСЖ.

5. Заключительным этапом создания ТСЖ является получение свидетельства о регистрации ТСЖ, открытие банковского счета, извещение о регистрации товарищества собственников жилья домовладельцев и принятие дома в управление созданным ТСЖ.

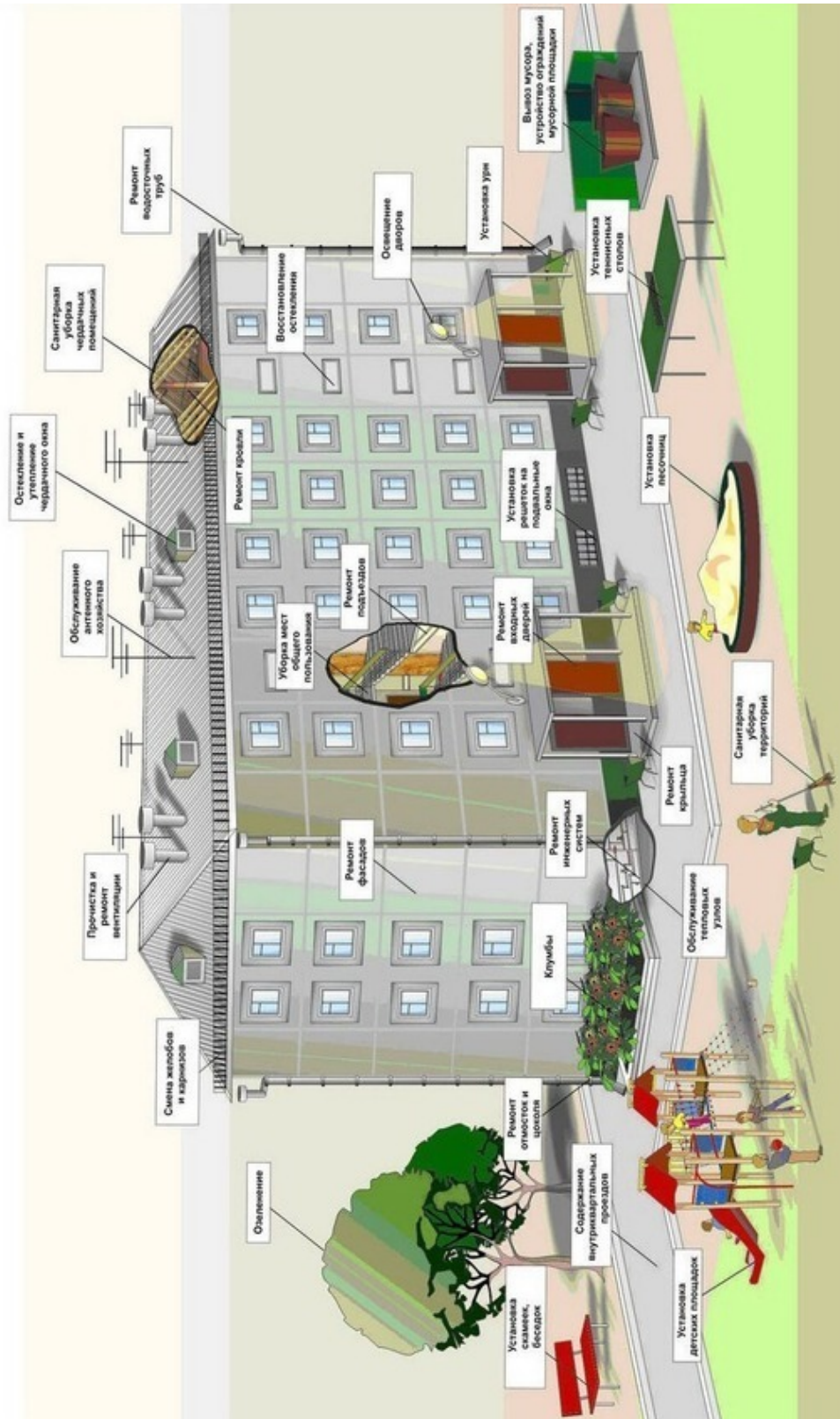


Межевание может быть проведено как по линии дома, так возможно и присоединить прилегающую территорию к дому.

