

Аудитор, осуществляющий деятельность в качестве индивидуального предпринимателя Васильева Елена Ивановна  
ул. Чкалова, дом 36, кор. 3, кв. 74, г. Витебск, 210032, Республика Беларусь.  
Расчетный счет ВУ30АКВВ30131119 900192000000 в ОАО "АСБ Беларусбанк"  
УНП: 300299165.  
Телефоны: (+375 29) 7112032, (+375 212) 641724; Email: EIV123@mail.ru

### Отчет по результатам выполнения специального аудиторского задания

Получатель отчета:

Директор  
государственного предприятия «УКС Ушачского района»  
Лосев А.С.

**Аудируемое лицо:** Дочернее коммунальное унитарное предприятие «Управление капитального строительства Ушачского района» (далее - Аудируемое лицо, предприятие, организация), зарегистрированное 07 мая 2014 года в Едином государственном реестре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за № 300006937; юридический адрес: 211524 Витебская обл., Ушачский район, г.п. Ушачи, ул. Ленинская, 12.

**Аудитор:** индивидуальный предприниматель Васильева Елена Ивановна, зарегистрирована в Едином государственном реестре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей 17.04.2000 года за № 300299165; УНП 300299165; юридический адрес: ул. Чкалова, д. 36, корпус 3, кв. 74, 210032 г. Витебск.

#### Вводная часть:

Основание для проведения аудита: договор № 4/2023 от 04.01.2023.

Специальное аудиторское задание:

- аудит целевого использования привлекаемых на строительство объектов долевого строительства средств по объекту строительства «40-квартирный жилой дом ул. Урицкого г.п. Бешенковичи поз.13»;

- аудит подтверждения соблюдения требования об осуществлении застройщиком (заказчиком) строительства жилых помещений с привлечением денежных средств физических лиц с размером прибыли не более 5 процентов от определяемой в текущих ценах сметной стоимости жилых помещений по объекту строительства «40-квартирный жилой дом ул. Урицкого г.п. Бешенковичи поз.13».

Аудит проведен по документам, представленным Аудируемым лицом: расчеты фактической стоимости объектов жилищного строительства, расчеты фактической стоимости объектов долевого строительства в составе объекта жилищного строительства, договоры создания объектов долевого строительства, акты приема-передачи объектов долевого строительства, банковские документы, регистры бухгалтерского учета, банковские документы и другие документы, касающиеся строительства указанных объектов.

Все документы признаются изначально достоверными. Если контролирующими органами будет установлено иное, то исполнитель не несет ответственности, предусмотренной п. 7.5 вышеуказанного договора на аудиторские услуги. Ответственность за полноту и достоверность предоставленных документов несет руководство Аудируемого лица.

Аудит проведен в соответствии с Законом Республики Беларусь "Об аудиторской деятельности"; национальными правилами аудиторской деятельности; правилами аудиторской деятельности аудитора индивидуального предпринимателя; нормативными правовыми актами, регулирующими отдельные виды деятельности Аудируемого лица, принципами профессиональной этики.

Аудит планировался и проводился таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что Аудируемым лицом соблюдены требования законодательства в части размера определения прибыли застройщика по объектам строительства жилых помещений с привлечением денежных средств физических лиц.

Специальное аудиторское задание выполнялось с учетом уровня существенности, который был определен аудитором в соответствии с его профессиональным суждением, основанном на нормах законодательства РБ.

Уровень существенности – это совокупный размер допустимых искажений аудируемых данных. Существенные нарушения, обнаруженные в ходе аудита, указываются в аудиторском заключении в форме поясняющего пункта.

Согласно внутреннему правилу аудитора индивидуального предпринимателя «Существенность в аудите» рассчитывается по среднему значению показателей, определяемых установленным процентом от базовых величин (критических компонентов отчетности); значение уровня существенности, то есть предельное значение ошибки принято в размере 168 тыс. руб.:

Расчет уровня существенности					
при выполнении специального аудиторского задания (долевое строительство)					
Расчет произведен по данным расчета фактической стоимости объекта					
№		Значение	Процент БП, %	Значение, применяемое для расчета	тыс. руб.
п/п	Наименование базового показателя - фактическая стоимость объекта строительства (БП)	БП, тыс. руб.			Значение уровня существенности
					168
1	«40- квартирный жилой дом ул. Урицкого г.п. Бешенковичи поз.13».	3 350 890,29	5	167 545	167 545

Таким образом, если сумма нарушения, установленного в ходе аудита, превышает уровень существенности, нарушение признается существенным.

