

Общество с ограниченной ответственностью  
«ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКИХ И ТЕХНИЧЕСКИХ ЭКСПЕРТИЗ»

220006, г. Минск, ул. Белорусская, 41, офис 8  
тел. +375 296 474 522, +375 173 600 762,  
факс: +375 173 600 763,  
www.expertcenter.by  
e-mail: info@expertcenter.by

УНП 193327320  
р/с BY52 BLNB 3012 0000 2927 8000 0933  
ЦБУ № 4 ОАО «Белорусский народный банк»  
г. Минск, пр. Независимости, 87а  
Код банка: BLNBV2X

10.06.2024 № 3-2024/116

Центральное РУУС г. Минска
УВАХОДНЫ № <u>9434</u>
« <u>дд</u> » <u>06</u> 20 <u>дд</u> г.
Асноўны дак. <u>2</u> лістоў
Прыпаданне <u>шэф.</u> лістоў

Управление внутренних дел  
администрации Центрального  
района города Минска  
Оперуполномоченному ОБЭП КМ  
лейтенанту милиции  
Годуну Н.С.

ул. Орловская, 58/1  
220053, г. Минск

О направлении заключения эксперта,  
материалов и объектов

Направляется заключение эксперта № 3/2024 от 7 июня 2024 по материалам дополнительной проверки ОТК 2211/23 в отношении должностных лиц ООО «ОфисИнвест».

Экспертиза проведена экспертами Сергеевой Натальей Васильевной, имеющей свидетельство о присвоении квалификации судебного эксперта № 380 от 09.11.2022 (судебная экономическая экспертиза), и Жмайликом Виктором Михайловичем, имеющим свидетельство о присвоении квалификации судебного эксперта № 111 от 18.02.2009 (судебная экономическая экспертиза).

- Приложение:
1. Заключение эксперта с приложениями всего на 49 л. в 1 экз.
  2. Документы по финансово-хозяйственной деятельности ООО «ОфисИнвест» на 1075 л.
  3. Сопроводительное письмо ЗАО «МТ Банк» от 06.07.2023 на 1 л. с приложением диска CD-R, содержащего сведения о движении денежных средств по счетам ООО «ОфисИнвест» в кол-ве 1 шт.
  4. Сопроводительное письмо ЗАО «БСБ Банк» от 10.07.2023 на 1 л. с приложением диска CD-R, содержащего сведения о движении денежных средств по счетам ООО «ОфисИнвест» в кол-ве 1 шт.
  5. Сопроводительное письмо ОАО «Приорбанк» от 10.07.2023 на 1 л. с приложением диска CD-R, содержащего сведения о движении денежных средств по счетам ООО «ОфисИнвест» в кол-ве 1 шт.
  6. Сопроводительное письмо ОАО «Приорбанк» от 10.02.2024 с

приложением сведений об открытых ООО «ОфисИнвест» счетах, всего на 2 л. и диска CD-R, содержащего сведения о движении денежных средств по счетам ООО «ОфисИнвест» в кол-ве 1 шт.

7. Жесткий диск, содержащий программу «1С: Предприятие», версия 7.7.
8. Копии свидетельств о присвоении квалификации судебного эксперта № 380 от 09.11.2022 и № 111 от 18.02.2009 на 2 л. в 1 экз.

Директор



В.М.Жмайлик

# Общество с ограниченной ответственностью «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКИХ И ТЕХНИЧЕСКИХ ЭКСПЕРТИЗ»

220006, г. Минск, ул. Белорусская, 41, офис 8  
тел. +375 296 474 522, +375 173 600 762,  
факс: +375 173 600 763,  
e-mail: info@expertcenter.by  
www.expertcenter.by

УНП 193327320  
р/с BY52 BLNB 3012 0000 2927 8000 0933  
ЦБУ № 4 ОАО «Белорусский народный банк»  
г. Минск, пр. Независимости, 87а  
Код банка: BLNBV2X

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА

7 июня 2024 г.

№ 3/2024

238906407

Эксперты – судебный эксперт Сергеева Наталья Васильевна, имеющая высшее образование, прошедшая специальную подготовку в области производства судебных экономических экспертиз, имеющая свидетельство о присвоении квалификации судебного эксперта № 380 от 09.11.2022 и стаж экспертной работы по специальности «судебная экономическая экспертиза» 6 лет, и директор общества с ограниченной ответственностью «Центр экономических и технических экспертиз» Жмайлик Виктор Михайлович, имеющий высшее экономическое и высшее юридическое образование, прошедший специальную подготовку в области производства судебных экономических экспертиз, имеющий свидетельство о присвоении квалификации судебного эксперта № 111 от 18.02.2009 и стаж экспертной работы 18 лет, на основании постановления о назначении судебной экономической экспертизы, вынесенного 30.01.2024 оперуполномоченным ОБЭП КМ ОВД администрации Центрального района г. Минска лейтенантом милиции Годун Н.С. (далее – инициатор назначения экспертизы) по материалам дополнительной проверки ОТК 2211/23 в отношении должностных лиц ООО «ОфисИнвест», провели судебную экономическую экспертизу.

Постановление о назначении судебной экономической экспертизы поступило в экспертную организацию 02.02.2024. Обстоятельства дела кратко изложены в постановлении о назначении экспертизы.

Нам, работникам общества с ограниченной ответственностью «Центр экономических и технических экспертиз» Сергеевой Наталье Васильевне и Жмайлику Виктору Михайловичу, 02.02.2024 в соответствии со статьей 230 Уголовно-процессуального кодекса Республики Беларусь разъяснены права и обязанности эксперта, предусмотренные статьей 61 Уголовно-процессуального кодекса Республики Беларусь.

Об уголовной ответственности за отказ либо уклонение без уважительных причин от исполнения возложенных на нас обязанностей

Для  
экспертиз



или за дачу заведомо ложного заключения в соответствии со статьями 401, 402 Уголовного кодекса Республики Беларусь **предупреждены.**

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

Н.В.Сергеева

В.М.Жмайлик

Экспертиза начата 05.02.2024.

Экспертиза приостанавливалась с 23.02.2024 по 28.03.2024 на время исполнения ходатайства о предоставлении дополнительных материалов.

Экспертиза возобновлена 29.03.2024.

Экспертиза приостанавливалась с 17.04.2024 по 15.05.2024 на время исполнения ходатайства о предоставлении дополнительных материалов.

Экспертиза возобновлена 16.05.2024 и окончена 07.06.2024.

На разрешение экспертизы поставлены вопросы (приведены в редакции инициатора назначения экспертизы):

1. «Определить финансовый результат, полученный ООО «ОфисИнвест» от осуществления хозяйственной деятельности в период с 01.01.2015 по 30.11.2023, без учета выручки, полученной от использования общего имущества совместного домовладения – административных зданий по адресу: г. Минск, ул. Тимирязева, 65, 65а, 65б и 67?».

2. «Превышает ли сумма выручки, полученной ООО «ОфисИнвест» от оказания услуг по управлению и техническому обслуживанию общего имущества совместного домовладения – административных зданий по адресу: г. Минск, ул. Тимирязева, 65, 65а, 65б и 67, общую сумму затрат ООО «Офис Инвест» за период с 01.01.2015 по 30.11.2023? Если да, то на какую сумму».

3. «С учетом исследования по первому и второму вопросам определить сумму денежных средств, полученных ООО «ОфисИнвест» от использования общего имущества совместного домовладения – административных зданий по адресу: г. Минск, ул. Тимирязева, 65, 65а, 65б и 67 за период с 01.01.2015 по 30.11.2023 и направленных в последующем на выплату дивидендов участникам этого общества?».

4. «Являются ли выручкой ООО «ОфисИнвест» сумма денежных средств, полученных обществом от использования общего имущества совместного домовладения – административных зданий по адресу: г. Минск, ул. Тимирязева, 65, 65а, 65б и 67 за период с 01.01.2015 по 30.11.2023, и могут ли эти суммы (обороты) участвовать в формировании финансового результата организации и последующем распределении прибыли между ее участниками?».