Прежде чем создать ТСЖ требуется сделать межевание земли, разметку территории. Межевание может быть проведено как по линии дома, так возможно и присоединить прилегающую территорию к дому. Это первая проблема в создании ТСЖ. Без межевания невозможно оформление в собственность. Допустим, что межевание произведено, тогда все чердаки и подвалы, цокольный этаж, можно сдавать в аренду и получать дополнительную прибыль.

Можно сдать площадь под рекламу стену здания – опять же прибыль. Но, если вникнуть в это поглубже. То получается, что все цокольные этажи уже давно выкуплены. Прибыли он не принесет, а головной боли может принести. Все технические этажи и подвалы оформлены как госсобственность местных властей, и прибыли с них получают сами власти или уже проданы в собственность другим людям.

Вторая проблема – капитальный ремонт многоквартирного дома. Если в квитанциях учитывать суммы на сбор для проведения этого самого ремонта, то уйдет лет 10, пока наберется нужная сумма. Дом быстрее развалится. Сейчас разрабатываются поправки, в которых будут выделяться на капитальный ремонт деньги из бюджета региона. Если же деньги на ремонт допустим, собраны без участия бюджетных денег, то в конце года по существующему законодательству придется выложить еще 24%, как налог на прибыль!



Если собственники помещений в многоквартирном доме не определились сами, за них это сделает город. При этом будет проведен открытый конкурс по отбору управляющей организации. С победившей организацией город заключает договор на управление многоквартирным домом.

Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией. Собственники помещений самостоятельно решают, каким способом управлять своим домом: собственными силами или с привлечением специалистов-профессионалов (управляющего, управляющей компании). Если качество предоставляемых услуг не будет соответствовать требованиям жильцов, ТСЖ имеет право расторгнуть договор и пригласить для выполнения работ другие организации. ТСЖ само планирует ремонтные работы в своем доме, определяет их очередность. План работ и смета расходов на год утверждаются на общем собрании членов ТСЖ. И при этом не надо никого ни о чем просить, обивая пороги различных инстанций. Любой член ТСЖ имеет возможность осуществлять контроль над расходованием средств товарищества. В ТСЖ имеется свой расчетный счет, и платежи поступают только на него и на нужды ТСЖ. В ТСЖ действует ревизионная комиссия. Прозрачность бюджета – это привилегия, которой лишены жители домов, в которых не созданы ТСЖ.

В ТСЖ появляется возможность иметь дополнительные доходы от сдачи в аренду нежилых помещений, находящихся в общедолеговой собственности (технический этаж, подвал, колясочная и т.п.), рационального использования земельного участка, предоставления рекламных площадей и др.

В ТСЖ создаются условия для более бережного отношения к местам общего пользования. Жильцы дома знают, что в случае поломки общего имущества придется платить самим. После наведения порядка в доме самими жильцами, никто не будет разрисовывать стены, разбивать окна и т. д. (хозяин всегда знает цену своего труда). Как следствие, повышается рыночная стоимость квартир, находящихся в ТСЖ, появляется возможность снижения затрат на содержание и текущий ремонт дома, высвобождаются дополнительные средства для проведения ремонтных и профилактических работ. В перспективе могут быть снижены ежемесячные платежи за жилищные услуги.

В устав ТСЖ можно внести статью о заочном голосовании, избавив, тем самым, всех жильцов дома от долгой и утомительной процедуры общего собрания. Для выполнения некоторых работ по содержанию, ремонту, обслуживанию жилого дома товариществом могут привлекаться на договорных условиях и жители дома (дополнительный заработок по месту жительства). У должников выполненные работы могут засчитываться в соответствующих платежах за жилищно-коммунальные услуги. Дома, в которых создаются ТСЖ, в первую очередь включаются в адресные программы капитального ремонта и благоустройства, программы по установке металлических дверей и ремонту лестничных клеток.

