

ПОСТАНОВЛЕНИЕ МИНИСТЕРСТВА ФИНАНСОВ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

16 января 2024 г. № 4

**Об установлении форм аудиторских заключений**

На основании абзаца седьмого части первой пункта 5 статьи 5 Закона Республики Беларусь от 12 июля 2013 г. № 56-З «Об аудиторской деятельности», пункта 10 Положения о Министерстве финансов Республики Беларусь, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 31 октября 2001 г. № 1585, Министерство финансов Республики Беларусь ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Установить формы аудиторских заключений по специальным аудиторским заданиям на:

аудит соблюдения требования законодательства 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 многоквартирном, блокированном жилом доме, многоквартирного жилого дома согласно приложениям 1–4;

аудит соблюдения требования законодательства об осуществлении застройщиком (заказчиком) строительства жилых помещений с привлечением денежных средств физических лиц с использованием государственной поддержки с размером прибыли не более 5 процентов от фактической стоимости жилых помещений в многоквартирном, блокированном жилом доме, многоквартирного жилого дома согласно приложениям 5–8;

аудит целевого использования привлекаемых на строительство объектов долевого строительства средств дольщиков согласно приложениям 9–12;

подтверждение расчета коэффициента обеспеченности обязательств согласно приложениям 13–16;

подтверждение норматива безубыточности согласно приложениям 17–20.

2. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования.

Министр

Ю.М.Селиверстов

Приложение 1  
к постановлению  
Министерства финансов  
Республики Беларусь  
16.01.2024 № 4

Форма

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**(по специальному аудиторскому заданию**

**на аудит соблюдения требования законодательства 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 многоквартирном, блокированном жилом доме, многоквартирного жилого дома)**

*(должность, фамилия, инициалы лица (лиц), которому (которым) адресуется аудиторское заключение в соответствии с договором оказания аудиторских услуг)*

### **Аудиторское мнение**

Мы<sup>1</sup> провели аудит по специальному аудиторскому заданию (далее – аудит) прилагаемой согласно приложению к аудиторскому заключению финансовой информации (*наименование аудируемого лица, место нахождения, дата государственной регистрации, регистрационный номер в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей*), состоящей из сведений, содержащихся в Перечне договоров создания объекта долевого строительства, в соответствии с которыми (*наименование аудируемого лица*) осуществлялось строительство жилых помещений (*наименование и адрес объекта строительства*) с привлечением денежных средств физических лиц (далее – прилагаемая финансовая информация).

<sup>1</sup> В случае, когда аудит проводится аудитором, осуществляющим деятельность в качестве индивидуального предпринимателя (далее – аудитор – индивидуальный предприниматель), лично, используется местоимение «мной». Далее по тексту аудиторского заключения в случае, когда аудит проводится аудитором – индивидуальным предпринимателем лично, используются местоимения «я» в творительном падеже (в случае, если не применимо, в именительном падеже), «мой», «мое» в соответствующем падеже, а также иные части речи (где это необходимо), согласующиеся с используемым местоимением.

По нашему мнению, согласно прилагаемой финансовой информации (*наименование аудируемого лица*) во всех существенных аспектах соблюдено требование подпункта 1.2 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 2 июля 2020 г. № 247 «О строительстве жилых помещений» об осуществлении строительства жилых помещений (*наименование и адрес объекта строительства*) (далее, если не указано иное, – объект строительства) с привлечением денежных средств физических лиц с размером прибыли застройщика не более 5 процентов от определяемой в текущих ценах сметной стоимости отдельно каждого такого жилого помещения, сформированной в соответствии с законодательством на дату окончания строительства (*дата*).

### **Основание для выражения аудиторского мнения**

Мы провели аудит в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 12 июля 2013 г. № 56-З «Об аудиторской деятельности» и национальных правил аудиторской деятельности. Наши обязанности в соответствии с этими требованиями

описаны в разделе «Обязанности аудиторской организации<sup>2</sup> в связи с выполнением специального аудиторского задания» аудиторского заключения. Мы независимы по отношению к (*наименование аудируемого лица*) в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь «Об аудиторской деятельности», национальных правил аудиторской деятельности и Кодекса этики профессиональных бухгалтеров, принимаемого Международной федерацией бухгалтеров, и нами соблюдались прочие принципы профессиональной этики в соответствии с данными требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения аудиторского мнения.

---

<sup>2</sup>В случае, когда аудит проводится аудитором – индивидуальным предпринимателем, по тексту аудиторского заключения вместо слов «аудиторская организация» в соответствующем падеже используются слова «аудитор – индивидуальный предприниматель» в соответствующем падеже.

### **Важные обстоятельства**

Аудиторское заключение предназначено исключительно для сторон, определенных законодательством, устанавливающим требования по проведению настоящего аудита, и не должно распространяться и (или) использоваться ни в каких других целях, кроме тех, которые установлены законодательством.

### **Прочие вопросы<sup>3</sup>**

---

<sup>3</sup>При необходимости раздел «Прочие вопросы» аудиторского заключения включается в аудиторское заключение в соответствии с требованиями, установленными национальными правилами аудиторской деятельности «Аудиторское заключение по бухгалтерской и (или) финансовой отчетности», утвержденными постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 28 июня 2017 г. № 18.

### **Обязанности аудируемого лица по подготовке финансовой информации**

Руководство (*наименование аудируемого лица*) несет ответственность за подготовку и достоверное представление прилагаемой финансовой информации, а также достоверное представление иной информации в ходе аудита по вопросам, описанным в разделе «Обязанности аудиторской организации в связи с выполнением специального аудиторского задания» аудиторского заключения.

Руководство (*наименование аудируемого лица*) несет ответственность за соблюдение требования подпункта 1.2 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 2 июля 2020 г. № 247 об осуществлении строительства жилых помещений объекта строительства с привлечением денежных средств физических лиц с размером прибыли застройщика не более 5 процентов от определяемой в текущих ценах сметной стоимости отдельно каждого такого жилого помещения, сформированной в соответствии с законодательством на дату окончания строительства (*дата*).

### **Обязанности аудиторской организации в связи с выполнением специального аудиторского задания**

Наша цель состоит в получении по результатам аудита прилагаемой финансовой информации разумной уверенности в том, что (*наименование аудируемого лица*) соблюдено требование подпункта 1.2 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 2 июля 2020 г. № 247 об осуществлении строительства жилых помещений объекта строительства с привлечением денежных средств физических лиц с размером прибыли застройщика не более 5 процентов от определяемой в текущих ценах сметной стоимости отдельно каждого такого жилого помещения, сформированной в соответствии с законодательством на дату окончания строительства (*дата*), и в составлении аудиторского заключения, содержащего выраженное в установленной форме наше аудиторское мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень

уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Законом Республики Беларусь «Об аудиторской деятельности» и национальными правилами аудиторской деятельности, позволяет выявить все имеющиеся существенные искажения. Искажения могут возникать в результате ошибок и (или) недобросовестных действий и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей прилагаемой финансовой информации, принимаемые на ее основе.

В ходе проведения аудита нами были выполнены аудиторские процедуры, направленные на получение аудиторских доказательств соблюдения (*наименование аудируемого лица*) требования подпункта 1.2 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 2 июля 2020 г. № 247 об осуществлении строительства жилых помещений объекта строительства с привлечением денежных средств физических лиц с размером прибыли застройщика не более 5 процентов от определяемой в текущих ценах сметной стоимости отдельно каждого такого жилого помещения, сформированной в соответствии с законодательством на дату окончания строительства (*дата*), в том числе нами были выполнены аудиторские процедуры, направленные на получение аудиторских доказательств в отношении следующих вопросов:

1) наличия у (*наименование аудируемого лица*) правоустанавливающих документов, в том числе:

документов, удостоверяющих право на земельный участок, необходимый для обеспечения строительства;

документов, подтверждающих опубликование проектной декларации;

договоров, зарегистрированных в установленном порядке местными исполнительными и распорядительными органами;

проектной документации, прошедшей государственную экспертизу в порядке и случаях, установленных законодательством;

разрешительной документации на строительство объекта строительства, выданной местными исполнительными и распорядительными органами;

договора строительного подряда (если строительство не ведется аудируемым лицом собственными силами);

извещения о получении уведомления о производстве строительно-монтажных работ и регистрации объекта строительства органами государственного строительного надзора (за исключением объектов строительства, на которых не осуществляется государственный строительный надзор);

2) соответствия прилагаемой финансовой информации представленным в ходе аудита документам (*наименование аудируемого лица*).

В рамках аудита, проводимого в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь «Об аудиторской деятельности» и национальных правил аудиторской деятельности, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

выявляем и оцениваем риски существенного искажения прилагаемой финансовой информации вследствие ошибок и (или) недобросовестных действий; разрабатываем и выполняем аудиторские процедуры в соответствии с оцененными рисками; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего аудиторского мнения. Риск необнаружения существенных искажений прилагаемой финансовой информации в результате недобросовестных действий выше риска необнаружения существенных искажений в результате ошибок, так как недобросовестные действия, как правило, подразумевают наличие специально разработанных мер, направленных на их сокрытие;

получаем понимание системы внутреннего контроля (*наименование аудируемого лица*), имеющей значение для аудита, с целью планирования аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам аудита, но не с целью выражения нашего аудиторского

мнения относительно эффективности функционирования системы внутреннего контроля (*наименование аудируемого лица*);

оцениваем обеспечивает ли прилагаемая финансовая информация достоверное представление о лежащих в ее основе данных.

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, возникших в ходе аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в ходе аудита.

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 была доведена информация обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать угрозами нарушения принципа независимости, и, если необходимо, обо всех предпринятых мерах предосторожности.

Мы несем ответственность за выраженное в установленной форме наше аудиторское мнение по вопросу соблюдения (*наименование аудируемого лица*) требования подпункта 1.2 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 2 июля 2020 г. № 247 об осуществлении строительства жилых помещений объекта строительства с привлечением денежных средств физических лиц с размером прибыли застройщика не более 5 процентов от определяемой в текущих ценах сметной стоимости отдельно каждого такого жилого помещения, сформированной в соответствии с законодательством на дату окончания строительства (*дата*).

## **Подписи**

### **Информация об аудиторской организации**

### **Дата подписания аудиторского заключения<sup>4</sup>**

---

<sup>4</sup> Элементы аудиторского заключения (подписи, информация об аудиторской организации (аудиторе – индивидуальном предпринимателе), дата подписания аудиторского заключения) включаются в аудиторское заключение в соответствии с требованиями, установленными национальными правилами аудиторской деятельности «Аудиторское заключение по бухгалтерской и (или) финансовой отчетности».

Приложение  
к аудиторскому заключению

**Перечень договоров создания объекта долевого строительства,  
в соответствии с которыми (наименование аудируемого лица) осуществлялось строительство жилых помещений (наименование и адрес объекта  
строительства) с привлечением денежных средств физических лиц  
по состоянию на дату окончания строительства (дата)**

№ п/п	Дата и номер договора создания объекта долевого строительства	Цена договора (цена объекта долевого строительства), бел. руб.	Сумма фактически перечисленных денежных средств физическим лицом аудируемому лицу (наименование аудируемого лица), бел. руб.	Сметная стоимость жилого помещения в текущих ценах, сформированная в соответствии с законодательством на дату окончания строительства, бел. руб.	Прибыль застройщика (наименование аудируемого лица), бел. руб.	Процент прибыли застройщика от определяемой в текущих ценах сметной стоимости жилого помещения, сформированной в соответствии с законодательством на дату окончания строительства, %	Сумма денежных средств, подлежащих возврату физическому лицу, бел. руб.
1	2	3	4	5	6	7	8

Руководитель (наименование аудируемого лица)

\_\_\_\_\_ (должность служащего)

\_\_\_\_\_ (подпись)

\_\_\_\_\_ (инициалы, фамилия)

Дата составления \_\_\_\_\_ (дата)

Приложение 2  
к постановлению  
Министерства финансов  
Республики Беларусь  
16.01.2024 № 4

Форма

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**(по специальному аудиторскому заданию**

**на аудит соблюдения требования законодательства 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 многоквартирном, блокированном жилом доме, многоквартирного жилого дома)**

*(должность, фамилия, инициалы лица (лиц), которому (которым) адресуется аудиторское заключение в соответствии с договором оказания аудиторских услуг)*

### **Аудиторское мнение с оговоркой**

Мы<sup>1</sup> провели аудит по специальному аудиторскому заданию (далее – аудит) прилагаемой согласно приложению 1 к аудиторскому заключению финансовой информации (*наименование аудируемого лица, место нахождения, дата государственной регистрации, регистрационный номер в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей*), состоящей из сведений, содержащихся в Перечне договоров создания объекта долевого строительства, в соответствии с которыми (*наименование аудируемого лица*) осуществлялось строительство жилых помещений (*наименование и адрес объекта строительства*) с привлечением денежных средств физических лиц (далее – прилагаемая финансовая информация).

<sup>1</sup> В случае, когда аудит проводится аудитором, осуществляющим деятельность в качестве индивидуального предпринимателя (далее – аудитор – индивидуальный предприниматель), лично, используется местоимение «мной». Далее по тексту аудиторского заключения в случае, когда аудит проводится аудитором – индивидуальным предпринимателем лично, используются местоимения «я» в творительном падеже (в случае, если не применимо, в именительном падеже), «мой», «мое» в соответствующем падеже, а также иные части речи (где это необходимо), согласующиеся с используемым местоимением.

По нашему мнению, согласно прилагаемой финансовой информации, за исключением влияния вопросов, описанных в разделе «Основание для выражения аудиторского мнения с оговоркой» аудиторского заключения, (*наименование аудируемого лица*) во всех существенных аспектах соблюдено требование подпункта 1.2 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 2 июля 2020 г. № 247 «О строительстве жилых помещений» об осуществлении строительства жилых помещений (*наименование и адрес объекта строительства*) (далее, если не указано иное, – объект строительства) с привлечением денежных средств физических лиц с размером прибыли застройщика не более 5 процентов от определяемой в текущих ценах сметной стоимости отдельно каждого такого жилого помещения, сформированной в соответствии с законодательством на дату окончания строительства (*дата*).

### **Основание для выражения аудиторского мнения с оговоркой**

В приложении 2 к аудиторскому заключению представлен Перечень договоров создания объекта долевого строительства, в соответствии с которыми (*наименование*

аудируемого лица) осуществлялось строительство жилых помещений (наименование и адрес объекта строительства) с привлечением денежных средств физических лиц и в отношении которых по результатам аудита прилагаемой финансовой информации выявлено, что в связи с превышением размера прибыли застройщика 5 процентов, включенной в цену этих жилых помещений, от определяемой в текущих ценах сметной стоимости отдельно каждого такого жилого помещения, сформированной в соответствии с законодательством на дату окончания строительства (дата), денежные средства подлежат возврату физическим лицам.

(Описание иных оснований для выражения аудиторского мнения с оговоркой, которые не нашли отражение в приложении 2 к аудиторскому заключению (при наличии)).

Мы провели аудит в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 12 июля 2013 г. № 56-З «Об аудиторской деятельности» и национальных правил аудиторской деятельности. Наши обязанности в соответствии с этими требованиями описаны в разделе «Обязанности аудиторской организации<sup>2</sup> в связи с выполнением специального аудиторского задания» аудиторского заключения. Мы независимы по отношению к (наименование аудируемого лица) в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь «Об аудиторской деятельности», национальных правил аудиторской деятельности и Кодекса этики профессиональных бухгалтеров, принимаемого Международной федерацией бухгалтеров, и нами соблюдались прочие принципы профессиональной этики в соответствии с данными требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения аудиторского мнения с оговоркой.

<sup>2</sup> В случае, когда аудит проводится аудитором – индивидуальным предпринимателем, по тексту аудиторского заключения вместо слов «аудиторская организация» в соответствующем падеже используются слова «аудитор – индивидуальный предприниматель» в соответствующем падеже.

### **Важные обстоятельства**

Аудиторское заключение предназначено исключительно для сторон, определенных законодательством, устанавливающим требования по проведению настоящего аудита, и не должно распространяться и (или) использоваться ни в каких других целях, кроме тех, которые установлены законодательством.

### **Прочие вопросы<sup>3</sup>**

<sup>3</sup> При необходимости раздел «Прочие вопросы» аудиторского заключения включается в аудиторское заключение в соответствии с требованиями, установленными национальными правилами аудиторской деятельности «Аудиторское заключение по бухгалтерской и (или) финансовой отчетности», утвержденными постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 28 июня 2017 г. № 18.

### **Обязанности аудируемого лица по подготовке финансовой информации**

Руководство (наименование аудируемого лица) несет ответственность за подготовку и достоверное представление прилагаемой финансовой информации, а также достоверное представление иной информации в ходе аудита по вопросам, описанным в разделе «Обязанности аудиторской организации в связи с выполнением специального аудиторского задания» аудиторского заключения.

Руководство (наименование аудируемого лица) несет ответственность за соблюдение требования подпункта 1.2 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 2 июля 2020 г. № 247 об осуществлении строительства жилых помещений объекта строительства с привлечением денежных средств физических лиц с размером прибыли застройщика не более 5 процентов от определяемой в текущих ценах сметной стоимости отдельно



каждого такого жилого помещения, сформированной в соответствии с законодательством на дату окончания строительства (*дата*).

### **Обязанности аудиторской организации в связи с выполнением специального аудиторского задания**

Наша цель состоит в получении по результатам аудита прилагаемой финансовой информации разумной уверенности в том, что (*наименование аудируемого лица*) соблюдено требование подпункта 1.2 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 2 июля 2020 г. № 247 об осуществлении строительства жилых помещений объекта строительства с привлечением денежных средств физических лиц с размером прибыли застройщика не более 5 процентов от определяемой в текущих ценах сметной стоимости отдельно каждого такого жилого помещения, сформированной в соответствии с законодательством на дату окончания строительства (*дата*), и в составлении аудиторского заключения, содержащего выраженное в установленной форме наше аудиторское мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Законом Республики Беларусь «Об аудиторской деятельности» и национальными правилами аудиторской деятельности, позволяет выявить все имеющиеся существенные искажения. Искажения могут возникать в результате ошибок и (или) недобросовестных действий и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей прилагаемой финансовой информации, принимаемые на ее основе.

В ходе проведения аудита нами были выполнены аудиторские процедуры, направленные на получение аудиторских доказательств соблюдения (*наименование аудируемого лица*) требования подпункта 1.2 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 2 июля 2020 г. № 247 об осуществлении строительства жилых помещений объекта строительства с привлечением денежных средств физических лиц с размером прибыли застройщика не более 5 процентов от определяемой в текущих ценах сметной стоимости отдельно каждого такого жилого помещения, сформированной в соответствии с законодательством на дату окончания строительства (*дата*), в том числе нами были выполнены аудиторские процедуры, направленные на получение аудиторских доказательств в отношении следующих вопросов:

1) наличия у (*наименование аудируемого лица*) правоустанавливающих документов, в том числе:

документов, удостоверяющих право на земельный участок, необходимый для обеспечения строительства;

документов, подтверждающих опубликование проектной декларации; договоров, зарегистрированных в установленном порядке местными исполнительными и распорядительными органами;

проектной документации, прошедшей государственную экспертизу в порядке и случаях, установленных законодательством;

разрешительной документации на строительство объекта строительства, выданной местными исполнительными и распорядительными органами;

договора строительного подряда (если строительство не ведется аудируемым лицом собственными силами);

извещения о получении уведомления о производстве строительно-монтажных работ и регистрации объекта строительства органами государственного строительного надзора (за исключением объектов строительства, на которых не осуществляется государственный строительный надзор);

2) соответствия прилагаемой финансовой информации представленным в ходе аудита документам (*наименование аудируемого лица*).

В рамках аудита, проводимого в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь «Об аудиторской деятельности» и национальных правил аудиторской

деятельности, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

выявляем и оцениваем риски существенного искажения прилагаемой финансовой информации вследствие ошибок и (или) недобросовестных действий; разрабатываем и выполняем аудиторские процедуры в соответствии с оцененными рисками; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего аудиторского мнения. Риск необнаружения существенных искажений прилагаемой финансовой информации в результате недобросовестных действий выше риска необнаружения существенных искажений в результате ошибок, так как недобросовестные действия, как правило, подразумевают наличие специально разработанных мер, направленных на их сокрытие;

получаем понимание системы внутреннего контроля (*наименование аудируемого лица*), имеющей значение для аудита, с целью планирования аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам аудита, но не с целью выражения нашего аудиторского мнения относительно эффективности функционирования системы внутреннего контроля (*наименование аудируемого лица*);

оцениваем, обеспечивает ли прилагаемая финансовая информация достоверное представление о лежащих в ее основе данных.

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, возникших в ходе аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в ходе аудита.

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 была доведена информация обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать угрозами нарушения принципа независимости, и, если необходимо, обо всех предпринятых мерах предосторожности.

Мы несем ответственность за выраженное в установленной форме наше аудиторское мнение по вопросу соблюдения (*наименование аудируемого лица*) требования подпункта 1.2 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 2 июля 2020 г. № 247 об осуществлении строительства жилых помещений объекта строительства с привлечением денежных средств физических лиц с размером прибыли застройщика не более 5 процентов от определяемой в текущих ценах сметной стоимости отдельно каждого такого жилого помещения, сформированной в соответствии с законодательством на дату окончания строительства (*дата*).

## **Подписи**

### **Информация об аудиторской организации**

### **Дата подписания аудиторского заключения<sup>4</sup>**

<sup>4</sup> Элементы аудиторского заключения (подписи, информация об аудиторской организации (аудиторе – индивидуальном предпринимателе), дата подписания аудиторского заключения) включаются в аудиторское заключение в соответствии с требованиями, установленными национальными правилами аудиторской деятельности «Аудиторское заключение по бухгалтерской и (или) финансовой отчетности».

**Перечень договоров создания объекта долевого строительства,  
в соответствии с которыми (наименование аудируемого лица) осуществлялось строительство жилых помещений (наименование и адрес объекта  
строительства) с привлечением денежных средств физических лиц**

**по состоянию на дату окончания строительства (дата)**

№ п/п	Дата и номер договора создания объекта долевого строительства	Цена договора (цена объекта долевого строительства), бел. руб.	Сумма фактически перечисленных денежных средств физическим лицом аудируемому лицу (наименование аудируемого лица), бел. руб.	Сметная стоимость жилого помещения в текущих ценах, сформированная в соответствии с законодательством на дату окончания строительства, бел. руб.	Прибыль застройщика (наименование аудируемого лица), бел. руб.	Процент прибыли застройщика от определяемой в текущих ценах сметной стоимости жилого помещения, сформированной в соответствии с законодательством на дату окончания строительства, %	Сумма денежных средств, подлежащих возврату физическому лицу, бел. руб.
1	2	3	4	5	6	7	8

Руководитель (наименование аудируемого лица)

\_\_\_\_\_ (должность служащего)

\_\_\_\_\_ (подпись)

\_\_\_\_\_ (инициалы, фамилия)

Дата составления \_\_\_\_\_ (дата)

**Перечень договоров создания объекта долевого строительства, в соответствии с которыми (наименование аудируемого лица) осуществлялось строительство жилых помещений (наименование и адрес объекта строительства) с привлечением денежных средств физических лиц и в отношении которых по результатам аудита прилагаемой финансовой информации выявлено, что в связи с превышением размера прибыли застройщика 5 процентов, включенной в цену этих жилых помещений, от определяемой в текущих ценах сметной стоимости отдельно каждого такого жилого помещения, сформированной в соответствии с законодательством на дату окончания строительства (дата), денежные средства подлежат возврату физическим лицам**

№ п/п	Дата и номер договора создания объекта долевого строительства	Сумма фактически перечисленных денежных средств физическим лицом аудируемому лицу (наименование аудируемого лица), бел. руб.	Сметная стоимость жилого помещения в текущих ценах, сформированная в соответствии с законодательством на дату окончания строительства, бел. руб.	Прибыль застройщика (наименование аудируемого лица), бел. руб.	Процент прибыли застройщика от определяемой в текущих ценах сметной стоимости жилого помещения, сформированной в соответствии с законодательством на дату окончания строительства, %	Сумма денежных средств, подлежащих возврату физическому лицу, бел. руб.
1	2	3	4	5	6	7

Подписи<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Приложение 2 к аудиторскому заключению подписывается аудиторами, подписавшими аудиторское заключение, в порядке, установленном национальными правилами аудиторской деятельности «Аудиторское заключение по бухгалтерской и (или) финансовой отчетности» для подписания аудиторского заключения.

Приложение 3  
к постановлению  
Министерства финансов  
Республики Беларусь  
16.01.2024 № 4

Форма

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**(по специальному аудиторскому заданию**

**на аудит соблюдения требования законодательства 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 многоквартирном, блокированном жилом доме, многоквартирного жилого дома)**

*(должность, фамилия, инициалы лица (лиц), которому (которым) адресуется аудиторское заключение в соответствии с договором оказания аудиторских услуг)*

### **Отрицательное аудиторское мнение**

Мы<sup>1</sup> провели аудит по специальному аудиторскому заданию (далее – аудит) прилагаемой согласно приложению 1 к аудиторскому заключению финансовой информации (*наименование аудируемого лица, место нахождения, дата государственной регистрации, регистрационный номер в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей*), состоящей из сведений, содержащихся в Перечне договоров создания объекта долевого строительства, в соответствии с которыми (*наименование аудируемого лица*) осуществлялось строительство жилых помещений (*наименование и адрес объекта строительства*) с привлечением денежных средств физических лиц (далее – прилагаемая финансовая информация).

