О запрете на уступку прав требования по взысканию просроченной задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги третьим лицам

С 26 июля 2019 года начал действовать Федеральный закон от 26 июля 2019 года № 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».

Данным федеральным законом введен запрет на уступку права (требования) по взысканию 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.

Право взыскивать в судебном порядке просроченную задолженность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возлагается только на наймодателя жилого помещения, управляющую организацию, иное юридическое лицо или индивидуального предпринимателя, которым в соответствии с ЖК РФ вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги, а также их представителю.

Уступка права (требования) по возврату такой задолженности на основании соответствующего договора допускается только вновь выбранной, отобранной или определенной управляющей организации, созданным товариществом собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, иной ресурсоснабжающей организации, отобранному региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами.

При этом при заключении договора об уступке права (требования) по возврату просроченной задолженности третьим лицам, в том числе кредитным организациям или лицам, осуществляющим деятельность по возврату просроченной задолженности физических лиц, заключенный договор считается ничтожным.

Федеральный закон также устанавливает, что каждый собственник помещения в многоквартирном доме самостоятельно исполняет обязанности по договору управления многоквартирным домом (в том числе по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги) и не отвечает по обязательствам других собственников помещений в данном доме