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

Для  
экспертизы

Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономических и технических экспертиз» имеет право производства данной экспертизы на основании специального разрешения (лицензии) на осуществление деятельности по проведению судебных экспертиз № 07050/80, выданного на основании решения Государственного комитета судебных экспертиз Республики Беларусь от 09.12.2019 № 29 и зарегистрированного в Едином реестре лицензий за № 42200000007833.

02.02.2024 для проведения экспертизы представлены:

1. Копии договоров аренды ООО «ОфисИнвест» на 203 л.
2. Копия договора ООО «ОфисИнвест» с ООО «Бытстройремонт» на обслуживание административных (технических, транспортных) помещений от 03.01.2022 № 18 на 5 л.
3. Акты сдачи-приемки выполненных работ по обслуживанию административных помещений между ООО «ОфисИнвест» (Исполнитель) и ООО «Бытстройремонт» (Заказчик) за июль, ноябрь 2023 года и январь 2024 года на 13 л.
4. Сопроводительное письмо ЗАО «МТ Банк» от 06.07.2023 на 1 л. с приложением диска CD-R, содержащего сведения о движении денежных средств по счетам ООО «ОфисИнвест» в кол-ве 1 шт.
5. Сопроводительное письмо ЗАО «БСБ Банк» от 10.07.2023 на 1 л. с приложением диска CD-R, содержащего сведения о движении денежных средств по счетам ООО «ОфисИнвест» в кол-ве 1 шт.
6. Сопроводительное письмо ОАО «Приорбанк» от 10.07.2023 на 1 л. с приложением диска CD-R, содержащего сведения о движении денежных средств по счетам ООО «ОфисИнвест» в кол-ве 1 шт.
7. Сопроводительное письмо ОАО «Приорбанк» от 10.02.2024 с приложением сведений об открытых ООО «ОфисИнвест» счетах, всего на 2 л. и диска CD-R, содержащего сведения о движении денежных средств по счетам ООО «ОфисИнвест» в кол-ве 1 шт.
8. Копии бухгалтерских балансов ООО «ОфисИнвест», отчетов о прибылях и убытках за 2017-2022 годы на 17 л.
9. Жесткий диск, содержащий программу «1С: Предприятие», версия 7.7.

13.02.2024 в адрес инициатора назначения экспертизы направлено уведомление о получении постановления о назначении экспертизы и о сроках ее проведения.

В соответствии с абзацем вторым сопроводительного письма УВД администрации Центрального района г. Минска от 31.01.2024 № 57/50/ОТК2211/23 к Постановлению о назначении экспертизы, заключен договор оказания услуг по проведению специального исследования от



19.02.2024 № 3/2024 с Кононенко Зоей Ивановной, гражданкой Республики Беларусь, в лице представителя Шаханова Дмитрия Леонидовича, действующего на основании доверенности от 29.12.2021, удостоверенной нотариусом Минского городского нотариального округа Новик Т.А., зарегистрировано в реестре за № 7-208.

Оплата за проведение экспертизы поступила 06.03.2024.

23.02.2024 по результатам исследования материалов дополнительной проверки в адрес инициатора назначения экспертизы направлено ходатайство о предоставлении дополнительных материалов (далее – ходатайство от 23.02.2024).

28.03.2024 для проведения экспертизы дополнительно представлены:

10. Копии уставов ООО «ОфисИнвест» в редакциях, действовавших в 2015-2023 годы на 234 л.

11. Копии протоколов Общих собраний участников ООО «ОфисИнвест» об итогах финансово-хозяйственной деятельности за 2015, 2016, 2017, 2018 и 2022 годы на 37 л.

12. Копии положений по учетной политике ООО «ОфисИнвест» с приложениями за период с 2015 года по 2023 год на 44 л.

13. Копия протокола № 1 Общего собрания участников совместного домовладения по ул. Тимирязева, 65, 65а, 65б, 67 от 10.06.2013 на 7 л.

09.04.2024 для проведения экспертизы дополнительно представлены:

14. Копии договоров аренды ООО «ОфисИнвест» на 255 л.

15. Сведения, подтверждающие расходование денежных средств, вырученных от заключения договоров аренды с приложением копий подтверждающих документов на 56 л.

16. Список собственников помещений по адресу: г. Минск, ул. Тимирязева, 65Б на 2 л.

Ходатайство от 23.02.2024 удовлетворено.

17.04.2024 по результатам исследования дополнительно представленных материалов в адрес инициатора назначения экспертизы направлено ходатайство о предоставлении дополнительных материалов (далее – ходатайство от 17.04.2024), в том числе, ознакомления с документами финансово-хозяйственной деятельности ООО «ОфисИнвест», имеющимися в материалах проверки ОТК2211/23.

22.04.2024 эксперт Жмайлик В.М. ознакомился с документами и сведениями, содержащимися в материале проверки ОТК 2211/23 (3 тома).

15.05.2024 для проведения экспертизы дополнительно представлены:

17. Копия договора об управлении общим имуществом совместного

Для  
экспертизы

домовладения от 05.01.2022 на 7 л.

18. Информация о реализации «Плана мероприятий ООО «ОфисИнвест» по текущему ремонту зданий комплекса на 2022 год» на 5 л.

19. Информация ООО «ОфисИнвест» по результатам работы за 2023 год на 6 л.

20. Копии протоколов Общих собраний участников ООО «ОфисИнвест» об итогах финансово-хозяйственной деятельности за 2019 и 2023 годы на 25 л.

21. Копии Приложений 1-3 к протоколам Общих собраний участников ООО «ОфисИнвест» от 15.03.2021, от 21.03.2022 на 21 л.

22. Копия отчета ревизионной комиссии за 2022 года на 1 л.

23. Копии бухгалтерских балансов ООО «ОфисИнвест», отчетов о прибылях и убытках за 2015, 2016 и 2023 годы на 19 л.

24. Копия счет-фактуры (энергия) от 31.01.2021 на 3 л.

25. Копия договора на обслуживание административных (технических, транспортных) помещений от 08.08.2017 № 6251 на 3 л.

26. Копия сметы затрат по работам, проводимым по входной группе по адресу: г. Минск, ул. Тимирязева, 65Б на 1 л.

27. Таблица распределения затрат по ремонту крыльца на 2 л.

28. Копия отчета по результатам проведения независимой аудиторской проверки достоверности бухгалтерской отчетности ООО «ОфисИнвест» за период с 01.01.2014 по 30.06.2017 на 23 л.

29. Копии Плана работ ООО «ОфисИнвест» по эксплуатации комплекса на 2020, 2021, 2022 и 2023 годы на 7 л.

30. Письменные пояснения ООО «ОфисИнвест» на 6 л.

20.05.2024 для проведения экспертизы дополнительно представлены:

31. Структура прибыли за 2017-2022 годы и 1-3 квартал 2023 года на 7 л.

32. Виды работ проводимых ООО «ОфисИнвест» в рамках оказания услуги по техническому обслуживанию на 3 л.

33. Документы и сведения по формированию (утверждению) тарифов на техническое обслуживание на 52 л.

34. Письменные пояснения ООО «ОфисИнвест» на 7 л.

23.05.2024 для проведения экспертизы дополнительно представлены:

34. Структура прибыли за 2015 и 2016 годы с пояснениями на 4 л.

Ходатайство от 17.04.2024 удовлетворено частично. Не представлены документы и сведения согласно пунктам 1 и 2 данного ходатайства. Вместе с тем, согласно письменным пояснениям



ООО «ОфисИнвест», в период с 2015 по 2021 год – договор на управление общим имуществом совместного домовладения не заключался, в период с 2015 по 2023 год – регламент учета и использования средств, полученных от сдачи в аренду мест общего пользования, не разрабатывался.

Документы и сведения согласно пункту 12 ходатайства представлены не в полном объеме (более подробная информация о неполном удовлетворении указанного пункта ходатайства отражена в исследовательской части заключения).