<sup>1</sup> В случае, когда аудит проводится аудитором, осуществляющим деятельность в качестве индивидуального предпринимателя (далее – аудитор – индивидуальный предприниматель), лично, используется местоимение «мной». Далее по тексту аудиторского заключения в случае, когда аудит проводится аудитором – индивидуальным предпринимателем лично, используются местоимения «я» в творительном падеже (в случае, если не применимо, в именительном падеже), «мой», «мое» в соответствующем падеже, а также иные части речи (где это необходимо), согласующиеся с используемым местоимением.

По нашему мнению, согласно прилагаемой финансовой информации, вследствие значимости вопросов, описанных в разделе «Основание для выражения отрицательного аудиторского мнения» аудиторского заключения, (*наименование аудируемого лица*) не соблюдено требование подпункта 1.2 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 2 июля 2020 г. № 247 «О строительстве жилых помещений» об осуществлении строительства жилых помещений (*наименование и адрес объекта строительства*) (далее, если не указано иное, – объект строительства) с привлечением денежных средств физических лиц с размером прибыли застройщика не более 5 процентов от определяемой в текущих ценах сметной стоимости отдельно каждого такого жилого помещения, сформированной в соответствии с законодательством на дату окончания строительства (*дата*).

### **Основание для выражения отрицательного аудиторского мнения**

По результатам аудита нами установлены несоответствия данных прилагаемой финансовой информации представленным в ходе аудита документам (*наименование*

аудируемого лица), которые в совокупности затрагивают существенную часть прилагаемой финансовой информации и влияют на содержащиеся в графах 7 и 8 сведения прилагаемой финансовой информации.

В приложении 2 к аудиторскому заключению представлен Перечень договоров создания объекта долевого строительства, в соответствии с которыми (*наименование аудируемого лица*) осуществлялось строительство жилых помещений (*наименование и адрес объекта строительства*) с привлечением денежных средств физических лиц и в отношении которых по результатам аудита прилагаемой финансовой информации выявлено, что в связи с превышением размера прибыли застройщика 5 процентов, включенной в цену этих жилых помещений, от определяемой в текущих ценах сметной стоимости отдельно каждого такого жилого помещения, сформированной в соответствии с законодательством на дату окончания строительства (*дата*), денежные средства подлежат возврату физическим лицам.

*(Описание иных оснований для выражения отрицательного аудиторского мнения, которые не нашли отражение в приложении 2 к аудиторскому заключению (при наличии)).*

Мы провели аудит в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 12 июля 2013 г. № 56-З «Об аудиторской деятельности» и национальных правил аудиторской деятельности. Наши обязанности в соответствии с этими требованиями описаны в разделе «Обязанности аудиторской организации<sup>2</sup> в связи с выполнением специального аудиторского задания» аудиторского заключения. Мы независимы по отношению к (*наименование аудируемого лица*) в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь «Об аудиторской деятельности», национальных правил аудиторской деятельности и Кодекса этики профессиональных бухгалтеров, принимаемого Международной федерацией бухгалтеров, и нами соблюдались прочие принципы профессиональной этики в соответствии с данными требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения отрицательного аудиторского мнения.

<sup>2</sup>В случае, когда аудит проводится аудитором – индивидуальным предпринимателем, по тексту аудиторского заключения вместо слов «аудиторская организация» в соответствующем падеже используются слова «аудитор – индивидуальный предприниматель» в соответствующем падеже.

## **Важные обстоятельства**

Аудиторское заключение предназначено исключительно для сторон, определенных законодательством, устанавливающим требования по проведению настоящего аудита, и не должно распространяться и (или) использоваться ни в каких других целях, кроме тех, которые установлены законодательством.

## **Прочие вопросы<sup>3</sup>**

<sup>3</sup>При необходимости раздел «Прочие вопросы» аудиторского заключения включается в аудиторское заключение в соответствии с требованиями, установленными национальными правилами аудиторской деятельности «Аудиторское заключение по бухгалтерской и (или) финансовой отчетности», утвержденными постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 28 июня 2017 г. № 18.

## **Обязанности аудируемого лица по подготовке финансовой информации**

Руководство (*наименование аудируемого лица*) несет ответственность за подготовку и достоверное представление прилагаемой финансовой информации, а также достоверное представление иной информации в ходе аудита по вопросам, описанным в разделе «Обязанности аудиторской организации в связи с выполнением специального аудиторского задания» аудиторского заключения.

Руководство (*наименование аудируемого лица*) несет ответственность за соблюдение требования подпункта 1.2 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 2 июля 2020 г. № 247 об осуществлении строительства жилых помещений объекта строительства с привлечением денежных средств физических лиц с размером прибыли застройщика не более 5 процентов от определяемой в текущих ценах сметной стоимости отдельно каждого такого жилого помещения, сформированной в соответствии с законодательством на дату окончания строительства (*дата*).

### **Обязанности аудиторской организации в связи с выполнением специального аудиторского задания**

Наша цель состоит в получении по результатам аудита прилагаемой финансовой информации разумной уверенности в том, что (*наименование аудируемого лица*) соблюдено требование подпункта 1.2 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 2 июля 2020 г. № 247 об осуществлении строительства жилых помещений объекта строительства с привлечением денежных средств физических лиц с размером прибыли застройщика не более 5 процентов от определяемой в текущих ценах сметной стоимости отдельно каждого такого жилого помещения, сформированной в соответствии с законодательством на дату окончания строительства (*дата*), и в составлении аудиторского заключения, содержащего выраженное в установленной форме наше аудиторское мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Законом Республики Беларусь «Об аудиторской деятельности» и национальными правилами аудиторской деятельности, позволяет выявить все имеющиеся существенные искажения. Искажения могут возникать в результате ошибок и (или) недобросовестных действий и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей прилагаемой финансовой информации, принимаемые на ее основе.

В ходе проведения аудита нами были выполнены аудиторские процедуры, направленные на получение аудиторских доказательств соблюдения (*наименование аудируемого лица*) требования подпункта 1.2 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 2 июля 2020 г. № 247 об осуществлении строительства жилых помещений объекта строительства с привлечением денежных средств физических лиц с размером прибыли застройщика не более 5 процентов от определяемой в текущих ценах сметной стоимости отдельно каждого такого жилого помещения, сформированной в соответствии с законодательством на дату окончания строительства (*дата*), в том числе нами были выполнены аудиторские процедуры, направленные на получение аудиторских доказательств в отношении следующих вопросов:

1) наличия у (*наименование аудируемого лица*) правоустанавливающих документов, в том числе:

документов, удостоверяющих право на земельный участок, необходимый для обеспечения строительства;

документов, подтверждающих опубликование проектной декларации;

договоров, зарегистрированных в установленном порядке местными исполнительными и распорядительными органами;

проектной документации, прошедшей государственную экспертизу в порядке и случаях, установленных законодательством;

разрешительной документации на строительство объекта строительства, выданной местными исполнительными и распорядительными органами;

договора строительного подряда (если строительство не ведется аудируемым лицом собственными силами);

извещения о получении уведомления о производстве строительно-монтажных работ и регистрации объекта строительства органами государственного строительного надзора

(за исключением объектов строительства, на которых не осуществляется государственный строительный надзор);

2) соответствия прилагаемой финансовой информации представленным в ходе аудита документам (*наименование аудируемого лица*).

В рамках аудита, проводимого в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь «Об аудиторской деятельности» и национальных правил аудиторской деятельности, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

выявляем и оцениваем риски существенного искажения прилагаемой финансовой информации вследствие ошибок и (или) недобросовестных действий; разрабатываем и выполняем аудиторские процедуры в соответствии с оцененными рисками; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего аудиторского мнения. Риск необнаружения существенных искажений прилагаемой финансовой информации в результате недобросовестных действий выше риска необнаружения существенных искажений в результате ошибок, так как недобросовестные действия, как правило, подразумевают наличие специально разработанных мер, направленных на их сокрытие;

получаем понимание системы внутреннего контроля (*наименование аудируемого лица*), имеющей значение для аудита, с целью планирования аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам аудита, но не с целью выражения нашего аудиторского мнения относительно эффективности функционирования системы внутреннего контроля (*наименование аудируемого лица*);

оцениваем, обеспечивает ли прилагаемая финансовая информация достоверное представление о лежащих в ее основе данных.

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, возникших в ходе аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в ходе аудита.

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 была доведена информация обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать угрозами нарушения принципа независимости, и, если необходимо, обо всех предпринятых мерах предосторожности.

Мы несем ответственность за выраженное в установленной форме наше аудиторское мнение по вопросу соблюдения (*наименование аудируемого лица*) требования подпункта 1.2 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 2 июля 2020 г. № 247 об осуществлении строительства жилых помещений объекта строительства с привлечением денежных средств физических лиц с размером прибыли застройщика не более 5 процентов от определяемой в текущих ценах сметной стоимости отдельно каждого такого жилого помещения, сформированной в соответствии с законодательством на дату окончания строительства (*дата*).

## Подписи

### Информация об аудиторской организации

### Дата подписания аудиторского заключения<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Элементы аудиторского заключения (подписи, информация об аудиторской организации (аудиторе – индивидуальном предпринимателе), дата подписания аудиторского заключения) включаются в аудиторское заключение в соответствии с требованиями, установленными национальными правилами аудиторской деятельности «Аудиторское заключение по бухгалтерской и (или) финансовой отчетности».



**Перечень договоров создания объекта долевого строительства,  
в соответствии с которыми (наименование аудируемого лица) осуществлялось строительство жилых помещений (наименование и адрес объекта  
строительства) с привлечением денежных средств физических лиц  
по состоянию на дату окончания строительства (дата)**

№ п/п	Дата и номер договора создания объекта долевого строительства	Цена договора (цена объекта долевого строительства), бел. руб.	Сумма фактически перечисленных денежных средств физическим лицом аудируемому лицу (наименование аудируемого лица), бел. руб.	Сметная стоимость жилого помещения в текущих ценах, сформированная в соответствии с законодательством на дату окончания строительства, бел. руб.	Прибыль застройщика (наименование аудируемого лица), бел. руб.	Процент прибыли застройщика от определяемой в текущих ценах сметной стоимости жилого помещения, сформированной в соответствии с законодательством на дату окончания строительства, %	Сумма денежных средств, подлежащих возврату физическому лицу, бел. руб.
1	2	3	4	5	6	7	8

Руководитель (наименование аудируемого лица)

\_\_\_\_\_ (должность служащего)

\_\_\_\_\_ (подпись)

\_\_\_\_\_ (инициалы, фамилия)

Дата составления \_\_\_\_\_ (дата)

**Перечень договоров создания объекта долевого строительства, в соответствии с которыми (наименование аудируемого лица) осуществлялось строительство жилых помещений (наименование и адрес объекта строительства) с привлечением денежных средств физических лиц и в отношении которых по результатам аудита прилагаемой финансовой информации выявлено, что в связи с превышением размера прибыли застройщика 5 процентов, включенной в цену этих жилых помещений, от определяемой в текущих ценах сметной стоимости отдельно каждого такого жилого помещения, сформированной в соответствии с законодательством на дату окончания строительства (дата), денежные средства подлежат возврату физическим лицам**

№ п/п	Дата и номер договора создания объекта долевого строительства	Сумма фактически перечисленных денежных средств физическим лицом аудируемому лицу (наименование аудируемого лица), бел. руб.	Сметная стоимость жилого помещения в текущих ценах, сформированная в соответствии с законодательством на дату окончания строительства, бел. руб.	Прибыль застройщика (наименование аудируемого лица), бел. руб.	Процент прибыли застройщика от определяемой в текущих ценах сметной стоимости жилого помещения, сформированной в соответствии с законодательством на дату окончания строительства, %	Сумма денежных средств, подлежащих возврату физическому лицу, бел. руб.
1	2	3	4	5	6	7

Подписи<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Приложение 2 к аудиторскому заключению подписывается аудиторами, подписавшими аудиторское заключение, в порядке, установленном национальными правилами аудиторской деятельности «Аудиторское заключение по бухгалтерской и (или) финансовой отчетности» для подписания аудиторского заключения.

Приложение 4  
к постановлению  
Министерства финансов  
Республики Беларусь  
16.01.2024 № 4

Форма

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**(по специальному аудиторскому заданию)**

**на аудит соблюдения требования законодательства 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 многоквартирном, блокированном жилом доме, многоквартирного жилого дома)**

*(должность, фамилия, инициалы лица (лиц), которому (которым) адресуется аудиторское заключение в соответствии с договором оказания аудиторских услуг)*

### **Отказ от выражения аудиторского мнения**

Мы<sup>1</sup> были привлечены для проведения аудита по специальному аудиторскому заданию (далее – аудит) прилагаемой согласно приложению к аудиторскому заключению финансовой информации (*наименование аудируемого лица, место нахождения, дата государственной регистрации, регистрационный номер в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей*), состоящей из сведений, содержащихся в Перечне договоров создания объекта долевого строительства, в соответствии с которыми (*наименование аудируемого лица*) осуществлялось строительство жилых помещений (*наименование и адрес объекта строительства*) с привлечением денежных средств физических лиц (далее – прилагаемая финансовая информация).

---

<sup>1</sup> В случае, когда аудит проводится аудитором, осуществляющим деятельность в качестве индивидуального предпринимателя (далее – аудитор – индивидуальный предприниматель), лично, используется местоимение «мной». Далее по тексту аудиторского заключения в случае, когда аудит проводится аудитором – индивидуальным предпринимателем лично, используются местоимения «я» в творительном падеже (в случае, если не применимо, в именительном падеже), «мой», «мое» в соответствующем падеже, а также иные части речи (где это необходимо), согласующиеся с используемым местоимением.

Мы не выражаем аудиторского мнения согласно прилагаемой финансовой информации о соблюдении (*наименование аудируемого лица*) требования подпункта 1.2 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 2 июля 2020 г. № 247 «О строительстве жилых помещений» об осуществлении строительства жилых помещений (*наименование и адрес объекта строительства*) (далее, если не указано иное, – объект строительства) с привлечением денежных средств физических лиц с размером прибыли застройщика не более 5 процентов от определяемой в текущих ценах сметной стоимости отдельно каждого такого жилого помещения. Вследствие значимости вопросов, указанных в разделе «Основание для отказа от выражения аудиторского мнения» аудиторского заключения, мы не смогли получить достаточные и надлежащие аудиторские доказательства для обоснования нашего аудиторского мнения согласно прилагаемой финансовой информации о соблюдении (*наименование аудируемого лица*) требования подпункта 1.2 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 2 июля 2020 г. № 247 об осуществлении строительства жилых помещений объекта строительства

с привлечением денежных средств физических лиц с размером прибыли застройщика не более 5 процентов от определяемой в текущих ценах сметной стоимости отдельно каждого такого жилого помещения.

### **Основание для отказа от выражения аудиторского мнения**

(*Наименование аудируемого лица*) не представило нам документы, необходимые для проведения аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств в отношении прилагаемой финансовой информации (*и (или) указываются иные основания для отказа от выражения аудиторского мнения (при наличии)*). Как следствие, у нас отсутствовала возможность получения достаточных надлежащих аудиторских доказательств в отношении соблюдения (*наименование аудируемого лица*) требования подпункта 1.2 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 2 июля 2020 г. № 247 об осуществлении строительства жилых помещений объекта строительства с привлечением денежных средств физических лиц с размером прибыли застройщика не более 5 процентов от определяемой в текущих ценах сметной стоимости отдельно каждого такого жилого помещения. Мы не имели возможности определить согласно прилагаемой финансовой информации соблюдено ли (*наименование аудируемого лица*) требование подпункта 1.2 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 2 июля 2020 г. № 247 об осуществлении строительства жилых помещений объекта строительства с привлечением денежных средств физических лиц с размером прибыли застройщика не более 5 процентов от определяемой в текущих ценах сметной стоимости отдельно каждого такого жилого помещения.

### **Важные обстоятельства**

Аудиторское заключение предназначено исключительно для сторон, определенных законодательством, устанавливающим требования по проведению настоящего аудита, и не должно распространяться и (или) использоваться ни в каких других целях, кроме тех, которые установлены законодательством.

### **Прочие вопросы<sup>2</sup>**

<sup>2</sup>При необходимости раздел «Прочие вопросы» аудиторского заключения включается в аудиторское заключение в соответствии с требованиями, установленными национальными правилами аудиторской деятельности «Аудиторское заключение по бухгалтерской и (или) финансовой отчетности», утвержденными постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 28 июня 2017 г. № 18.

### **Обязанности аудируемого лица по подготовке финансовой информации**

Руководство (*наименование аудируемого лица*) несет ответственность за подготовку и достоверное представление прилагаемой финансовой информации, а также достоверное представление иной информации в ходе аудита по проверяемым вопросам.

Руководство (*наименование аудируемого лица*) несет ответственность за соблюдение требования подпункта 1.2 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 2 июля 2020 г. № 247 об осуществлении строительства жилых помещений объекта строительства с привлечением денежных средств физических лиц с размером прибыли застройщика не более 5 процентов от определяемой в текущих ценах сметной стоимости отдельно каждого такого жилого помещения, сформированной в соответствии с законодательством на дату окончания строительства (*дата*).

## **Обязанности аудиторской организации<sup>3</sup> в связи с выполнением специального аудиторского задания**

<sup>3</sup> В случае, когда аудит проводится аудитором – индивидуальным предпринимателем, по тексту аудиторского заключения вместо слов «аудиторская организация» в соответствующем падеже используются слова «аудитор – индивидуальный предприниматель» в соответствующем падеже.

Наши обязанности заключаются в проведении аудита прилагаемой финансовой информации (*наименование аудируемого лица*) в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 12 июля 2013 г. № 56-З «Об аудиторской деятельности» и национальных правил аудиторской деятельности и в предоставлении аудиторского заключения.

Вследствие значимости вопросов, описанных в разделе «Основание для отказа от выражения аудиторского мнения» аудиторского заключения, у нас не было возможности получить достаточные и надлежащие аудиторские доказательства для обоснования нашего аудиторского мнения согласно прилагаемой финансовой информации о соблюдении (*наименование аудируемого лица*) требования подпункта 1.2 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 2 июля 2020 г. № 247 об осуществлении строительства жилых помещений объекта строительства с привлечением денежных средств физических лиц с размером прибыли застройщика не более 5 процентов от определяемой в текущих ценах сметной стоимости отдельно каждого такого жилого помещения.

Нами соблюдались принцип независимости по отношению к (*наименование аудируемого лица*) согласно требованиям Закона Республики Беларусь «Об аудиторской деятельности», национальных правил аудиторской деятельности и Кодекса этики профессиональных бухгалтеров, принимаемого Международной федерацией бухгалтеров, и прочие принципы профессиональной этики в соответствии с данными требованиями.

### **Подписи**

#### **Информация об аудиторской организации**

#### **Дата подписания аудиторского заключения<sup>4</sup>**

<sup>4</sup> Элементы аудиторского заключения (подписи, информация об аудиторской организации (аудиторе – индивидуальном предпринимателе), дата подписания аудиторского заключения) включаются в аудиторское заключение в соответствии с требованиями, установленными национальными правилами аудиторской деятельности «Аудиторское заключение по бухгалтерской и (или) финансовой отчетности».

Приложение  
к аудиторскому заключению

**Перечень договоров создания объекта долевого строительства,  
в соответствии с которыми (наименование аудируемого лица) осуществлялось строительство жилых помещений (наименование и адрес объекта  
строительства) с привлечением денежных средств физических лиц  
по состоянию на дату окончания строительства (дата)**

№ п/п	Дата и номер договора создания объекта долевого строительства	Цена договора (цена объекта долевого строительства), бел. руб.	Сумма фактически перечисленных денежных средств физическим лицом аудируемому лицу (наименование аудируемого лица), бел. руб.	Сметная стоимость жилого помещения в текущих ценах, сформированная в соответствии с законодательством на дату окончания строительства, бел. руб.	Прибыль застройщика (наименование аудируемого лица), бел. руб.	Процент прибыли застройщика от определяемой в текущих ценах сметной стоимости жилого помещения, сформированной в соответствии с законодательством на дату окончания строительства, %	Сумма денежных средств, подлежащих возврату физическому лицу, бел. руб.
1	2	3	4	5	6	7	8

Руководитель (наименование аудируемого лица)

\_\_\_\_\_ (должность служащего)

\_\_\_\_\_ (подпись)

\_\_\_\_\_ (инициалы, фамилия)

Дата составления \_\_\_\_\_ (дата)

Приложение 5  
к постановлению  
Министерства финансов  
Республики Беларусь  
16.01.2024 № 4

Форма

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

(по специальному аудиторскому заданию)

**на аудит соблюдения требования законодательства об осуществлении застройщиком (заказчиком) строительства жилых помещений с привлечением денежных средств физических лиц с использованием государственной поддержки с размером прибыли не более 5 процентов от фактической стоимости жилых помещений в многоквартирном, блокированном жилом доме, многоквартирного жилого дома)**

*(должность, фамилия, инициалы лица (лиц), которому (которым) адресуется аудиторское заключение в соответствии с договором оказания аудиторских услуг)*

### Аудиторское мнение

Мы<sup>1</sup> провели аудит по специальному аудиторскому заданию (далее – аудит) прилагаемой согласно приложению к аудиторскому заключению финансовой информации (*наименование аудируемого лица, место нахождения, дата государственной регистрации, регистрационный номер в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей*), состоящей из сведений, содержащихся в Перечне договоров создания объекта долевого строительства, в соответствии с которыми (*наименование аудируемого лица*) осуществлялось строительство жилых помещений (*наименование и адрес объекта строительства*) с привлечением денежных средств физических лиц с использованием государственной поддержки (далее – прилагаемая финансовая информация).

<sup>1</sup> В случае, когда аудит проводится аудитором, осуществляющим деятельность в качестве индивидуального предпринимателя (далее – аудитор – индивидуальный предприниматель), лично, используется местоимение «мной». Далее по тексту аудиторского заключения в случае, когда аудит проводится аудитором – индивидуальным предпринимателем лично, используются местоимения «я» в творительном падеже (в случае, если не применимо, в именительном падеже), «мой», «мое» в соответствующем падеже, а также иные части речи (где это необходимо), согласующиеся с используемым местоимением.

По нашему мнению, согласно прилагаемой финансовой информации (*наименование аудируемого лица*) во всех существенных аспектах соблюдено требование части пятой подпункта 1.15 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. № 473 «О долевом строительстве» об осуществлении строительства жилых помещений (*наименование и адрес объекта строительства*) (далее, если не указано иное, – объект строительства) с привлечением денежных средств физических лиц с использованием государственной поддержки с размером прибыли застройщика не более 5 процентов от фактической стоимости отдельно каждого такого жилого помещения, сформированной в соответствии с законодательством на дату приемки в эксплуатацию объекта строительства (*дата*).

### Основание для выражения аудиторского мнения

Мы провели аудит в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 12 июля 2013 г. № 56-3 «Об аудиторской деятельности» и национальных правил

аудиторской деятельности. Наши обязанности в соответствии с этими требованиями описаны в разделе «Обязанности аудиторской организации<sup>2</sup> в связи с выполнением специального аудиторского задания» аудиторского заключения. Мы независимы по отношению к (*наименование аудируемого лица*) в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь «Об аудиторской деятельности», национальных правил аудиторской деятельности и Кодекса этики профессиональных бухгалтеров, принимаемого Международной федерацией бухгалтеров, и нами соблюдались прочие принципы профессиональной этики в соответствии с данными требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения аудиторского мнения.

---

<sup>2</sup> В случае, когда аудит проводится аудитором – индивидуальным предпринимателем, по тексту аудиторского заключения вместо слов «аудиторская организация» в соответствующем падеже используются слова «аудитор – индивидуальный предприниматель» в соответствующем падеже.

### **Важные обстоятельства**

Аудиторское заключение предназначено исключительно для сторон, определенных законодательством, устанавливающим требования по проведению настоящего аудита, и не должно распространяться и (или) использоваться ни в каких других целях, кроме тех, которые установлены законодательством.

### **Прочие вопросы<sup>3</sup>**

---

<sup>3</sup> При необходимости раздел «Прочие вопросы» аудиторского заключения включается в аудиторское заключение в соответствии с требованиями, установленными национальными правилами аудиторской деятельности «Аудиторское заключение по бухгалтерской и (или) финансовой отчетности», утвержденными постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 28 июня 2017 г. № 18.

### **Обязанности аудируемого лица по подготовке финансовой информации**

Руководство (*наименование аудируемого лица*) несет ответственность за подготовку и достоверное представление прилагаемой финансовой информации, а также достоверное представление иной информации в ходе аудита по вопросам, описанным в разделе «Обязанности аудиторской организации в связи с выполнением специального аудиторского задания» аудиторского заключения.

Руководство (*наименование аудируемого лица*) несет ответственность за соблюдение требования части пятой подпункта 1.15 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. № 473 об осуществлении строительства жилых помещений объекта строительства с привлечением денежных средств физических лиц с использованием государственной поддержки с размером прибыли застройщика не более 5 процентов от фактической стоимости отдельно каждого такого жилого помещения, сформированной в соответствии с законодательством на дату приемки в эксплуатацию объекта строительства (*дата*).

