

Союз юридических лиц «Республиканская конфедерация предпринимательства» и Республиканский Союз товариществ собственников могли оставаться в стороне и 20 октября 2016 г. провел практическую конференцию, на которую были приглашены представители ОАО «Небанковская кредитно-финансовая организация «ЕРИП», представители ассоциаций, работающих в сфере управления жильем, а также госорганы, участвующие в реализации норм Указа № 322.

Желание Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь, направленное на унификацию систем и единство программного обеспечения по начислению платежей, используемого в государственных расчетно-справочных центрах, понятно и может только приветствоваться. Но Указом вводится фактическая монополия на использование программного обеспечения АИС «Расчет ЖКУ» для расчета жилищно-коммунальных услуг, в том числе для организаций негосударственной формы собственности, что противоречит действующему антимонопольному законодательству Республики Беларусь. Обсуждение сложившейся ситуации показало, что реализовать требования указа в установленные сроки не возможно, поскольку не решены как технические аспекты, так и организационные моменты, особенно в части работы товариществ собственников и организаций застройщиков, которых в стране насчитывается более 8 тысяч.

Согласно изменениям, вносимым в Указ от 14 октября 2010 г. № 538 «О некоторых вопросах деятельности товариществ собственников и организаций застройщиков» (далее – Указ № 538) (независимо от наличия собственников, претендующих на получение безналичной жилищной субсидии) председатель правления должен обеспечить начисление платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилыми помещениями с использованием единой общереспубликанской информационной системы по учету, расчету и начислению платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением двумя способами:

1. Путем использования АИС «Расчет-ЖКУ» непосредственно организациями: это значит, что надлежит обеспечить доступ к АИС «Расчет-ЖКУ» (удаленное использование программного продукта) на основании прямого двухстороннего договора с ОАО «Небанковская кредитно-финансовая организация «ЕРИП»;

2. Путем использования АИС «Расчет-ЖКУ» через уполномоченные местными исполнительными и распорядительными органами организации, осуществляющие учет, расчет и начисление платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением: это значит, что надлежит обеспечить доступ к АИС «Расчет-ЖКУ» на основании трехстороннего договора с ОАО «Небанковская кредитно-финансовая организация «ЕРИП» и уполномоченной организацией (в данном случае удаленное использование программного продукта будет осуществляться уполномоченной организацией).

Однако по необъясненной причине местные исполнительные и распорядительные органы под угрозой административной ответственности и увольнения требуют исключительно второй вариант использования АИС «Расчет-ЖКУ», рассматривая необходимость привлечения в этот процесс уполномоченных организаций. То есть практически лоббируют интересы расчетно-кассовых центров.

При понуждении к заключению трехсторонних договоров с государственным представителем расчетно-кассовых операций по расчетам и начислению жилищно-коммунальных услуг происходит прямое нарушение как пункта 3.2. самого Указа

№322, вносящего дополнения в Указ Президента Республики Беларусь от 14 октября 2010 г. № 538, так и пункта 1 статьи 391 Гражданского Кодекса Республики Беларусь, определяющая принцип свободы договора, по которому понуждение к заключению договора допускается только в случаях, когда обязанность заключить договор предусмотрена законодательными актами или добровольным обязательством».

Указ №322 не учитывает значительную часть товариществ собственников и организаций застройщиков многоквартирных домов, которые несут расходы по эксплуатации общего имущества в полном объеме без поддержки государства, возлагая на них дополнительные обязанности по организации оплат за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилыми помещениями с использованием единой общереспубликанской информационной системы.

Это значит, что за выполнение работы по учету, расчету и начислению платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением уполномоченные лица будут брать комиссионное вознаграждение, при этом, размер комиссии будет составлять от 2,5 % до 7 % от оборота всех денежных средств, которые прошли через АИС «Расчет-ЖКУ».