Аудит включал в себя изучение доказательств, подтверждающих значение и раскрытие в бухгалтерском учете информации о деятельности застройщика, осуществляющего долевое строительство жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирных или блокированных жилых домах, многоквартирных жилых домов и (или) иных объектов недвижимости.

Перед выполнением специального аудиторского задания аудитором согласованы с Заказчиком цель и характер задания, а также форма и содержание аудиторского заключения, которое подготовлено по результатам выполнения специального аудиторского задания.

При проведении аудита был обеспечен эффективный двухсторонний обмен информацией между аудитором и заказчиком специального аудиторского задания (руководством аудируемого лица) в целях:

-достижения понимания аудитором и руководством аудируемого лица вопросов, связанных с выполнением специального аудиторского задания, а также развития конструктивных рабочих взаимоотношений;

- получения аудитором от руководства аудируемого лица информации, значимой для выполнения специального аудиторского задания, в части понимания деятельности организации и его среды, определения надлежащих источников аудиторских доказательств.

В ходе выполнения специального аудиторского задания применены следующие принципы аудита:

- независимость;
- честность;
- объективность;
- профессиональная компетентность и добросовестность;
- конфиденциальность;
- профессиональность поведения.

Отчёт по результатам выполнения специального аудиторского задания составлен в соответствии с Национальными правилами аудиторской деятельности "Сообщение информации по вопросам аудита", утверждёнными постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 23.09.2011 № 97 (в редакции постановления Минфина РБ от 14.01.2021 N 6).

#### Содержательная часть:



1. Аудит целевого использования привлекаемых на строительство объектов долевого строительства средств по объекту строительства «40- квартирный жилой дом ул. Урицкого г.п. Бешенковичи поз.13».

**Цель специального аудиторского задания:** выражение аудиторского мнения о целевом использовании привлекаемых на строительство объектов долевого строительства средств, полученных от дольщиков по долевному строительству жилых домов в соответствии с требованиями Указа Президента Республики Беларусь за № 473 от 10.12.2018г. «О долевого строительстве»

Проверены следующие вопросы:

- порядок поступления, расходования и отражения в бухгалтерском учете денежных средств по специальным счетам, открытым для привлечения денежных средств дольщиков.

Для получения достаточной уверенности, в том, что денежные средства участников долевого строительства в полном размере и правильно отражены в учете и израсходованы по целевому назначению, мною проведены следующие аудиторские процедуры:

- сопоставление данных аналитического и синтетического бухгалтерского учета по счетам бухгалтерского учета 55 «Специальные счета в банках» и счета 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами" в части расчетов по долевному строительству;

- проверка поступления и расходования денежных средств дольщиков путем сверки данных бухгалтерского учета с данными клиент банка и регистрами учета;

- проверка поступления денежных средств дольщиков путем сверки данных аналитического учета объектов долевого строительства с данными бухгалтерского учета и данными документов на создание и передачу объектов долевого строительства.

Отбор документов для выполнения аудиторских процедур осуществлялся на основании профессионального суждения аудитора.

Для финансирования объектов долевого строительства аудируемым лицом был открыт специальный счет целевого финансирования. Проверка расходования привлеченных денежных средств участников долевого строительства проведена сплошным порядком по данным выписки из лицевого счета клиента ВУ16 АКВВ 3012 0000 0425 9000 0000 ОАО «АСБ Беларусбанк» системы «Клиент-банк» (WEB).

Остаток денежных средств на 06.01.2023. составляет 0,00 руб.

В результате выполнения аудиторских процедур установлено, что Аудируемым лицом, во всех существенных отношениях, соблюден порядок целевого использования средств, привлекаемых на строительство объектов долевого строительства. Средства дольщиков использованы для строительства данного объекта. Платежей, относящихся к другим объектам, а также использование средств дольщиков на другие нужды не установлено.

По результатам аудиторской проверки выдается аудиторское заключение, подтверждающие целевое использование средств, привлекаемых на строительство объектов долевого строительства.

2. Аудит подтверждения соблюдения требований об осуществлении застройщиком (заказчиком) строительства жилых помещений с привлечением денежных средств физических лиц с размером прибыли не более 5 процентов от определяемой в текущих ценах сметной стоимости жилых помещений по объекту строительства «40- квартирный жилой дом ул. Урицкого г.п. Бешенковичи поз.13».