### **Обязанности аудиторской организации в связи с выполнением специального аудиторского задания**

Наша цель состоит в получении по результатам аудита прилагаемой финансовой информации разумной уверенности в том, что (*наименование аудируемого лица*) соблюдено требование части пятой подпункта 1.15 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. № 473 об осуществлении строительства жилых помещений объекта строительства с привлечением денежных средств физических лиц с использованием государственной поддержки с размером прибыли застройщика не более 5 процентов от фактической стоимости отдельно каждого такого жилого помещения, сформированной в соответствии с законодательством на дату приемки в эксплуатацию



объекта строительства (*дата*), и в составлении аудиторского заключения, содержащего выраженное в установленной форме наше аудиторское мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Законом Республики Беларусь «Об аудиторской деятельности» и национальными правилами аудиторской деятельности, позволяет выявить все имеющиеся существенные искажения. Искажения могут возникать в результате ошибок и (или) недобросовестных действий и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей прилагаемой финансовой информации, принимаемые на ее основе.

В ходе проведения аудита нами были выполнены аудиторские процедуры, направленные на получение аудиторских доказательств соблюдения (*наименование аудируемого лица*) требования части пятой подпункта 1.15 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. № 473 об осуществлении строительства жилых помещений объекта строительства с привлечением денежных средств физических лиц с использованием государственной поддержки с размером прибыли застройщика не более 5 процентов от фактической стоимости отдельно каждого такого жилого помещения, сформированной в соответствии с законодательством на дату приемки в эксплуатацию объекта строительства (*дата*), в том числе нами были выполнены аудиторские процедуры, направленные на получение аудиторских доказательств в отношении следующих вопросов:

1) наличия у (*наименование аудируемого лица*) правоустанавливающих документов, в том числе:

документов, удостоверяющих право на земельный участок, необходимый для обеспечения строительства;

документов, подтверждающих опубликование проектной декларации;

договоров, зарегистрированных в установленном порядке местными исполнительными и распорядительными органами;

проектной документации, прошедшей государственную экспертизу в порядке и случаях, установленных законодательством;

разрешительной документации на строительство объекта строительства, выданной местными исполнительными и распорядительными органами;

договора строительного подряда (если строительство не ведется аудируемым лицом собственными силами);

извещения о получении уведомления о производстве строительно-монтажных работ и регистрации объекта строительства органами государственного строительного надзора (за исключением объектов строительства, на которых не осуществляется государственный строительный надзор);

2) достоверности сведений прилагаемой финансовой информации, в том числе:

фактической стоимости каждого жилого помещения, строительство которого осуществлялось с привлечением денежных средств физических лиц с использованием государственной поддержки, сформированной в соответствии с законодательством на дату приемки в эксплуатацию объекта строительства;

соотношения фактической стоимости каждого жилого помещения, строительство которого осуществлялось с привлечением денежных средств физических лиц с использованием государственной поддержки, и цены договора (цены объекта долевого строительства);

обоснованности включения «иных объектов недвижимости» в состав объекта долевого строительства, строительство которого осуществлялось с привлечением денежных средств физических лиц с использованием государственной поддержки (наличие в проектной документации, целевое функциональное назначение и др.);

соответствия требованиям законодательства случаев изменения стоимости объекта долевого строительства, строительство которого осуществлялось с привлечением денежных средств физических лиц с использованием государственной поддержки;

суммы прибыли застройщика (*наименование аудируемого лица*) по каждому объекту долевого строительства, строительство которого осуществлялось с привлечением денежных средств физических лиц с использованием государственной поддержки;

правильности расчета процента прибыли застройщика от фактической стоимости каждого жилого помещения, строительство которого осуществлялось с привлечением денежных средств физических лиц с использованием государственной поддержки, сформированной в соответствии с законодательством на дату приемки в эксплуатацию объекта строительства.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь «Об аудиторской деятельности» и национальных правил аудиторской деятельности, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

выявляем и оцениваем риски существенного искажения прилагаемой финансовой информации вследствие ошибок и (или) недобросовестных действий; разрабатываем и выполняем аудиторские процедуры в соответствии с оцененными рисками; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего аудиторского мнения. Риск необнаружения существенных искажений прилагаемой финансовой информации в результате недобросовестных действий выше риска необнаружения существенных искажений в результате ошибок, так как недобросовестные действия, как правило, подразумевают наличие специально разработанных мер, направленных на их сокрытие;

получаем понимание системы внутреннего контроля (*наименование аудируемого лица*), имеющей значение для аудита, с целью планирования аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам аудита, но не с целью выражения нашего аудиторского мнения относительно эффективности функционирования системы внутреннего контроля (*наименование аудируемого лица*);

оцениваем обеспечивает ли прилагаемая финансовая информация достоверное представление о лежащих в ее основе данных.

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, возникших в ходе аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в ходе аудита.

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 была доведена информация обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать угрозами нарушения принципа независимости, и, если необходимо, обо всех предпринятых мерах предосторожности.

Мы несем ответственность за выраженное в установленной форме наше аудиторское мнение по вопросу соблюдения (*наименование аудируемого лица*) требования части пятой подпункта 1.15 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. № 473 об осуществлении строительства жилых помещений объекта строительства с привлечением денежных средств физических лиц с использованием государственной поддержки с размером прибыли застройщика не более 5 процентов от фактической стоимости отдельно каждого такого жилого помещения, сформированной в соответствии с законодательством на дату приемки в эксплуатацию объекта строительства (*дата*).

## **Подписи**

### **Информация об аудиторской организации**

### **Дата подписания аудиторского заключения<sup>4</sup>**

<sup>4</sup> Элементы аудиторского заключения (подписи, информация об аудиторской организации (аудиторе – индивидуальном предпринимателе), дата подписания аудиторского заключения) включаются в аудиторское заключение в соответствии с требованиями, установленными национальными правилами аудиторской деятельности «Аудиторское заключение по бухгалтерской и (или) финансовой отчетности».

Приложение  
к аудиторскому заключению

**Перечень договоров создания объекта долевого строительства, в соответствии с которыми (наименование аудируемого лица) осуществлялось строительство жилых помещений (наименование и адрес объекта строительства) с привлечением денежных средств физических лиц с использованием государственной поддержки**

**по состоянию на дату приемки в эксплуатацию объекта строительства (дата)**

№ п/п	Дата и номер договора создания объекта долевого строительства	Цена договора (цена объекта долевого строительства), бел. руб.	Сумма фактически перечисленных денежных средств физическим лицом аудируемому лицу (наименование аудируемого лица), бел. руб.	Фактическая стоимость жилого помещения, сформированная в соответствии с законодательством на дату приемки в эксплуатацию объекта строительства, бел. руб.	Прибыль застройщика (наименование аудируемого лица), бел. руб.	Процент прибыли застройщика от фактической стоимости жилого помещения, сформированной в соответствии с законодательством на дату приемки в эксплуатацию объекта строительства, %	Сумма денежных средств, подлежащих возврату физическому лицу, бел. руб.
1	2	3	4	5	6	7	8

Руководитель (наименование аудируемого лица)

\_\_\_\_\_ (должность служащего)

\_\_\_\_\_ (подпись)

\_\_\_\_\_ (инициалы, фамилия)

Дата составления \_\_\_\_\_ (дата)

Приложение 6  
к постановлению  
Министерства финансов  
Республики Беларусь  
16.01.2024 № 4

Форма

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

(по специальному аудиторскому заданию)

**на аудит соблюдения требования законодательства об осуществлении застройщиком (заказчиком) строительства жилых помещений с привлечением денежных средств физических лиц с использованием государственной поддержки с размером прибыли не более 5 процентов от фактической стоимости жилых помещений в многоквартирном, блокированном жилом доме, многоквартирного жилого дома)**

*(должность, фамилия, инициалы лица (лиц), которому (которым) адресуется аудиторское заключение в соответствии с договором оказания аудиторских услуг)*

### Аудиторское мнение с оговоркой

Мы<sup>1</sup> провели аудит по специальному аудиторскому заданию (далее – аудит) прилагаемой согласно приложению 1 к аудиторскому заключению финансовой информации (*наименование аудируемого лица, место нахождения, дата государственной регистрации, регистрационный номер в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей*), состоящей из сведений, содержащихся в Перечне договоров создания объекта долевого строительства, в соответствии с которыми (*наименование аудируемого лица*) осуществлялось строительство жилых помещений (*наименование и адрес объекта строительства*) с привлечением денежных средств физических лиц с использованием государственной поддержки (далее – прилагаемая финансовая информация).

<sup>1</sup> В случае, когда аудит проводится аудитором, осуществляющим деятельность в качестве индивидуального предпринимателя (далее – аудитор – индивидуальный предприниматель), лично, используется местоимение «мной». Далее по тексту аудиторского заключения в случае, когда аудит проводится аудитором – индивидуальным предпринимателем лично, используются местоимения «я» в творительном падеже (в случае, если не применимо, в именительном падеже), «мой», «мое» в соответствующем падеже, а также иные части речи (где это необходимо), согласующиеся с используемым местоимением.

По нашему мнению, согласно прилагаемой финансовой информации, за исключением влияния вопросов, описанных в разделе «Основание для выражения аудиторского мнения с оговоркой» аудиторского заключения, (*наименование аудируемого лица*) во всех существенных аспектах соблюдено требование части пятой подпункта 1.15 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. № 473 «О долевом строительстве» об осуществлении строительства жилых помещений (*наименование и адрес объекта строительства*) (далее, если не указано иное, – объект строительства) с привлечением денежных средств физических лиц с использованием государственной поддержки с размером прибыли застройщика не более 5 процентов от фактической стоимости отдельно каждого такого жилого помещения, сформированной в соответствии с законодательством на дату приемки в эксплуатацию объекта строительства (*дата*).

## Основание для выражения аудиторского мнения с оговоркой

В приложении 2 к аудиторскому заключению представлен Перечень договоров создания объекта долевого строительства, в соответствии с которыми (*наименование аудируемого лица*) осуществлялось строительство жилых помещений (*наименование и адрес объекта строительства*) с привлечением денежных средств физических лиц с использованием государственной поддержки и в отношении которых по результатам аудита прилагаемой финансовой информации выявлено, что в связи с превышением размера прибыли застройщика 5 процентов, включенной в цену этих жилых помещений, от фактической стоимости отдельно каждого такого жилого помещения, сформированной в соответствии с законодательством на дату приемки в эксплуатацию объекта строительства (*дата*), денежные средства подлежат возврату физическим лицам.

*(Описание иных оснований для выражения аудиторского мнения с оговоркой, которые не нашли отражение в приложении 2 к аудиторскому заключению (при наличии)).*

Мы провели аудит в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 12 июля 2013 г. № 56-З «Об аудиторской деятельности» и национальных правил аудиторской деятельности. Наши обязанности в соответствии с этими требованиями описаны в разделе «Обязанности аудиторской организации<sup>2</sup> в связи с выполнением специального аудиторского задания» аудиторского заключения. Мы независимы по отношению к (*наименование аудируемого лица*) в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь «Об аудиторской деятельности», национальных правил аудиторской деятельности и Кодекса этики профессиональных бухгалтеров, принимаемого Международной федерацией бухгалтеров, и нами соблюдались прочие принципы профессиональной этики в соответствии с данными требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения аудиторского мнения с оговоркой.

<sup>2</sup> В случае, когда аудит проводится аудитором – индивидуальным предпринимателем, по тексту аудиторского заключения вместо слов «аудиторская организация» в соответствующем падеже используются слова «аудитор – индивидуальный предприниматель» в соответствующем падеже.

## Важные обстоятельства

Аудиторское заключение предназначено исключительно для сторон, определенных законодательством, устанавливающим требования по проведению настоящего аудита, и не должно распространяться и (или) использоваться ни в каких других целях, кроме тех, которые установлены законодательством.

## Прочие вопросы<sup>3</sup>

<sup>3</sup> При необходимости раздел «Прочие вопросы» аудиторского заключения включается в аудиторское заключение в соответствии с требованиями, установленными национальными правилами аудиторской деятельности «Аудиторское заключение по бухгалтерской и (или) финансовой отчетности», утвержденными постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 28 июня 2017 г. № 18.

## Обязанности аудируемого лица по подготовке финансовой информации

Руководство (*наименование аудируемого лица*) несет ответственность за подготовку и достоверное представление прилагаемой финансовой информации, а также достоверное представление иной информации в ходе аудита по вопросам, описанным в разделе «Обязанности аудиторской организации в связи с выполнением специального аудиторского задания» аудиторского заключения.

Руководство (*наименование аудируемого лица*) несет ответственность за соблюдение требования части пятой подпункта 1.15 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. № 473 об осуществлении строительства жилых помещений объекта строительства с привлечением денежных средств физических лиц с использованием государственной поддержки с размером прибыли застройщика не более 5 процентов от фактической стоимости отдельно каждого такого жилого помещения, сформированной в соответствии с законодательством на дату приемки в эксплуатацию объекта строительства (*дата*).

### **Обязанности аудиторской организации в связи с выполнением специального аудиторского задания**

Наша цель состоит в получении по результатам аудита прилагаемой финансовой информации разумной уверенности в том, что (*наименование аудируемого лица*) соблюдено требование части пятой подпункта 1.15 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. № 473 об осуществлении строительства жилых помещений объекта строительства с привлечением денежных средств физических лиц с использованием государственной поддержки с размером прибыли застройщика не более 5 процентов от фактической стоимости отдельно каждого такого жилого помещения, сформированной в соответствии с законодательством на дату приемки в эксплуатацию объекта строительства (*дата*), и в составлении аудиторского заключения, содержащего выраженное в установленной форме наше аудиторское мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Законом Республики Беларусь «Об аудиторской деятельности» и национальными правилами аудиторской деятельности, позволяет выявить все имеющиеся существенные искажения. Искажения могут возникать в результате ошибок и (или) недобросовестных действий и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей прилагаемой финансовой информации, принимаемые на ее основе.

В ходе проведения аудита нами были выполнены аудиторские процедуры, направленные на получение аудиторских доказательств соблюдения (*наименование аудируемого лица*) требования части пятой подпункта 1.15 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. № 473 об осуществлении строительства жилых помещений объекта строительства с привлечением денежных средств физических лиц с использованием государственной поддержки с размером прибыли застройщика не более 5 процентов от фактической стоимости отдельно каждого такого жилого помещения, сформированной в соответствии с законодательством на дату приемки в эксплуатацию объекта строительства (*дата*), в том числе нами были выполнены аудиторские процедуры, направленные на получение аудиторских доказательств в отношении следующих вопросов:

1) наличия у (*наименование аудируемого лица*) правоустанавливающих документов, в том числе:

документов, удостоверяющих право на земельный участок, необходимый для обеспечения строительства;

документов, подтверждающих опубликование проектной декларации;

договоров, зарегистрированных в установленном порядке местными исполнительными и распорядительными органами;

проектной документации, прошедшей государственную экспертизу в порядке и случаях, установленных законодательством;

разрешительной документации на строительство объекта строительства, выданной местными исполнительными и распорядительными органами;

договора строительного подряда (если строительство не ведется аудируемым лицом собственными силами);

извещения о получении уведомления о производстве строительно-монтажных работ и регистрации объекта строительства органами государственного строительного надзора (за исключением объектов строительства, на которых не осуществляется государственный строительный надзор);

2) достоверности сведений прилагаемой финансовой информации, в том числе:

фактической стоимости каждого жилого помещения, строительство которого осуществлялось с привлечением денежных средств физических лиц с использованием государственной поддержки, сформированной в соответствии с законодательством на дату приемки в эксплуатацию объекта строительства;

соотношения фактической стоимости каждого жилого помещения, строительство которого осуществлялось с привлечением денежных средств физических лиц с использованием государственной поддержки, и цены договора (цены объекта долевого строительства);

обоснованности включения «иных объектов недвижимости» в состав объекта долевого строительства, строительство которого осуществлялось с привлечением денежных средств физических лиц с использованием государственной поддержки (наличие в проектной документации, целевое функциональное назначение и др.);

соответствия требованиям законодательства случаев изменения стоимости объекта долевого строительства, строительство которого осуществлялось с привлечением денежных средств физических лиц с использованием государственной поддержки;

суммы прибыли застройщика (*наименование аудируемого лица*) по каждому объекту долевого строительства, строительство которого осуществлялось с привлечением денежных средств физических лиц с использованием государственной поддержки;

правильности расчета процента прибыли застройщика от фактической стоимости каждого жилого помещения, строительство которого осуществлялось с привлечением денежных средств физических лиц с использованием государственной поддержки, сформированной в соответствии с законодательством на дату приемки в эксплуатацию объекта строительства.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь «Об аудиторской деятельности» и национальных правил аудиторской деятельности, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

выявляем и оцениваем риски существенного искажения прилагаемой финансовой информации вследствие ошибок и (или) недобросовестных действий; разрабатываем и выполняем аудиторские процедуры в соответствии с оцененными рисками; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего аудиторского мнения. Риск необнаружения существенных искажений прилагаемой финансовой информации в результате недобросовестных действий выше риска необнаружения существенных искажений в результате ошибок, так как недобросовестные действия, как правило, подразумевают наличие специально разработанных мер, направленных на их сокрытие;

получаем понимание системы внутреннего контроля (*наименование аудируемого лица*), имеющей значение для аудита, с целью планирования аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам аудита, но не с целью выражения нашего аудиторского мнения относительно эффективности функционирования системы внутреннего контроля (*наименование аудируемого лица*);

оцениваем, обеспечивает ли прилагаемая финансовая информация достоверное представление о лежащих в ее основе данных.

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, возникших в ходе аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в ходе аудита.

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 была доведена информация обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать угрозами нарушения принципа независимости, и, если необходимо, обо всех предпринятых мерах предосторожности.

Мы несем ответственность за выраженное в установленной форме наше аудиторское мнение по вопросу соблюдения (*наименование аудируемого лица*) требования части пятой подпункта 1.15 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. № 473 об осуществлении строительства жилых помещений объекта строительства с привлечением денежных средств физических лиц с использованием государственной поддержки с размером прибыли застройщика не более 5 процентов от фактической стоимости отдельно каждого такого жилого помещения, сформированной в соответствии с законодательством на дату приемки в эксплуатацию объекта строительства (*дата*).

### **Подписи**

#### **Информация об аудиторской организации**

#### **Дата подписания аудиторского заключения<sup>4</sup>**

---

<sup>4</sup> Элементы аудиторского заключения (подписи, информация об аудиторской организации (аудиторе – индивидуальном предпринимателе), дата подписания аудиторского заключения) включаются в аудиторское заключение в соответствии с требованиями, установленными национальными правилами аудиторской деятельности «Аудиторское заключение по бухгалтерской и (или) финансовой отчетности».



**Перечень договоров создания объекта долевого строительства,  
в соответствии с которыми (наименование аудируемого лица) осуществлялось строительство жилых помещений (наименование и адрес объекта  
строительства) с привлечением денежных средств физических лиц с использованием государственной поддержки  
по состоянию на дату приемки в эксплуатацию объекта строительства (дата)**

№ п/п	Дата и номер договора создания объекта долевого строительства	Цена договора (цена объекта долевого строительства), бел. руб.	Сумма фактически перечисленных денежных средств физическим лицом аудируемому лицу (наименование аудируемого лица), бел. руб.	Фактическая стоимость жилого помещения, сформированная в соответствии с законодательством на дату приемки в эксплуатацию объекта строительства, бел. руб.	Прибыль застройщика (наименование аудируемого лица), бел. руб.	Процент прибыли застройщика от фактической стоимости жилого помещения, сформированной в соответствии с законодательством на дату приемки в эксплуатацию объекта строительства, %	Сумма денежных средств, подлежащих возврату физическому лицу, бел. руб.
1	2	3	4	5	6	7	8

Руководитель (наименование аудируемого лица)

\_\_\_\_\_ (должность служащего)

\_\_\_\_\_ (подпись)

\_\_\_\_\_ (инициалы, фамилия)

Дата составления \_\_\_\_\_ (дата)

**Перечень договоров создания объекта долевого строительства, в соответствии с которыми (наименование аудируемого лица) осуществлялось строительство жилых помещений (наименование и адрес объекта строительства) с привлечением денежных средств физических лиц с использованием государственной поддержки и в отношении которых по результатам аудита прилагаемой финансовой информации выявлено, что в связи с превышением размера прибыли застройщика 5 процентов, включенной в цену этих жилых помещений, от фактической стоимости отдельно каждого такого жилого помещения, сформированной в соответствии с законодательством на дату приемки в эксплуатацию объекта строительства (дата), денежные средства подлежат возврату физическим лицам**

№ п/п	Дата и номер договора создания объекта долевого строительства	Сумма фактически перечисленных денежных средств физическим лицом аудируемому лицу (наименование аудируемого лица), бел. руб.	Фактическая стоимость жилого помещения, сформированная в соответствии с законодательством на дату приемки в эксплуатацию объекта строительства, бел. руб.	Прибыль застройщика (наименование аудируемого лица), бел. руб.	Процент прибыли застройщика от фактической стоимости жилого помещения, сформированной в соответствии с законодательством на дату приемки в эксплуатацию объекта строительства, %	Сумма денежных средств, подлежащих возврату физическому лицу, бел. руб.
1	2	3	4	5	6	7

Подписи<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Приложение 2 к аудиторскому заключению подписывается аудиторами, подписавшими аудиторское заключение, в порядке, установленном национальными правилами аудиторской деятельности «Аудиторское заключение по бухгалтерской и (или) финансовой отчетности» для подписания аудиторского заключения.

Приложение 7  
к постановлению  
Министерства финансов  
Республики Беларусь  
16.01.2024 № 4

Форма

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

(по специальному аудиторскому заданию)

**на аудит соблюдения требования законодательства об осуществлении застройщиком (заказчиком) строительства жилых помещений с привлечением денежных средств физических лиц с использованием государственной поддержки с размером прибыли не более 5 процентов от фактической стоимости жилых помещений в многоквартирном, блокированном жилом доме, многоквартирного жилого дома)**

*(должность, фамилия, инициалы лица (лиц), которому (которым) адресуется аудиторское заключение в соответствии с договором оказания аудиторских услуг)*

### Отрицательное аудиторское мнение

Мы<sup>1</sup> провели аудит по специальному аудиторскому заданию (далее – аудит) прилагаемой согласно приложению 1 к аудиторскому заключению финансовой информации (*наименование аудируемого лица, место нахождения, дата государственной регистрации, регистрационный номер в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей*), состоящей из сведений, содержащихся в Перечне договоров создания объекта долевого строительства, в соответствии с которыми (*наименование аудируемого лица*) осуществлялось строительство жилых помещений (*наименование и адрес объекта строительства*) с привлечением денежных средств физических лиц с использованием государственной поддержки (далее – прилагаемая финансовая информация).

<sup>1</sup> В случае, когда аудит проводится аудитором, осуществляющим деятельность в качестве индивидуального предпринимателя (далее – аудитор – индивидуальный предприниматель), лично, используется местоимение «мной». Далее по тексту аудиторского заключения в случае, когда аудит проводится аудитором – индивидуальным предпринимателем лично, используются местоимения «я» в творительном падеже (в случае, если не применимо, в именительном падеже), «мой», «мое» в соответствующем падеже, а также иные части речи (где это необходимо), согласующиеся с используемым местоимением.

По нашему мнению, согласно прилагаемой финансовой информации, вследствие значимости вопросов, описанных в разделе «Основание для выражения отрицательного аудиторского мнения» аудиторского заключения, (*наименование аудируемого лица*) не соблюдено требование части пятой подпункта 1.15 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. № 473 «О долевом строительстве» об осуществлении строительства жилых помещений (*наименование и адрес объекта строительства*) (далее, если не указано иное, – объект строительства) с привлечением денежных средств физических лиц с использованием государственной поддержки с размером прибыли застройщика не более 5 процентов от фактической стоимости отдельно каждого такого жилого помещения, сформированной в соответствии с законодательством на дату приемки в эксплуатацию объекта строительства (*дата*).

## Основание для выражения отрицательного аудиторского мнения

По результатам аудита нами установлены несоответствия данных прилагаемой финансовой информации представленным в ходе аудита документам (*наименование аудируемого лица*), которые в совокупности затрагивают существенную часть прилагаемой финансовой информации и влияют на содержащиеся в графах 7 и 8 сведения прилагаемой финансовой информации.

В приложении 2 к аудиторскому заключению представлен Перечень договоров создания объекта долевого строительства, в соответствии с которыми (*наименование аудируемого лица*) осуществлялось строительство жилых помещений (*наименование и адрес объекта строительства*) с привлечением денежных средств физических лиц с использованием государственной поддержки и в отношении которых по результатам аудита прилагаемой финансовой информации выявлено, что в связи с превышением размера прибыли застройщика 5 процентов, включенной в цену этих жилых помещений, от фактической стоимости отдельно каждого такого жилого помещения, сформированной в соответствии с законодательством на дату приемки в эксплуатацию объекта строительства (*дата*), денежные средства подлежат возврату физическим лицам.

