



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Аппарат Правительства
Российской Федерации

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА

Большая Пироговская ул., д. 23,
Москва, 119435
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.gov.ru

19.04.2025 № 23210-АЕ/04

На № _____ от _____

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в дополнение к ранее направленному письму Минстроя России от 8 апреля 2025 г. № 20548-АЕ/04 направляет доработанный проект ответа Минстроя России Председателю Комитета по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации С.А. Пахомову по обращению от 1 апреля 2025 г. № 3.23-19/222 с позицией по проекту федерального закона «О внесении изменений в статью 155 Жилищного кодекса Российской Федерации».

Приложение: на 12 л. в 1 экз.



А.В. Ересько

Председателю
Комитета по строительству
и жилищно-коммунальному
хозяйству
Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации

С.А. Пахомову

Уважаемый Сергей Александрович!

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в соответствии с Вашим письмом от 1 апреля 2025 г. № 3.23-19/222 рассмотрело проект федерального закона «О внесении изменений в статью 155 Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – законопроект) и в пределах компетенции сообщает.

Части 18 и 19 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) введены Федеральным законом от 26 июля 2019 г. № 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» в целях запрета 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.

При этом части 18 и 19 статьи 155 ЖК РФ предусматривают право наймодателя жилого помещения, управляющей организации, иного юридического лица или индивидуального предпринимателя, которым в соответствии с ЖК РФ вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги, взыскивать в судебном порядке просроченную задолженность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Уступка права (требования) по возврату такой задолженности на основании соответствующего договора допускается только вновь выбранной, отобранной или определенной управляющей организации, созданным товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, иной ресурсоснабжающей организации, отобранному региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Отмечается, что согласно пункту 26 Правил, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами, утвержденных постановлением

Правительства Российской Федерации от 14 февраля 2012 г. № 124, в договоре ресурсоснабжения может быть предусмотрено, что выполнение лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, обязательств по оплате поставленного коммунального ресурса осуществляется путем уступки в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате коммунальной услуги.

При этом действующая редакция частей 18 и 19 статьи 155 ЖК РФ фактически содержит запрет на уступку лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате коммунальной услуги перед таким лицом, ресурсоснабжающей организации, с которой у такого лица заключен договор ресурсоснабжения.

Законопроектом предлагается внесение изменений в части 18 и 19 статьи 155 ЖК РФ, предусматривающих право лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, уступка права (требования) по возврату задолженности ресурсоснабжающей организации, с которой у такого лица заключен договор ресурсоснабжения.

Отмечается, что в законопроекте необходимо уточнить положения, касающиеся возможности уступки права (требования) от лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, в пользу ресурсоснабжающей организации, с которой у такого лица заключен договор ресурсоснабжения, только в отношении поставленного коммунального ресурса указанной ресурсоснабжающей организацией.

Минстрой России концептуально поддерживает законопроект и полагает, что проектируемые законопроектом положения будут способствовать повышению платежной дисциплины, в том числе за счет передачи права требования просроченной задолженности от лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, к ресурсоснабжающей организации.

Вместе с тем отмечается, что позиция Правительства Российской Федерации выражается в форме официального отзыва или заключения в установленном порядке.

А.В. Ересько

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ВОСЬМОГО СОЗЫВА

**КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ ХОЗЯЙСТВУ**

Георгиевский пер., д. 2, Москва, 103265 Тел.

Факс

E-mail: stroy_gkh@duma.gov.ru

01 апреля 2025 г.

№ 3.23-19/222

Министру строительства и
жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации

И.Э. ФАЙЗУЛЛИНУ

Уважаемый Ирек Энварович!

Прошу Вас в срок до 11 апреля 2025 года дать поручение рассмотреть проект федерального закона «О внесении изменений в статью 155 Жилищного кодекса Российской Федерации», подготовленный для внесения на рассмотрение Государственной Думы, и высказать по нему позицию.