Исходя из изложенного, экспертиза проведена по имеющимся материалам.

### ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

При проведении экспертизы использовались следующие нормативные акты:

1. Кодекс Республики Беларусь от 07.12.1998 № 218-3 «Гражданский кодекс Республики Беларусь», далее – ГК Республики Беларусь.
2. Кодекс Республики Беларусь от 19.12.2002 № 166-3 «Налоговый кодекс Республики Беларусь (Общая часть)» и Кодекс Республики Беларусь от 29.12.2009 № 71-3 «Налоговый кодекс Республики Беларусь (Особенная часть)», далее – НК Республики Беларусь.
3. Закон Республики Беларусь от 08.01.1998 № 135-3 «О совместном домовладении».
4. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 02.07.2021 № 384.
5. Инструкция о порядке применения типового плана счетов бухгалтерского учета, утвержденная постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 29.06.2011 № 50.
6. Инструкция по бухгалтерскому учету доходов и расходов, утвержденная постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 30.09.2011 № 102.
7. Закон Республики Беларусь от 12.07.2013 № 57-3 «О бухгалтерском учете и отчетности».
8. Закон Республики Беларусь от 09.12.1992 № 2020-XII «О хозяйственных обществах».
9. Постановление Министерства финансов Республики Беларусь от 10 декабря 2013 г. № 80 «Об утверждении Национального стандарта бухгалтерского учета и отчетности «Учетная политика организации,



Изменения в учетных оценках, ошибки».

При проведении исследования эксперты руководствовались: Общей методикой проведения судебной экономической экспертизы, одобренной и разрешенной к применению при проведении судебных экспертиз (исследований), рекомендованной для использования в образовательном процессе в качестве информационного, обучающего материала Межведомственным научно-методическим советом в сфере судебно-экспертной деятельности (протокол № 4 (31) от 23 декабря 2021 г.);

Методическими рекомендациями по исследованию влияния хозяйственных операций на финансовый результат деятельности, финансовое состояние и платежеспособность субъектов хозяйствования при производстве судебных экономических экспертиз, одобренными и разрешенными к применению при производстве судебных экспертиз (исследований) Межведомственным научно-методическим советом в сфере судебно-экспертной деятельности (протокол № 4 (16) от 19 декабря 2017 г.).

Применены следующие методы экономической экспертизы: документальной проверки, сопоставления, моделирования.

Рассмотрев представленные материалы, по поставленным вопросам сообщаем следующее.

### По первому вопросу

Правовые и организационные основы совместного домовладения в нежилых капитальных строениях (зданиях, сооружениях) и обеспечение эффективного использования общего имущества совместного домовладения определяет Закон Республики Беларусь от 08.01.1998 № 135-З «О совместном домовладении» (далее – Закон о совместном домовладении).

Согласно статье 1 Закона о совместном домовладении (в редакции Закона Республики Беларусь от 04.01.2021 № 78-З, начало действия – с 08.07.2021):

пункт 4: Общее имущество совместного домовладения – помещения, расположенные за пределами объектов недвижимого имущества и предназначенные для обслуживания двух и более объектов недвижимого имущества в нежилых капитальных строениях (зданиях, сооружениях), а также крыши, входные группы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, включая фасады, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее два и более объекта недвижимого имущества и находящиеся внутри или за пределами



объектов недвижимого имущества, групповые приборы учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, газа, технические средства противопожарной защиты, а также отдельно стоящие объекты, служащие целевому использованию нежилого капитального строения (здания, сооружения) и расположенные на земельном участке, предоставленном для его строительства и (или) обслуживания;

пункт 6: Организация, управляющая общим имуществом совместного домовладения, – организация, которая по договору на управление общим имуществом совместного домовладения оказывает услуги по управлению общим имуществом совместного домовладения;

пункт 8: Управление общим имуществом совместного домовладения – организация технического обслуживания нежилого капитального строения (здания, сооружения), технического обслуживания лифта, текущего ремонта и капитального ремонта общего имущества совместного домовладения, реализации участниками совместного домовладения прав владения и пользования общим имуществом совместного домовладения, предоставления им коммунальных и (или) дополнительных услуг;

пункт 9: Участники совместного домовладения – собственники объектов недвижимого имущества, лица, обладающие правом хозяйственного ведения либо оперативного управления в отношении объектов недвижимого имущества, лица, участвовавшие в финансировании строительства объектов недвижимого имущества, которым согласно представленным для государственной регистрации создания или изменения нежилого капитального строения (здания, сооружения) документам будет принадлежать право собственности, хозяйственного ведения либо оперативного управления на расположенные в этом нежилом капитальном строении (здании, сооружении) объекты недвижимого имущества;

пункт 12: Эксплуатация общего имущества совместного домовладения – использование по назначению общего имущества совместного домовладения с систематическим осуществлением комплекса организационно-технических мероприятий по содержанию, техническому обслуживанию нежилого капитального строения (здания, сооружения), техническому обслуживанию лифта, текущему ремонту и капитальному ремонту общего имущества совместного домовладения.

Согласно статье 11 «Обязанности собственника по содержанию и ремонту недвижимого имущества совместного домовладения» Закона о совместном домовладении (в редакции, действующей с 02.03.2013), собственник недвижимого имущества совместного домовладения обязан:

Для  
экспертизы

- обеспечить надлежащее содержание и ремонт нежилых помещений, находящихся в его собственности, не нанося ущерба имуществу других собственников, и оплачивать водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные ему коммунальные услуги в соответствии с законодательством Республики Беларусь;

- участвовать в расходах по содержанию и ремонту объектов недвижимого имущества, находящихся в общей долевой собственности.

Собственники недвижимого имущества совместного домовладения несут расходы по содержанию и ремонту общего имущества пропорционально их доле в праве общей собственности на это имущество, за исключением случая, когда общим собранием участников совместного домовладения установлен иной порядок распределения обязательных платежей.

В редакции Закона о совместном домовладении, действующей с 08.07.2021, участники совместного домовладения, в частности, обязаны (п. 2 ст. 6):

- нести расходы по эксплуатации общего имущества совместного домовладения, оплате коммунальных услуг, выплате вознаграждения за оказание услуг по управлению общим имуществом совместного домовладения в случаях, предусмотренных Законом о совместном домовладении;

- выполнять решения общего собрания участников совместного домовладения;

- проводить за свой счет ремонт принадлежащих им объектов недвижимого имущества;

- соблюдать требования законодательства о совместном домовладении и исполнять иные обязанности в соответствии с Законом о совместном домовладении и иными актами законодательства.

В обязательные платежи по эксплуатации общего имущества совместного домовладения включаются (ч. 1 п. 1 ст. 9 Закона о совместном домовладении в редакции, действующей с 08.07.2021):

- расходы по эксплуатации общего имущества совместного домовладения (расходы, связанные с использованием по назначению общего имущества совместного домовладения с систематическим осуществлением комплекса организационно-технических мероприятий по содержанию, техническому обслуживанию нежилого капитального строения (здания, сооружения), техническому обслуживанию лифта, текущему ремонту и капитальному ремонту общего имущества совместного домовладения);



- расходы по оплате коммунальных услуг (горячее и холодное водоснабжение, водоотведение (канализация), газо-, электро-, теплоснабжение, снабжение сжиженным углеводородным газом от индивидуальных баллонных или резервуарных установок, обращение с твердыми коммунальными отходами);

- расходы по выплате вознаграждения за оказание услуг по управлению общим имуществом совместного домовладения в случае управления общим имуществом совместного домовладения уполномоченным лицом, организацией, управляющей общим имуществом совместного домовладения.

Обязательные платежи уплачиваются участниками совместного домовладения пропорционально доле общей площади объекта недвижимого имущества, который принадлежит (будет принадлежать) им на праве собственности, хозяйственного ведения либо оперативного управления, в общей площади всех объектов недвижимого имущества, расположенных в нежилом капитальном строении (здании, сооружении), за исключением случая, когда общим собранием участников совместного домовладения установлен иной порядок распределения обязательных платежей, а также случая расположения в нежилом капитальном строении (здании, сооружении) жилых изолированных помещений.