*(Описание иных оснований для выражения отрицательного аудиторского мнения, которые не нашли отражение в приложении 2 к аудиторскому заключению (при наличии)).*

Мы провели аудит в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 12 июля 2013 г. № 56-З «Об аудиторской деятельности» и национальных правил аудиторской деятельности. Наши обязанности в соответствии с этими требованиями описаны в разделе «Обязанности аудиторской организации<sup>2</sup> в связи с выполнением специального аудиторского задания» аудиторского заключения. Мы независимы по отношению к (*наименование аудируемого лица*) в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь «Об аудиторской деятельности», национальных правил аудиторской деятельности и Кодекса этики профессиональных бухгалтеров, принимаемого Международной федерацией бухгалтеров, и нами соблюдались прочие принципы профессиональной этики в соответствии с данными требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения отрицательного аудиторского мнения.

<sup>2</sup>В случае, когда аудит проводится аудитором – индивидуальным предпринимателем, по тексту аудиторского заключения вместо слов «аудиторская организация» в соответствующем падеже используются слова «аудитор – индивидуальный предприниматель» в соответствующем падеже.

## Важные обстоятельства

Аудиторское заключение предназначено исключительно для сторон, определенных законодательством, устанавливающим требования по проведению настоящего аудита, и не должно распространяться и (или) использоваться ни в каких других целях, кроме тех, которые установлены законодательством.

## Прочие вопросы<sup>3</sup>

<sup>3</sup>При необходимости раздел «Прочие вопросы» аудиторского заключения включается в аудиторское заключение в соответствии с требованиями, установленными национальными правилами аудиторской деятельности «Аудиторское заключение по бухгалтерской и (или) финансовой отчетности», утвержденными постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 28 июня 2017 г. № 18.

## **Обязанности аудируемого лица по подготовке финансовой информации**

Руководство (*наименование аудируемого лица*) несет ответственность за подготовку и достоверное представление прилагаемой финансовой информации, а также достоверное представление иной информации в ходе аудита по вопросам, описанным в разделе «Обязанности аудиторской организации в связи с выполнением специального аудиторского задания» аудиторского заключения.

Руководство (*наименование аудируемого лица*) несет ответственность за соблюдение требования части пятой подпункта 1.15 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. № 473 об осуществлении строительства жилых помещений объекта строительства с привлечением денежных средств физических лиц с использованием государственной поддержки с размером прибыли застройщика не более 5 процентов от фактической стоимости отдельно каждого такого жилого помещения, сформированной в соответствии с законодательством на дату приемки в эксплуатацию объекта строительства (*дата*).

## **Обязанности аудиторской организации в связи с выполнением специального аудиторского задания**

Наша цель состоит в получении по результатам аудита прилагаемой финансовой информации разумной уверенности в том, что (*наименование аудируемого лица*) соблюдено требование части пятой подпункта 1.15 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. № 473 об осуществлении строительства жилых помещений объекта строительства с привлечением денежных средств физических лиц с использованием государственной поддержки с размером прибыли застройщика не более 5 процентов от фактической стоимости отдельно каждого такого жилого помещения, сформированной в соответствии с законодательством на дату приемки в эксплуатацию объекта строительства (*дата*), и в составлении аудиторского заключения, содержащего выраженное в установленной форме наше аудиторское мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Законом Республики Беларусь «Об аудиторской деятельности» и национальными правилами аудиторской деятельности, позволяет выявить все имеющиеся существенные искажения. Искажения могут возникать в результате ошибок и (или) недобросовестных действий и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей прилагаемой финансовой информации, принимаемые на ее основе.

В ходе проведения аудита нами были выполнены аудиторские процедуры, направленные на получение аудиторских доказательств соблюдения (*наименование аудируемого лица*) требования части пятой подпункта 1.15 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. № 473 об осуществлении строительства жилых помещений объекта строительства с привлечением денежных средств физических лиц с использованием государственной поддержки с размером прибыли застройщика не более 5 процентов от фактической стоимости отдельно каждого такого жилого помещения, сформированной в соответствии с законодательством на дату приемки в эксплуатацию объекта строительства (*дата*), в том числе нами были выполнены аудиторские процедуры, направленные на получение аудиторских доказательств в отношении следующих вопросов:

1) наличия у (*наименование аудируемого лица*) правоустанавливающих документов, в том числе:

документов, удостоверяющих право на земельный участок, необходимый для обеспечения строительства;

документов, подтверждающих опубликование проектной декларации;

договоров, зарегистрированных в установленном порядке местными исполнительными и распорядительными органами;

проектной документации, прошедшей государственную экспертизу в порядке и случаях, установленных законодательством;

разрешительной документации на строительство объекта строительства, выданной местными исполнительными и распорядительными органами;

договора строительного подряда (если строительство не ведется аудируемым лицом собственными силами);

извещения о получении уведомления о производстве строительно-монтажных работ и регистрации объекта строительства органами государственного строительного надзора (за исключением объектов строительства, на которых не осуществляется государственный строительный надзор);

2) достоверности сведений прилагаемой финансовой информации, в том числе:

фактической стоимости каждого жилого помещения, строительство которого осуществлялось с привлечением денежных средств физических лиц с использованием государственной поддержки, сформированной в соответствии с законодательством на дату приемки в эксплуатацию объекта строительства;

соотношения фактической стоимости каждого жилого помещения, строительство которого осуществлялось с привлечением денежных средств физических лиц с использованием государственной поддержки, и цены договора (цены объекта долевого строительства);

обоснованности включения «иных объектов недвижимости» в состав объекта долевого строительства, строительство которого осуществлялось с привлечением денежных средств физических лиц с использованием государственной поддержки (наличие в проектной документации, целевое функциональное назначение и др.);

соответствия требованиям законодательства случаев изменения стоимости объекта долевого строительства, строительство которого осуществлялось с привлечением денежных средств физических лиц с использованием государственной поддержки;

суммы прибыли застройщика (*наименование аудируемого лица*) по каждому объекту долевого строительства, строительство которого осуществлялось с привлечением денежных средств физических лиц с использованием государственной поддержки;

правильности расчета процента прибыли застройщика от фактической стоимости каждого жилого помещения, строительство которого осуществлялось с привлечением денежных средств физических лиц с использованием государственной поддержки, сформированной в соответствии с законодательством на дату приемки в эксплуатацию объекта строительства.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь «Об аудиторской деятельности» и национальных правил аудиторской деятельности, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

выявляем и оцениваем риски существенного искажения прилагаемой финансовой информации вследствие ошибок и (или) недобросовестных действий; разрабатываем и выполняем аудиторские процедуры в соответствии с оцененными рисками; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего аудиторского мнения. Риск необнаружения существенных искажений прилагаемой финансовой информации в результате недобросовестных действий выше риска необнаружения существенных искажений в результате ошибок, так как недобросовестные действия, как правило, подразумевают наличие специально разработанных мер, направленных на их сокрытие;

получаем понимание системы внутреннего контроля (*наименование аудируемого лица*), имеющей значение для аудита, с целью планирования аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам аудита, но не с целью выражения нашего аудиторского

мнения относительно эффективности функционирования системы внутреннего контроля (*наименование аудируемого лица*);

оцениваем обеспечивает ли прилагаемая финансовая информация достоверное представление о лежащих в ее основе данных.

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, возникших в ходе аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в ходе аудита.

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 была доведена информация обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать угрозами нарушения принципа независимости, и, если необходимо, обо всех предпринятых мерах предосторожности.

Мы несем ответственность за выраженное в установленной форме наше аудиторское мнение по вопросу соблюдения (*наименование аудируемого лица*) требования части пятой подпункта 1.15 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. № 473 об осуществлении строительства жилых помещений объекта строительства с привлечением денежных средств физических лиц с использованием государственной поддержки с размером прибыли застройщика не более 5 процентов от фактической стоимости отдельно каждого такого жилого помещения, сформированной в соответствии с законодательством на дату приемки в эксплуатацию объекта строительства (*дата*).

## **Подписи**

### **Информация об аудиторской организации**

### **Дата подписания аудиторского заключения<sup>4</sup>**

---

<sup>4</sup> Элементы аудиторского заключения (подписи, информация об аудиторской организации (аудиторе – индивидуальном предпринимателе), дата подписания аудиторского заключения) включаются в аудиторское заключение в соответствии с требованиями, установленными национальными правилами аудиторской деятельности «Аудиторское заключение по бухгалтерской и (или) финансовой отчетности».

**Перечень договоров создания объекта долевого строительства,  
в соответствии с которыми (наименование аудируемого лица) осуществлялось строительство жилых помещений (наименование и адрес объекта  
строительства) с привлечением денежных средств физических лиц с использованием государственной поддержки  
по состоянию на дату приемки в эксплуатацию объекта строительства (дата)**

№ п/п	Дата и номер договора создания объекта долевого строительства	Цена договора (цена объекта долевого строительства), бел. руб.	Сумма фактически перечисленных денежных средств физическим лицом аудируемому лицу (наименование аудируемого лица), бел. руб.	Фактическая стоимость жилого помещения, сформированная в соответствии с законодательством на дату приемки в эксплуатацию объекта строительства, бел. руб.	Прибыль застройщика (наименование аудируемого лица), бел. руб.	Процент прибыли застройщика от фактической стоимости жилого помещения, сформированной в соответствии с законодательством на дату приемки в эксплуатацию объекта строительства, %	Сумма денежных средств, подлежащих возврату физическому лицу, бел. руб.
1	2	3	4	5	6	7	8

Руководитель (наименование аудируемого лица)

\_\_\_\_\_ (должность служащего)

\_\_\_\_\_ (подпись)

\_\_\_\_\_ (инициалы, фамилия)

Дата составления \_\_\_\_\_ (дата)



**Перечень договоров создания объекта долевого строительства, в соответствии с которыми (наименование аудируемого лица) осуществлялось строительство жилых помещений (наименование и адрес объекта строительства) с привлечением денежных средств физических лиц с использованием государственной поддержки и в отношении которых по результатам аудита прилагаемой финансовой информации выявлено, что в связи с превышением размера прибыли застройщика 5 процентов, включенной в цену этих жилых помещений, от фактической стоимости отдельно каждого такого жилого помещения, сформированной в соответствии с законодательством на дату приемки в эксплуатацию объекта строительства (дата), денежные средства подлежат возврату физическим лицам**

№ п/п	Дата и номер договора создания объекта долевого строительства	Сумма фактически перечисленных денежных средств физическим лицом аудируемому лицу (наименование аудируемого лица), бел. руб.	Фактическая стоимость жилого помещения, сформированная в соответствии с законодательством на дату приемки в эксплуатацию объекта строительства, бел. руб.	Прибыль застройщика (наименование аудируемого лица), бел. руб.	Процент прибыли застройщика от фактической стоимости жилого помещения, сформированной в соответствии с законодательством на дату приемки в эксплуатацию объекта строительства, %	Сумма денежных средств, подлежащих возврату физическому лицу, бел. руб.
1	2	3	4	5	6	7

Подписи<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Приложение 2 к аудиторскому заключению подписывается аудиторами, подписавшими аудиторское заключение, в порядке, установленном национальными правилами аудиторской деятельности «Аудиторское заключение по бухгалтерской и (или) финансовой отчетности» для подписания аудиторского заключения.

Приложение 8  
к постановлению  
Министерства финансов  
Республики Беларусь  
16.01.2024 № 4

Форма

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**(по специальному аудиторскому заданию)**

**на аудит соблюдения требования законодательства об осуществлении застройщиком (заказчиком) строительства жилых помещений с привлечением денежных средств физических лиц с использованием государственной поддержки с размером прибыли не более 5 процентов от фактической стоимости жилых помещений в многоквартирном, блокированном жилом доме, многоквартирного жилого дома)**

*(должность, фамилия, инициалы лица (лиц), которому (которым) адресуется аудиторское заключение в соответствии с договором оказания аудиторских услуг)*

### **Отказ от выражения аудиторского мнения**

Мы<sup>1</sup> были привлечены для проведения аудита по специальному аудиторскому заданию (далее – аудит) прилагаемой согласно приложению к аудиторскому заключению финансовой информации (*наименование аудируемого лица, место нахождения, дата государственной регистрации, регистрационный номер в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей*), состоящей из сведений, содержащихся в Перечне договоров создания объекта долевого строительства, в соответствии с которыми (*наименование аудируемого лица*) осуществлялось строительство жилых помещений (*наименование и адрес объекта строительства*) с привлечением денежных средств физических лиц с использованием государственной поддержки (далее – прилагаемая финансовая информация).

<sup>1</sup> В случае, когда аудит проводится аудитором, осуществляющим деятельность в качестве индивидуального предпринимателя (далее – аудитор – индивидуальный предприниматель), лично, используется местоимение «мной». Далее по тексту аудиторского заключения в случае, когда аудит проводится аудитором – индивидуальным предпринимателем лично, используются местоимения «я» в творительном падеже (в случае, если не применимо, в именительном падеже), «мой», «мое» в соответствующем падеже, а также иные части речи (где это необходимо), согласующиеся с используемым местоимением.

Мы не выражаем аудиторского мнения согласно прилагаемой финансовой информации о соблюдении (*наименование аудируемого лица*) требования части пятой подпункта 1.15 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. № 473 «О долевом строительстве» об осуществлении строительства жилых помещений (*наименование и адрес объекта строительства*) (далее, если не указано иное, – объект строительства) с привлечением денежных средств физических лиц с использованием государственной поддержки с размером прибыли застройщика не более 5 процентов от фактической стоимости отдельно каждого такого жилого помещения. Вследствие значимости вопросов, указанных в разделе «Основание для отказа от выражения аудиторского мнения» аудиторского заключения, мы не смогли получить достаточные и надлежащие аудиторские доказательства для обоснования нашего аудиторского мнения согласно прилагаемой финансовой информации о соблюдении (*наименование аудируемого лица*) требования части пятой подпункта 1.15 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. № 473 об осуществлении строительства жилых помещений

объекта строительства с привлечением денежных средств физических лиц с использованием государственной поддержки с размером прибыли застройщика не более 5 процентов от фактической стоимости отдельно каждого такого жилого помещения.

### **Основание для отказа от выражения аудиторского мнения**

(*Наименование аудируемого лица*) не представило нам документы, необходимые для проведения аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств в отношении прилагаемой финансовой информации (*и (или) указываются иные основания для отказа от выражения аудиторского мнения (при наличии)*). Как следствие, у нас отсутствовала возможность получения достаточных надлежащих аудиторских доказательств в отношении соблюдения (*наименование аудируемого лица*) требования части пятой подпункта 1.15 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. № 473 об осуществлении строительства жилых помещений объекта строительства с привлечением денежных средств физических лиц с использованием государственной поддержки с размером прибыли застройщика не более 5 процентов от фактической стоимости отдельно каждого такого жилого помещения. Мы не имели возможности определить согласно прилагаемой финансовой информации соблюдено ли (*наименование аудируемого лица*) требование части пятой подпункта 1.15 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. № 473 об осуществлении строительства жилых помещений объекта строительства с привлечением денежных средств физических лиц с использованием государственной поддержки с размером прибыли застройщика не более 5 процентов от фактической стоимости отдельно каждого такого жилого помещения.

### **Важные обстоятельства**

Аудиторское заключение предназначено исключительно для сторон, определенных законодательством, устанавливающим требования по проведению настоящего аудита, и не должно распространяться и (или) использоваться ни в каких других целях, кроме тех, которые установлены законодательством.

### **Прочие вопросы<sup>2</sup>**

---

<sup>2</sup>При необходимости раздел «Прочие вопросы» аудиторского заключения включается в аудиторское заключение в соответствии с требованиями, установленными национальными правилами аудиторской деятельности «Аудиторское заключение по бухгалтерской и (или) финансовой отчетности», утвержденными постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 28 июня 2017 г. № 18.

### **Обязанности аудируемого лица по подготовке финансовой информации**

Руководство (*наименование аудируемого лица*) несет ответственность за подготовку и достоверное представление прилагаемой финансовой информации, а также достоверное представление иной информации в ходе аудита по проверяемым вопросам.

Руководство (*наименование аудируемого лица*) несет ответственность за соблюдение требования части пятой подпункта 1.15 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. № 473 об осуществлении строительства жилых помещений объекта строительства с привлечением денежных средств физических лиц с использованием государственной поддержки с размером прибыли застройщика не более 5 процентов от фактической стоимости отдельно каждого такого жилого помещения, сформированной в соответствии с законодательством на дату приемки в эксплуатацию объекта строительства (*дата*).

## **Обязанности аудиторской организации<sup>3</sup> в связи с выполнением специального аудиторского задания**

<sup>3</sup> В случае, когда аудит проводится аудитором – индивидуальным предпринимателем, по тексту аудиторского заключения вместо слов «аудиторская организация» в соответствующем падеже используются слова «аудитор – индивидуальный предприниматель» в соответствующем падеже.

Наши обязанности заключаются в проведении аудита прилагаемой финансовой информации (*наименование аудируемого лица*) в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 12 июля 2013 г. № 56-З «Об аудиторской деятельности» и национальных правил аудиторской деятельности и в предоставлении аудиторского заключения.

Вследствие значимости вопросов, описанных в разделе «Основание для отказа от выражения аудиторского мнения» аудиторского заключения, у нас не было возможности получить достаточные и надлежащие аудиторские доказательства для обоснования нашего аудиторского мнения согласно прилагаемой финансовой информации о соблюдении (*наименование аудируемого лица*) требования части пятой подпункта 1.15 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. № 473 об осуществлении строительства жилых помещений объекта строительства с привлечением денежных средств физических лиц с использованием государственной поддержки с размером прибыли застройщика не более 5 процентов от фактической стоимости отдельно каждого такого жилого помещения.

Нами соблюдались принцип независимости по отношению к (*наименование аудируемого лица*) согласно требованиям Закона Республики Беларусь «Об аудиторской деятельности», национальных правил аудиторской деятельности и Кодекса этики профессиональных бухгалтеров, принимаемого Международной федерацией бухгалтеров, и прочие принципы профессиональной этики в соответствии с данными требованиями.

### **Подписи**

#### **Информация об аудиторской организации**

#### **Дата подписания аудиторского заключения<sup>4</sup>**

<sup>4</sup> Элементы аудиторского заключения (подписи, информация об аудиторской организации (аудиторе – индивидуальном предпринимателе), дата подписания аудиторского заключения) включаются в аудиторское заключение в соответствии с требованиями, установленными национальными правилами аудиторской деятельности «Аудиторское заключение по бухгалтерской и (или) финансовой отчетности».

Приложение  
к аудиторскому заключению

**Перечень договоров создания объекта долевого строительства,  
в соответствии с которыми (наименование аудируемого лица) осуществлялось строительство жилых помещений (наименование и адрес объекта  
строительства) с привлечением денежных средств физических лиц с использованием государственной поддержки  
по состоянию на дату приемки в эксплуатацию объекта строительства (дата)**

№ п/п	Дата и номер договора создания объекта долевого строительства	Цена договора (цена объекта долевого строительства), бел. руб.	Сумма фактически перечисленных денежных средств физическим лицом аудируемому лицу (наименование аудируемого лица), бел. руб.	Фактическая стоимость жилого помещения, сформированная в соответствии с законодательством на дату приемки в эксплуатацию объекта строительства, бел. руб.	Прибыль застройщика (наименование аудируемого лица), бел. руб.	Процент прибыли застройщика от фактической стоимости жилого помещения, сформированной в соответствии с законодательством на дату приемки в эксплуатацию объекта строительства, %	Сумма денежных средств, подлежащих возврату физическому лицу, бел. руб.
1	2	3	4	5	6	7	8

Руководитель (наименование аудируемого лица)

\_\_\_\_\_ (должность служащего)

\_\_\_\_\_ (подпись)

\_\_\_\_\_ (инициалы, фамилия)

Дата составления \_\_\_\_\_ (дата)

Приложение 9  
к постановлению  
Министерства финансов  
Республики Беларусь  
16.01.2024 № 4

Форма

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
**(по специальному аудиторскому заданию**  
**на аудит целевого использования привлекаемых на строительство**  
**объектов долевого строительства объекта строительства средств дольщиков)**

*(должность, фамилия, инициалы лица (лиц),  
которому (которым) адресуется аудиторское  
заключение в соответствии с договором  
оказания аудиторских услуг)*

**Аудиторское мнение**

Мы<sup>1</sup> провели аудит по специальному аудиторскому заданию (далее – аудит) прилагаемой согласно приложению к аудиторскому заключению финансовой информации (*наименование аудируемого лица, место нахождения, дата государственной регистрации, регистрационный номер в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей*) о целевом использовании привлекаемых на строительство объектов долевого строительства (*наименование и адрес объекта строительства*) денежных средств дольщиков за (*период*) (далее – прилагаемая финансовая информация).

<sup>1</sup> В случае, когда аудит проводится аудитором, осуществляющим деятельность в качестве индивидуального предпринимателя (далее – аудитор – индивидуальный предприниматель), лично, используется местоимение «мной». Далее по тексту аудиторского заключения в случае, когда аудит проводится аудитором – индивидуальным предпринимателем лично, используются местоимения «я» в творительном падеже (в случае, если не применимо, в именительном падеже), «мой», «мое» в соответствующем падеже, а также иные части речи (где это необходимо), согласующиеся с используемым местоимением.

По нашему мнению, согласно прилагаемой финансовой информации (*наименование аудируемого лица*) во всех существенных аспектах соблюдено требование части пятой подпункта 1.2 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. № 473 «О долевого строительстве» о целевом использовании привлекаемых на строительство объектов долевого строительства (*наименование и адрес объекта строительства*) (далее, если не указано иное, – объект строительства) денежных средств дольщиков за (*период*).

**Основание для выражения аудиторского мнения**

Мы провели аудит в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 12 июля 2013 г. № 56-З «Об аудиторской деятельности» и национальных правил аудиторской деятельности. Наши обязанности в соответствии с этими требованиями описаны в разделе «Обязанности аудиторской организации<sup>2</sup> в связи с выполнением специального аудиторского задания» аудиторского заключения. Мы независимы по отношению к (*наименование аудируемого лица*) в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь «Об аудиторской деятельности», национальных правил аудиторской деятельности и Кодекса этики профессиональных бухгалтеров, принимаемого Международной федерацией бухгалтеров, и нами соблюдались прочие принципы

профессиональной этики в соответствии с данными требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения аудиторского мнения.

<sup>2</sup>В случае, когда аудит проводится аудитором – индивидуальным предпринимателем, по тексту аудиторского заключения вместо слов «аудиторская организация» в соответствующем падеже используются слова «аудитор – индивидуальный предприниматель» в соответствующем падеже.

### **Прочие вопросы<sup>3</sup>**

<sup>3</sup>При необходимости раздел «Прочие вопросы» аудиторского заключения включается в аудиторское заключение в соответствии с требованиями, установленными национальными правилами аудиторской деятельности «Аудиторское заключение по бухгалтерской и (или) финансовой отчетности», утвержденными постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 28 июня 2017 г. № 18.

### **Обязанности аудируемого лица по подготовке финансовой информации**

Руководство (*наименование аудируемого лица*) несет ответственность за подготовку и достоверное представление прилагаемой финансовой информации, а также достоверное представление иной информации в ходе аудита по вопросам, описанным в разделе «Обязанности аудиторской организации в связи с выполнением специального аудиторского задания» аудиторского заключения.

Руководство (*наименование аудируемого лица*) несет ответственность за соблюдение требования части пятой подпункта 1.2 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. № 473 о целевом использовании привлекаемых на строительство объектов долевого строительства объекта строительства денежных средств дольщиков за (*период*).

### **Обязанности аудиторской организации в связи с выполнением специального аудиторского задания**

Наша цель состоит в получении по результатам аудита прилагаемой финансовой информации разумной уверенности в том, что (*наименование аудируемого лица*) соблюдено требование части пятой подпункта 1.2 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. № 473 о целевом использовании привлекаемых на строительство объектов долевого строительства объекта строительства денежных средств дольщиков за (*период*), и в составлении аудиторского заключения, содержащего выраженное в установленной форме наше аудиторское мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Законом Республики Беларусь «Об аудиторской деятельности» и национальными правилами аудиторской деятельности, позволяет выявить все имеющиеся существенные искажения. Искажения могут возникать в результате ошибок и (или) недобросовестных действий и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей прилагаемой финансовой информации, принимаемые на ее основе.

