

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 11 /22

*По специальному аудиторскому заданию*

целевого использования привлекаемых средств дольщиков на строительство объекта:  
«Строительство многоквартирного жилого дома по ул. Ленинградская в г Жодино»

### Получатель аудиторского заключения

Директор Коммунального дочернего унитарного предприятия «Управление капитального строительства г Жодино» Зорич Владимир Владимирович

### Аудиторское мнение

Аудируемое лицо: Коммунальное дочернее унитарное предприятие «Управление капитального строительства г Жодино».

Сведения о государственной регистрации: Свидетельство государственной регистрации серии КЮ № 0002591 выдано 24.04.2014 года Минским облисполкомом, в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за № 600271912.

Аудит проведен по документам, представленным Коммунальным дочерним унитарным предприятием «Управление капитального строительства г Жодино». Все документы признаются изначально достоверными.

В ходе аудита рассматривались вопросы, предусмотренные внутрифирменными стандартами, а также Перечнем вопросов, подлежащих рассмотрению в ходе обязательного аудита в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь « О долевом строительстве объектов в Республике Беларусь» № 473 от 10.12.2018г.

Целью настоящего аудита является выражение мнения о целевом использовании средств дольщиков на строительство объекта и соответствии совершенных финансовых (хозяйственных) операций законодательству.

За основу проверки взято исполнение Указа Президента № 473 от 10.12.2018г « О долевом строительстве в Республике Беларусь» а именно:

1. разрешительная документация на долевое строительство объекта строительства
2. заключение Застройщиком договоров создания объектов долевого строительства
3. договора строительного подряда.
4. расчеты по объекту строительства с дольщиками

Мы провели аудит в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 12.07.2013 года № 56-3 «Об аудиторской деятельности с дополнениями и изменениями от 18.07.2019г. и правилами аудиторской деятельности, утвержденными постановлениями Минфина РБ и национальных правил аудиторской деятельности. Наши обязанности в соответствии с этими требованиями описаны далее в разделе «Обязанности аудиторской организации по проведению аудита бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Нами соблюдались принципы независимости по отношению к аудируемому лицу согласно требованиям законодательства и нормы профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения аудиторского мнения.

### **1. Разрешительная документация на долевое строительство объекта строительства.**

Застройщиком получены:

- Заключение государственной экспертизы ДРУП «Госстройэкспертиза по Минской области» № 177-70/20 от 28 августа 2020 года;
- Решение Жодинского городского исполнительного комитета от 12.03.2020 года № 357 о разрешении строительства объекта «Строительство многоквартирного жилого дома по ул. Ленинградская в г Жодино»
- Свидетельство (удостоверение) № 612/ 640- 14606 о государственной регистрации в отношении земельного участка, составленное 04.06.2020 года Жодинским бюро Борисовского филиала РУП Минского областного агентства по государственной регистрации и земельному кадастру.
- Извещение № 1-124Ж- 215/ 20 от 14.05.2020 года, выданное инспекцией департамента контроля и надзора за строительством по Минской области
- Договор подряда, на выполнение строительно-монтажных работ по объекту «Строительство многоквартирного жилого дома по ул. Ленинградская в г Жодино», № 305 от 12.05.2020 года. Объект строительства включает 72 квартиры, в двух подъездном девяти -этажном доме.

## 2. Заключение Застройщиком договоров создания объектов долевого строительства

Проверке представлены договора на создание объекта долевого строительства. Договоры составлены с учетом требований Указа Президента №473.

Представленные аудиту договора с гражданами содержат следующие существенные условия: определен конкретный объект долевого строительства в соответствии с проектной документацией, подлежащего строительству и передаче дольщику, с указанием особенностей строительства, характеристики объекта и сведений о полном или частичном выполнении отделочных работ;

реквизиты банка и номер специального счета, на который зачисляются денежные средства льготных кредитов;

реквизиты банка и номер специального счета, на который зачисляются денежные средства на строительство объекта долевого строительства и оплату затрат застройщика, не включенных в сводный сметный расчет стоимости строительства объекта долевого строительства, но относимых на стоимость строительства;