Договоры об оказании коммунальных услуг в отношении общего имущества совместного домовладения заключаются в интересах участников совместного домовладения лицом, уполномоченным управлять общим имуществом совместного домовладения (ч. 1 п. 3 ст. 9 Закона о совместном домовладении в редакции, действующей с 08.07.2021).

Лицо, уполномоченное управлять общим имуществом совместного домовладения, при заключении договоров об оказании коммунальных услуг выступает как представитель всех участников совместного домовладения, действуя от их лица и за их счет (ч. 2 п. 3 постановления Совмина 02.07.2021 № 384).

Договоры на оказание дополнительных услуг в отношении общего имущества совместного домовладения заключаются с каждым участником совместного домовладения, заинтересованным в оказании соответствующей услуги (ч. 1 п. 5 ст. 9 Закона о совместном домовладении в редакции, действующей с 08.07.2021).

К дополнительным услугам относятся услуги, связанные с обслуживанием общего имущества совместного домовладения в нежилом капитальном строении (здании, сооружении) (приложение 1 к постановлению Совета Министров Республики Беларусь от 02.07.2021

Для  
экспертизы

№ 384), которые могут оказываться дополнительно к коммунальным услугам, такие как: установка и (или) техническое обслуживание систем видеонаблюдения снаружи и внутри капитального строения; установка ограждения, шлагбаума; организация работы и содержания вахтеров (консьержей) и иного обслуживающего персонала; услуги, связанные с благоустройством земельного участка, предоставленного для строительства и (или) обслуживания капитального строения и пр.

Статьей 15 Закона о совместном домовладении (в редакции, действующей с 02.03.2013) установлено, что собственники недвижимого имущества совместного домовладения вправе самостоятельно выбрать способ управления таким имуществом.

При этом управление недвижимым имуществом совместного домовладения может осуществляться одним из следующих способов:

непосредственным управлением;

управлением через товарищество собственников;

иным способом, предусмотренным законодательством Республики

Беларусь.

Решение о выборе способа управления недвижимым имуществом совместного домовладения принимается на общем собрании собственников.

Согласно статье 19 Закона о совместном домовладении (в редакции, действующей с 02.03.2013) участники договора о совместном домовладении по взаимному согласию могут поручить управление недвижимым имуществом совместного домовладения одному из его участников либо нанять управляющего.

Законом о совместном домовладении (в редакции, действующей с 08.07.2021) закреплено, что управление общим имуществом совместного домовладения, в частности, может осуществляться (п. 1 ст. 13): непосредственно участниками совместного домовладения, организацией, управляющей общим имуществом совместного домовладения, товариществом собственников.

Решение о выборе одного из способов управления общим имуществом совместного домовладения принимается на общем собрании участников совместного домовладения в течение шести месяцев с момента возникновения совместного домовладения (п.1 ст. 14).

Для проведения исследования представлен Протокол Общего собрания участников совместного домовладения по ул. Тимирязева, 65, 65А, 65Б, 67 от 10.06.2013 № 1 (далее – Протокол № 1), согласно которому:



- строения, расположенные по адресу: г. Минск, ул. Тимирязева, 65, 65А, 65Б, 67 являются совместным домовладением, которое включает в себя административные помещения, помещения неопределенного назначения (технические), машиноместа на паркинге и гаражи;

- долю каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество определять пропорционально доле площади принадлежащего собственнику помещения в общей площади нежилых помещений всех собственников недвижимого имущества совместного домовладения;

- размеры имущества, находящегося в совместной собственности участников совместного домовладения – 7 797,52 м.кв., земельный участок – 3,2 га;

- управление недвижимым имуществом совместного домовладения осуществлять через управляющую организацию;

- управляющей организацией избрать ООО «ОфисИнвест».

Протоколом № 1 утверждены полномочия управляющей организации, среди которых имеются такие обязанности как:

- обеспечивать надлежащее техническое состояние общего имущества совместного домовладения, его техническое обслуживание и (или) ремонт в соответствии с требованиями законодательства Республики Беларусь;

- осуществлять обслуживание объектов недвижимого имущества и прилегающей территории с соблюдением технических норм и требований по его содержанию и эксплуатации;

- соблюдать интересы участников совместного домовладения при определении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом, распределение между его участниками расходов на содержание и ремонт общего имущества;

- взимать в установленном порядке плату на проведение капитального ремонта вспомогательных помещений, конструктивных элементов, инженерных систем при эксплуатации объектов недвижимого имущества;

- производить в соответствии с законодательством Республики Беларусь начисление собственникам обязательных платежей за расходы по содержанию и ремонту общего имущества, за водо-, тепло-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные им коммунальные услуги;

- вести учет и контроль выполненных работ по техническому обслуживанию и ремонту общего имущества, предоставленных коммунальных услуг;



- проводить постоянную работу с собственниками по улучшению технического состояния общего имущества;
- информировать собственников о проводимой работе по управлению недвижимым имуществом, организации содержания и ремонта общего имущества, предоставлению коммунальных услуг;
- осуществлять все виды расчетных операций, бухгалтерский учет в установленном законодательством Республики Беларусь порядке;
- заключать договоры на предоставление коммунальных и других услуг;
- ежегодно отчитываться перед Общественным органом управления;
- вести отдельный учет предоставления коммунальных и дополнительных услуг.

В соответствии с Протоколом № 1 управляющая организация имеет право:

- представлять интересы участников совместного домовладения в отношениях, в том числе с третьими лицами;
- с согласия собственников и за их счет обеспечивать оказание дополнительных платных услуг.

Протоколом № 1 также утверждено решение о создании Общественного Органа управления совместным домовладением, в который включены 11 собственников, обладающих наибольшей долей в праве собственности, и наделить его полномочиями:

- принятие решения о созыве и созыв общего собрания участников совместного домовладения;
- принятие решения о проведении общего собрания участников совместного домовладения путем проведения письменного опроса;
- принятие решения о проведении реконструкции объектов недвижимого имущества путем надстройки и (или) пристройки либо отчуждении или передаче общего имущества во владение и пользование (возмездное либо безвозмездное) одному или нескольким участникам совместного домовладения.

Согласно протоколу заседания Общественного Органа управления совместным домовладением по ул. Тимирязева, 65, 65А, 65Б, 67 от 20.02.2014 № 3 (стр. 71, 72 т. 1 материала проверки № ОТК2211/23):

пункт полномочий управляющей компании « - заключать договоры на предоставление коммунальных и других услуг» принять в следующей редакции: «Заключать договоры на предоставление коммунальных и других услуг (в том числе на аренду принадлежащих управляющей компании на праве хозяйственного ведения площадей и машиномест), на размещение рекламных носителей на площадях, являющихся совместной



собственностью, и иных услуг, требующих задействования ресурсов Делового центра)»;

пункт полномочий управляющей компании «- с согласия собственников и за их счет обеспечивать оказание дополнительных платных услуг» принять в следующей редакции: «Оказывать платные услуги арендаторам и собственникам по поддержанию в исправном состоянии помещений электротехнического и сантехнического оборудования, находящегося в них (в соответствии с утвержденным Прейскурантом)».

Следует отметить, что в соответствии с Протоколом № 1 Общественный Орган управления не наделен полномочиями самостоятельного редактирования прав и обязанностей управляющей организации.

Управление общим имуществом совместного домовладения организацией, управляющей общим имуществом совместного домовладения, осуществляется на основании договора на управление общим имуществом совместного домовладения (п. 3 ст. 16 Закона о совместном домовладении в редакции, действующей с 08.07.2021).