Кроме этого Открытое акционерное общество «Небанковская кредитно-финансовая организация «Единое расчетное и информационное пространство» также требует уплаты комиссионного вознаграждения за использование АИС «Расчет-ЖКУ» в размере около 1,5% оборота всех денежных средств, которые прошли через АИС «Расчет-ЖКУ».

Поэтому речь об уменьшении нагрузки на собственников квартир по оплате жилищно-коммунальных услуг вести невозможно, а расходы по эксплуатации своего жилья в целом возрастут.

Сегодня АИС «Расчет-ЖКУ» не учитывает особенности многих товариществ собственников, вопросы начисления и сбора дополнительных платежей и технически не может заменить используемые системы. Тарифы, установленные в соответствии с законодательством, в большинстве случаев не покрывают фактические расходы, связанные с содержанием и техническим обслуживанием общего имущества. У организаций ежемесячно возникают фактические убытки. Эти расходы (убытки) по эксплуатации должны покрываться за счет взносов жильцов. Вопрос возможности дополнительных платежей, как и вопрос формирования дополнительного извещения, на сегодняшний день в системе АИС «Расчет-ЖКУ» не урегулирован.

Также нет ответа на вопрос, каким образом при использовании АИС «Расчет-ЖКУ» будет налажен процесс по контролю за расходованием средств, так как ежегодно ревизии подвергается вся финансово-хозяйственная деятельность организаций, а начисленные жилищно-коммунальные услуги входят в предмет исследований ревизионной комиссии.

Участниками конференции отмечено, что огромную роль играет «человеческий» фактор. При формировании дополнительных извещений, открытии дополнительных лицевых счетов может возникнуть путаница с оплатами среди граждан, а организации не смогут своевременно получать денежные средства для оплаты расходов по эксплуатации общего имущества и оказанных жилищно-коммунальных услуг.

При нехватке средств и просрочке оплаты организации будут выставяться дополнительные пени и проценты за пользование чужими денежными средствами, а это огромные деньги, которые лягут на плечи жильцов.

По мнению участников конференции, такая ситуация с неготовностью государства и населения к реализации норм Указа Президента Республики Беларусь от 29 августа 2016 г. № 322 «О предоставлении безналичных жилищных субсидий» стала возможна вследствие того, что его проект не прошел общественного обсуждения, крайне важного, поскольку затрагивает практически все слои населения.

В качестве выхода из сложившейся ситуации и снятия социальной напряженности в обществе, так как действие Указа затронуло тысячи негосударственных организаций, обслуживающих сотни тысяч жителей Республики Беларусь, участники конференции предложили создать рабочую группу, которой подготовлено настоящее обращение.

В частности предлагается:

1. Обеспечить права товариществ собственников и организаций застройщиков использовать существующие автоматизированные системы по учету, расчету и начислению платы за жилищно-коммунальные услуги и пользование жилым помещением, при этом возможность начисления субсидий населению будет осуществляться по заявительному принципу.
2. Обеспечить права товариществ собственников и организаций застройщиков заключать прямые двухсторонние договоры с ОАО «Небанковская кредитно-финансовая организация «ЕРИП» на использование системы АИС «Расчет ЖКУ». При этом должны быть представлены технические требования и финансовые условия подключения организации напрямую.
3. Обеспечить унифицированные тарифы для товариществ собственников и организаций застройщиков при заключении договоров с уполномоченными организациями на всей территории Республики Беларусь.
4. Внести изменения в сроки реализации отдельных норм Указа № 322 для доработки технических, организационных и юридических ошибок, допущенных при его разработке.

Просим рассмотреть изложенные в настоящем письме проблемные вопросы и предложения, а также сформировать рабочую группу по их решению и реализации под руководством заместителя Премьер-министра Республики Беларусь, с участием представителей Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь, облисполкомов и Минского горисполкома, товариществ собственников (не менее 50 % от списочного состава рабочей группы) и бизнес-ассоциаций.

С уважением,
Председатель Президиума
СЮЛ «Республиканская
конфедерация предпринимательства»
Председатель ОО «МССПиР»



В.Н. Карягин