**Цель специального аудиторского задания:** выражение аудиторского мнения относительно соблюдения требования об осуществлении застройщиком (заказчиком) строительства жилых помещений с привлечением денежных средств физических лиц с размером прибыли не более 5 процентов от определяемой в текущих ценах сметной стоимости жилых помещений, в соответствии с требованиями Указа Президента Республики Беларусь от 2 июля 2020 г. N 247 «О строительстве жилых помещений».

Проверены следующие вопросы:

- порядок формирования стоимости объекта строительства (жилого дома), в части размера прибыли;

- порядок формирования стоимости объектов долевого строительства в составе стоимости объекта строительства (жилого дома), в части размера прибыли.

Для получения достаточной уверенности в том, что размер прибыли застройщика в стоимости объекта строительства, соответствует требованиям законодательства, аудитором проведены следующие аудиторские процедуры:

- сопоставление данных аналитического и синтетического бухгалтерского учета с данными расчетов аналитического учета объектов долевого строительства (отдела жилищного строительства);

- арифметический пересчет размера (процента) прибыли застройщика;

- сверка данных бухгалтерского учета с данными договоров на создание объектов долевого строительства и актов приема-передачи объектов долевого строительства.

Сплошным порядком проверен порядок формирования прибыли при осуществлении застройщиком (заказчиком) строительства жилых помещений с привлечением денежных средств физических лиц.

Проаудированная информация представлена в таблице.

Фактическая стоимость объекта по данным бухгалтерского учета (счет 08), руб.	3 350 890,29
в том числе прибыль застройщика, руб.	14 826,51
Фактическая стоимость объекта (данные поквартирного учета), руб.	3 350 891,29
в том числе прибыль застройщика, руб.	14 826,61
Прибыль застройщика, предъявленная к оплате дольщикам физическим лицам, руб.	14 826,61
Прибыль застройщика по объектам долевого строительства с привлечением денежных средств физических лиц, %	5,00

Нарушений установленного законодательством порядка привлечения денежных средств физических лиц, в части прибыли застройщика, не установлено. Незначительные отклонения в стоимости объектов долевого строительства с данными аналитического учета незначительны - это округление при расчете 1 м. кв. в Экселе.

В результате выполнения аудиторских процедур установлено, что при осуществлении строительства жилых помещений по указанным выше объектам строительства с привлечением денежных средств физических лиц, во всех существенных отношениях, соблюдены требования, установленные Указом Президента Республики Беларусь от 02.07.2020 N 247 "О строительстве жилых помещений" - фактическая прибыль составляет не более 5 процентов от определяемой в текущих ценах сметной стоимости жилых помещений.

По результатам аудиторской проверки выдается аудиторское заключение, подтверждающее соблюдение требования законодательства в части определения прибыли застройщика, осуществляющего долевое строительство с привлечением денежных средств физических лиц.

Нормативные документы, регулирующие выполнение специального аудиторского задания:

Указ Президента Республики Беларусь от 02.07.2020 № 247 "О строительстве жилых помещений";

Указ Президента РБ от 10 декабря 2018 г. N 473 «О долевом строительстве»;

Инструкция по определению стоимости строительства одного метра квадратного жилого дома в базисном и текущем уровнях цен, утв. постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь 15 апреля 2008 г. N 18;

Положение о порядке расчета изменения цены объекта долевого строительства (цены договора), утв. Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 22.11.2013 N 1006;

Методические рекомендации по применению и заполнению форм расчета изменения цены объекта долевого строительства (цены договора), утв. постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 04.08.2014 N 40;

Аудитор, осуществляющий деятельность в качестве индивидуального предпринимателя Васильева Елена Ивановна

Национальные правила аудиторской деятельности "Специальные аудиторские задания и иные задания, обеспечивающие уверенность", утверждены постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 23.01.2002 N 8.

Приложения:

1. Анкета по соблюдению независимости аудитора-индивидуального предпринимателя.

Аудитор, осуществляющий деятельность  
в качестве индивидуального предпринимателя



Васильева Е.И.

Дата подписания отчета: 13.01.2023, исх. № 4.