Если у дома нет своего расчетного счета, платежи жильцов поступают на расчетный счет управляющей компании. Управляющая компания имеет в управлении не один дом. Поэтому средства поступают в «общий котел», и УК занимается их перераспределением по своему усмотрению.

Решение о выборе формы управления домом принимается путем голосования. Решение считается принятым, если большинство проголосовало «за».

Для создания ТСЖ необходимо последовательно выполнить следующие пункты:



ТСЖ планирует ремонтные работы в своем доме, определяет их очередность, участвует в конкурсах на получение грантов для благоустройства дворов.

1. Образование инициативной группы – Инициативная группа должна быть сформирована из собственников или будущих собственников. Количество участников определяется размером домов, чаще всего не менее 5 активистов во главе с председателем.

2. Обращение в районную администрацию – После этого инициативная группа обращается к главе администрации района с заявлением, в котором обязательно должны быть прописаны следующие пункты:

– о предоставлении инициативной группе списка квартир этого дома с указанием площади квартиры, (если квартира коммунальная – площадей комнат), и сведений о собственности: частная собственность или собственность города.

– об утверждении кандидатуры Представителя города в будущем ТСЖ для участия в организационном собрании и дальнейшей работы ТСЖ. Первое общее собрание собственников выбирает форму управления домом. Присутствие Представителя необходимо для создания кворума, а также для ответов на многие вопросы, которые возникают у жителей дома. Остальные пункты заявления могут содержать пожелания жильцов.

3. Предварительная подготовка к собранию – Получив примерный устав ТСЖ и примерный Протокол общего собрания в электронном виде, необходимо для подготовки и проведения собрания, а также для разработки необходимых документов, изучить устав ТСЖ и подготовить свой окончательный вариант до собрания. В него необходимо включить положение о заочном голосовании. Все остальные изменения и дополнения – по желанию. Устав готовится заранее, чтобы принять его на первом собрании. В последующем, устав необходим для регистрации ТСЖ. Далее необходимо подготовить листы голосования по вопросам «повестки дня». Лучше всего подготовить бланки с конкретными вопросами, на которые было бы необходимо дать однозначный вариант ответа. Вариантов голосования может быть несколько:

а) по каждому вопросу повестки дня готовится отдельный список участников голосования с графами «Да», «Нет», «Воздержался». При таком варианте каждый участник отмечается в списке в соответствии с принятым им решением, ставя свою подпись.

б) на каждую квартиру готовится отдельный бюллетень, в котором по ходу собрания ставятся отметки о голосовании, и который по окончании собрания собирается для подведения общих итогов.

Кстати, не забудьте, что все собственники должны быть проинформированы о дате и времени собрания и по вопросам повестки. Вариантов информирования также может быть несколько:

а) повесить повестку в виде объявления во всех подъездах дома и следить за сохранностью;

б) размножить ее и разложить по почтовым ящикам;

в) раздать под роспись в каждую квартиру.

4. Проведение общего собрания —

Собрание проводится инициаторами, а решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме. Желательна следующая структура повестки дня:

4.1. Выбор способа управления.

На собрании необходимо осветить все способы управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; управление управляющей организацией; управление товариществом собственников жилья.

4.2. Принятие устава ТСЖ. Повестка должна содержать не более пяти вопросов. Не забудьте, что в процессе собрания обязательно ведется протокол, необходимый для регистрации ТСЖ. Лист регистрации участников общего собрания и листы голосования по вопросам, выносимые на собрание, по окончании собрания и после оформления протокола должны подшиваться к протоколу собрания и составлять с ним единое целое. И хранится, как зеница ока, во избежание проблем.

4.3. Регистрация ТСЖ.

Так как ТСЖ – юридическое лицо, то для его регистрации необходимо обратиться в управление Федеральной регистрационной службы по Москве, предъявив следующие документы:

- заявление о государственной регистрации по форме №11001 (форму заявления можно взять в УФНС)
- Протокол общего собрания (подлинник или нотариально заверенная копия);
- 2 экземпляра устава товарищества собственников жилья (прошитые, пронумерованные и утвержденные общим собранием домовладельцев);
- квитанция об уплате госпошлины за регистрацию товарищества

Передача дома в управление ТСЖ: Здание передается по акту приемки-передачи с приложением технической документации на здание, в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

После всего вышеперечисленного ТСЖ вправе от имени собственников заключать договоры с организациями-поставщиками коммунальных услуг, а также начислять соответствующие коммунальные для жильцов. После заключения договоров ТСЖ предоставляет в администрацию района их перечень с указанием даты, номера договора и организации, с которой этот договор заключен.

