

Изменения в Жилищный кодекс РФ по вопросам передачи права (требования) по возврату задолженности за жилищно-коммунальные услуги

Федеральным законом от 22.04.2024 № 84-ФЗ в статью 155 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) внесены изменения, которыми для наймодателей жилого помещения по договору социального найма, по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, а также по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда (далее – наймодатель жилого помещения) введен запрет на уступку права (требования) по возврату просроченной задолженности жильцов по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги коллекторам и иным третьим лицам. В противном случае подобный договор считается ничтожным.

Запрет не распространяется на случай передачи права (требования) по возврату указанных долгов новому наймодателю жилого помещения.

Частью 19 статьи 155 Кодекса устанавливается обязанность нового наймодателя жилого помещения уведомить в письменной форме нанимателя жилого помещения, имеющего задолженность за жилищно-коммунальные услуги, об уступке ему права (требования) по возврату долга в течение 10 рабочих дней со дня заключения договора о такой уступке. Должник вправе не исполнять обязательства по погашению задолженности до предоставления ему данного уведомления.

Указанные изменения в статью 155 Кодекса вступают в силу с 03.05.2024. В настоящее время аналогичные запрет и обязанности действуют в отношении управляющих организаций, товариществ собственников жилья, жилищных кооперативов, иных специализированных потребительских кооперативов, ресурсоснабжающих организаций, региональных операторов по обращению с твердыми коммунальными отходами.