Отчет получен:

Директор

государственного предприятия «УКС Ушачского района»  А.С. Лосев

(Ф.И.О., должность и подпись руководителя Аудированного лица или уполномоченного им лица)

Дата получения отчета: 13.01.2023





Аудитор, осуществляющий деятельность  
в качестве индивидуального предпринимателя  
Васильева Елена Ивановна  
ул. Чкалова, дом 36, кор. 3, кв. 74, г. Витебск, 210032, Республика Беларусь.  
Расчетный счет № ВУ30АКВВ3013 1119 9001 9200 0000 в ОАО "АСБ Беларусбанк"  
УНП: 300299165.  
Телефоны: (+375 29) 7112032, (+375 212) 641724; Email: EIV123@mail.ru

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**по специальному аудиторскому заданию - аудит целевого использования  
привлекаемых на строительство объектов долевого строительства средств  
по объекту строительства  
«40- квартирный жилой дом ул. Урицкого г.п. Бешенковичи поз.13».**

Получатель аудиторского заключения:

Директор  
государственного предприятия «УКС Ушачского района»  
Лосев А.С.

**Аудируемое лицо:** Дочернее коммунальное унитарное предприятие «Управление капитального строительства Ушачского района» зарегистрировано 07 мая 2014 года в Едином государственном реестре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за N 300006937; юридический адрес: 211524 Витебская обл., Ушачский район, г.п. Ушачи, ул. Ленинская, 12.

**Аудитор:** индивидуальный предприниматель Васильева Елена Ивановна, зарегистрирована в Едином государственном реестре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей 17.04.2000 года за № 300299165; УНП 300299165; юридический адрес: ул. Чкалова, д. 36, корпус 3, кв. 74, 210032 г. Витебск.

Мною в соответствии со специальным аудиторским заданием, полученным от государственного предприятия «УКС Ушачского района», проведен аудит целевого использования привлекаемых на строительство объектов долевого строительства средств по объекту строительства «40 - квартирный жилой дом ул. Урицкого г.п. Бешенковичи поз.13».

Ответственность за достоверность предоставленной информации несет руководство государственного предприятия «УКС Ушачского района».

**Цель специального аудиторского задания:** выражение аудиторского мнения о целевом использовании привлекаемых на строительство объектов долевого строительства средств, полученных от дольщиков по долевному строительству жилых домов в соответствии с требованиями Указа Президента Республики Беларусь за № 473 от 10.12.2018г. «О долевого строительстве»

### **Обязанности аудитора.**

Аудитор несет ответственность за выраженное мнение о соблюдении целевого использования привлекаемых на строительство объектов долевого строительства средств, основанное на результатах аудита.

Аудит проведен в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь "Об аудиторской деятельности" и национальных правил аудиторской деятельности. Данные правила обязывают аудитора соблюдать принципы профессиональной этики, планировать и проводить аудит таким образом, чтобы обеспечить достаточную уверенность в том, что государственным предприятием «УКС Ушачского района»,

соблюден порядок целевого использования привлекаемых на строительство объектов долевого строительства средств.

#### **Описание аудита.**

В ходе аудита выполнены аудиторские процедуры, направленные на получение аудиторских доказательств, подтверждающих целевое использование привлекаемых на строительство объектов долевого строительства средств. Проверены регистры бухгалтерского учета, документы создания объектов долевого строительства и другие документы. Отбор документов для выполнения аудиторских процедур осуществлялся на основании профессионального суждения аудитора. Порядок поступления и целевая направленность расходования денежных средств по специальному счету привлеченных средств дольщиков проверены сплошным порядком.

Считаю, что в ходе аудита получены достаточные и надлежащие аудиторские доказательства, которые могут являться основанием для выражения аудиторского мнения о соблюдении порядка целевого использования средств, привлекаемых на строительство указанных выше объектов долевого строительства.

#### **Аудиторское мнение.**

Государственным предприятием «УКС Ушачского района», во всех существенных аспектах, соблюден порядок целевого использования средств, привлекаемых на строительство объектов долевого строительства по объекту жилищного строительства «40 - квартирный жилой дом ул. Урицкого г.п. Бешенковичи поз.13».

Аудитор, осуществляющий деятельность  
в качестве индивидуального предпринимателя  
(квалификационный аттестат аудитора № 995 от 26.08.2003.)

Васильева Е.И.

Дата подписания аудиторского заключения: 14.01.2023.  
Исх. № 5 от 14.01.2023.