В ходе проведения аудита нами были выполнены аудиторские процедуры, направленные на получение аудиторских доказательств соблюдения (*наименование аудируемого лица*) требования части пятой подпункта 1.2 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. № 473 о целевом использовании привлекаемых на строительство объектов долевого строительства объекта строительства денежных средств дольщиков за (*период*), в том числе нами были выполнены аудиторские процедуры, направленные на получение аудиторских доказательств в отношении следующих вопросов:

- 1) достоверности сведений прилагаемой финансовой информации;

2) использования (*наименование аудируемого лица*) перечисленных дольщиками на специальные счета (*наименование аудируемого лица*) денежных средств 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;

3) отсутствия обращений взыскания по исполнительным и иным документам, являющимся основанием для списания денежных средств со счетов в бесспорном порядке, на денежные средства, размещенные на специальных счетах (*наименование аудируемого лица*), арестов на указанные денежные средства, приостановления операций по специальным счетам (*наименование аудируемого лица*), за исключением случаев, предусмотренных законодательством;

4) перечисления (*наименование аудируемого лица*) денежных средств дольщиков, привлеченных на строительство объектов долевого строительства объекта строительства, со специальных счетов (*наименование аудируемого лица*) на его текущий (расчетный) банковский счет с учетом установленных законодательством ограничений (при наличии);

5) перечисления в качестве компенсации со специальных счетов (*наименование аудируемого лица*), за исключением специального счета, на котором аккумулируются денежные средства льготных кредитов, денежных средств в сумме, равной стоимости фактически оплаченных затрат (*наименование аудируемого лица*) на строительство объектов долевого строительства объекта строительства, в случае направления (*наименование аудируемого лица*) собственных денежных средств со своего текущего (расчетного) банковского счета на строительство объектов долевого строительства объекта строительства до или во время привлечения средств дольщиков (при наличии);

6) направления (*наименование аудируемого лица*) подрядчику после приемки в эксплуатацию объекта строительства части прибыли по объектам долевого строительства, построенным без использования государственной поддержки и ограничения прибыли (*наименование аудируемого лица*), в соответствии с размером и условиями, определенными сторонами в договоре строительного подряда (при наличии);

7) расчета прибыли (*наименование аудируемого лица*), подлежащей распределению между (*наименование аудируемого лица*) и подрядчиком, на основании данных бухгалтерского учета в целом по объекту строительства после выполнения сторонами обязательств по договорам (при наличии);

8) соблюдения в соответствии с законодательством (*наименование аудируемого лица*) порядка ведения бухгалтерского учета расчетов с использованием денежных средств дольщиков, аккумулированных на специальных счетах (*наименование аудируемого лица*).

В рамках аудита, проводимого в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь «Об аудиторской деятельности» и национальных правил аудиторской деятельности, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

выявляем и оцениваем риски существенного искажения прилагаемой финансовой информации вследствие ошибок и (или) недобросовестных действий; разрабатываем и выполняем аудиторские процедуры в соответствии с оцененными рисками; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего аудиторского мнения. Риск необнаружения существенных искажений прилагаемой финансовой информации в результате недобросовестных действий выше риска необнаружения существенных искажений в результате ошибок, так как недобросовестные действия, как правило, подразумевают наличие специально разработанных мер, направленных на их сокрытие;

получаем понимание системы внутреннего контроля (*наименование аудируемого лица*), имеющей значение для аудита, с целью планирования аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам аудита, но не с целью выражения нашего аудиторского мнения относительно эффективности функционирования системы внутреннего контроля (*наименование аудируемого лица*);



оцениваем обеспечивает ли прилагаемая финансовая информация достоверное представление о лежащих в ее основе данных.

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, возникших в ходе аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в ходе аудита.

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 была доведена информация обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать угрозами нарушения принципа независимости, и, если необходимо, обо всех предпринятых мерах предосторожности.

Мы несем ответственность за выраженное в установленной форме наше аудиторское мнение по вопросу соблюдения (*наименование аудируемого лица*) требования части пятой подпункта 1.2 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. № 473 о целевом использовании привлекаемых на строительство объектов долевого строительства объекта строительства денежных средств дольщиков за (*период*).

## Подписи

### Информация об аудиторской организации

### Дата подписания аудиторского заключения<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Элементы аудиторского заключения (подписи, информация об аудиторской организации (аудиторе – индивидуальном предпринимателе), дата подписания аудиторского заключения) включаются в аудиторское заключение в соответствии с требованиями, установленными национальными правилами аудиторской деятельности «Аудиторское заключение по бухгалтерской и (или) финансовой отчетности».

Приложение

к аудиторскому заключению

### **Информация (*наименование аудируемого лица*) о целевом использовании привлекаемых на строительство объектов долевого строительства (*наименование и адрес объекта строительства*) денежных средств дольщиков за (*период*)<sup>5</sup>**

Движение денежных средств по специальному счету ( <i>наименование аудируемого лица</i> ) № ( <i>номер специального счета</i> ), на котором аккумулируются денежные средства дольщиков на строительство объектов долевого строительства ( <i>наименование и адрес объекта строительства</i> )	Сумма за ( <i>период</i> ), бел. руб.
1	2
1. Остаток денежных средств на начало периода ( <i>дата</i> ), всего.....	
2. Поступило денежных средств, всего..... в том числе: 2.1. от дольщиков, всего..... 2.2. от иных источников, всего..... в том числе по каждому иному источнику: ( <i>название источника</i> ).....	
3. Использовано (возвращено) денежных средств, всего..... в том числе: 3.1. использовано денежных средств по направлениям целевого использования, всего..... в том числе по каждому направлению целевого использования, связанному с затратами, предусматриваемыми сводным сметным расчетом: 3.1.1. разработка предпроектной документации, всего..... 3.1.2. разработка проектной документации, всего..... 3.1.3. строительные работы, в том числе договоры строительного подряда, всего..... 3.1.4. содержание заказчика, оплата услуг инженерной организации, всего.....	



информации (*наименование аудируемого лица, место нахождения, дата государственной регистрации, регистрационный номер в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей*) о целевом использовании привлекаемых на строительство объектов долевого строительства (*наименование и адрес объекта строительства*) денежных средств дольщиков за (*период*) (далее – прилагаемая финансовая информация).

<sup>1</sup> В случае, когда аудит проводится аудитором, осуществляющим деятельность в качестве индивидуального предпринимателя (далее – аудитор – индивидуальный предприниматель), лично, используется местоимение «мной». Далее по тексту аудиторского заключения в случае, когда аудит проводится аудитором – индивидуальным предпринимателем лично, используются местоимения «я» в творительном падеже (в случае, если не применимо, в именительном падеже), «мой», «мое» в соответствующем падеже, а также иные части речи (где это необходимо), согласующиеся с используемым местоимением.

По нашему мнению, согласно прилагаемой финансовой информации, за исключением влияния вопросов, описанных в разделе «Основание для выражения аудиторского мнения с оговоркой» аудиторского заключения, (*наименование аудируемого лица*) во всех существенных аспектах соблюдено требование части пятой подпункта 1.2 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. № 473 «О целевом использовании привлекаемых на строительство объектов долевого строительства (*наименование и адрес объекта строительства*) (далее, если не указано иное, – объект строительства) денежных средств дольщиков за (*период*).

### **Основание для выражения аудиторского мнения с оговоркой**

В приложении 2 к аудиторскому заключению представлена информация об установленных искажениях в прилагаемой финансовой информации и (или) направлениях нецелевого использования (*наименование аудируемого лица*) привлекаемых на строительство объектов долевого строительства (*наименование и адрес объекта строительства*) денежных средств дольщиков за (*период*).

*(Описание иных оснований для выражения аудиторского мнения с оговоркой, которые не нашли отражение в приложении 2 к аудиторскому заключению (при наличии)).*

Мы провели аудит в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 12 июля 2013 г. № 56-З «Об аудиторской деятельности» и национальных правил аудиторской деятельности. Наши обязанности в соответствии с этими требованиями описаны в разделе «Обязанности аудиторской организации<sup>2</sup> в связи с выполнением специального аудиторского задания» аудиторского заключения. Мы независимы по отношению к (*наименование аудируемого лица*) в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь «Об аудиторской деятельности», национальных правил аудиторской деятельности и Кодекса этики профессиональных бухгалтеров, принимаемого Международной федерацией бухгалтеров, и нами соблюдались прочие принципы профессиональной этики в соответствии с данными требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения аудиторского мнения с оговоркой.

<sup>2</sup> В случае, когда аудит проводится аудитором – индивидуальным предпринимателем, по тексту аудиторского заключения вместо слов «аудиторская организация» в соответствующем падеже используются слова «аудитор – индивидуальный предприниматель» в соответствующем падеже.

### **Прочие вопросы<sup>3</sup>**

<sup>3</sup> При необходимости раздел «Прочие вопросы» аудиторского заключения включается в аудиторское заключение в соответствии с требованиями, установленными национальными правилами аудиторской деятельности «Аудиторское заключение по бухгалтерской и (или) финансовой отчетности», утвержденными постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 28 июня 2017 г. № 18.

## **Обязанности аудируемого лица по подготовке финансовой информации**

Руководство (*наименование аудируемого лица*) несет ответственность за подготовку и достоверное представление прилагаемой финансовой информации, а также достоверное представление иной информации в ходе аудита по вопросам, описанным в разделе «Обязанности аудиторской организации в связи с выполнением специального аудиторского задания» аудиторского заключения.

Руководство (*наименование аудируемого лица*) несет ответственность за соблюдение требования части пятой подпункта 1.2 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. № 473 о целевом использовании привлекаемых на строительство объектов долевого строительства объекта строительства денежных средств дольщиков за (*период*).

## **Обязанности аудиторской организации в связи с выполнением специального аудиторского задания**

Наша цель состоит в получении по результатам аудита прилагаемой финансовой информации разумной уверенности в том, что (*наименование аудируемого лица*) соблюдено требование части пятой подпункта 1.2 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. № 473 о целевом использовании привлекаемых на строительство объектов долевого строительства объекта строительства денежных средств дольщиков за (*период*), и в составлении аудиторского заключения, содержащего выраженное в установленной форме наше аудиторское мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Законом Республики Беларусь «Об аудиторской деятельности» и национальными правилами аудиторской деятельности, позволяет выявить все имеющиеся существенные искажения. Искажения могут возникать в результате ошибок и (или) недобросовестных действий и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей прилагаемой финансовой информации, принимаемые на ее основе.

В ходе проведения аудита нами были выполнены аудиторские процедуры, направленные на получение аудиторских доказательств соблюдения (*наименование аудируемого лица*) требования части пятой подпункта 1.2 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. № 473 о целевом использовании привлекаемых на строительство объектов долевого строительства объекта строительства денежных средств дольщиков за (*период*), в том числе нами были выполнены аудиторские процедуры, направленные на получение аудиторских доказательств в отношении следующих вопросов:

- 1) достоверности сведений прилагаемой финансовой информации;
- 2) использования (*наименование аудируемого лица*) перечисленных дольщиками на специальные счета (*наименование аудируемого лица*) денежных средств 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;
- 3) отсутствия обращений взыскания по исполнительным и иным документам, являющимся основанием для списания денежных средств со счетов в бесспорном порядке, на денежные средства, размещенные на специальных счетах (*наименование аудируемого лица*), арестов на указанные денежные средства, приостановления операций по специальным счетам (*наименование аудируемого лица*), за исключением случаев, предусмотренных законодательством;
- 4) перечисления (*наименование аудируемого лица*) денежных средств дольщиков, привлеченных на строительство объектов долевого строительства объекта строительства,

со специальных счетов (*наименование аудируемого лица*) на его текущий (расчетный) банковский счет с учетом установленных законодательством ограничений (при наличии);

5) перечисления в качестве компенсации со специальных счетов (*наименование аудируемого лица*), за исключением специального счета, на котором аккумулируются денежные средства льготных кредитов, денежных средств в сумме, равной стоимости фактически оплаченных затрат (*наименование аудируемого лица*) на строительство объектов долевого строительства объекта строительства, в случае направления (*наименование аудируемого лица*) собственных денежных средств со своего текущего (расчетного) банковского счета на строительство объектов долевого строительства объекта строительства до или во время привлечения средств дольщиков (при наличии);

6) направления (*наименование аудируемого лица*) подрядчику после приемки в эксплуатацию объекта строительства части прибыли по объектам долевого строительства, построенным без использования государственной поддержки и ограничения прибыли (*наименование аудируемого лица*), в соответствии с размером и условиями, определенными сторонами в договоре строительного подряда (при наличии);

7) расчета прибыли (*наименование аудируемого лица*), подлежащей распределению между (*наименование аудируемого лица*) и подрядчиком, на основании данных бухгалтерского учета в целом по объекту строительства после выполнения сторонами обязательств по договорам (при наличии);

8) соблюдения в соответствии с законодательством (*наименование аудируемого лица*) порядка ведения бухгалтерского учета расчетов с использованием денежных средств дольщиков, аккумулированных на специальных счетах (*наименование аудируемого лица*).

В рамках аудита, проводимого в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь «Об аудиторской деятельности» и национальных правил аудиторской деятельности, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

выявляем и оцениваем риски существенного искажения прилагаемой финансовой информации вследствие ошибок и (или) недобросовестных действий; разрабатываем и выполняем аудиторские процедуры в соответствии с оцененными рисками; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего аудиторского мнения. Риск необнаружения существенных искажений прилагаемой финансовой информации в результате недобросовестных действий выше риска необнаружения существенных искажений в результате ошибок, так как недобросовестные действия, как правило, подразумевают наличие специально разработанных мер, направленных на их сокрытие;

получаем понимание системы внутреннего контроля (*наименование аудируемого лица*), имеющей значение для аудита, с целью планирования аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам аудита, но не с целью выражения нашего аудиторского мнения относительно эффективности функционирования системы внутреннего контроля (*наименование аудируемого лица*);

оцениваем, обеспечивает ли прилагаемая финансовая информация достоверное представление о лежащих в ее основе данных.

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, возникших в ходе аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в ходе аудита.

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 была доведена информация обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать угрозами

нарушения принципа независимости, и, если необходимо, обо всех предпринятых мерах предосторожности.

Мы несем ответственность за выраженное в установленной форме наше аудиторское мнение по вопросу соблюдения (*наименование аудируемого лица*) требования части пятой подпункта 1.2 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. № 473 о целевом использовании привлекаемых на строительство объектов долевого строительства объекта строительства денежных средств дольщиков за (*период*).

## Подписи

### Информация об аудиторской организации

### Дата подписания аудиторского заключения<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Элементы аудиторского заключения (подписи, информация об аудиторской организации (аудиторе – индивидуальном предпринимателе), дата подписания аудиторского заключения) включаются в аудиторское заключение в соответствии с требованиями, установленными национальными правилами аудиторской деятельности «Аудиторское заключение по бухгалтерской и (или) финансовой отчетности».

Приложение 1

к аудиторскому заключению

### **Информация (*наименование аудируемого лица*) о целевом использовании привлекаемых на строительство объектов долевого строительства (*наименование и адрес объекта строительства*) денежных средств дольщиков за (*период*)<sup>5</sup>**

Движение денежных средств по специальному счету ( <i>наименование аудируемого лица</i> ) № ( <i>номер специального счета</i> ), на котором аккумулируются денежные средства дольщиков на строительство объектов долевого строительства ( <i>наименование и адрес объекта строительства</i> )	Сумма за ( <i>период</i> ), бел. руб.
1	2
1. Остаток денежных средств на начало периода ( <i>дата</i> ), всего.....	
2. Поступило денежных средств, всего..... в том числе: 2.1. от дольщиков, всего..... 2.2. от иных источников, всего..... в том числе по каждому иному источнику: ( <i>название источника</i> ).....	
3. Использовано (возвращено) денежных средств, всего..... в том числе: 3.1. использовано денежных средств по направлениям целевого использования, всего..... в том числе по каждому направлению целевого использования, связанному с затратами, предусматриваемыми сводным сметным расчетом: 3.1.1. разработка предпроектной документации, всего..... 3.1.2. разработка проектной документации, всего..... 3.1.3. строительные работы, в том числе договоры строительного подряда, всего..... 3.1.4. содержание заказчика, оплата услуг инженерной организации, всего..... 3.1.5. другие, всего..... в том числе: налог на добавленную стоимость..... оборудование..... иное..... по каждому направлению целевого использования, связанному с затратами, не предусматриваемыми сводным сметным расчетом: 3.1.6. начисленные до даты утверждения акта приемки объекта строительства в эксплуатацию проценты по полученным застройщиком, заказчиком кредитам и займам, направленным на оплату товаров (работ, услуг), непосредственно связанных со строительством, всего.....	



**Информация об установленных искажениях в прилагаемой финансовой информации и (или) направлениях нецелевого использования (наименование аудируемого лица) привлекаемых на строительство объектов долевого строительства (наименование и адрес объекта строительства) денежных средств дольщиков за (период)<sup>6</sup>**

Движение денежных средств по специальному счету (наименование аудируемого лица) № (номер специального счета), на котором аккумулируются денежные средства дольщиков на строительство объектов долевого строительства (наименование и адрес объекта строительства) <sup>7</sup>	Сумма за (период), бел. руб.	Сумма выявленного искажения (завышено «+» / занижено «-»), бел. руб.	Сумма денежных средств, использованных не по целевому назначению, бел. руб.	Примечание <sup>8</sup>
1	2	3	4	5

<sup>6</sup> В случае установления искажения в прилагаемой финансовой информации аудируемого лица и (или) направления нецелевого использования аудируемым лицом привлекаемых на строительство объектов долевого строительства объекта строительства денежных средств дольщиков за указанный период по нескольким специальным счетам, на которые привлекаются денежные средства дольщиков, форма должна быть заполнена по каждому такому специальному счету аудируемого лица отдельно.

<sup>7</sup> По графе 1 указываются строки графы 1 формы согласно приложению 1 к аудиторскому заключению, в сведениях которых аудиторской организацией (аудитором – индивидуальным предпринимателем) установлены искажения и (или) направления нецелевого использования аудируемым лицом привлекаемых на строительство объектов долевого строительства объекта строительства денежных средств дольщиков.

<sup>8</sup> По графе 5 указывается краткое описание установленного аудиторской организацией (аудитором – индивидуальным предпринимателем) искажения и (или) направления нецелевого использования аудируемым лицом привлекаемых на строительство объектов долевого строительства объекта строительства денежных средств дольщиков.

Подписи<sup>9</sup>

<sup>9</sup> Приложение 2 к аудиторскому заключению подписывается аудиторами, подписавшими аудиторское заключение, в порядке, установленном национальными правилами аудиторской деятельности «Аудиторское заключение по бухгалтерской и (или) финансовой отчетности» для подписания аудиторского заключения.



Приложение 11  
к постановлению  
Министерства финансов  
Республики Беларусь  
16.01.2024 № 4

Форма

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
**(по специальному аудиторскому заданию**  
**на аудит целевого использования привлекаемых на строительство**  
**объектов долевого строительства объекта строительства средств дольщиков)**

*(должность, фамилия, инициалы лица (лиц),  
которому (которым) адресуется аудиторское  
заключение в соответствии с договором  
оказания аудиторских услуг)*

**Отрицательное аудиторское мнение**

Мы<sup>1</sup> провели аудит по специальному аудиторскому заданию (далее – аудит) прилагаемой согласно приложению 1 к аудиторскому заключению финансовой информации (*наименование аудируемого лица, место нахождения, дата государственной регистрации, регистрационный номер в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей*) о целевом использовании привлекаемых на строительство объектов долевого строительства (*наименование и адрес объекта строительства*) денежных средств дольщиков за (*период*) (далее – прилагаемая финансовая информация).

<sup>1</sup> В случае, когда аудит проводится аудитором, осуществляющим деятельность в качестве индивидуального предпринимателя (далее – аудитор – индивидуальный предприниматель), лично, используется местоимение «мной». Далее по тексту аудиторского заключения в случае, когда аудит проводится аудитором – индивидуальным предпринимателем лично, используются местоимения «я» в творительном падеже (в случае, если не применимо, в именительном падеже), «мой», «мое» в соответствующем падеже, а также иные части речи (где это необходимо), согласующиеся с используемым местоимением.

По нашему мнению, согласно прилагаемой финансовой информации, вследствие значимости вопросов, описанных в разделе «Основание для выражения отрицательного аудиторского мнения» аудиторского заключения, (*наименование аудируемого лица*) не соблюдено требование части пятой подпункта 1.2 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. № 473 «О долевого строительстве» о целевом использовании привлекаемых на строительство объектов долевого строительства (*наименование и адрес объекта строительства*) (далее, если не указано иное, – объект строительства) денежных средств дольщиков за (*период*).

**Основание для выражения отрицательного аудиторского мнения**

По результатам аудита нами установлены нарушения законодательства и (или) искажения в прилагаемой финансовой информации, которые в совокупности затрагивают существенную часть прилагаемой финансовой информации.

В приложении 2 к аудиторскому заключению представлена информация об установленных искажениях в прилагаемой финансовой информации и (или) направлениях нецелевого использования (*наименование аудируемого лица*) привлекаемых на строительство объектов долевого строительства (*наименование и адрес объекта строительства*) денежных средств дольщиков за (*период*).

(Описание иных оснований для выражения отрицательного аудиторского мнения, которые не нашли отражение в приложении 2 к аудиторскому заключению (при наличии)).

Мы провели аудит в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 12 июля 2013 г. № 56-З «Об аудиторской деятельности» и национальных правил аудиторской деятельности. Наши обязанности в соответствии с этими требованиями описаны в разделе «Обязанности аудиторской организации<sup>2</sup> в связи с выполнением специального аудиторского задания» аудиторского заключения. Мы независимы по отношению к (*наименование аудируемого лица*) в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь «Об аудиторской деятельности», национальных правил аудиторской деятельности и Кодекса этики профессиональных бухгалтеров, принимаемого Международной федерацией бухгалтеров, и нами соблюдались прочие принципы профессиональной этики в соответствии с данными требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения отрицательного аудиторского мнения.

<sup>2</sup>В случае, когда аудит проводится аудитором – индивидуальным предпринимателем, по тексту аудиторского заключения вместо слов «аудиторская организация» в соответствующем падеже используются слова «аудитор – индивидуальный предприниматель» в соответствующем падеже.

### **Прочие вопросы<sup>3</sup>**

<sup>3</sup>При необходимости раздел «Прочие вопросы» аудиторского заключения включается в аудиторское заключение в соответствии с требованиями, установленными национальными правилами аудиторской деятельности «Аудиторское заключение по бухгалтерской и (или) финансовой отчетности», утвержденными постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 28 июня 2017 г. № 18.

### **Обязанности аудируемого лица по подготовке финансовой информации**

Руководство (*наименование аудируемого лица*) несет ответственность за подготовку и достоверное представление прилагаемой финансовой информации, а также достоверное представление иной информации в ходе аудита по вопросам, описанным в разделе «Обязанности аудиторской организации в связи с выполнением специального аудиторского задания» аудиторского заключения.

Руководство (*наименование аудируемого лица*) несет ответственность за соблюдение требования части пятой подпункта 1.2 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. № 473 о целевом использовании привлекаемых на строительство объектов долевого строительства объекта строительства денежных средств дольщиков за (*период*).

### **Обязанности аудиторской организации в связи с выполнением специального аудиторского задания**

Наша цель состоит в получении по результатам аудита прилагаемой финансовой информации разумной уверенности в том, что (*наименование аудируемого лица*) соблюдено требование части пятой подпункта 1.2 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. № 473 о целевом использовании привлекаемых на строительство объектов долевого строительства объекта строительства денежных средств дольщиков за (*период*), и в составлении аудиторского заключения, содержащего выраженное в установленной форме наше аудиторское мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Законом Республики Беларусь «Об аудиторской деятельности» и национальными правилами аудиторской деятельности, позволяет выявить все имеющиеся существенные искажения. Искажения могут возникать в результате ошибок и (или) недобросовестных действий и считаются существенными,

если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей прилагаемой финансовой информации, принимаемые на ее основе.

В ходе проведения аудита нами были выполнены аудиторские процедуры, направленные на получение аудиторских доказательств соблюдения (*наименование аудируемого лица*) требования части пятой подпункта 1.2 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. № 473 о целевом использовании привлекаемых на строительство объектов долевого строительства объекта строительства денежных средств дольщиков за (*период*), в том числе нами были выполнены аудиторские процедуры, направленные на получение аудиторских доказательств в отношении следующих вопросов:

1) достоверности сведений прилагаемой финансовой информации;

2) использования (*наименование аудируемого лица*) перечисленных дольщиками на специальные счета (*наименование аудируемого лица*) денежных средств 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;

3) отсутствия обращений взыскания по исполнительным и иным документам, являющимся основанием для списания денежных средств со счетов в бесспорном порядке, на денежные средства, размещенные на специальных счетах (*наименование аудируемого лица*), арестов на указанные денежные средства, приостановления операций по специальным счетам (*наименование аудируемого лица*), за исключением случаев, предусмотренных законодательством;

4) перечисления (*наименование аудируемого лица*) денежных средств дольщиков, привлеченных на строительство объектов долевого строительства объекта строительства, со специальных счетов (*наименование аудируемого лица*) на его текущий (расчетный) банковский счет с учетом установленных законодательством ограничений (при наличии);

5) перечисления в качестве компенсации со специальных счетов (*наименование аудируемого лица*), за исключением специального счета, на котором аккумулируются денежные средства льготных кредитов, денежных средств в сумме, равной стоимости фактически оплаченных затрат (*наименование аудируемого лица*) на строительство объектов долевого строительства объекта строительства, в случае направления (*наименование аудируемого лица*) собственных денежных средств со своего текущего (расчетного) банковского счета на строительство объектов долевого строительства объекта строительства до или во время привлечения средств дольщиков (при наличии);

6) направления (*наименование аудируемого лица*) подрядчику после приемки в эксплуатацию объекта строительства части прибыли по объектам долевого строительства, построенным без использования государственной поддержки и ограничения прибыли (*наименование аудируемого лица*), в соответствии с размером и условиями, определенными сторонами в договоре строительного подряда (при наличии);

7) расчета прибыли (*наименование аудируемого лица*), подлежащей распределению между (*наименование аудируемого лица*) и подрядчиком, на основании данных бухгалтерского учета в целом по объекту строительства после выполнения сторонами обязательств по договорам (при наличии);

8) соблюдения в соответствии с законодательством (*наименование аудируемого лица*) порядка ведения бухгалтерского учета расчетов с использованием денежных средств дольщиков, аккумулированных на специальных счетах (*наименование аудируемого лица*).

