Документ предоставлен КонсультантПлюс

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО

ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 14 октября 2020 г. N 41140-ОЛ/04

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Минстроя России рассмотрел обращение и в пределах своей компетенции сообщает следующее.

Федеральным законом от 26 июля 2019 г. N 214-ФЗ "О внесении изменений в статьи 155 и 162 Жилищного кодекса Российской Федерации и статью 1 Федерального закона "О защите прав и законных интересов физических лиц при осуществлении деятельности по возврату просроченной задолженности и о внесении изменений в Федеральный закон "О микрофинансовой деятельности и микрофинансовых организациях" (далее - Федеральный закон N 214-ФЗ) статья 155 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) дополнена частью 18, устанавливающей, что управляющая организация, товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, ресурсоснабжающая организация, региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами, которым в соответствии с настоящим Кодексом 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.

Гражданское законодательство определяет ряд признаков уступки права (требования), одним из которых является правопреемство нового кредитора после передачи первоначальным кредитором прав (требований). Право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права (пункт 1 статьи 384 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ)). Первоначальный кредитор при этом лишается всех прав на переданные обязательства, выбывая из правоотношений.

Вновь введенная норма пункта 18 статьи 155 ЖК РФ 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.

В то же время агентский договор - это соглашение об оказании услуг, на основании которого одна сторона (агент) обязуется за вознаграждение совершать по поручению другой стороны (принципала) юридические и иные действия от своего имени, но за счет принципала либо от имени и за счет принципала (статья 1005 ГК РФ). Агент может лишь выполнять ряд порученных ему действий, совершаемых в интересах кредитора. Ответственность за действия, направленные на истребование задолженности при этом несет профессиональный участник рынка жилищно-коммунальных услуг.

Таким образом, частью 18 статьи 155 ЖК РФ введено ограничение оборотоспособности права (требования) по возврату просроченной задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги в целях обеспечения законности указанных требований и ответственности ресурсоснабжающих организаций.

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.

Обращаем Ваше внимание, что в соответствии с пунктом 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.1997 N 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

Заместитель директора

Департамента развития

жилищно-коммунального хозяйства

О.А.ЛЕЩЕНКО