Согласно статье 19 Закона о совместном домовладении в редакции, действующей с 08.07.2021:

в случае если управление общим имуществом совместного домовладения осуществляется организацией, управляющей общим имуществом совместного домовладения, участник совместного домовладения, уполномоченный общим собранием участников совместного домовладения, заключает с ними договор на управление общим имуществом совместного домовладения от имени всех участников совместного домовладения (п.1);

договор на управление общим имуществом совместного домовладения является возмездным, бессрчным и заключается в простой письменной форме в двух экземплярах (ч. 1 п. 2);

Типовой договор на управление общим имуществом совместного домовладения утверждается Советом Министров Республики Беларусь (ч. 2 п. 2).

Законом о совместном домовладении в редакции, действующей с 02.03.2013, также было предусмотрено, что Типовой договор о совместном домовладении утверждается Советом Министров Республики Беларусь.

Для проведения исследования предоставлен Договор об управлении общим имуществом совместного домовладения от 05.01.2022 б/н, заключенный между ООО «ОфисИнвест» (Исполнитель) и

Для  
экспертизы  
Центр «Деловой центр» с ограниченной ответственностью



собственниками нежилых капитальных строений (зданий, сооружений), расположенных по адресу г. Минск, ул. Тимирязева д.65, 65А, 65Б, 67 (Потребители) (далее – Договор об управлении общим имуществом совместного домовладения):

пункт 1: Исполнитель оказывает Потребителям услугу по управлению общим имуществом совместного домовладения, а также при необходимости дополнительные услуги в отношении общего имущества совместного домовладения;

пункт 2: Стоимость услуг по управлению общим имуществом, срок внесения платы за оказанную услугу и другие условия оплаты услуг устанавливаются в приложении № 1 к настоящему договору;

подпункт 3.1: Исполнитель имеет право представлять интересы Потребителей при управлении общим имуществом, в том числе в части сдачи в аренду общего имущества совместного домовладения третьим лицам;

подпункт 4.5: Потребитель имеет право проверять объемы и качество оказываемой услуги по управлению общим имуществом;

подпункт 4.9: Потребитель имеет право возложить обязательства по возмещению коммунальных платежей, оплате за техническое обслуживание, возмещению дополнительных услуг, возмещению затрат на содержание общего имущества на арендатора закрепив соответствующие обязательства в договоре аренды;

подпункт 5.2: Исполнитель обязан организовать использование по назначению общего имущества совместного домовладения с систематическим осуществлением комплекса организационно-технических мероприятий по содержанию, техническому обслуживанию нежилого капитального строения (здания, сооружения), техническому обслуживанию лифтов (при их наличии), текущему и капитальному ремонту общего имущества совместного домовладения, а также предоставление всех коммунальных услуг, а также дополнительных услуг;

подпункт 5.4: Исполнитель обязан не реже одного раза в год информировать Потребителей о проводимой работе по управлению общим имуществом, а также организации обеспечения коммунальными услугами, путем предоставления отчета Общественному органу управления совместным домовладением и размещения информации на информационных стендах.

Согласно Приложению № 1 к Договору об управлении общим имуществом совместного домовладения:

пункт 1: Стоимость услуг по управлению общим имуществом включена в стоимость технического обслуживания, оказываемого на



основании договоров на обслуживание административных (технических, транспортных) помещений, заключенных между Исполнителем и собственниками административных, технических, транспортных помещений, расположенных по адресу: г. Минск, ул. Тимирязева, д. 65, 65А, 65Б, 67;

пункт 2: Стоимость услуги по управлению общим имуществом за один календарный месяц независимо от количества дней в таком месяце, включена в тарифы на техническое обслуживание;

пункт 3: Тариф на техническое обслуживание, кроме услуги по управлению общим имуществом, включает в себя: заработную плату, налоги, сборы и отчисления, расходы на банковское обслуживание, иные вознаграждения, амортизацию ОС, износ спецодежды, телефонные и иные коммуникационные расходы, расходы на канцтовары, износ МБП, расходы по содержанию офиса, расходы на ГСМ, плановую прибыль, прочие услуги и (или) затраты, связанные с оказанием услуги по техническому обслуживанию.

Следует отметить, что согласно предоставленным ООО «ОфисИнвест» письменным пояснениям (ответ на ходатайство от 17.04.2024, имеются подписи директора Мытник А.А. и главного бухгалтера Караткевич Т.М.; далее – Пояснения ООО «ОфисИнвест» от 15.05.2024):

*«...В период времени с 2015 по 2021 год Договор об управлении общим имуществом совместного домовладения не заключался. В указанный период ООО «ОфисИнвест» осуществляла свою деятельность на основании решения принятого Общим собранием собственников 10.06.2023 года....».*

На официальном сайте ООО «ОфисИнвест» <http://www.ofis.by> размещен «Порядок учета и использования (распределения) обществом с ограниченной ответственностью «ОфисИнвест» средств, получаемых от сдачи в аренду мест общего пользования с 2024 года», согласно которому:

пункт 1: Учет поступления средств от сдачи в аренду, в том числе и для размещения рекламных носителей, мест общего пользования (далее – выручка) с 2024 года ведется ежемесячно в разрезе семи объектов капитальных строений, а именно: Тимирязева, 67 АБК; Тимирязева, 67 Паркинг; Тимирязева, 65 АБК; Тимирязева, 65 Гараж; Тимирязева, 65А; Тимирязева, 65Б АБК; Тимирязева, 65Б Паркинг. С отражением в отчете: квартал, полугодие, девять месяцев, годовой баланс;

пункт 2: С выручки уплачивается НДС 20% согласно действующему законодательству РБ;



пункт 3: Ремонтные работы мест общего пользования в 2024 году и последующих осуществляются в рамках согласованного «ПЛАНА работы ООО «ОфисИнвест» по текущим ремонтам в зданиях комплекса на соответствующий год». Исключение составляют работы по устранению аварийных порывов и работы экстренного характера;

пункт 4: Затраты по текущему ремонту общего имущества с 2024 года учитываются в разрезе семи объектов капитальных строений, а именно: Тимирязева, 67 АБК; Тимирязева, 67 Паркинг; Тимирязева, 65 АБК; Тимирязева, 65 Гараж; Тимирязева, 65А; Тимирязева, 65Б АБК; Тимирязева, 65Б Паркинг;

пункт 5: Эти затраты подлежат возмещению собственниками изолированных помещений и м/м паркингов пропорционально площади своих помещений и м/м, **в размере, уменьшенном на приходящуюся им сумму дохода от реализации прав на пользование общим имуществом (выручки)**, полученного ООО «ОфисИнвест» в разрезе семи объектов капитальных строений;

пункт 6: Когда расходы не представляется отнести к конкретному имущественному объекту – они делятся между всеми собственниками изолированных помещений и м/м паркингов всех объектов пропорционально принадлежащей им площади;

пункт 7: Уточнение № 1 – Тимирязева, 67 и Тимирязева, 65Б единые регистрационные адреса для АБК и паркингов, выручки по паркингам практически нет и при этом значительные объемы ремонтных работ приходятся на них. При наличии (по окончании года) неиспользуемой части выручки по возмещению затрат на ремонты по АБК учесть ее на возмещение затрат на ремонтные работы по паркингам;

пункт 8: Уточнение № 2 – При наличии, по окончании года, свободного остатка выручки неизрасходованной на возмещение затрат по ремонтным работам в разрезе одного или нескольких из семи объектов капитальных строений – остатки суммируются и учитываются при списании на финансовый результат дебиторской задолженности по долгам (средств от сдачи в аренду и размещения рекламы мест общего пользования) с истекшим сроком исковой давности.

Следует отметить, что вышеуказанный «Порядок учета и использования (распределения) обществом с ограниченной ответственностью «ОфисИнвест» средств, получаемых от сдачи в аренду мест общего пользования» утвержден директором ООО «ОфисИнвест» 21.12.2023 и действует с 01.01.2024 года.