Устав ТСЖ

Каждое ТСЖ в соответствии с законом должно иметь свой устав. Это, по сути, основной учредительный документ товарищества как юридического лица. Уставы ТСЖ является сводом правил данной организации, регулирующим её задачи, структуру, принцип деятельности и некоторые другие вопросы. После одобрения проекта документа общим собранием (в его поддержку должно проголосовать не менее половины членов товарищества), необходима регистрация устава ТСЖ в государственных органах. Только после этого он приобретает юридическую силу. Регистрировать необходимо также внесение изменений в устав ТСЖ (правда, только в том случае, если меняются сведения, занесённые в ЕГРЮЛ). В случае внесения изменений в устав ТСЖ, новая редакция этого документа принимается таким же способом, как и сам устав. Закон чётко не ограничивает круг лиц, которыми могут быть инициированы коррективы устава. Таким образом, по умолчанию право созыва внеочередного собрания по этому (как и по любому другому) поводу принадлежит каждому из членов ТСЖ. Впрочем, сам устав товарищества собственников жилья может содержать определённые ограничения по этому вопросу: например, чтобы не деструктурировать управление домом, это право может быть оставлено только за председателем ТСЖ. Изменения в уставе ТСЖ необходимы в случаях, если меняется: наименование; состав участников; местонахождение; размер уставного капитала, а также в некоторых других случаях. При внесении изменений в налоговый органе может быть зарегистрирована новая редакция устава ТСЖ либо отдельно оформленные изменения, которые прилагаются к старой редакции. Документы для регистрации должны быть собраны в течение трёх дней. В противном случае на ТСЖ может быть наложен штраф. В пакет документов входит заявление, решение учредителей (собрания собственников), текст изменений и документ об уплате пошлины. Одним из главных требований к уставу является его согласованность с положениями жилищного права. Поэтому когда законодателем устанавливается что-то новое в ТСЖ, зачастую возникает необходимость в приведении учредительных документов товариществ в соответствие новым нормам. В остальном содержание текста документа оставлено на усмотрение самих учредителей товарищества. Обязательный образец устава ТСЖ на законодательном уровне не установлен, однако множество типовых документов можно без труда найти в интернете.



Верно выбранный стиль управления ТСЖ – залог успешной работы. Консультация юристов в режиме онлайн по вопросам ТСЖ в Хабаровске – <https://pravoved.ru/question/664229/>

Конституция Российской Федерации.

Статья 40, часть 2. Органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище.

Жилищный кодекс Российской Федерации.

Статья 2. Обеспечение условий для осуществления права на жилище.

Органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах своей компетенции обеспечивают условия для осуществления гражданами права на жилище, в том числе:

5) ...обеспечивают защиту прав и законных интересов граждан, приобретающих жилые помещения и пользующихся ими на законных основаниях, потребителей коммунальных услуг, а также услуг, касающихся обслуживания жилищного фонда;

6) обеспечивают контроль за исполнением жилищного законодательства, использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;

7) обеспечивают контроль за соблюдением установленных законодательством требований при осуществлении жилищного строительства.

Статья 135 Жилищного кодекса РФ.

1. Товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо в случаях, указанных в части 2 статьи 136 настоящего Кодекса, имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуще-

ством в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с настоящим Кодексом помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов. (в ред. Федерального закона от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

2. Устав товарищества собственников жилья принимается на общем собрании, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 – 48 настоящего Кодекса, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

3. Число членов товарищества собственников жилья, создавших товарищество, должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

4. Товарищество собственников жилья создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом товарищества.