Приложения: на 9 л. в 1 экз.

Председатель Комитета



С.А.Пахомов

Л.Р.Егорова, 692-25-72

МИНСТРОЙ РОССИИ
№ 56601/МС
от «02» 04 2025г.

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменения в статью 155 Жилищного кодекса Российской Федерации

Статья 1

Внести в статью 155 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2008, № 30, ст. 3616; 2009, № 23, ст. 2776; 2010, № 31, ст. 4206; 2011, № 23, ст. 3263; 2012, № 53, ст. 7596; 2013, № 14, ст. 1646; № 52, ст. 6982; 2014, № 30, ст. 4218, 4264; 2015, № 1, ст. 11; № 27, ст. 3967; № 45, ст. 6208; 2016, № 27, ст. 4288; 2018, № 1, ст. 69; № 15, ст. 2030; 2019, № 30, ст. 4116; 2023, № 52, ст. 9515; 2024, № 18, ст. 239) следующие изменения:

1) часть 18 дополнить словами «,а также ресурсоснабжающей организации, отобранному региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами, с которыми заключен договор в соответствии с Правилами, обязательными при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским

кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, установленными Правительством Российской Федерации»;

2) часть 19 изложить в следующей редакции:

«19. Управляющая организация, товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, ресурсоснабжающая организация, региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами, наймодатель жилого помещения или вновь выбранная, отобранная или определенная управляющая организация, созданные товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, иная ресурсоснабжающая организация, отобранный региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами, новый наймодатель жилого помещения, а также ресурсоснабжающая организация, отобранный региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами, с которыми заключен договор в соответствии с Правилами, обязательными при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, установленными Правительством Российской Федерации, обязаны уведомить в письменной форме собственника помещения в многоквартирном доме и нанимателя жилого помещения по договору социального найма, по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, у которых имеется просроченная задолженность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, об уступке права (требования) по возврату такой задолженности 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, новому наймодателю жилого помещения, а также ресурсоснабжающей организации, отобранному региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами, с которыми заключен договор в соответствии с Правилами, обязательными при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, установленными Правительством Российской Федерации, в течение десяти рабочих дней со дня заключения договора об уступке права (требования) по возврату просроченной задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Указанные собственник и наниматель жилого помещения вправе не исполнять обязательство по погашению просроченной задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги вновь выбранной, отобранной или определенной управляющей организацией, созданным товариществом собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, иной ресурсоснабжающей организации, отобранному региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами, новому наймодателю жилого помещения, а также ресурсоснабжающей организации, отобранному региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами, с которыми заключен договор в соответствии с Правилами, обязательными при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с

ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, установленными Правительством Российской Федерации, до предоставления им уведомления об уступке права (требования) по возврату такой задолженности.».

Президент
Российской Федерации

В.В. Путин

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту Федерального закона «О внесении изменений в статью 155
Жилищного кодекса Российской Федерации»

Федеральным законом от 26.07.2019 №214-ФЗ «О внесении изменений в статью 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» конкретизированы положения статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации. В частности, установлен прямой запрет на уступку права (требования) по взысканию просроченной задолженности граждан по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги третьим лицам, за исключением случаев уступки права (требования) профессиональным участникам рынка жилищно-коммунальных услуг, а именно управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо ресурсоснабжающей организации или региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Подобные изменения были направлены на противодействие злоупотреблениям и нарушениям прав и законных интересов граждан, связанным с принудительным истребованием задолженности за жилое помещение и коммунальные услуги лицами, не являющимися участниками жилищных правоотношений.

Вместе с тем, согласно докладу Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, просроченная дебиторская задолженность за жилое помещение и коммунальные услуги на 01 января 2025 года составила 770,7 млрд рублей. Указанная задолженность характеризуется последовательным ростом, чему в числе прочего способствуют ограничения оборотоспособности прав (требования) по ее возврату, как объектов гражданских прав.