При этом согласно Пояснениям ООО «ОфисИнвест» от 15.05.2024:



*«...В период времени с 2015 по 2023 годы обществом не разрабатывался регламент учета и использования обществом средств, полученных от сдачи в аренду мест общего пользования...».*

Таким образом:

ООО «ОфисИнвест» – является управляющей организацией общим имуществом совместного домовладения;

совместным домовладением являются строения, расположенные по адресу: г. Минск, ул. Тимирязева, 65, 65А, 65Б, 67, которые включают в себя административные помещения, помещения неопределенного назначения (технические), машиноместа на паркинге и гаражи;

ООО «ОфисИнвест» уполномочено соблюдать интересы участников совместного домовладения при определении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом, распределение между его участниками расходов на содержание и ремонт общего имущества (Протокол № 1);

ООО «ОфисИнвест» имеет право представлять интересы участников совместного домовладения в отношениях, в том числе с третьими лицами (Протокол № 1);

ООО «ОфисИнвест» имеет право представлять интересы собственников при управлении общим имуществом, в том числе в части сдачи в аренду общего имущества совместного домовладения третьим лицам (п.п. 3.1 Договора об управлении общим имуществом совместного домовладения);

собственники имеют право проверять объемы и качество оказываемой услуги по управлению общим имуществом; (п.п. 4.5 Договора об управлении общим имуществом совместного домовладения).

Согласно редакции поставленного вопроса необходимо определить финансовый результат, полученный ООО «ОфисИнвест» от осуществления хозяйственной деятельности в период с 01.01.2015 по 30.11.2023, без учета выручки, полученной от использования общего имущества совместного домовладения – административных зданий по адресу: г. Минск, ул. Тимирязева, 65, 65а, 65б и 67.

Вместе с тем, как отмечено выше, совместным домовладением являются строения, расположенные по адресу: г. Минск, ул. Тимирязева, 65, 65А, 65Б, 67, которые включают в себя, помимо административных помещений, технические (неопределенного назначения) и транспортные (машиноместа на паркинге и гаражи) помещения.

Также в Пояснениях ООО «ОфисИнвест» от 15.05.2024 отмечено:

*«... Комплекс зданий по ул. Тимирязева, 65, 65А, 65Б, 67 включает в себя четыре административных здания, многоэтажный гараж, два*

Для  
экспертизы

паркинга:

- ул. Тимирязева, 65 - 7-и этажный административный корпус и 7-и этажный многоярусный гараж (250 гаражных боксов на 330 машино-мест);

- ул. Тимирязева, 65 А - 5-и этажный административный корпус;

- ул. Тимирязева, 65 Б - 16-и этажный административный корпус с пристроенным 9-и этажным паркингом (250 машино-мест);

- ул. Тимирязева, 67 - 23-х этажный административный корпус с пристроенным 9-и этажным паркингом (213 машино-мест)...».

Таким образом, для ответа на поставленный вопрос, необходимо:  
во-первых – определить общий финансовый результат ООО «ОфисИнвест» от осуществления всей хозяйственной деятельности в период с 01.01.2015 по 31.11.2023;

во-вторых – определить выручку, полученную ООО «ОфисИнвест» от использования общего имущества совместного домовладения – административных (технических, транспортных) зданий по адресу: г. Минск, ул. Тимирязева, 65, 65А, 65Б и 67.

В настоящем заключении под «полученной выручкой» понимается признанная в бухгалтерском учете выручка, с учетом общих подходов к порядку признания выручки и доходов организации, установленных Инструкцией по бухгалтерскому учету доходов и расходов, утвержденной Постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 30.09.2011 № 102 (далее – Инструкция № 102), и пунктом 7 статьи 168 НК Республики Беларусь (до 01.01.2019 – пунктом 4 статьи 127 НК Республики Беларусь).

Основным показателем финансово-хозяйственной деятельности организации является конечный финансовый результат, который может быть как положительным (прибыль), так и отрицательным (убыток).

С экономической точки зрения, общим методологическим подходом при определении финансового результата (прибыли или убытка) от совершения хозяйственных операций является сопоставление полученных доходов с понесенными расходами. При этом деятельность предприятия (организации) является прибыльной (экономически эффективной) в том случае, если полученные от его деятельности доходы превышают понесенные расходы, то есть, получена прибыль.

В соответствии с Типовым планом счетов бухгалтерского учета, установленным постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 29 июня 2011 г. № 50, для обобщения информации о доходах и расходах от текущей деятельности организации, а также для определения финансового результата по ней предназначен счет 90

Для  
экспертизы

«Доходы и расходы по текущей деятельности».

В соответствии с пунктом 70 Инструкции о порядке применения Типового плана счетов бухгалтерского учета, утвержденной постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 29.06.2011 № 50 (далее – Инструкция № 50) к счету 90 «Доходы и расходы по текущей деятельности» открываются субсчета по видам доходов и расходов. Записи по субсчетам счета 90 производятся накопительно в течение отчетного года.

Сопоставлением дебетовых оборотов субсчетов счета 90, отражающих расходы предприятия, с кредитовыми оборотами субсчетов счета 90, отражающих доходы предприятия, определяется финансовый результат (прибыль или убыток) от текущей деятельности за отчетный период, который отражается по дебету (кредиту) субсчета 90-11 «Прибыль (убыток) от текущей деятельности» и кредиту (дебету) счета 99 «Прибыли и убытки».

Аналитический учет по счету 90 ведется по видам реализованных товаров, продукции, выполненных работ, оказанных услуг и (или) в ином порядке, установленном учетной политикой организации.

Согласно пункту 8 Инструкция № 102, расходы по текущей деятельности включают в себя затраты, формирующие:

- себестоимость реализованной продукции, товаров, работ, услуг;
- управленческие расходы;
- расходы на реализацию;
- прочие расходы по текущей деятельности.

Прибыль (убыток) от текущей деятельности отражается по дебету (кредиту) счета 90 «Доходы и расходы по текущей деятельности» (субсчет 90-11 «Прибыль (убыток) от текущей деятельности») и кредиту (дебету) счета 99 «Прибыли и убытки».

В соответствии с пунктом 71 Инструкции № 50 для выявления сальдо прочих доходов и расходов предназначен субсчет 91-5 «Сальдо прочих доходов и расходов», открываемый к счету 91 «Прочие доходы и расходы».

К счету 91 «Прочие доходы и расходы» открываются субсчета по видам прочих доходов и расходов. Записи по субсчетам счета 91 производятся накопительно в течение отчетного года.

Сопоставлением дебетовых оборотов субсчетов счета 91, отражающих прочие расходы предприятия, с кредитовыми оборотами субсчетов счета 91, отражающих прочие доходы предприятия, определяется сальдо прочих доходов и расходов за отчетный период,

Для  
экспертизы

которое отражается по дебету (кредиту) субсчета 91-5 «Сальдо прочих доходов и расходов» и кредиту (дебету) счета 99 «Прибыли и убытки».

Аналитический учет по счету 91 «Прочие доходы и расходы» ведется по видам прочих доходов и расходов и (или) в ином порядке, установленном учетной политикой организации. Аналитический учет прочих доходов и расходов, относящихся к одной и той же хозяйственной операции, должен обеспечивать возможность выявления финансового результата по данной операции.

В соответствии с пунктом 78 Инструкции № 50 для обобщения информации о формировании конечного финансового результата деятельности организации за отчетный период предназначен счет 99 «Прибыли и убытки».

По дебету счета 99 «Прибыли и убытки» отражаются суммы убытков (потерь, расходов), а по кредиту – суммы прибыли (доходов) организации. Сопоставлением дебетового и кредитового оборотов за отчетный период по счету 99 «Прибыли и убытки» определяется конечный финансовый результат отчетного периода (чистая прибыль или чистый убыток).

Начисление налогов на прибыль и доходы и других налогов и сборов, исчисляемых из прибыли (дохода) организации в соответствии с законодательством, отражается по дебету счета 99 «Прибыли и убытки» и кредиту счета 68 «Расчеты по налогам и сборам».

По окончании отчетного года счет 99 «Прибыли и убытки» закрывается. При этом заключительной записью последнего месяца отчетного года сумма чистой прибыли (убытка) отчетного года отражается по дебету (кредиту) счета 99 «Прибыли и убытки» и кредиту (дебету) счета 84 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)».