реквизиты банка и номер текущего (расчетного) банковского счета, на который зачисляются денежные средства на оплату прибыли застройщика;

срок исполнения обязательств по договору;

стоимость строительства 1 кв. метра общей площади объекта долевого строительства;

цену договора (цену объекта долевого строительства);

размер и порядок внесения дольщиком денежных средств;

гарантийный срок на объект долевого строительства;

права и обязанности сторон;

порядок изменения условий договора;

обязательство застройщика передать дольщику объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических нормативных правовых актов, проектной, иной документации и другим обязательным требованиям;

порядок приемки-передачи объекта долевого строительства;

основания расторжения договора до истечения установленного договором срока его исполнения;

порядок возврата денежных средств дольщику в случае неисполнения обязательств или расторжения договора до истечения установленного договором срока его исполнения (отказа одной из сторон от исполнения договора);

ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору.

Оплата за объект долевого строительства производится дольщиком поэтапно в белорусских рублях в соответствии с графиком платежей. Используются льготные кредиты банков, собственные средства граждан, бюджетные поступления.

Возмещение затрат застройщика на строительство объекта долевого строительства и затрат застройщика, не включенные в сводный сметный расчет стоимости объекта долевого строительства производились поэтапно в соответствии с графиками платежей, предусмотренными договорами с дольщиками.

Средства дольщиков на строительство объекта долевого строительства, затраты Застройщика, не включенные в сводный сметный расчет стоимости строительства объекта долевого строительства, перечислены на специальный счет застройщика.

Расчет стоимости строительно-монтажных работ и затрат по объекту определен в соответствии со сводным сметным расчетом с учетом продолжительности строительства. Стоимость 1 м<sup>2</sup> для граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, на момент опубликования проектной декларации на строительство объекта (газета «Жодзінскіе навіны») от 19.02.2020 г.) составляет 1 183,00 рубля).

Цена объекта долевого строительства по каждому из представленных договоров сформирована исходя из стоимости 1м<sup>2</sup> и общей площади квартиры.

По окончании строительства сделан расчет фактически произведенных затрат стоимости объекта и стоимости 1кв.м, который (с учетом господдержки и прибыли в размере 5%) составил 1 100,00 рублей. Каждому дольщику сделан перерасчет стоимости его жилья и оформлены дополнительные соглашения к договорам.

Цена объекта долевого строительства по каждому из представленных договоров сформирована исходя из стоимости 1 квадратного метра и общей площади квартиры.

Поэтапные платежи на строительство объекта долевого строительства произведены на специальный счет застройщика № BY42 BPSB 3012 1428 8608 1933 0000 в ДО г Жодино № 501 ОАО «БПС-Сбербанк» Код банка BPSBB Y2X.

Использованы – по целевому назначению.

Оплата затрат Застройщика, не включенных в сводный сметный расчет, но относимых в стоимость строительства произведена на специальный № BY42 BPSB 3012 1428 8608 1933 0000 в ДО г Жодино № 501 ОАО «БПС-Сбербанк» Код банка BPSBB Y2X. Использованы – по целевому назначению.

Оплата прибыли Застройщика произведена на расчетный счет № BY38 BPSB 3012 1428 8603 6933 0000 В ДО г Жодино № 501 ОАО «БПС-Сбербанк» Код банка BPSBB Y2X.

### 3. Договор строительного подряда

Аудиту представлен договор строительного подряда № 305 от 12.05.2020 года, заключенный с ОАО «Стройтрест № 35» в г Минске

Договорная цена определена на основании цены предложения Генподрядчика, сформирована по сводному сметному расчету на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении (НРР-2017), в соответствии с Положением о порядке формирования неизменной договорной цены на строительство объектов, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 18.11.2011г. №1553 с изменениями и дополнениями. График производства работ не нарушен. Сроки строительства переносились в связи с приостановлением строительства, дополнительными соглашениями к договору (№ 1- 20) корректировались сроки окончания строительства, последний срок 04.10.2021 года соблюден.

Источник финансирования объекта по договору строительного подряда- собственные средства дольщиков, льготные кредиты, средства областного бюджета.

Работы выполнены собственными силами Подрядчика.