5. Товарищество собственников жилья является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество собственников жилья имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

6. Товарищество собственников жилья отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество собственников жилья не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены товарищества собственников жилья не отвечают по обязательствам товарищества.

Статья 137. Права товарищества собственников жилья.

1. Товарищество собственников жилья вправе:

1) заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества;

2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и уставом товарищества цели...

4) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги...

Статья 138. Обязанности товарищества собственников жилья.

Товарищество собственников жилья обязано:

2) ...заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества;

3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

5) обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

Устав товарищества собственников жилья.

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья

_____,
(наименование товарищества)

именуемое в дальнейшем «товарищество», создается в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов.

1.2. Полное и краткое официальное наименование товарищества: _____

место нахождения товарищества: _____

1.3. В управлении товарищества находится многоквартирный дом, расположенный по адресу: _____.

Товарищество объединяет собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме _____ по _____ адресу: _____.

2. Цели и виды деятельности товарищества

2.1. Товарищество является добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, созданное в целях:

совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, в том числе обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;

реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме.

2.2. Товарищество осуществляет следующие виды деятельности:

управление многоквартирным домом;

выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту, в том числе капитальному, реконструкции помещений в многоквартирном доме, строительству зданий и сооружений;

заключение договоров энергоснабжения, с целью обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме

проведение мероприятий, направленных на обеспечение выполнения всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;

проведение мероприятий, направленных на обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

принятие мер, необходимых для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодатель-

ством пределах распоряжения собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

получение и использование на нужды товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества принадлежащего товариществу, под гарантии государственных и муниципальных органов;

осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных разделом 6 настоящего устава;

представление законных интересов собственников помещения в многоквартирном доме, в том числе в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;

защиты прав и интересов членов товарищества.

3. Правовой статус товарищества

3.1. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Гражданским и Жилищным кодексом РФ, а в части жилищных правоотношений – также законодательными актами субъектов РФ и уставом товарищества.

3.2. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, а также расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.

3.3. Товарищество может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступать истцом и ответчиком в суде.

3.4. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены товарищества не несут ответственности по обязательствам товарищества.

4. Право собственности на жилые и / или нежилые помещения и общее имущество в многоквартирном доме

4.1. В собственности товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома, приобретенное товариществом в ходе своей деятельности, не являющееся собственностью, общей долевой собственностью членов товарищества, а также собственников помещений в многоквартирном доме, не являющихся членами товарищества.

4.2. Члены товарищества осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства.

4.3. Члены товарищества владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

4.4. Доли в общем имуществе, принадлежащие членам товарищества в многоквартирном доме, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов товарищества на помещения.

4.5. Отдельные объекты общего имущества в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений, а также членов товарищества, принятых в соответствии с уставом товарищества, могут быть переданы в пользование какому-нибудь лицу или лицам в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников помещений в многоквартирном доме.

4.6. Не подлежат отчуждению кому-либо межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с эле-

ментами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания многоквартирного жилого дома, отчуждение которых может привести к ущемлению прав и законных интересов собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

4.7. Доля члена товарищества в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля участия) определяет для каждого члена товарищества его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также, долю (количество) голосов которыми обладает член товарищества на общих собраниях членов товарищества. Доля участия каждого члена товарищества пропорциональна размеру общей площади принадлежащих ему на праве собственности помещений в многоквартирном доме.

4.8. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме члена товарищества – собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире пропорциональна сумме размеров общей площади указанной комнаты (комнат) и определенной в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире этого собственника площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире.

4.9. Доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме для членов товарищества собственников жилых и нежилых помещений не зависит от вида принадлежащих им помещений.

4.10. Порядок определения и изменения долей участия устанавливается согласно правовым нормам гражданского и жилищного законодательства.

5. Средства и имущество товарищества

5.1. Средства товарищества состоят из:

вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов товарищества; доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей товарищества;

платежей собственников жилых и/или нежилых помещений за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и предоставляемые коммунальные услуги;

платежей нанимателей, арендаторов помещений и другого имущества;

платежей, поступающих по договорам заключенным товариществом;

предоставляемых товариществам собственников жилья бюджетных средств в соответствии с действующим законодательством, а также иной предусмотренной действующим законодательством финансовой помощи;

прочих поступлений.