*Определение финансового результата, полученного  
ООО «ОфисИнвест» от осуществления финансово-хозяйственной  
деятельности*

В вопросе, поставленном на разрешение экспертизы, указан период исследования с 01.01.2015 по 30.11.2023.

Вместе с тем, в представленной программе «1С:Предприятие», конечный финансовый результат по счету 99 «Прибыли и убытки» рассчитан по 3 квартал 2023 года. В связи с чем, период исследования определен с 01.01.2015 по 30.09.2023 (далее – исследуемый период).

Экспертное исследование в данной части может быть дополнено при представлении финансового результата организации по счету 99, рассчитанного по 30.11.2023.

Сведения о результатах финансово-хозяйственной деятельности



ООО «ОфисИнвест» за исследуемый период и сумме прибыли (убытка) от данной деятельности по данным бухгалтерского учета общества обобщены в гр. 6 Приложений 3-11 к настоящему заключению.

При этом отмечаются следующие обстоятельства:

1. Кредитовое сальдо по счету 99, формирующееся в течение года, а также переносимое по итогам года на счет 84, должно соответствовать сумме, отражаемой в строке 210 графы 3 формы отчета о прибылях и убытках за соответствующий период.

Вместе с тем, имеются расхождения показателей, отраженных по строке 210 «Чистая прибыль (убыток)» Отчетов о прибылях и убытках, с показателями счета 99 «Прибыли и убытки» по данным программы «1С:Предприятие», а именно:

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	1-3 кв. 2023	ИТОГО
по данным бухгалтерской отчетности (стр.210)	81	320	125	116	119	103	94	20	-	897
по данным 1С:Предприятие (сч. 99)	81	306	114	74	112	5	85	-2	-	694
<b>Отклонение</b>	-	<b>14</b>	<b>11</b>	<b>42</b>	<b>7</b>	<b>98</b>	<b>9</b>	<b>22</b>	-	<b>203</b>

\* данные о показателях отчета о прибылях и убытках за 1-3 квартал 2023 года не представлены (бухгалтерская отчетность не составлялась).

Таким образом, чистая прибыль ООО «ОфисИнвест» по данным бухгалтерского учета за 2015-2022 годы на 203 тыс. руб. меньше, чем по данным бухгалтерской отчетности (отчетов о прибылях и убытках).

В пункте 12 ходатайства от 17.04.2024 запрашивались письменные пояснения о причинах отклонений сумм, отраженных по стр. 210 «Чистая прибыль (убыток)» в представленных отчетах о прибылях и убытках за 2017-2022 годы, и конечного финансового результата по счету 99 «Прибыли и убытки» по данным бухгалтерского учета.

Ходатайство в данной части не удовлетворено.

2. Имеются расхождения в сумме чистой прибыли, указанной в представленных протоколах Общих собраний участников (об итогах финансово-хозяйственной деятельности ООО «ОфисИнвест»), и показателями счета 99 «Прибыли и убытки» по данным программы «1С:Предприятие», а именно:

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
по протоколам	81	320	125	116	-	103	94	20
по данным 1С	81	306	114	74	-	98	85	-2
<b>Отклонение</b>	<b>0</b>	<b>14</b>	<b>11</b>	<b>42</b>	-	<b>98</b>	<b>9</b>	<b>22</b>

\* данные о показателях финансовой деятельности за 2019 год не представлены.



3. По состоянию на 01.01.2015 по дебету счета 91 «Прочие доходы и расходы» и кредиту счета 99.1 «Прибыли и убытки» имеется незакрытое сальдо: Д-т 91 477 119,85 руб.;  
К-т 99 477 884,84 руб.

В письменных пояснениях ООО «ОфисИнвест» (ответ на ходатайство от 17.04.2024, имеются подписи директора Мытник А.А. и главного бухгалтера Караткевич Т.М.; далее – Пояснения ООО «ОфисИнвест» от 20.05.2024) указано, что указанное обстоятельство связано с восстановлением базы «1С:Предприятие», а именно: «отсутствует проводка К-т 91 Д-т 99 на указанные суммы. На определение конечного результата это не повлияло».

4. Согласно данным бухгалтерского учета и Пояснениям ООО «ОфисИнвест» от 15.05.2024 стоимость электроэнергии для потребителей электроэнергии, находящимися в статусе «присоединенная сеть», и расчеты с которыми отражены по статье доходов «Услуги электроснабжения», отражались по субсчету 90-4 «Себестоимость реализованной продукции, товаров, работ, услуг».

Так как расчеты за электроэнергию производятся по тарифам, установленным уполномоченным государственным органом для соответствующей группы потребителей, в результате возмещения стоимости электроэнергии ООО «ОфисИнвест» не увеличивает свои экономические выгоды и не осуществляет реализацию продукции, товаров, выполнение работ, оказание услуг, а является посредником между потребителями и энергоснабжающей организацией.

Вместе с тем в 2017 году:  
по статье доходов «Услуги электроснабжения» (субсчет 90-1) отражена выручка в размере 687 048,90 руб. (в том числе НДС 114 508,15 руб.);

по статье расходов «Услуги электроснабжения» (субсчет 90-4) отражена себестоимость электроэнергии в размере 519 944,11 руб.

Вместе с тем, по арифметическим подсчетам, при возмещении стоимости электроэнергии в сумме 687 048,90 руб., себестоимость электроэнергии должна составлять – 572 540,75 руб. (687 048,90/120%).

Согласно Пояснениям ООО «ОфисИнвест» от 20.05.2024:  
«...В 2017 году по позиции «услуги э/снабжения» имеется неточность, в частности при разноске счета в 1-С бухгалтерия, выставляемого нам «Минскэнерго», вместо счета 90-4 корреспондирующим был указан счет 91-4. Данная неточность не влияет на общий финансовый результат работы предприятия за год...».

Учитывая вышеизложенное, при определении сальдо прочих доходов и расходов, сумма в размере 52 596,64 руб. перенесена из субсчета 91-4 «Прочие

Для  
экспертизы



расходы» в субсчет 90-4 «Себестоимость реализованной продукции, товаров, работ, услуг».

Примечание: сумма в размере 52 596,64 руб. определена расчетным путем: 572 540,75 руб. (сумма выручки, полученной от оказания услуг по электроснабжению в 2017 году без учета НДС) - 519 944,11 руб. (сумма отраженная в 2017 году на субсчете 90.4 «Услуги электроснабжения»).

Таким образом, согласно данным бухгалтерского учета, за период с 01.01.2015-30.09.2023 ООО «ОфисИнвест» получена чистая прибыль (после уплаты налогов) от осуществления финансово-хозяйственной деятельности в сумме **786 557,29 руб.:**

2015 год – 81 196,13 руб.;  
 2016 год – 306 098,36 руб.;  
 2017 год – 114 164,12 руб.;  
 2018 год – 73 466,33 руб.;  
 2019 год – 111 673,18 руб.;  
 2020 год – 4 752,04 руб.;  
 2021 год – 84 516,89 руб.;  
 2022 год – «минус» 1 690,34 руб.;  
 1-3 квартал 2023 года – 12 380,58 руб.

*Определение выручки, полученной ООО «ОфисИнвест» от использования общего имущества совместного домовладения в период 01.01.2015-30.09.2023*

Для проведения исследования представлены договора аренды мест общего пользования, в том числе для размещения рекламных носителей, заключенные ООО «ОфисИнвест» (Арендодатель) с третьими лицами (Арендаторы).

Вместе с тем, в ходе сопоставления договоров аренды с данными бухгалтерской программы «1С:Предприятие» установлено:

1. Представлены договора аренды с 64 (шестьдесят четыре) контрагентами, вместе с тем, в бухгалтерском учете по статье доходов «Аренда рекламного пространства» указаны и другие арендаторы, договора аренды с которыми не представлены.