Аудитор, осуществляющий деятельность  
в качестве индивидуального предпринимателя  
Васильева Елена Ивановна  
ул. Чкалова, дом 36, кор. 3, кв. 74, г. Витебск, 210032, Республика Беларусь.  
Расчетный счет № ВУ30АКВВ3013 1119 9001 9200 0000 в ОАО "АСБ Беларусбанк"  
УНП: 300299165.  
Телефоны: (+375 29) 7112032, (+375 212) 641724; Email: EIV123@mail.ru

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**по специальному аудиторскому заданию - подтверждение соблюдения требования об осуществлении застройщиком (заказчиком) строительства жилых помещений с привлечением денежных средств физических лиц с размером прибыли не более 5 процентов от определяемой в текущих ценах сметной стоимости жилых помещений по объекту строительства «40- квартирный жилой дом ул. Урицкого г.п. Бешенковичи поз.13».**

Получатель аудиторского заключения:  
Директор  
государственного предприятия «УКС Ушачского района»  
Лосев А.С.

**Аудируемое лицо:** **Дочернее коммунальное унитарное предприятие «Управление капитального строительства Ушачского района»** зарегистрировано 07 мая 2014 года в Едином государственном реестре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за N 300006937; юридический адрес: 211524 Витебская обл., Ушачский район, г.п. Ушачи, ул. Ленинская, 12.

**Аудитор:** индивидуальный предприниматель Васильева Елена Ивановна, зарегистрирована в Едином государственном реестре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей 17.04.2000 года за № 300299165; УНП 300299165; юридический адрес: ул. Чкалова, д. 36, корпус 3, кв. 74, 210032 г. Витебск.

Мною в соответствии со специальным аудиторским заданием, полученным от государственного предприятия «УКС Ушачского района», проведен аудит соблюдения требования об осуществлении застройщиком (заказчиком) строительства жилых помещений с привлечением денежных средств физических лиц с размером прибыли не более 5 процентов от определяемой в текущих ценах сметной стоимости жилых помещений по объекту строительства «40 - квартирный жилой дом ул. Урицкого г.п. Бешенковичи поз.13».

Ответственность за достоверность предоставленной информации несет руководство государственного предприятия «УКС Ушачского района».

Целью подготовки аудиторского заключения является выражение мнения относительно соблюдения (несоблюдения) требования об осуществлении застройщиком (заказчиком) строительства жилых помещений с привлечением денежных средств физических лиц с размером прибыли не более 5 процентов от определяемой в текущих ценах сметной стоимости жилых помещений по указанному объекту строительства.

### **Обязанности аудитора.**

Аудитор несет ответственность за выраженное мнение относительно соблюдения (несоблюдения) требования об осуществлении застройщиком (заказчиком) строительства жилых помещений с привлечением денежных средств физических лиц с размером прибыли не более 5 процентов от определяемой в текущих ценах сметной стоимости жилых помещений по указанному объекту строительства.



Аудит проведен в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь "Об аудиторской деятельности" и национальных правил аудиторской деятельности. Данные правила обязывают аудитора соблюдать принципы профессиональной этики, планировать и проводить аудит таким образом, чтобы обеспечить достаточную уверенность в том, что государственным предприятием «УКС Ушачского района», соблюден установленный законодательством порядок формирования прибыли застройщика при строительстве жилых помещений с привлечением денежных средств физических лиц.

#### **Описание аудита.**

В ходе аудита выполнены аудиторские процедуры, направленные на получение аудиторских доказательств, подтверждающих порядок и размер формирования прибыли застройщика при строительстве жилых помещений с привлечением денежных средств физических лиц.

Сплошным порядком проверены документы, предоставленные государственным предприятием «УКС Ушачского района» - договоры создания объектов долевого строительства, акты приема-передачи объектов долевого строительства, банковские документы, регистры бухгалтерского учета и другие документы. Порядок формирования прибыли застройщика проверен сплошным порядком методом арифметического пересчета.

Считаю, что в ходе аудита получены достаточные и надлежащие аудиторские доказательства, которые могут являться основанием для выражения аудиторского мнения.

#### **Аудиторское мнение.**

Настоящим подтверждаю, что государственным предприятием «УКС Ушачского района» при осуществлении строительства жилых помещений с привлечением денежных средств физических лиц по объекту строительства

**«40 - квартирный жилой дом ул. Урицкого г.п. Бешенковичи поз.13»,**

во всех существенных отношениях соблюдены требования, установленные Указом Президента Республики Беларусь от 02.07.2020 N 247 "О строительстве жилых помещений» - фактическая прибыль составляет не более 5 процентов от определяемой в текущих ценах сметной стоимости жилых помещений.

Аудитор, осуществляющий деятельность  
в качестве индивидуального предпринимателя  
(квалификационный аттестат аудитора № 995 от 26.08.2003.)

Дата подписания аудиторского заключения: 14.01.2023.  
Исх. № 6 от 14.01.2023.



Васильева Е.И.