5.2. В собственности товарищества собственников жилья может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

5.3. Движимое и недвижимое имущество, приобретаемое товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в собственности товарищества, как юридического лица с учетом данного имущества на балансе товарищества как его собственности.

5.4. На основании решения общего собрания членов товарищества в товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества.

5.5. Распоряжение средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом товарищества, осуществляется правлением товарищества.

6. Хозяйственная деятельность товарищества

6.1. Товарищество как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям товарищества, и лишь постольку, поскольку это служит

достижению целей создания товарищества в соответствии с действующим законодательством и уставом.

6.2. Для достижения своих целей товарищество может осуществлять следующие виды хозяйственной деятельности:

управление многоквартирным домом;

обслуживание, эксплуатация, техническое содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

предоставление жилищных, коммунальных и иных услуг, связанных с управлением обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, собственникам и пользователям жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, находящемся в управлении товарищества;

выполнение работ для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставление им услуг, связанных с содержанием и ремонтом принадлежащих указанным собственникам помещений и оборудования;

сдача в аренду, передача иных прав на общее имущество в многоквартирном доме, совершенные во исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, общего собрания членов товарищества;

надстройка, перестройка, строительство дополнительных помещений, реконструкция общего имущества в многоквартирном доме, совершаемые во исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

6.3. Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной уставом.

6.4. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности товарищества, используется для оплаты расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также расходов, связанных с исполнением товариществом своих обязательств по договорам энергоснабжения, или, по решению общего собрания членов товарищества, направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, указанные в уставе. Доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества, предусмотренные действующим законодательством и решением общего собрания товарищества.

7. Членство в товариществе

7.1. Членами товарищества являются физические и юридические лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и / или нежилые помещения в многоквартирном доме и выразившие свое волеизъявление о вступлении в товарищество, в заявлении, составленном в письменном виде.

7.2. В случае если жилое и / или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей долевой собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в товариществе.

7.3. Интересы несовершеннолетних членов товарищества представляют их родители, опекуны или попечители. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.

7.4. Член товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей товарищества, может быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством.

7.5. Членство в товариществе прекращается:

с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества;

с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме;

с момента ликвидации товарищества, как юридического лица.

7.6. При реорганизации юридического лица являющегося членом товарищества либо смерти гражданина являющегося членом товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества вправе вступить в члены товарищества с момента возникновения у них права собственности на жилое и /или нежилое помещение в многоквартирном доме.

8. Права товарищества

8.1. Товарищество вправе:

8.1.1. Заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах собственников помещений в многоквартирном доме и членов товарищества, совершать иные сделки, отвечающие целям товарищества, в пределах, установленных действующим законодательством и уставом товарищества.

8.1.2. Определять смету доходов и расходов товарищества на год, включая необходимые расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законодательными и иными нормативными актами, уставом товарищества цели.

8.1.3. Выполнять работы для собственников, пользователей помещений в многоквартирном доме, и предоставлять им услуги, связанные с содержанием и ремонтом принадлежащих указанным собственникам или используемыми указанными пользователями помещений и оборудования, находящегося в них.

8.1.4. Продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, принадлежащие товариществу, а также списывать с баланса фонды товарищества, если они изношены или морально устарели.

8.1.5. Страховать имущество товарищества и общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, переданном товариществу собственников жилья в управление.

8.1.6. Выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющего и / или управляющую организацию, а также подрядные организации, предоставляющие услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

8.1.7. Совершать иные действия, не противоречащие уставу товарищества и действующему законодательству.

8.2. В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников жилых и нежилых помещений, товарищество может:

получать в бессрочное пользование либо получать или приобретать в собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку на прилегающем и выделенных земельных участках.