Стремясь исключить нарушение интересов граждан лицами, осуществляющими деятельность по взысканию просроченной задолженности (коллекторами), закон запретил управляющим организациям, товариществам собственников жилья, ресурсоснабжающим организациям и региональным операторам по обращению с твердыми коммунальными отходами уступку требований о внесении платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Являясь, безусловно, рациональным способом защиты прав граждан, положения анализируемой нормы, однако, вводят неоправданные запреты на

уступку прав (требования) вышеуказанной задолженности между субъектами – участниками жилищных правоотношений, а равно - отношений по поставке в многоквартирный дом коммунальных ресурсов.

В частности, действующая редакция нормы не позволяет управляющей организации (ТСЖ, ЖСК или потребительскому кооперативу) уступать задолженность за соответствующую коммунальную услугу (коммунальный ресурс, потребляемый в целях использования и содержания общего имущества) ресурсоснабжающей организации, поставляющей корреспондирующий коммунальный ресурс. Использованное в законе словосочетание «иной ресурсоснабжающей организации» позволяет сделать вывод о том, что указанная норма применяется только в случае уступки права (требования) по возврату задолженности за коммунальную услугу новой ресурсоснабжающей организации, при нахождении ее предшественника на «прямых договорных отношениях» (статья 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации). При этом закон отдает предпочтение интересам имущественного оборота и интересам кредитора, а не интересу должника (нарушающего обязанности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги) в неизменности субъектного состава обязательства, полагая, что личность кредитора (управляющей или ресурсоснабжающей организации) в отношениях по предоставлению коммунальных услуг, не должна иметь для должника существенного значения (статья 388 Гражданского кодекса Российской Федерации). Это связано с тем, что управляющая организация в отношениях по предоставлению коммунальной услуги не имеет собственного экономического интереса и выступает транзитным звеном между ресурсоснабжающей организацией и конечным потребителем.

Более того, положениями пункта 26 Правил, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 14.02.2012 №124 установлено, что уступка управляющей организацией прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате коммунальной услуги ресурсоснабжающей организации допускается исключительно в целях выполнения управляющей организацией обязательств по оплате поставленного коммунального ресурса. Таким образом, управляющая организация лишена возможности безусловной уступки прав (требования) по возврату задолженности в адрес ресурсоснабжающей организации, при том условии, что именно последняя является конечным выгодоприобретателем в указанных правоотношениях.

Таким образом, реализованная законодателем идея запретить выступать цессионарием одной категории лиц (коллекторам) привела к практически тотальному ограничению цессионной оборотоспособности требования.

Законопроектом предлагается уточнить положения частей 18 и 19 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации в целях исключения ограничения субъектного состава при передаче прав (требования) задолженности за коммунальные услуги соответствующим ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Законопроект не содержит требований, которые связаны с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности и оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного контроля (надзора), муниципального контроля, привлечения к административной ответственности, предоставления лицензий и иных разрешений, аккредитации, оценки соответствия продукции, иных форм оценки и экспертизы.

Законопроект соответствует положениям Договора о Евразийском экономическом союзе, а также положениям иных международных договоров Российской Федерации.

Принятие федерального закона не окажет негативных социально-экономических, финансовых и иных последствий, в том числе для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, не повлияет на достижение целей государственных программ Российской Федерации.

ПЕРЕЧЕНЬ
актов федерального законодательства, подлежащих признанию
утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию
в связи с принятием Федерального закона
«О внесении изменений в статью 155 Жилищного кодекса
Российской Федерации»

Принятие Федерального закона «О внесении изменений в статью 155 Жилищного кодекса Российской Федерации» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия федеральных законов.

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
к проекту федерального закона
«О внесении изменений в статью 155 Жилищного кодекса
Российской Федерации»

Проект федерального закона «О внесении изменений в статью 155 Жилищного кодекса Российской Федерации» не потребует дополнительных расходов из средств федерального бюджета.