### 4. Расчеты по строительству

Объект строительства, в том числе очередей строительства, пусковых комплексов, законченного возведением, реконструкцией, в том числе тепловой модернизацией, реставрацией и благоустройством принят в эксплуатацию на основании акта от 29 октября 2021 года, утвержденного приказом № 95/01-12-ос от 29.10.21года.

Фактическая стоимость объекта строительства на дату окончания строительства объекта -4 420 866 рубля, в том числе строительно-монтажные работы - 4 380 075 рублей, оборудование и инвентарь – 40 791 рубль. Стоимость работ по сетям и благоустройству к дому – 1 013 091 рубль.

Задолженности застройщика перед Генподрядчиком, на дату проведения аудита нет.

Общая площадь квартир 4 527,5 кв. метров

Стоимость 1 кв. метра 1 183,0 рубля на начало строительства, после перерасчета по фактическим затратам – 1 100 рублей. Возвращено дольщикам 375 782 рубля.

**Ответственность аудируемого лица**

Ответственность за подготовку, достоверность и предоставление названных документов несет руководство Застройщика.

**Обязанности аудиторской организации по проведению аудита бухгалтерской отчетности**

Мы несем ответственность за выраженное нами мнение о достоверности бухгалтерской отчетности, основанное на результатах проведенного аудита.

Нами проведен аудит в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 12.07.2013 года № 56-3 «Об аудиторской деятельности» (с дополнениями и изменениями от 18.07.19г.) и национальных правил аудиторской деятельности, которые обязывают нас соблюдать нормы профессиональной этики, планировать и проводить аудит таким образом, чтобы обеспечить достаточную уверенность относительно наличия либо отсутствия существенных искажений в представленной бухгалтерской отчетности, первичных учетных документах.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, наделенными руководящими полномочиями, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированных объеме и сроках аудита, а также о значимых вопросах, возникающих в ходе аудита, в том числе о недостатках в системе внутреннего контроля.

Мы предоставляем лицам, наделенным руководящими полномочиями, заявление о том, что нами были выполнены все требования в отношении соблюдения принципа независимости и до сведения этих лиц были доведена информация обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать угрозами нарушения принципа независимости, и, если необходимо, обо всех предпринятых мерах предосторожности.

Из числа вопросов, доведенных до сведения лиц, наделенных руководящими полномочиями, мы выбираем ключевые вопросы аудита и раскрываем эти вопросы в аудиторском заключении (кроме тех случаев, когда раскрытие информации об этих вопросах запрещено законодательством) или когда мы обоснованно приходим к выводу о том, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят пользу от ее раскрытия.

**Аудиторское мнение**

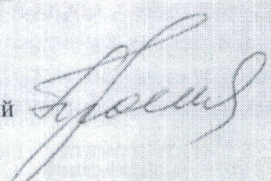
Мы полагаем, что проведенный аудит дает достаточные основания для выражения аудиторского мнения о достоверности расчетов предприятия по договорам долевого строительства и использования средств дольщиков по целевому назначению, а именно: перечисленные дольщиками на специальные счета средства используются застройщиками только по целевому назначению на строительство объекта строительства и направляются на финансирование работ, затрат, включенных в сводный сметный расчет стоимости строительства объектов долевого строительства, и затрат, не включенных в данный сводный сметный расчет, но относимых на стоимость строительства.

Директор, аудитор ООО "ТРАСТАУДИТ ГРУПП"  
(Квалификационный аттестат аудитора № 0000004 выданный Министерством Финансов РБ от 01.10.2002 г.)



Т.А. Базавова

Аудитор  
(Квалификационный аттестат аудитора № 0000064 выданный Министерством Финансов РБ от 01.10.2002 г.)



Н.М. Проходская

Общество с ограниченной ответственностью "ТРАСТАУДИТ ГРУПП".

Юридический адрес: 220036, г. Минск, пер. 3-й Загородный, 4 «В», оф. 312. Сведения о государственной регистрации: выдано решением Минского городского исполнительного комитета от 13.07.18 г., в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за № 193106240.

« 17 » февраля 2022 года

Аудиторское заключение получил \_\_\_\_\_ Зорич В.В.  
Дата \_\_\_\_\_