8.3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме их обязанностей по участию в общих расходах по управлению многоквартирным домом товарищество вправе предъявить собственнику помещений в многоквартирном доме в установленном порядке требование по погашению задолженности по обязательным платежам, связанным с управлением, установленным законодательством, уставом или общим собранием членов товарищества, – с момента, когда платеж должен быть произведен.

9. Обязанности товарищества

9.1. Товарищество обязано:

9.1.1. Обеспечивать выполнение требований действующего законодательства, а также устава товарищества.

9.1.2. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества.

9.1.3. Выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства.

9.1.4. Обеспечивать управление многоквартирным домом, в том числе надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

9.1.5. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

9.1.6. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

9.1.7. В случаях, предусмотренных законодательством и уставом товарищества, представлять законные интересы членов товарищества, собственников помещений в многоквартирном доме в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами.

9.1.8. Ежегодно утверждать на общем собрании членов товарищества годовой план финансовой деятельности товарищества и отчет о выполнении такого плана за предыдущий год.

9.1.9. На основании положений законодательства, соответствующих решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, общего собрания членов товарищества обеспечивать сбор платежей и взносов членов товарищества и своевременную оплату содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, а также обеспечивать сбор платежей и оплату ресурсоснабжающим организациям коммунальных услуг, предоставляемых собственникам, пользователям помещений в многоквартирном доме, если иное не зафиксировано в договорах управления, заключенных между управляющими организациями и товариществом.

9.1.10. Предоставлять собственникам, пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальные и иные услуги, связанные с управлением многоквартирным домом, надлежащего качества.

9.1.11. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

10. Права членов товарищества

10.1. Член товарищества имеет право:

10.1.1. Участвовать в деятельности товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в правление, ревизионную комиссию товарищества.

10.1.2. Вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества, устранению недостатков в работе его органов.

10.1.3. Возмещать за счет средств товарищества расходы, понесенные членом товарищества в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме.

10.1.4. Получать данные о деятельности товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.

10.1.5. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, уставом товарищества.

11. Обязанности членов товарищества

11.1. Член товарищества обязан:

11.1.1. Выполнять требования устава товарищества, решения общего собрания членов товарищества и правления товарищества.

11.1.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества в многоквартирном доме.

11.1.3. Вносить обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном решением общего собрания членов товарищества.

11.1.4. Нести бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долями участия, рассчитываемыми согласно действующему законодательству и уставу. Неиспользование членом товарищества принадлежащих ему на праве собственности помещений либо его отказ от пользования общим имуществом в многоквартирном доме не является основанием для освобождения члена товарищества полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

11.1.5. Содержать находящееся в его собственности жилое и / или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет.

11.1.6. Использовать общее имущество в многоквартирном доме только по его прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данным имуществом.

11.1.7. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме.

11.1.8. Обеспечить доступ представителям товарищества и третьим лицам в принадлежащее ему помещение для осмотра и ремонта общего имущества в многоквартирном доме или для предотвращения возможного ущерба.

11.1.9. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников либо общему имуществу членов товарищества им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и / или нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды.

11.1.10. Использовать жилое и / или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством.

11.1.11. Нести ответственность за своевременность и полноту оплаты коммунальных услуг нанимателями и арендаторами, принадлежащих им помещений.

11.1.12. При отчуждении помещения, находящегося в его собственности члена товарищества, предоставлять приобретателю при наличии возможности в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, следующие сведения:

о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества;

о страховании общего имущества в многоквартирном доме;

о любых известных члену товарищества капитальных затратах, которые товарищество собирается произвести в течение двух предстоящих лет, на основании соответствующих решений общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, и сведения о любых сборах и платежах, которые могут возникнуть у будущего собственника в связи с этими затратами.

11.1.13. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, уставом товарищества.

12. Органы управления товарищества

12.1. Органами управления товарищества являются:

общее собрание членов товарищества;
правление товарищества.

12.2. Высшим органом управления товарищества является общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью товарищества осуществляется правлением товарищества.

13. Общее собрание членов товарищества

13.1. Годовое общее собрание членов товарищества созывается ежегодно. Сроки и порядок проведения годового общего собрания членов товарищества, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием товарищества.