В рамках аудита, проводимого в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь «Об аудиторской деятельности» и национальных правил аудиторской деятельности, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

выявляем и оцениваем риски существенного искажения прилагаемой финансовой информации вследствие ошибок и (или) недобросовестных действий; разрабатываем

и выполняем аудиторские процедуры в соответствии с оцененными рисками; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего аудиторского мнения. Риск необнаружения существенных искажений прилагаемой финансовой информации в результате недобросовестных действий выше риска необнаружения существенных искажений в результате ошибок, так как недобросовестные действия, как правило, подразумевают наличие специально разработанных мер, направленных на их сокрытие;

получаем понимание системы внутреннего контроля (*наименование аудируемого лица*), имеющей значение для аудита, с целью планирования аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам аудита, но не с целью выражения нашего аудиторского мнения относительно эффективности функционирования системы внутреннего контроля (*наименование аудируемого лица*);

оцениваем обеспечивает ли прилагаемая финансовая информация достоверное представление о лежащих в ее основе данных.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, наделенными руководящими полномочиями, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о значимых вопросах, возникших в ходе аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в ходе аудита.

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 была доведена информация обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать угрозами нарушения принципа независимости, и, если необходимо, обо всех предпринятых мерах предосторожности.

Мы несем ответственность за выраженное в установленной форме наше аудиторское мнение по вопросу соблюдения (*наименование аудируемого лица*) требования части пятой подпункта 1.2 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. № 473 о целевом использовании привлекаемых на строительство объектов долевого строительства объекта строительства денежных средств дольщиков за (*период*).

## Подписи

### Информация об аудиторской организации

### Дата подписания аудиторского заключения<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Элементы аудиторского заключения (подписи, информация об аудиторской организации (аудиторе – индивидуальном предпринимателе), дата подписания аудиторского заключения) включаются в аудиторское заключение в соответствии с требованиями, установленными национальными правилами аудиторской деятельности «Аудиторское заключение по бухгалтерской и (или) финансовой отчетности».

Приложение 1

к аудиторскому заключению

### Информация (*наименование аудируемого лица*) о целевом использовании привлекаемых на строительство объектов долевого строительства (*наименование и адрес объекта строительства*) денежных средств дольщиков за (*период*)<sup>5</sup>

Движение денежных средств по специальному счету ( <i>наименование аудируемого лица</i> ) № ( <i>номер специального счета</i> ), на котором аккумулируются денежные средства дольщиков на строительство объектов долевого строительства ( <i>наименование и адрес объекта строительства</i> )	Сумма за ( <i>период</i> ), бел. руб.
1	2
1. Остаток денежных средств на начало периода ( <i>дата</i> ), всего.....	
2. Поступило денежных средств, всего.....	
в том числе:	
2.1. от дольщиков, всего.....	

2.2. от иных источников, всего..... в том числе по каждому иному источнику: (название источника).....	
3. Использовано (возвращено) денежных средств, всего..... в том числе: 3.1. использовано денежных средств по направлениям целевого использования, всего... в том числе по каждому направлению целевого использования, связанному с затратами, предусматриваемыми сводным сметным расчетом: 3.1.1. разработка предпроектной документации, всего..... 3.1.2. разработка проектной документации, всего..... 3.1.3. строительные работы, в том числе договоры строительного подряда, всего..... 3.1.4. содержание заказчика, оплата услуг инженерной организации, всего..... 3.1.5. другие, всего..... в том числе: налог на добавленную стоимость..... оборудование..... иное..... по каждому направлению целевого использования, связанному с затратами, не предусматриваемыми сводным сметным расчетом: 3.1.6. начисленные до даты утверждения акта приемки объекта строительства в эксплуатацию проценты по полученным застройщиком, заказчиком кредитам и займам, направленным на оплату товаров (работ, услуг), непосредственно связанных со строительством, всего..... 3.1.7. суммы земельного налога (арендной платы), исчисленные за земельные участки, предоставленные для возведения объекта строительства, всего..... 3.1.8. затраты на консервацию (расконсервацию) незавершенного строительства, всего..... 3.1.9. курсовые разницы, возникающие до даты утверждения акта приемки объекта строительства в эксплуатацию, по обязательствам, выраженным в иностранной валюте, за приобретаемые товары (работы, услуги), непосредственно связанные со строительством, всего..... 3.1.10. другие затраты, непосредственно связанные со строительством, всего..... в том числе по видам затрат: (вид затрат)..... 3.2. возвращено денежных средств дольщикам в связи с расторжением договоров, всего.....	
4. Остаток денежных средств на конец периода (дата), всего.....	

<sup>5</sup> В случае наличия у аудируемого лица за указанный период нескольких специальных счетов, на которые привлекаются денежные средства дольщиков на строительство объектов долевого строительства объекта строительства, форма должна быть заполнена по каждому специальному счету аудируемого лица отдельно.

Руководитель (наименование аудируемого лица)

\_\_\_\_\_ (должность служащего)

\_\_\_\_\_ (подпись)

\_\_\_\_\_ (инициалы, фамилия)

Дата составления \_\_\_\_\_ (дата)

Приложение 2  
к аудиторскому заключению

**Информация об установленных искажениях в прилагаемой финансовой информации и (или) направлениях нецелевого использования (наименование аудируемого лица) привлекаемых на строительство объектов долевого строительства (наименование и адрес объекта строительства) денежных средств дольщиков за (период)<sup>6</sup>**

Движение денежных средств по специальному счету (наименование аудируемого лица) № (номер специального счета), на котором аккумулируются денежные средства дольщиков на строительство объектов долевого строительства (наименование и адрес объекта строительства) <sup>7</sup>	Сумма за (период), бел. руб.	Сумма выявленного искажения (завышено «+» / занижено «-»), бел. руб.	Сумма денежных средств, использованных не по целевому назначению, бел. руб.	Примечание <sup>8</sup>
1	2	3	4	5

<sup>6</sup> В случае установления искажения в прилагаемой финансовой информации аудируемого лица и (или) направления нецелевого использования аудируемым лицом привлекаемых на строительство объектов долевого строительства объекта строительства денежных средств дольщиков за указанный период по нескольким специальным счетам, на которые привлекаются денежные средства дольщиков, форма должна быть заполнена по каждому такому специальному счету аудируемого лица отдельно.

<sup>7</sup> По графе 1 указываются строки графы 1 формы согласно приложению 1 к аудиторскому заключению, в сведениях которых аудиторской организацией (аудитором – индивидуальным предпринимателем) установлены искажения и (или) направления нецелевого использования аудируемым лицом привлекаемых на строительство объектов долевого строительства объекта строительства денежных средств дольщиков.

<sup>8</sup> По графе 5 указывается краткое описание установленного аудиторской организацией (аудитором – индивидуальным предпринимателем) искажения и (или) направления нецелевого использования аудируемым лицом привлекаемых на строительство объектов долевого строительства объекта строительства денежных средств дольщиков.

Подписи<sup>9</sup>

<sup>9</sup> Приложение 2 к аудиторскому заключению подписывается аудиторами, подписавшими аудиторское заключение, в порядке, установленном национальными правилами аудиторской деятельности «Аудиторское заключение по бухгалтерской и (или) финансовой отчетности» для подписания аудиторского заключения.

Приложение 12  
к постановлению  
Министерства финансов  
Республики Беларусь  
16.01.2024 № 4

Форма

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
**(по специальному аудиторскому заданию**  
**на аудит целевого использования привлекаемых на строительство**  
**объектов долевого строительства объекта строительства средств дольщиков)**

*(должность, фамилия, инициалы лица (лиц),  
которому (которым) адресуется аудиторское  
заключение в соответствии с договором  
оказания аудиторских услуг)*

**Отказ от выражения аудиторского мнения**

Мы<sup>1</sup> были привлечены для проведения аудита по специальному аудиторскому заданию (далее – аудит) прилагаемой согласно приложению к аудиторскому заключению финансовой информации (*наименование аудируемого лица, место нахождения, дата государственной регистрации, регистрационный номер в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей*) о целевом использовании привлекаемых на строительство объектов долевого строительства (*наименование и адрес объекта строительства*) денежных средств дольщиков за (*период*) (далее – прилагаемая финансовая информация).

<sup>1</sup> В случае, когда аудит проводится аудитором, осуществляющим деятельность в качестве индивидуального предпринимателя (далее – аудитор – индивидуальный предприниматель), лично, используется местоимение «мной». Далее по тексту аудиторского заключения в случае, когда аудит проводится аудитором – индивидуальным предпринимателем лично, используются местоимения «я» в творительном падеже (в случае, если не применимо, в именительном падеже), «мой», «мое» в соответствующем падеже, а также иные части речи (где это необходимо), согласующиеся с используемым местоимением.

Мы не выражаем аудиторского мнения согласно прилагаемой финансовой информации о соблюдении (*наименование аудируемого лица*) требования части пятой подпункта 1.2 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. № 473 «О долевого строительстве» о целевом использовании привлекаемых на строительство объектов долевого строительства (*наименование и адрес объекта строительства*) (далее, если не указано иное, – объект строительства) денежных средств дольщиков за (*период*). Вследствие значимости вопросов, указанных в разделе «Основание для отказа от выражения аудиторского мнения» аудиторского заключения, мы не смогли получить достаточные и надлежащие аудиторские доказательства для обоснования нашего аудиторского мнения согласно прилагаемой финансовой информации о соблюдении (*наименование аудируемого лица*) требования части пятой подпункта 1.2 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. № 473 о целевом использовании привлекаемых на строительство объектов долевого строительства объекта строительства денежных средств дольщиков за (*период*).

**Основание для отказа от выражения аудиторского мнения**

(*Наименование аудируемого лица*) не представило нам документы, необходимые для проведения аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских

доказательств в отношении прилагаемой финансовой информации (*и (или) указываются иные основания для отказа от выражения аудиторского мнения (при наличии)*). Как следствие, у нас отсутствовала возможность получения достаточных надлежащих аудиторских доказательств в отношении соблюдения (*наименование аудируемого лица*) требования части пятой подпункта 1.2 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. № 473 о целевом использовании привлекаемых на строительство объектов долевого строительства объекта строительства денежных средств дольщиков за (*период*). Мы не имели возможности определить согласно прилагаемой финансовой информации соблюдено ли (*наименование аудируемого лица*) требование части пятой подпункта 1.2 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. № 473 о целевом использовании привлекаемых на строительство объектов долевого строительства объекта строительства денежных средств дольщиков за (*период*).

## Прочие вопросы<sup>2</sup>

<sup>2</sup> При необходимости раздел «Прочие вопросы» аудиторского заключения включается в аудиторское заключение в соответствии с требованиями, установленными национальными правилами аудиторской деятельности «Аудиторское заключение по бухгалтерской и (или) финансовой отчетности», утвержденными постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 28 июня 2017 г. № 18.

## Обязанности аудируемого лица по подготовке финансовой информации

Руководство (*наименование аудируемого лица*) несет ответственность за подготовку и достоверное представление прилагаемой финансовой информации, а также достоверное представление иной информации в ходе аудита по проверяемым вопросам.

Руководство (*наименование аудируемого лица*) несет ответственность за соблюдение требования части пятой подпункта 1.2 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. № 473 о целевом использовании привлекаемых на строительство объектов долевого строительства объекта строительства денежных средств дольщиков за (*период*).

## Обязанности аудиторской организации<sup>3</sup> в связи с выполнением специального аудиторского задания

<sup>3</sup> В случае, когда аудит проводится аудитором – индивидуальным предпринимателем, по тексту аудиторского заключения вместо слов «аудиторская организация» в соответствующем падеже используются слова «аудитор – индивидуальный предприниматель» в соответствующем падеже.

Наши обязанности заключаются в проведении аудита прилагаемой финансовой информации (*наименование аудируемого лица*) в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 12 июля 2013 г. № 56-З «Об аудиторской деятельности» и национальных правил аудиторской деятельности и в предоставлении аудиторского заключения.

Вследствие значимости вопросов, описанных в разделе «Основание для отказа от выражения аудиторского мнения» аудиторского заключения, у нас не было возможности получить достаточные и надлежащие аудиторские доказательства для обоснования нашего аудиторского мнения согласно прилагаемой финансовой информации о соблюдении (*наименование аудируемого лица*) требования части пятой подпункта 1.2 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. № 473 о целевом использовании привлекаемых на строительство объектов долевого строительства объекта строительства денежных средств дольщиков за (*период*).

Нами соблюдались принцип независимости по отношению к (*наименование аудируемого лица*) согласно требованиям Закона Республики Беларусь «Об аудиторской деятельности», национальных правил аудиторской деятельности и Кодекса этики



профессиональных бухгалтеров, принимаемого Международной федерацией бухгалтеров, и прочие принципы профессиональной этики в соответствии с данными требованиями.

**Подписи**

**Информация об аудиторской организации**

**Дата подписания аудиторского заключения<sup>4</sup>**

<sup>4</sup> Элементы аудиторского заключения (подписи, информация об аудиторской организации (аудиторе – индивидуальном предпринимателе), дата подписания аудиторского заключения) включаются в аудиторское заключение в соответствии с требованиями, установленными национальными правилами аудиторской деятельности «Аудиторское заключение по бухгалтерской и (или) финансовой отчетности».

Приложение  
к аудиторскому заключению

**Информация (наименование аудируемого лица) о целевом использовании привлекаемых на строительство объектов долевого строительства (наименование и адрес объекта строительства) денежных средств дольщиков за (период)<sup>5</sup>**

Движение денежных средств по специальному счету (наименование аудируемого лица) № (номер специального счета), на котором аккумулируются денежные средства дольщиков на строительство объектов долевого строительства (наименование и адрес объекта строительства)	Сумма за (период), бел. руб.
1	2
1. Остаток денежных средств на начало периода (дата), всего.....	
2. Поступило денежных средств, всего.....	
в том числе:	
2.1. от дольщиков, всего.....	
2.2. от иных источников, всего.....	
в том числе по каждому иному источнику:	
(название источника).....	
3. Использовано (возвращено) денежных средств, всего.....	
в том числе:	
3.1. использовано денежных средств по направлениям целевого использования, всего.....	
в том числе по каждому направлению целевого использования, связанному с затратами, предусматриваемыми сводным сметным расчетом:	
3.1.1. разработка предпроектной документации, всего.....	
3.1.2. разработка проектной документации, всего.....	
3.1.3. строительные работы, в том числе договоры строительного подряда, всего.....	
3.1.4. содержание заказчика, оплата услуг инженерной организации, всего.....	
3.1.5. другие, всего.....	
в том числе:	
налог на добавленную стоимость.....	
оборудование.....	
иное.....	
по каждому направлению целевого использования, связанному с затратами, не предусматриваемыми сводным сметным расчетом:	
3.1.6. начисленные до даты утверждения акта приемки объекта строительства в эксплуатацию проценты по полученным застройщиком, заказчиком кредитам и займам, направленным на оплату товаров (работ, услуг), непосредственно связанных со строительством, всего.....	
3.1.7. суммы земельного налога (арендной платы), исчисленные за земельные участки, предоставленные для возведения объекта строительства, всего.....	
3.1.8. затраты на консервацию (расконсервацию) незавершенного строительства, всего.....	
3.1.9. курсовые разницы, возникающие до даты утверждения акта приемки объекта строительства в эксплуатацию, по обязательствам, выраженным в иностранной валюте, за приобретаемые товары (работы, услуги), непосредственно связанные со строительством, всего.....	
3.1.10. другие затраты, непосредственно связанные со строительством, всего.....	
в том числе по видам затрат:	
(вид затрат).....	



По нашему мнению, прилагаемая финансовая информация во всех существенных аспектах является достоверной.

### **Основание для выражения аудиторского мнения**

Мы провели аудит в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 12 июля 2013 г. № 56-З «Об аудиторской деятельности» и национальных правил аудиторской деятельности. Наши обязанности в соответствии с этими требованиями описаны в разделе «Обязанности аудиторской организации<sup>2</sup> в связи с выполнением специального аудиторского задания» аудиторского заключения. Мы независимы по отношению к (*наименование аудируемого лица*) в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь «Об аудиторской деятельности», национальных правил аудиторской деятельности и Кодекса этики профессиональных бухгалтеров, принимаемого Международной федерацией бухгалтеров, и нами соблюдались прочие принципы профессиональной этики в соответствии с данными требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения аудиторского мнения.

<sup>2</sup>В случае, когда аудит проводится аудитором – индивидуальным предпринимателем, по тексту аудиторского заключения вместо слов «аудиторская организация» в соответствующем падеже используются слова «аудитор – индивидуальный предприниматель» в соответствующем падеже.

### **Важные обстоятельства**

Аудиторское заключение предназначено исключительно для сторон, определенных законодательством, устанавливающим требования по проведению настоящего аудита, и не должно использоваться ни в каких других целях, кроме тех, которые установлены законодательством.

### **Прочие вопросы<sup>3</sup>**

<sup>3</sup>При необходимости раздел «Прочие вопросы» аудиторского заключения включается в аудиторское заключение в соответствии с требованиями, установленными национальными правилами аудиторской деятельности «Аудиторское заключение по бухгалтерской и (или) финансовой отчетности», утвержденными постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 28 июня 2017 г. № 18.

### **Обязанности аудируемого лица по подготовке финансовой информации**

Руководство (*наименование аудируемого лица*) несет ответственность за подготовку и достоверное представление прилагаемой финансовой информации в соответствии с требованием абзаца второй части первой пункта 2 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 22 ноября 2013 г. № 1007, а также достоверное представление иной информации в ходе аудита по вопросам, описанным в разделе «Обязанности аудиторской организации в связи с выполнением специального аудиторского задания» аудиторского заключения.

### **Обязанности аудиторской организации в связи с выполнением специального аудиторского задания**

Наша цель состоит в получении по результатам аудита прилагаемой финансовой информации разумной уверенности в том, что прилагаемая финансовая информация является достоверной, и в составлении аудиторского заключения, содержащего выраженное в установленной форме наше аудиторское мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Законом Республики Беларусь «Об аудиторской деятельности» и национальными правилами аудиторской деятельности, позволяет выявить все имеющиеся существенные искажения. Искажения могут возникать в результате ошибок и (или) недобросовестных действий и считаются существенными,

если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей прилагаемой финансовой информации, принимаемые на ее основе.

В ходе проведения аудита нами были выполнены аудиторские процедуры, направленные на получение аудиторских доказательств достоверности прилагаемой финансовой информации, в том числе нами были выполнены аудиторские процедуры, направленные на получение аудиторских доказательств, подтверждающих:

сумму денежных средств, поступивших на специальные счета (*наименование аудируемого лица*), открываемые по (*наименование и адрес объекта строительства*) (далее, если не указано иное, – объект строительства), в соответствии с условиями договоров создания объекта долевого строительства;

сумму фактически произведенных затрат (*наименование аудируемого лица*) по строительству объекта строительства.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь «Об аудиторской деятельности» и национальных правил аудиторской деятельности, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

выявляем и оцениваем риски существенного искажения прилагаемой финансовой информации вследствие ошибок и (или) недобросовестных действий; разрабатываем и выполняем аудиторские процедуры в соответствии с оцененными рисками; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего аудиторского мнения. Риск необнаружения существенных искажений прилагаемой финансовой информации в результате недобросовестных действий выше риска необнаружения существенных искажений в результате ошибок, так как недобросовестные действия, как правило, подразумевают наличие специально разработанных мер, направленных на их сокрытие;

получаем понимание системы внутреннего контроля (*наименование аудируемого лица*), имеющей значение для аудита, с целью планирования аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам аудита, но не с целью выражения нашего аудиторского мнения относительно эффективности функционирования системы внутреннего контроля (*наименование аудируемого лица*);

оцениваем, обеспечивает ли прилагаемая финансовая информация достоверное представление о лежащих в ее основе данных.

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, возникших в ходе аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в ходе аудита.

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 была доведена информация обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать угрозами нарушения принципа независимости, и, если необходимо, обо всех предпринятых мерах предосторожности.

Мы несем ответственность за выраженное в установленной форме наше аудиторское мнение по вопросу достоверности прилагаемой финансовой информации.

## Подписи

### Информация об аудиторской организации

### Дата подписания аудиторского заключения<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Элементы аудиторского заключения (подписи, информация об аудиторской организации (аудиторе – индивидуальном предпринимателе), дата подписания аудиторского заключения) включаются в аудиторское заключение в соответствии с требованиями, установленными национальными правилами аудиторской деятельности «Аудиторское заключение по бухгалтерской и (или) финансовой отчетности».

Приложение  
к аудиторскому заключению

**Расчет коэффициента обеспеченности обязательств в отношении (наименование и адрес объекта строительства) за (период)**

Сведения о денежных средствах, поступивших на специальный счет (специальные счета) (наименование аудируемого лица) по (наименование и адрес объекта строительства), в соответствии с условиями договоров создания объекта долевого строительства		Сумма фактически произведенных затрат (наименование аудируемого лица) по строительству (наименование и адрес объекта строительства), бел. руб.	Коэффициент обеспеченности обязательств (наименование аудируемого лица) в отношении (наименование и адрес объекта строительства)
Номер специального счета	Сумма денежных средств, поступивших на специальный счет, бел. руб.		
1	2	3	4
(№ специального счета)		х	х
(№ специального счета)		х	х
Итого			

Руководитель (наименование аудируемого лица)

\_\_\_\_\_ (должность служащего)

\_\_\_\_\_ (подпись)

\_\_\_\_\_ (инициалы, фамилия)

Дата составления \_\_\_\_\_ (дата)

Приложение 14  
к постановлению  
Министерства финансов  
Республики Беларусь  
16.01.2024 № 4

Форма

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
**(по специальному аудиторскому заданию**  
**на подтверждение расчета коэффициента обеспеченности обязательств)**

(должность, фамилия, инициалы лица (лиц), которому (которым) адресуется аудиторское заключение в соответствии с договором оказания аудиторских услуг)

**Аудиторское мнение с оговоркой**

Мы<sup>1</sup> провели аудит по специальному аудиторскому заданию (далее – аудит) прилагаемой согласно приложению к аудиторскому заключению финансовой информации (наименование аудируемого лица, место нахождения, дата государственной регистрации, регистрационный номер в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей) о расчете коэффициента обеспеченности обязательств в отношении (наименование и адрес объекта строительства) за (период), подготовленного (наименование аудируемого лица) в соответствии с абзацем вторым

части первой пункта 2 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 22 ноября 2013 г. № 1007 «О дополнительных требованиях к застройщикам, осуществляющим доленое строительство жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирных или блокированных жилых домах, многоквартирных жилых домов и (или) иных объектов недвижимости» (далее – прилагаемая финансовая информация).

<sup>1</sup> В случае, когда аудит проводится аудитором, осуществляющим деятельность в качестве индивидуального предпринимателя (далее – аудитор – индивидуальный предприниматель), лично, используется местоимение «мной». Далее по тексту аудиторского заключения в случае, когда аудит проводится аудитором – индивидуальным предпринимателем лично, используются местоимения «я» в творительном падеже (в случае, если не применимо, в именительном падеже), «мой», «мое» в соответствующем падеже, а также иные части речи (где это необходимо), согласующиеся с используемым местоимением.

По нашему мнению, за исключением влияния вопросов, описанных в разделе «Основание для выражения аудиторского мнения с оговоркой» аудиторского заключения, прилагаемая финансовая информация во всех существенных аспектах является достоверной.

### **Основание для выражения аудиторского мнения с оговоркой**

По результатам аудита нами установлены следующие искажения в прилагаемой финансовой информации:

*(описание установленных искажений).*

*(Описание иных оснований для выражения аудиторского мнения с оговоркой (при наличии)).*

Мы провели аудит в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 12 июля 2013 г. № 56-3 «Об аудиторской деятельности» и национальных правил аудиторской деятельности. Наши обязанности в соответствии с этими требованиями описаны в разделе «Обязанности аудиторской организации<sup>2</sup> в связи с выполнением специального аудиторского задания» аудиторского заключения. Мы независимы по отношению к *(наименование аудируемого лица)* в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь «Об аудиторской деятельности», национальных правил аудиторской деятельности и Кодекса этики профессиональных бухгалтеров, принимаемого Международной федерацией бухгалтеров, и нами соблюдались прочие принципы профессиональной этики в соответствии с данными требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения аудиторского мнения с оговоркой.

<sup>2</sup> В случае, когда аудит проводится аудитором – индивидуальным предпринимателем, по тексту аудиторского заключения вместо слов «аудиторская организация» в соответствующем падеже используются слова «аудитор – индивидуальный предприниматель» в соответствующем падеже.

### **Важные обстоятельства**

Аудиторское заключение предназначено исключительно для сторон, определенных законодательством, устанавливающим требования по проведению настоящего аудита, и не должно использоваться ни в каких других целях, кроме тех, которые установлены законодательством.

### **Прочие вопросы<sup>3</sup>**

<sup>3</sup> При необходимости раздел «Прочие вопросы» аудиторского заключения включается в аудиторское заключение в соответствии с требованиями, установленными национальными правилами аудиторской деятельности «Аудиторское заключение по бухгалтерской и (или) финансовой отчетности», утвержденными постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 28 июня 2017 г. № 18.

