

Уступка требования по возврату просроченной задолженности за жилищно-коммунальные услуги третьим лицам

Федеральным законом от 26.07.2019 № 214-ФЗ статья 155 ЖК РФ дополнена частью 18, устанавливающей, что управляющая организация, ТСЖ либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, ресурсоснабжающая организация, региональный оператор по обращению с ТКО, которым вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги, не вправе уступать право (требование) по возврату просроченной задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги третьим лицам, в том числе кредитным организациям или лицам, осуществляющим деятельность по возврату просроченной задолженности физических лиц. Заключенный в таком случае договор об уступке права (требования) по возврату просроченной задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги считается ничтожным.

Введенная норма направлена на социальную защиту прав граждан, поскольку уступка прав требований непрофессиональным участникам рынка жилищно-коммунальных услуг лишает граждан возможности установления законности требования долга в судебном порядке с участием специально уполномоченных жилищным законодательством участников и исключает дальнейшую передачу денежных средств за потребленные ресурсы надлежащему кредитору.

Вместе с тем жилищное законодательство не лишает ресурсоснабжающую организацию права привлекать третьих лиц для совершения юридических и фактических действий по взысканию задолженности за оказанные коммунальные услуги и не запрещает правовые конструкции, в том числе агентские договоры, направленные на сбор денежных средств, при которых ресурсоснабжающая организация не выбывает из правоотношений. Круг лиц, с которыми ресурсоснабжающая организация вправе заключать такие договоры, также не ограничен.

Данная позиция также нашла свое отражение в письме Минстроя России от 14.10.2020 N 41140-ОЛ/04 «О разъяснении положений части 18 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации».

Заместитель прокурора г. Александровска К.С. Габова