Помимо годового общего собрания в товариществе могут проводиться внеочередные общие собрания членов товарищества. Внеочередное общее собрание членов товарищества может быть созвано по инициативе любого члена товарищества.

13.2. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества направляется в письменной форме и вручается каждому члену товарищества под расписку либо путем почтового отправления (заказным письмом) по адресу, указанному членом товарищества в письменной форме. Уведомление направляется не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов товарищества. В уведомлении о проведении общего собрания указывается:

- 1) сведения о лице, по чьей инициативе созывается общее собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование)
- 3) дата, место и время проведения собрания, а в случае проведения общего собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- 4) повестка дня собрания.
- 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

13.3. Каждый член товарищества участвует в общем собрании с правом решающего голоса. Каждый член товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле участия, предусмотренной уставом.

13.4. Общее собрание членов товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, а также если на нем присутствуют более половины членов товарищества или их представителей. Решение общего собрания членов товарищества принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены товарищества, кроме случаев, предусмотренных пунктом 13.9 настоящего устава. В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения общего собрания членов товарищества.

13.5. Член товарищества не вправе принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся совершения сделок по управлению объектами общей собственности, в которых он является заинтересованным лицом, или если принимаемое решение касается вопросов возбужденного в отношении него судебного разбирательства.

13.6. Общее собрание ведет председатель правления. В случае его отсутствия собрание ведет один из членов правления или управляющий.

Решения, принятые по результатам голосования являются обязательными для всех членов товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.

13.7. К компетенции общего собрания относится решение следующих вопросов:

13.7.1. Внесение изменений и дополнений в устав товарищества.

13.7.2. Решение о реорганизации и ликвидации товарищества.

13.7.3. Принятие решений о сдаче в аренду, или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме.

13.7.4. Принятие решений о приобретении в собственность товарищества недвижимого имущества в многоквартирном доме.

13.7.5. Принятие решений об отчуждении, залоге, аренде или передаче иных прав на имущество товарищества собственникам помещений в многоквартирном доме или третьим лицам.

13.7.6. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества.

13.7.7. Принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты.

13.7.8. Избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества.

13.7.9. Утверждение годового плана о финансовой деятельности товарищества и отчета о его выполнении.

13.7.10. Установление размера и периодичности обязательных платежей и взносов членов товарищества.

13.7.11. Образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта общего имущества в многоквартирном доме и оборудования.

13.7.12. Передача функций управления управляющей организации.

13.7.13. Рассмотрение жалоб на правление, председателя правления и комиссии товарищества.

13.7.14. Принятие и изменение по представлению председателя правления правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала товарищества, положения об оплате их труда.

13.7.15. Определение размера вознаграждения членам правления товарищества.

Уставом товарищества к компетенции общего собрания членов товарищества может быть также отнесено решение иных вопросов.

13.8. Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции правления.

13.9. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов товарищества в соответствии с п. п. 13.7.1 – 13.7.7, решение принимается не менее, чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов товарищества.

13.10. Решение общего собрания членов товарищества может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия членов товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования – передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания товарищества, в письменной форме решений членов товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

13.11. Принявшими участие в общем собрании членов товарищества, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема.

13.12. В решении члена товарищества по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

1) сведения о лице, участвующем в голосовании;

2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме, в котором создано товарищество;

3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

14. Правление товарищества

14.1. Руководство деятельностью товарищества осуществляется правлением товарищества. Правление товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания членов товарищества. Правление является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.

14.2. Правление товарищества избирается из числа членов товарищества. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления.

14.3. Члены правления избираются на общем собрании членов товарищества, на срок равный двум календарным годам. Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться любым членом товарищества в письменной, либо в устной форме..

14.4. В компетенцию правления входит решение следующих вопросов:

14.4.1. Соблюдение товариществом действующего законодательства и требований устава.

14.4.2. Контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов.

14.4.3. Составление годового бюджета товарищества, смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию.

14.4.4. Заключение договоров от имени товарищества.

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.