## **Обязанности аудируемого лица по подготовке финансовой информации**

Руководство (*наименование аудируемого лица*) несет ответственность за подготовку и достоверное представление прилагаемой финансовой информации в соответствии с требованием абзаца второй части первой пункта 2 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 22 ноября 2013 г. № 1007, а также достоверное представление иной информации в ходе аудита по вопросам, описанным в разделе «Обязанности аудиторской организации в связи с выполнением специального аудиторского задания» аудиторского заключения.

## **Обязанности аудиторской организации в связи с выполнением специального аудиторского задания**

Наша цель состоит в получении по результатам аудита прилагаемой финансовой информации разумной уверенности в том, что прилагаемая финансовая информация является достоверной, и в составлении аудиторского заключения, содержащего выраженное в установленной форме наше аудиторское мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Законом Республики Беларусь «Об аудиторской деятельности» и национальными правилами аудиторской деятельности, позволяет выявить все имеющиеся существенные искажения. Искажения могут возникать в результате ошибок и (или) недобросовестных действий и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей прилагаемой финансовой информации, принимаемые на ее основе.

В ходе проведения аудита нами были выполнены аудиторские процедуры, направленные на получение аудиторских доказательств достоверности прилагаемой финансовой информации, в том числе нами были выполнены аудиторские процедуры, направленные на получение аудиторских доказательств, подтверждающих:

сумму денежных средств, поступивших на специальные счета (*наименование аудируемого лица*), открываемые по (*наименование и адрес объекта строительства*) (далее, если не указано иное, – объект строительства), в соответствии с условиями договоров создания объекта долевого строительства;

сумму фактически произведенных затрат (*наименование аудируемого лица*) по строительству объекта строительства.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь «Об аудиторской деятельности» и национальных правил аудиторской деятельности, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

выявляем и оцениваем риски существенного искажения прилагаемой финансовой информации вследствие ошибок и (или) недобросовестных действий; разрабатываем и выполняем аудиторские процедуры в соответствии с оцененными рисками; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего аудиторского мнения. Риск необнаружения существенных искажений прилагаемой финансовой информации в результате недобросовестных действий выше риска необнаружения существенных искажений в результате ошибок, так как недобросовестные действия, как правило, подразумевают наличие специально разработанных мер, направленных на их сокрытие;

получаем понимание системы внутреннего контроля (*наименование аудируемого лица*), имеющей значение для аудита, с целью планирования аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам аудита, но не с целью выражения нашего аудиторского мнения относительно эффективности функционирования системы внутреннего контроля (*наименование аудируемого лица*);

оцениваем обеспечивает ли прилагаемая финансовая информация достоверное представление о лежащих в ее основе данных.

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, возникших в ходе аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в ходе аудита.

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 была доведена информация обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать угрозами нарушения принципа независимости, и, если необходимо, обо всех предпринятых мерах предосторожности.

Мы несем ответственность за выраженное в установленной форме наше аудиторское мнение по вопросу достоверности прилагаемой финансовой информации.

## Подписи

### Информация об аудиторской организации

### Дата подписания аудиторского заключения<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Элементы аудиторского заключения (подписи, информация об аудиторской организации (аудиторе – индивидуальном предпринимателе), дата подписания аудиторского заключения) включаются в аудиторское заключение в соответствии с требованиями, установленными национальными правилами аудиторской деятельности «Аудиторское заключение по бухгалтерской и (или) финансовой отчетности».

Приложение  
к аудиторскому заключению

### Расчет коэффициента обеспеченности обязательств в отношении (наименование и адрес объекта строительства) за (период)

Сведения о денежных средствах, поступивших на специальный счет (специальные счета) (наименование аудируемого лица) по (наименование и адрес объекта строительства), в соответствии с условиями договоров создания объекта долевого строительства		Сумма фактически произведенных затрат (наименование аудируемого лица) по строительству (наименование и адрес объекта строительства), бел. руб.	Коэффициент обеспеченности обязательств (наименование аудируемого лица) в отношении (наименование и адрес объекта строительства)
Номер специального счета	Сумма денежных средств, поступивших на специальный счет, бел. руб.		
1	2	3	4
(№ специального счета)		x	x
(№ специального счета)		x	x
Итого			

Руководитель (наименование аудируемого лица)

\_\_\_\_\_ (должность служащего)

\_\_\_\_\_ (подпись)

\_\_\_\_\_ (инициалы, фамилия)

Дата составления \_\_\_\_\_ (дата)



Приложение 15  
к постановлению  
Министерства финансов  
Республики Беларусь  
16.01.2024 № 4

Форма

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
**(по специальному аудиторскому заданию**  
**на подтверждение расчета коэффициента обеспеченности обязательств)**

*(должность, фамилия, инициалы лица (лиц),  
которому (которым) адресуется аудиторское  
заключение в соответствии с договором  
оказания аудиторских услуг)*

**Отрицательное аудиторское мнение**

Мы<sup>1</sup> провели аудит по специальному аудиторскому заданию (далее – аудит) прилагаемой согласно приложению к аудиторскому заключению финансовой информации (*наименование аудируемого лица, место нахождения, дата государственной регистрации, регистрационный номер в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей*) о расчете коэффициента обеспеченности обязательств в отношении (*наименование и адрес объекта строительства*) за (*период*), подготовленного (*наименование аудируемого лица*) в соответствии с абзацем вторым части первой пункта 2 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 22 ноября 2013 г. № 1007 «О дополнительных требованиях к застройщикам, осуществляющим доленое строительство жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирных или блокированных жилых домах, многоквартирных жилых домов и (или) иных объектов недвижимости» (далее – прилагаемая финансовая информация).

<sup>1</sup> В случае, когда аудит проводится аудитором, осуществляющим деятельность в качестве индивидуального предпринимателя (далее – аудитор – индивидуальный предприниматель), лично, используется местоимение «мной». Далее по тексту аудиторского заключения в случае, когда аудит проводится аудитором – индивидуальным предпринимателем лично, используются местоимения «я» в творительном падеже (в случае, если не применимо, в именительном падеже), «мой», «мое» в соответствующем падеже, а также иные части речи (где это необходимо), согласующиеся с используемым местоимением.

По нашему мнению, вследствие значимости вопросов, описанных в разделе «Основание для выражения отрицательного аудиторского мнения» аудиторского заключения, прилагаемая финансовая информация не является достоверной.

**Основание для выражения отрицательного аудиторского мнения**

По результатам аудита нами установлены следующие существенные искажения в прилагаемой финансовой информации:

*(описание установленных существенных искажений).*

*(Описание иных оснований для выражения отрицательного аудиторского мнения (при наличии)).*

Мы провели аудит в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 12 июля 2013 г. № 56-3 «Об аудиторской деятельности» и национальных правил аудиторской деятельности. Наши обязанности в соответствии с этими требованиями описаны в разделе «Обязанности аудиторской организации<sup>2</sup> в связи с выполнением специального аудиторского задания» аудиторского заключения. Мы независимы

по отношению к (*наименование аудируемого лица*) в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь «Об аудиторской деятельности», национальных правил аудиторской деятельности и Кодекса этики профессиональных бухгалтеров, принимаемого Международной федерацией бухгалтеров, и нами соблюдались прочие принципы профессиональной этики в соответствии с данными требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения отрицательного аудиторского мнения.

---

<sup>2</sup> В случае, когда аудит проводится аудитором – индивидуальным предпринимателем, по тексту аудиторского заключения вместо слов «аудиторская организация» в соответствующем падеже используются слова «аудитор – индивидуальный предприниматель» в соответствующем падеже.

### **Важные обстоятельства**

Аудиторское заключение предназначено исключительно для сторон, определенных законодательством, устанавливающим требования по проведению настоящего аудита, и не должно использоваться ни в каких других целях, кроме тех, которые установлены законодательством.

### **Прочие вопросы<sup>3</sup>**

---

<sup>3</sup> При необходимости раздел «Прочие вопросы» аудиторского заключения включается в аудиторское заключение в соответствии с требованиями, установленными национальными правилами аудиторской деятельности «Аудиторское заключение по бухгалтерской и (или) финансовой отчетности», утвержденными постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 28 июня 2017 г. № 18.

### **Обязанности аудируемого лица по подготовке финансовой информации**

Руководство (*наименование аудируемого лица*) несет ответственность за подготовку и достоверное представление прилагаемой финансовой информации в соответствии с требованием абзаца второй части первой пункта 2 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 22 ноября 2013 г. № 1007, а также достоверное представление иной информации в ходе аудита по вопросам, описанным в разделе «Обязанности аудиторской организации в связи с выполнением специального аудиторского задания» аудиторского заключения.

### **Обязанности аудиторской организации в связи с выполнением специального аудиторского задания**

Наша цель состоит в получении по результатам аудита прилагаемой финансовой информации разумной уверенности в том, что прилагаемая финансовая информация является достоверной, и в составлении аудиторского заключения, содержащего выраженное в установленной форме наше аудиторское мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Законом Республики Беларусь «Об аудиторской деятельности» и национальными правилами аудиторской деятельности, позволяет выявить все имеющиеся существенные искажения. Искажения могут возникать в результате ошибок и (или) недобросовестных действий и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей прилагаемой финансовой информации, принимаемые на ее основе.

В ходе проведения аудита нами были выполнены аудиторские процедуры, направленные на получение аудиторских доказательств достоверности прилагаемой финансовой информации, в том числе нами были выполнены аудиторские процедуры, направленные на получение аудиторских доказательств, подтверждающих:

сумму денежных средств, поступивших на специальные счета (*наименование аудируемого лица*), открываемые по (*наименование и адрес объекта строительства*)

(далее, если не указано иное, – объект строительства), в соответствии с условиями договоров создания объекта долевого строительства;

сумму фактически произведенных затрат (*наименование аудируемого лица*) по строительству объекта строительства.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь «Об аудиторской деятельности» и национальных правил аудиторской деятельности, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

выявляем и оцениваем риски существенного искажения прилагаемой финансовой информации вследствие ошибок и (или) недобросовестных действий; разрабатываем и выполняем аудиторские процедуры в соответствии с оцененными рисками; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего аудиторского мнения. Риск необнаружения существенных искажений прилагаемой финансовой информации в результате недобросовестных действий выше риска необнаружения существенных искажений в результате ошибок, так как недобросовестные действия, как правило, подразумевают наличие специально разработанных мер, направленных на их сокрытие;

получаем понимание системы внутреннего контроля (*наименование аудируемого лица*), имеющей значение для аудита, с целью планирования аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам аудита, но не с целью выражения нашего аудиторского мнения относительно эффективности функционирования системы внутреннего контроля (*наименование аудируемого лица*);

оцениваем, обеспечивает ли прилагаемая финансовая информация достоверное представление о лежащих в ее основе данных.

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, возникших в ходе аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в ходе аудита.

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 была доведена информация обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать угрозами нарушения принципа независимости, и, если необходимо, обо всех предпринятых мерах предосторожности.

Мы несем ответственность за выраженное в установленной форме наше аудиторское мнение по вопросу достоверности прилагаемой финансовой информации.

## **Подписи**

### **Информация об аудиторской организации**

### **Дата подписания аудиторского заключения<sup>4</sup>**

<sup>4</sup> Элементы аудиторского заключения (подписи, информация об аудиторской организации (аудиторе – индивидуальном предпринимателе), дата подписания аудиторского заключения) включаются в аудиторское заключение в соответствии с требованиями, установленными национальными правилами аудиторской деятельности «Аудиторское заключение по бухгалтерской и (или) финансовой отчетности».

Приложение  
к аудиторскому заключению

**Расчет коэффициента обеспеченности обязательств в отношении (наименование и адрес объекта строительства) за (период)**

Сведения о денежных средствах, поступивших на специальный счет (специальные счета) (наименование аудируемого лица) по (наименование и адрес объекта строительства), в соответствии с условиями договоров создания объекта долевого строительства		Сумма фактически произведенных затрат (наименование аудируемого лица) по строительству (наименование и адрес объекта строительства), бел. руб.	Коэффициент обеспеченности обязательств (наименование аудируемого лица) в отношении (наименование и адрес объекта строительства)
Номер специального счета	Сумма денежных средств, поступивших на специальный счет, бел. руб.		
1	2	3	4
(№ специального счета)		x	x
(№ специального счета)		x	x
Итого			

Руководитель (наименование аудируемого лица)

\_\_\_\_\_ (должность служащего)

\_\_\_\_\_ (подпись)

\_\_\_\_\_ (инициалы, фамилия)

Дата составления \_\_\_\_\_ (дата)

Приложение 16  
к постановлению  
Министерства финансов  
Республики Беларусь  
16.01.2024 № 4

Форма

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
(по специальному аудиторскому заданию  
на подтверждение расчета коэффициента обеспеченности обязательств)**

(должность, фамилия, инициалы лица (лиц), которому (которым) адресуется аудиторское заключение в соответствии с договором оказания аудиторских услуг)

**Отказ от выражения аудиторского мнения**

Мы<sup>1</sup> были привлечены для проведения аудита по специальному аудиторскому заданию (далее – аудит) прилагаемой согласно приложению к аудиторскому заключению финансовой информации (наименование аудируемого лица, место нахождения, дата государственной регистрации, регистрационный номер в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей) о расчете коэффициента обеспеченности обязательств в отношении (наименование и адрес объекта строительства) за (период), подготовленного (наименование аудируемого лица) в соответствии с абзацем вторым части первой пункта 2 постановления Совета Министров

Республики Беларусь от 22 ноября 2013 г. № 1007 «О дополнительных требованиях к застройщикам, осуществляющим доленое строительство жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирных или блокированных жилых домах, многоквартирных жилых домов и (или) иных объектов недвижимости» (далее – прилагаемая финансовая информация).

<sup>1</sup> В случае, когда аудит проводится аудитором, осуществляющим деятельность в качестве индивидуального предпринимателя (далее – аудитор – индивидуальный предприниматель), лично, используется местоимение «мной». Далее по тексту аудиторского заключения в случае, когда аудит проводится аудитором – индивидуальным предпринимателем лично, используются местоимения «я» в творительном падеже (в случае, если не применимо, в именительном падеже), «мой», «мое» в соответствующем падеже, а также иные части речи (где это необходимо), согласующиеся с используемым местоимением.

Мы не выражаем аудиторского мнения о прилагаемой финансовой информации. Вследствие значимости вопросов, указанных в разделе «Основание для отказа от выражения аудиторского мнения» аудиторского заключения, мы не смогли получить достаточные и надлежащие аудиторские доказательства для обоснования нашего аудиторского мнения о прилагаемой финансовой информации.

### **Основание для отказа от выражения аудиторского мнения**

*(Наименование аудируемого лица)* не представило нам документы, необходимые для проведения аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств в отношении прилагаемой финансовой информации *(и (или) указываются иные основания для отказа от выражения аудиторского мнения (при наличии))*. Как следствие, у нас отсутствовала возможность получения достаточных надлежащих аудиторских доказательств в отношении достоверности прилагаемой финансовой информации. Мы не имели возможности определить является ли прилагаемая финансовая информация во всех существенных аспектах достоверной.

### **Важные обстоятельства**

Аудиторское заключение предназначено исключительно для сторон, определенных законодательством, устанавливающим требования по проведению настоящего аудита, и не должно использоваться ни в каких других целях, кроме тех, которые установлены законодательством.

### **Прочие вопросы<sup>2</sup>**

<sup>2</sup> При необходимости раздел «Прочие вопросы» аудиторского заключения включается в аудиторское заключение в соответствии с требованиями, установленными национальными правилами аудиторской деятельности «Аудиторское заключение по бухгалтерской и (или) финансовой отчетности», утвержденными постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 28 июня 2017 г. № 18.

### **Обязанности аудируемого лица по подготовке финансовой информации**

Руководство *(наименование аудируемого лица)* несет ответственность за подготовку и достоверное представление прилагаемой финансовой информации в соответствии с требованием абзаца второй части первой пункта 2 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 22 ноября 2013 г. № 1007, а также достоверное представление иной информации в ходе аудита по проверяемым вопросам.

### **Обязанности аудиторской организации<sup>3</sup> в связи с выполнением специального аудиторского задания**

<sup>3</sup> В случае, когда аудит проводится аудитором – индивидуальным предпринимателем, по тексту аудиторского заключения вместо слов «аудиторская организация» в соответствующем падеже используются слова «аудитор – индивидуальный предприниматель» в соответствующем падеже.

Наши обязанности заключаются в проведении аудита прилагаемой финансовой информации (*наименование аудируемого лица*) в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 12 июля 2013 г. № 56-З «Об аудиторской деятельности» и национальных правил аудиторской деятельности и в предоставлении аудиторского заключения.

Вследствие значимости вопросов, описанных в разделе «Основание для отказа от выражения аудиторского мнения» аудиторского заключения, у нас не было возможности получить достаточные и надлежащие аудиторские доказательства для обоснования нашего аудиторского мнения о прилагаемой финансовой информации.

Нами соблюдались принцип независимости по отношению к (*наименование аудируемого лица*) согласно требованиям Закона Республики Беларусь «Об аудиторской деятельности», национальных правил аудиторской деятельности и Кодекса этики профессиональных бухгалтеров, принимаемого Международной федерацией бухгалтеров, и прочие принципы профессиональной этики в соответствии с данными требованиями.

## Подписи

### Информация об аудиторской организации

### Дата подписания аудиторского заключения<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Элементы аудиторского заключения (подписи, информация об аудиторской организации (аудитор – индивидуальный предприниматель), дата подписания аудиторского заключения) включаются в аудиторское заключение в соответствии с требованиями, установленными национальными правилами аудиторской деятельности «Аудиторское заключение по бухгалтерской и (или) финансовой отчетности».

Приложение

к аудиторскому заключению

### Расчет коэффициента обеспеченности обязательств в отношении (*наименование и адрес объекта строительства*) за (*период*)

Сведения о денежных средствах, поступивших на специальный счет (специальные счета) ( <i>наименование аудируемого лица</i> ) по ( <i>наименование и адрес объекта строительства</i> ), в соответствии с условиями договоров создания объекта долевого строительства		Сумма фактически произведенных затрат ( <i>наименование аудируемого лица</i> ) по строительству ( <i>наименование и адрес объекта строительства</i> ), бел. руб.	Коэффициент обеспеченности обязательств ( <i>наименование аудируемого лица</i> ) в отношении ( <i>наименование и адрес объекта строительства</i> )
Номер специального счета	Сумма денежных средств, поступивших на специальный счет, бел. руб.		
1	2	3	4
(№ специального счета)		x	x
(№ специального счета)		x	x
Итого			

Руководитель (*наименование аудируемого лица*)

(должность служащего)

(подпись)

(инициалы, фамилия)

Дата составления \_\_\_\_\_  
(дата)

Приложение 17  
к постановлению  
Министерства финансов  
Республики Беларусь  
16.01.2024 № 4

Форма

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
**(по специальному аудиторскому заданию**  
**на подтверждение норматива безубыточности)**

*(должность, фамилия, инициалы лица (лиц),  
которому (которым) адресуется аудиторское  
заключение в соответствии с договором  
оказания аудиторских услуг)*

**Аудиторское мнение**

Мы<sup>1</sup> провели аудит по специальному аудиторскому заданию (далее – аудит) прилагаемой согласно приложению к аудиторскому заключению финансовой информации (*наименование аудируемого лица, место нахождения, дата государственной регистрации, регистрационный номер в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей*) о расчете норматива безубыточности (*наименование аудируемого лица*) за (*указываются три последних года работы аудируемого лица*) годы, подготовленного (*наименование аудируемого лица*) в соответствии с абзацем третьим части первой пункта 2 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 22 ноября 2013 г. № 1007 «О дополнительных требованиях к застройщикам, осуществляющим доленое строительство жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирных или блокированных жилых домах, многоквартирных жилых домов и (или) иных объектов недвижимости» (далее – прилагаемая финансовая информация).

<sup>1</sup> В случае, когда аудит проводится аудитором, осуществляющим деятельность в качестве индивидуального предпринимателя (далее – аудитор – индивидуальный предприниматель), лично, используется местоимение «мной». Далее по тексту аудиторского заключения в случае, когда аудит проводится аудитором – индивидуальным предпринимателем лично, используются местоимения «я» в творительном падеже (в случае, если не применимо, в именительном падеже), «мой», «мое» в соответствующем падеже, а также иные части речи (где это необходимо), согласующиеся с используемым местоимением.

По нашему мнению, прилагаемая финансовая информация во всех существенных аспектах является достоверной.

**Основание для выражения аудиторского мнения**

Мы провели аудит в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 12 июля 2013 г. № 56-З «Об аудиторской деятельности» и национальных правил аудиторской деятельности. Наши обязанности в соответствии с этими требованиями описаны в разделе «Обязанности аудиторской организации<sup>2</sup> в связи с выполнением специального аудиторского задания» аудиторского заключения. Мы независимы по отношению к (*наименование аудируемого лица*) в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь «Об аудиторской деятельности», национальных правил аудиторской деятельности и Кодекса этики профессиональных бухгалтеров, принимаемого Международной федерацией бухгалтеров, и нами соблюдались прочие принципы профессиональной этики в соответствии с данными требованиями. Мы полагаем, что

полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения аудиторского мнения.

<sup>2</sup> В случае, когда аудит проводится аудитором – индивидуальным предпринимателем, по тексту аудиторского заключения вместо слов «аудиторская организация» в соответствующем падеже используются слова «аудитор – индивидуальный предприниматель» в соответствующем падеже.

### **Важные обстоятельства**

Аудиторское заключение предназначено исключительно для сторон, определенных законодательством, устанавливающим требования по проведению настоящего аудита, и не должно использоваться ни в каких других целях, кроме тех, которые установлены законодательством.

### **Прочие вопросы<sup>3</sup>**

<sup>3</sup> При необходимости раздел «Прочие вопросы» аудиторского заключения включается в аудиторское заключение в соответствии с требованиями, установленными национальными правилами аудиторской деятельности «Аудиторское заключение по бухгалтерской и (или) финансовой отчетности», утвержденными постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 28 июня 2017 г. № 18.

### **Обязанности аудируемого лица по подготовке финансовой информации**

Руководство (*наименование аудируемого лица*) несет ответственность за подготовку и достоверное представление прилагаемой финансовой информации в соответствии с требованиями абзаца третьей части первой пункта 2 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 22 ноября 2013 г. № 1007, а также достоверное представление иной информации в ходе аудита по вопросам, описанным в разделе «Обязанности аудиторской организации в связи с выполнением специального аудиторского задания» аудиторского заключения.

### **Обязанности аудиторской организации в связи с выполнением специального аудиторского задания**

Наша цель состоит в получении по результатам аудита прилагаемой финансовой информации разумной уверенности в том, что прилагаемая финансовая информация является достоверной, и в составлении аудиторского заключения, содержащего выраженное в установленной форме наше аудиторское мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Законом Республики Беларусь «Об аудиторской деятельности» и национальными правилами аудиторской деятельности, позволяет выявить все имеющиеся существенные искажения. Искажения могут возникать в результате ошибок и (или) недобросовестных действий и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей прилагаемой финансовой информации, принимаемые на ее основе.

В ходе проведения аудита нами были выполнены аудиторские процедуры, направленные на получение аудиторских доказательств достоверности прилагаемой финансовой информации, в том числе данных отчетов о прибылях и убытках (*наименование аудируемого лица*) за годы, закончившиеся на 31 декабря (*год*) года, на 31 декабря (*год*) года, на 31 декабря (*год*) года, составленных в соответствии с Национальным стандартом бухгалтерского учета и отчетности «Индивидуальная бухгалтерская отчетность», утвержденным постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 12 декабря 2016 г. № 104, на основании которых рассчитано значение норматива безубыточности (*наименование аудируемого лица*).



В рамках аудита, проводимого в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь «Об аудиторской деятельности» и национальных правил аудиторской деятельности, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

выявляем и оцениваем риски существенного искажения прилагаемой финансовой информации вследствие ошибок и (или) недобросовестных действий; разрабатываем и выполняем аудиторские процедуры в соответствии с оцененными рисками; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего аудиторского мнения. Риск необнаружения существенных искажений прилагаемой финансовой информации в результате недобросовестных действий выше риска необнаружения существенных искажений в результате ошибок, так как недобросовестные действия, как правило, подразумевают наличие специально разработанных мер, направленных на их сокрытие;

получаем понимание системы внутреннего контроля (*наименование аудируемого лица*), имеющей значение для аудита, с целью планирования аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам аудита, но не с целью выражения нашего аудиторского мнения относительно эффективности функционирования системы внутреннего контроля (*наименование аудируемого лица*);

оцениваем, обеспечивает ли прилагаемая финансовая информация достоверное представление о лежащих в ее основе данных.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, наделенными руководящими полномочиями, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о значимых вопросах, возникших в ходе аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в ходе аудита.

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 была доведена информация обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать угрозами нарушения принципа независимости, и, если необходимо, обо всех предпринятых мерах предосторожности.

Мы несем ответственность за выраженное в установленной форме наше аудиторское мнение по вопросу достоверности прилагаемой финансовой информации.

## **Подписи**

### **Информация об аудиторской организации**

### **Дата подписания аудиторского заключения<sup>4</sup>**

---

<sup>4</sup> Элементы аудиторского заключения (подписи, информация об аудиторской организации (аудиторе – индивидуальном предпринимателе), дата подписания аудиторского заключения) включаются в аудиторское заключение в соответствии с требованиями, установленными национальными правилами аудиторской деятельности «Аудиторское заключение по бухгалтерской и (или) финансовой отчетности».

Приложение  
к аудиторскому заключению

**Расчет норматива безубыточности (наименование аудируемого лица)  
за (указываются три последних года работы аудируемого лица) годы**

За 20__ г.		За 20__ г.		За 20__ г.		Норматив безубыточности (наименование аудируемого лица)
Сумма чистой прибыли по данным отчета о прибылях и убытках (наименование аудируемого лица), тыс. бел. руб.	Сумма чистого убытка по данным отчета о прибылях и убытках (наименование аудируемого лица), тыс. бел. руб.	Сумма чистой прибыли по данным отчета о прибылях и убытках (наименование аудируемого лица), тыс. бел. руб.	Сумма чистого убытка по данным отчета о прибылях и убытках (наименование аудируемого лица), тыс. бел. руб.	Сумма чистой прибыли по данным отчета о прибылях и убытках (наименование аудируемого лица), тыс. бел. руб.	Сумма чистого убытка по данным отчета о прибылях и убытках (наименование аудируемого лица), тыс. бел. руб.	
1	2	3	4	5	6	
						7

Руководитель (наименование аудируемого лица)

\_\_\_\_\_ (должность служащего)

\_\_\_\_\_ (подпись)

\_\_\_\_\_ (инициалы, фамилия)

Главный бухгалтер (наименование аудируемого лица)

\_\_\_\_\_ (подпись)

\_\_\_\_\_ (инициалы, фамилия)

Дата составления \_\_\_\_\_

(дата)

Приложение 18  
к постановлению  
Министерства финансов  
Республики Беларусь  
16.01.2024 № 4

Форма

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
(по специальному аудиторскому заданию  
на подтверждение норматива безубыточности)**

(должность, фамилия, инициалы лица (лиц),  
которому (которым) адресуется аудиторское  
заключение в соответствии с договором  
оказания аудиторских услуг)

**Аудиторское мнение с оговоркой**

Мы<sup>1</sup> провели аудит по специальному аудиторскому заданию (далее – аудит) прилагаемой согласно приложению к аудиторскому заключению финансовой информации (наименование аудируемого лица, место нахождения, дата государственной регистрации, регистрационный номер в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей) о расчете норматива безубыточности (наименование аудируемого лица) за (указываются три последних года работы

аудируемого лица) годы, подготовленного (наименование аудируемого лица) в соответствии с абзацем третьим части первой пункта 2 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 22 ноября 2013 г. № 1007 «О дополнительных требованиях к застройщикам, осуществляющим доленое строительство жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирных или блокированных жилых домах, многоквартирных жилых домов и (или) иных объектов недвижимости» (далее – прилагаемая финансовая информация).

<sup>1</sup> В случае, когда аудит проводится аудитором, осуществляющим деятельность в качестве индивидуального предпринимателя (далее – аудитор – индивидуальный предприниматель), лично, используется местоимение «мной». Далее по тексту аудиторского заключения в случае, когда аудит проводится аудитором – индивидуальным предпринимателем лично, используются местоимения «я» в творительном падеже (в случае, если не применимо, в именительном падеже), «мой», «мое» в соответствующем падеже, а также иные части речи (где это необходимо), согласующиеся с используемым местоимением.

По нашему мнению, за исключением влияния вопросов, описанных в разделе «Основание для выражения аудиторского мнения с оговоркой» аудиторского заключения, прилагаемая финансовая информация во всех существенных аспектах является достоверной.

### **Основание для выражения аудиторского мнения с оговоркой**

По результатам аудита нами установлены следующие искажения в прилагаемой финансовой информации:

*(описание установленных искажений).*

*(Описание иных оснований для выражения аудиторского мнения с оговоркой (при наличии)).*

Мы провели аудит в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 12 июля 2013 г. № 56-З «Об аудиторской деятельности» и национальных правил аудиторской деятельности. Наши обязанности в соответствии с этими требованиями описаны в разделе «Обязанности аудиторской организации<sup>2</sup> в связи с выполнением специального аудиторского задания» аудиторского заключения. Мы независимы по отношению к (наименование аудируемого лица) в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь «Об аудиторской деятельности», национальных правил аудиторской деятельности и Кодекса этики профессиональных бухгалтеров, принимаемого Международной федерацией бухгалтеров, и нами соблюдались прочие принципы профессиональной этики в соответствии с данными требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения аудиторского мнения с оговоркой.

<sup>2</sup> В случае, когда аудит проводится аудитором – индивидуальным предпринимателем, по тексту аудиторского заключения вместо слов «аудиторская организация» в соответствующем падеже используются слова «аудитор – индивидуальный предприниматель» в соответствующем падеже.

### **Важные обстоятельства**

Аудиторское заключение предназначено исключительно для сторон, определенных законодательством, устанавливающим требования по проведению настоящего аудита, и не должно использоваться ни в каких других целях, кроме тех, которые установлены законодательством.

### **Прочие вопросы<sup>3</sup>**

<sup>3</sup> При необходимости раздел «Прочие вопросы» аудиторского заключения включается в аудиторское заключение в соответствии с требованиями, установленными национальными правилами аудиторской деятельности «Аудиторское заключение по бухгалтерской и (или) финансовой отчетности», утвержденными постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 28 июня 2017 г. № 18.

## **Обязанности аудируемого лица по подготовке финансовой информации**

Руководство (*наименование аудируемого лица*) несет ответственность за подготовку и достоверное представление прилагаемой финансовой информации в соответствии с требованиями абзаца третьей части первой пункта 2 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 22 ноября 2013 г. № 1007, а также достоверное представление иной информации в ходе аудита по вопросам, описанным в разделе «Обязанности аудиторской организации в связи с выполнением специального аудиторского задания» аудиторского заключения.

## **Обязанности аудиторской организации в связи с выполнением специального аудиторского задания**

Наша цель состоит в получении по результатам аудита прилагаемой финансовой информации разумной уверенности в том, что прилагаемая финансовая информация является достоверной, и в составлении аудиторского заключения, содержащего выраженное в установленной форме наше аудиторское мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Законом Республики Беларусь «Об аудиторской деятельности» и национальными правилами аудиторской деятельности, позволяет выявить все имеющиеся существенные искажения. Искажения могут возникать в результате ошибок и (или) недобросовестных действий и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей прилагаемой финансовой информации, принимаемые на ее основе.

В ходе проведения аудита нами были выполнены аудиторские процедуры, направленные на получение аудиторских доказательств достоверности прилагаемой финансовой информации, в том числе данных отчетов о прибылях и убытках (*наименование аудируемого лица*) за годы, закончившиеся на 31 декабря (*год*) года, на 31 декабря (*год*) года, на 31 декабря (*год*) года, составленных в соответствии с Национальным стандартом бухгалтерского учета и отчетности «Индивидуальная бухгалтерская отчетность», утвержденным постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 12 декабря 2016 г. № 104, на основании которых рассчитано значение норматива безубыточности (*наименование аудируемого лица*).

В рамках аудита, проводимого в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь «Об аудиторской деятельности» и национальных правил аудиторской деятельности, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

выявляем и оцениваем риски существенного искажения прилагаемой финансовой информации вследствие ошибок и (или) недобросовестных действий; разрабатываем и выполняем аудиторские процедуры в соответствии с оцененными рисками; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего аудиторского мнения. Риск необнаружения существенных искажений прилагаемой финансовой информации в результате недобросовестных действий выше риска необнаружения существенных искажений в результате ошибок, так как недобросовестные действия, как правило, подразумевают наличие специально разработанных мер, направленных на их сокрытие;

получаем понимание системы внутреннего контроля (*наименование аудируемого лица*), имеющей значение для аудита, с целью планирования аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам аудита, но не с целью выражения нашего аудиторского мнения относительно эффективности функционирования системы внутреннего контроля (*наименование аудируемого лица*);

оцениваем обеспечивает ли прилагаемая финансовая информация достоверное представление о лежащих в ее основе данных.

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, возникших в ходе аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в ходе аудита.

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 была доведена информация обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать угрозами нарушения принципа независимости, и, если необходимо, обо всех предпринятых мерах предосторожности.

Мы несем ответственность за выраженное в установленной форме наше аудиторское мнение по вопросу достоверности прилагаемой финансовой информации.

## Подписи

### Информация об аудиторской организации

### Дата подписания аудиторского заключения<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Элементы аудиторского заключения (подписи, информация об аудиторской организации (аудиторе – индивидуальном предпринимателе), дата подписания аудиторского заключения) включаются в аудиторское заключение в соответствии с требованиями, установленными национальными правилами аудиторской деятельности «Аудиторское заключение по бухгалтерской и (или) финансовой отчетности».

Приложение  
к аудиторскому заключению

### Расчет норматива безубыточности (наименование аудируемого лица) за (указываются три последних года работы аудируемого лица) годы

За 20__ г.		За 20__ г.		За 20__ г.		Норматив безубыточности (наименование аудируемого лица)
Сумма чистой прибыли по данным отчета о прибылях и убытках (наименование аудируемого лица), тыс. бел. руб.	Сумма чистого убытка по данным отчета о прибылях и убытках (наименование аудируемого лица), тыс. бел. руб.	Сумма чистой прибыли по данным отчета о прибылях и убытках (наименование аудируемого лица), тыс. бел. руб.	Сумма чистого убытка по данным отчета о прибылях и убытках (наименование аудируемого лица), тыс. бел. руб.	Сумма чистой прибыли по данным отчета о прибылях и убытках (наименование аудируемого лица), тыс. бел. руб.	Сумма чистого убытка по данным отчета о прибылях и убытках (наименование аудируемого лица), тыс. бел. руб.	
1	2	3	4	5	6	7

Руководитель (наименование аудируемого лица)

(должность служащего)

(подпись)

(инициалы, фамилия)

Главный бухгалтер (наименование аудируемого лица)

(подпись)

(инициалы, фамилия)

Дата составления \_\_\_\_\_

(дата)

Приложение 19  
к постановлению  
Министерства финансов  
Республики Беларусь  
16.01.2024 № 4

Форма

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
**(по специальному аудиторскому заданию**  
**на подтверждение норматива безубыточности)**

*(должность, фамилия, инициалы лица (лиц),  
которому (которым) адресуется аудиторское  
заключение в соответствии с договором  
оказания аудиторских услуг)*

**Отрицательное аудиторское мнение**

Мы<sup>1</sup> провели аудит по специальному аудиторскому заданию (далее – аудит) прилагаемой согласно приложению к аудиторскому заключению финансовой информации (*наименование аудируемого лица, место нахождения, дата государственной регистрации, регистрационный номер в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей*) о расчете норматива безубыточности (*наименование аудируемого лица*) за (*указываются три последних года работы аудируемого лица*) годы, подготовленного (*наименование аудируемого лица*) в соответствии с абзацем третьим части первой пункта 2 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 22 ноября 2013 г. № 1007 «О дополнительных требованиях к застройщикам, осуществляющим доленое строительство жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирных или блокированных жилых домах, многоквартирных жилых домов и (или) иных объектов недвижимости» (далее – прилагаемая финансовая информация).

<sup>1</sup> В случае, когда аудит проводится аудитором, осуществляющим деятельность в качестве индивидуального предпринимателя (далее – аудитор – индивидуальный предприниматель), лично, используется местоимение «мной». Далее по тексту аудиторского заключения в случае, когда аудит проводится аудитором – индивидуальным предпринимателем лично, используются местоимения «я» в творительном падеже (в случае, если не применимо, в именительном падеже), «мой», «мое» в соответствующем падеже, а также иные части речи (где это необходимо), согласующиеся с используемым местоимением.

По нашему мнению, вследствие значимости вопросов, описанных в разделе «Основание для выражения отрицательного аудиторского мнения» аудиторского заключения, прилагаемая финансовая информация не является достоверной.

**Основание для выражения отрицательного аудиторского мнения**

По результатам аудита нами установлены следующие существенные искажения в прилагаемой финансовой информации:

*(описание установленных существенных искажений).*

*(Описание иных оснований для выражения отрицательного аудиторского мнения (при наличии)).*

Мы провели аудит в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 12 июля 2013 г. № 56-З «Об аудиторской деятельности» и национальных правил аудиторской деятельности. Наши обязанности в соответствии с этими требованиями

описаны в разделе «Обязанности аудиторской организации<sup>2</sup> в связи с выполнением специального аудиторского задания» аудиторского заключения. Мы независимы по отношению к (*наименование аудируемого лица*) в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь «Об аудиторской деятельности», национальных правил аудиторской деятельности и Кодекса этики профессиональных бухгалтеров, принимаемого Международной федерацией бухгалтеров, и нами соблюдались прочие принципы профессиональной этики в соответствии с данными требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения отрицательного аудиторского мнения.

---

<sup>2</sup>В случае, когда аудит проводится аудитором – индивидуальным предпринимателем, по тексту аудиторского заключения вместо слов «аудиторская организация» в соответствующем падеже используются слова «аудитор – индивидуальный предприниматель» в соответствующем падеже.

### **Важные обстоятельства**

Аудиторское заключение предназначено исключительно для сторон, определенных законодательством, устанавливающим требования по проведению настоящего аудита, и не должно использоваться ни в каких других целях, кроме тех, которые установлены законодательством.

### **Прочие вопросы<sup>3</sup>**

---

<sup>3</sup>При необходимости раздел «Прочие вопросы» аудиторского заключения включается в аудиторское заключение в соответствии с требованиями, установленными национальными правилами аудиторской деятельности «Аудиторское заключение по бухгалтерской и (или) финансовой отчетности», утвержденными постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 28 июня 2017 г. № 18.

### **Обязанности аудируемого лица по подготовке финансовой информации**

Руководство (*наименование аудируемого лица*) несет ответственность за подготовку и достоверное представление прилагаемой финансовой информации в соответствии с требованиями абзаца третьей части первой пункта 2 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 22 ноября 2013 г. № 1007, а также достоверное представление иной информации в ходе аудита по вопросам, описанным в разделе «Обязанности аудиторской организации в связи с выполнением специального аудиторского задания» аудиторского заключения.

### **Обязанности аудиторской организации в связи с выполнением специального аудиторского задания**

Наша цель состоит в получении по результатам аудита прилагаемой финансовой информации разумной уверенности в том, что прилагаемая финансовая информация является достоверной, и в составлении аудиторского заключения, содержащего выраженное в установленной форме наше аудиторское мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Законом Республики Беларусь «Об аудиторской деятельности» и национальными правилами аудиторской деятельности, позволяет выявить все имеющиеся существенные искажения. Искажения могут возникать в результате ошибок и (или) недобросовестных действий и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей прилагаемой финансовой информации, принимаемые на ее основе.

В ходе проведения аудита нами были выполнены аудиторские процедуры, направленные на получение аудиторских доказательств достоверности прилагаемой финансовой информации, в том числе данных отчетов о прибылях и убытках

(наименование аудируемого лица) за годы, закончившиеся на 31 декабря (год) года, на 31 декабря (год) года, на 31 декабря (год) года, составленных в соответствии с Национальным стандартом бухгалтерского учета и отчетности «Индивидуальная бухгалтерская отчетность», утвержденным постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 12 декабря 2016 г. № 104, на основании которых рассчитано значение норматива безубыточности (наименование аудируемого лица).

В рамках аудита, проводимого в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь «Об аудиторской деятельности» и национальных правил аудиторской деятельности, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

выявляем и оцениваем риски существенного искажения прилагаемой финансовой информации вследствие ошибок и (или) недобросовестных действий; разрабатываем и выполняем аудиторские процедуры в соответствии с оцененными рисками; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего аудиторского мнения. Риск необнаружения существенных искажений прилагаемой финансовой информации в результате недобросовестных действий выше риска необнаружения существенных искажений в результате ошибок, так как недобросовестные действия, как правило, подразумевают наличие специально разработанных мер, направленных на их сокрытие;

получаем понимание системы внутреннего контроля (наименование аудируемого лица), имеющей значение для аудита, с целью планирования аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам аудита, но не с целью выражения нашего аудиторского мнения относительно эффективности функционирования системы внутреннего контроля (наименование аудируемого лица);

оцениваем, обеспечивает ли прилагаемая финансовая информация достоверное представление о лежащих в ее основе данных.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, наделенными руководящими полномочиями, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о значимых вопросах, возникших в ходе аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в ходе аудита.

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 была доведена информация обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать угрозами нарушения принципа независимости, и, если необходимо, обо всех предпринятых мерах предосторожности.

Мы несем ответственность за выраженное в установленной форме наше аудиторское мнение по вопросу достоверности прилагаемой финансовой информации.

## **Подписи**

### **Информация об аудиторской организации**

### **Дата подписания аудиторского заключения<sup>4</sup>**

<sup>4</sup> Элементы аудиторского заключения (подписи, информация об аудиторской организации (аудиторе – индивидуальном предпринимателе), дата подписания аудиторского заключения) включаются в аудиторское заключение в соответствии с требованиями, установленными национальными правилами аудиторской деятельности «Аудиторское заключение по бухгалтерской и (или) финансовой отчетности».



Приложение  
к аудиторскому заключению

**Расчет норматива безубыточности (наименование аудируемого лица)  
за (указываются три последних года работы аудируемого лица) годы**

За 20__ г.		За 20__ г.		За 20__ г.		Норматив безубыточности (наименование аудируемого лица)
Сумма чистой прибыли по данным отчета о прибылях и убытках (наименование аудируемого лица), тыс. бел. руб.	Сумма чистого убытка по данным отчета о прибылях и убытках (наименование аудируемого лица), тыс. бел. руб.	Сумма чистой прибыли по данным отчета о прибылях и убытках (наименование аудируемого лица), тыс. бел. руб.	Сумма чистого убытка по данным отчета о прибылях и убытках (наименование аудируемого лица), тыс. бел. руб.	Сумма чистой прибыли по данным отчета о прибылях и убытках (наименование аудируемого лица), тыс. бел. руб.	Сумма чистого убытка по данным отчета о прибылях и убытках (наименование аудируемого лица), тыс. бел. руб.	
1	2	3	4	5	6	
						7

Руководитель (наименование аудируемого лица)

\_\_\_\_\_ (должность служащего)

\_\_\_\_\_ (подпись)

\_\_\_\_\_ (инициалы, фамилия)

Главный бухгалтер (наименование аудируемого лица)

\_\_\_\_\_ (подпись)

\_\_\_\_\_ (инициалы, фамилия)

Дата составления \_\_\_\_\_ (дата)

Приложение 20  
к постановлению  
Министерства финансов  
Республики Беларусь  
16.01.2024 № 4

Форма

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
(по специальному аудиторскому заданию  
на подтверждение норматива безубыточности)**

(должность, фамилия, инициалы лица (лиц),  
которому (которым) адресуется аудиторское  
заключение в соответствии с договором  
оказания аудиторских услуг)

**Отказ от выражения аудиторского мнения**

Мы<sup>1</sup> были привлечены для проведения аудита по специальному аудиторскому заданию (далее – аудит) прилагаемой согласно приложению к аудиторскому заключению финансовой информации (наименование аудируемого лица, место нахождения, дата государственной регистрации, регистрационный номер в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей) о расчете норматива безубыточности (наименование аудируемого лица) за (указываются три последних года

работы аудируемого лица) годы, подготовленного (наименование аудируемого лица) в соответствии с абзацем третьим части первой пункта 2 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 22 ноября 2013 г. № 1007 «О дополнительных требованиях к застройщикам, осуществляющим доленое строительство жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирных или блокированных жилых домах, многоквартирных жилых домов и (или) иных объектов недвижимости» (далее – прилагаемая финансовая информация).

<sup>1</sup> В случае, когда аудит проводится аудитором, осуществляющим деятельность в качестве индивидуального предпринимателя (далее – аудитор – индивидуальный предприниматель), лично, используется местоимение «мной». Далее по тексту аудиторского заключения в случае, когда аудит проводится аудитором – индивидуальным предпринимателем лично, используются местоимения «я» в творительном падеже (в случае, если не применимо, в именительном падеже), «мой», «мое» в соответствующем падеже, а также иные части речи (где это необходимо), согласующиеся с используемым местоимением.

Мы не выражаем аудиторского мнения о прилагаемой финансовой информации. Вследствие значимости вопросов, указанных в разделе «Основание для отказа от выражения аудиторского мнения» аудиторского заключения, мы не смогли получить достаточные и надлежащие аудиторские доказательства для обоснования нашего аудиторского мнения о прилагаемой финансовой информации.

### **Основание для отказа от выражения аудиторского мнения**

(Наименование аудируемого лица) не представило нам документы, необходимые для проведения аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств в отношении прилагаемой финансовой информации (*и (или) указываются иные основания для отказа от выражения аудиторского мнения (при наличии)*). Как следствие, у нас отсутствовала возможность получения достаточных надлежащих аудиторских доказательств в отношении достоверности прилагаемой финансовой информации. Мы не имели возможности определить, является ли прилагаемая финансовая информация во всех существенных аспектах достоверной.

### **Важные обстоятельства**

Аудиторское заключение предназначено исключительно для сторон, определенных законодательством, устанавливающим требования по проведению настоящего аудита, и не должно использоваться ни в каких других целях, кроме тех, которые установлены законодательством.

### **Прочие вопросы<sup>2</sup>**

<sup>2</sup> При необходимости раздел «Прочие вопросы» аудиторского заключения включается в аудиторское заключение в соответствии с требованиями, установленными национальными правилами аудиторской деятельности «Аудиторское заключение по бухгалтерской и (или) финансовой отчетности», утвержденными постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 28 июня 2017 г. № 18.

### **Обязанности аудируемого лица по подготовке финансовой информации**

Руководство (наименование аудируемого лица) несет ответственность за подготовку и достоверное представление прилагаемой финансовой информации в соответствии с требованиями абзаца третьего части первой пункта 2 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 22 ноября 2013 г. № 1007, а также достоверное представление иной информации в ходе аудита по проверяемым вопросам.

## Обязанности аудиторской организации<sup>3</sup> в связи с выполнением специального аудиторского задания

<sup>3</sup> В случае, когда аудит проводится аудитором – индивидуальным предпринимателем, по тексту аудиторского заключения вместо слов «аудиторская организация» в соответствующем падеже используются слова «аудитор – индивидуальный предприниматель» в соответствующем падеже.

Наши обязанности заключаются в проведении аудита прилагаемой финансовой информации (*наименование аудируемого лица*) в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 12 июля 2013 г. № 56-З «Об аудиторской деятельности» и национальных правил аудиторской деятельности и в предоставлении аудиторского заключения.

Вследствие значимости вопросов, описанных в разделе «Основание для отказа от выражения аудиторского мнения» аудиторского заключения, у нас не было возможности получить достаточные и надлежащие аудиторские доказательства для обоснования нашего аудиторского мнения о прилагаемой финансовой информации.

Нами соблюдались принцип независимости по отношению к (*наименование аудируемого лица*) согласно требованиям Закона Республики Беларусь «Об аудиторской деятельности», национальных правил аудиторской деятельности и Кодекса этики профессиональных бухгалтеров, принимаемого Международной федерацией бухгалтеров, и прочие принципы профессиональной этики в соответствии с данными требованиями.

### Подписи

#### Информация об аудиторской организации

#### Дата подписания аудиторского заключения<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Элементы аудиторского заключения (подписи, информация об аудиторской организации (аудиторе – индивидуальном предпринимателе), дата подписания аудиторского заключения) включаются в аудиторское заключение в соответствии с требованиями, установленными национальными правилами аудиторской деятельности «Аудиторское заключение по бухгалтерской и (или) финансовой отчетности».

Приложение  
к аудиторскому заключению

### Расчет норматива безубыточности (*наименование аудируемого лица*) за (*указываются три последних года работы аудируемого лица*) годы

За 20__ г.		За 20__ г.		За 20__ г.		Норматив безубыточности ( <i>наименование аудируемого лица</i> )
Сумма чистой прибыли по данным отчета о прибылях и убытках ( <i>наименование аудируемого лица</i> ), тыс. бел. руб.	Сумма чистого убытка по данным отчета о прибылях и убытках ( <i>наименование аудируемого лица</i> ), тыс. бел. руб.	Сумма чистой прибыли по данным отчета о прибылях и убытках ( <i>наименование аудируемого лица</i> ), тыс. бел. руб.	Сумма чистого убытка по данным отчета о прибылях и убытках ( <i>наименование аудируемого лица</i> ), тыс. бел. руб.	Сумма чистой прибыли по данным отчета о прибылях и убытках ( <i>наименование аудируемого лица</i> ), тыс. бел. руб.	Сумма чистого убытка по данным отчета о прибылях и убытках ( <i>наименование аудируемого лица</i> ), тыс. бел. руб.	
1	2	3	4	5	6	7

Руководитель (*наименование аудируемого лица*)

(должность служащего)

(подпись)

(инициалы, фамилия)

Главный бухгалтер (*наименование аудируемого лица*)

(подпись)

(инициалы, фамилия)

Дата составления \_\_\_\_\_

(дата)