Например: ООО «Сто цветов», ЗАО «Авангард Лизинг», ЧТУП «АвтоСталкер», ЧТПУП «Экил-Центр», ООО «Анитэкс», ИООО «ВилоБел», ООО «Вентускар» и др.

2. С указанными в представленных договорах контрагентами, в бухгалтерском учете по статье «Аренда рекламного пространства» отражена выручка и по другим договорам.

Например:

1) «Белросстрах» – представлен договор аренды от 28.05.2013 №4587-р, объект аренды – пространство фасада для размещения наружной

«Беларусь», г. Минск  
 «Эксперт» «Специализированная экспертная компания»  
 «Эксперт»



рекламы, начисление арендной платы по договору производилось весь исследуемый период (с 01.01.2015 по 30.09.2023).

Вместе с тем, в бухгалтерском учете отражена выручка по статье доходов «Аренда рекламного пространства» еще по одному договору: от 01.08.2017 № 4587;

2) ИП Белькович Д.А. – представлен договор аренды от 17.11.2015 № 5413/1-р, вместе с тем, в исследуемом периоде по статье доходов «Аренда рекламного пространства» отражена выручка еще по одному договору: от 26.05.2015 № 5413-р;

2) ЗАО «БСБ-банк» – представлены договор аренды от 12.08.2013 б/н, от 18.06.2016 № 1070/1-р, от 15.02.2017 № 1070/2-б/р и от 26.06.2019 № 1070/3-р, вместе с тем, в исследуемом периоде по статье доходов «Аренда рекламного пространства» отражена выручка еще по одному договору: от 05.08.2010 б/н.

3. В бухгалтерском учете выручка по представленным договорам аренды общего имущества, в том числе для размещения рекламных носителей, отражена по статьям доходов: «Аренда имущества», «Аренда недвижимости», «Аренда рекламного пространства», «Оказание услуг», «Прочие (НАЛОГООБЛАГ)».

Например:

1) по договору аренды от 29.05.2013 № 1584-р, ООО «ОфисИнвест» предоставляет в аренду ООО «Роберт Бош» пространство фасада административного здания для размещения наружной рекламы (вывески общей площадью 9,9 м.кв.).

При этом в бухгалтерском учете выручка по данному договору отражена по статьям: «Аренда недвижимости», «Аренда рекламного пространства», «Оказание услуг»;

2) по договору аренды от 25.03.2015 № 01-06/04-15, ООО «ОфисИнвест» предоставляет в аренду ЗАО «ГлобалВанБел» отдельные каналы (места в каналах) кабельной канализации протяженностью 158,01 м.

При этом в бухгалтерском учете выручка по данному договору отражена по статьям: «Аренда имущества», «Аренда недвижимости», «Аренда рекламного пространства», «Оказание услуг», «Прочие (НАЛОГООБЛАГ)».

В связи с вышеизложенным, в ходатайстве от 17.04.2024 запрашивались:

пункт 9: письменные пояснения ООО «ОфисИнвест» по видам деятельности, отраженной по статьям дохода (субконто счета 90.1 «Выручка от реализации продукции, товаров, работ, услуг»): аренда

Для  
экспертизы





имущества, аренда недвижимости, аренда рекламного пространства, оказание услуг, прочие (налогооблагаемые) и т.д;

пункт 12: письменные пояснения ООО «ОфисИнвест» по вопросам:

- по каким статьям доходов (субконто счета 90.1) отражена выручка от использования общего имущества совместного домовладения?

- ведется ли отдельный учет выручки (доходов) от использования общего имущества совместного домовладения, от оказания услуг по управлению и техническому обслуживанию общего имущества совместного домовладения, от оказания дополнительных услуг собственникам, от оказания прочих платных услуг третьим лицам?

в Пояснениях ООО «ОфисИнвест» от 15.05.2024 указано следующее:

- по статье «Аренда имущества» отражалась выручка от сдачи в аренду имущества, находящегося в собственности ООО «ОфисИнвест» (в подавляющем большинстве это выручка от сдачи в аренду почтовых ячеек);

- по статьям «Аренда недвижимости» и «Аренда рекламного пространства» отражена выручка от сдачи в аренду мест общего пользования и от предоставления части общего имущества для размещения рекламных носителей;

- по статье «Оказание услуг» отражена выручка за работы, выполняемые сотрудниками предприятия по заказ-нарядам внутри помещений собственников (например: замена ламп в офисах, покраска стен);

- статья «Прочие (НАЛОГООБЛАГ)» применялась в период 2015 г. для отражения выручки от собственников (арендаторов) за проведение текущих ремонтов мест общего пользования.

В Пояснениях ООО «ОфисИнвест» от 20.05.2024 указано, что выручка от использования общего имущества совместного домовладения отражается по статьям «Аренда недвижимости» и «Аренда рекламного пространства».

Вместе с тем, как указано выше, выявлены факты отражения выручки от использования общего имущества совместного домовладения по статьям «Аренда имущества», «Оказание услуг» и «Прочие (НАЛОГООБЛАГ)».

В случае отсутствия отдельного учета выручки (доходов) от использования общего имущества совместного домовладения, в пункте 17 ходатайства от 17.04.2024, запрашивались сведения о суммах арендной платы по договорам аренды общего имущества.

Для проведения исследования представлены сведения о структуре прибыли за 2015-2022 годы и 1-3 квартал 2023 года, подписанные от имени главного бухгалтера Караткевич Т.М.

Для  
экспертизы

Согласно данным сведениям, за период с 01.01.2015-30.09.2023, выручка от использования общего имущества совместного домовладения составляет **2 373 049,58 руб.:**

2015 год – 235 862,61 руб.;  
 2016 год – 258 423,73 руб.;  
 2017 год – 262 882,44 руб.;  
 2018 год – 264 727,28 руб.;  
 2019 год – 256 216,94 руб.;  
 2020 год – 303 135,89 руб.;  
 2021 год – 315 709,11 руб.;  
 2022 год – 284 898,34 руб.;  
 1-3 квартал 2023 года – 191 193,24 руб.

Сведения о выручке ООО «ОфисИнвест», полученной в период с 2015 года по 3 квартал 2023 года, от использования общего имущества совместного домовладения – административных (технических, транспортных) зданий по адресу: г. Минск, ул. Тимирязева, 65, 65А, 65Б и 67 в разрезе статей доходов обобщены в Приложении 1 к настоящему заключению.

Как отмечалось ранее, утвержденный «Порядок учета и использования (распределения) обществом с ограниченной ответственностью «ОфисИнвест» средств, получаемых от сдачи в аренду мест общего пользования», действует только с 2024 года.

В связи с чем, в ходатайстве от 17.04.2024 запрашивались: суммы и перечень затрат (расходов), произведенных за счет средств, полученных от сдачи в аренду мест общего пользования за 2015-2023 годы (п.13);

суммы дебиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности, списанные на финансовый результат за счет выручки полученной от сдачи в аренду мест общего пользования за 2015-2023 годы (п.14).

В Пояснениях ООО «ОфисИнвест» от 15.05.2024 отмечено:

*«...Предприятие отдельно не вело учет затрат (расходов) произведенных за счет средств, полученных от сдачи в аренду мест общего пользования...»*

*...отдельно дебиторская задолженность, списанная за счет выручки от сдачи в аренду мест общего пользования, не определялась...».*

Кроме того, согласно пункту 8.3 Договора на обслуживание административных (технических, транспортных) помещений (для образца представлены копии договора от 03.01.2022 № 18, заключенного между ООО «ОфисИнвест» и ООО «Бытстройремонт» и договора от 08.08.2017 № 6251, заключенного между ООО «ОфисИнвест» и Кульбой И.В.), при проведении текущего и капитального ремонта мест общего пользования

Для  
экспертизы





(вестибюли, коридоры, лестничные клетки, санузлы и др.) оплата расходов по производству такого ремонта производится Исполнителем с последующим взиманием данных расходов с Собственника, недвижимое имущество которого находится в данном здании, сооружении, пропорционально площади.

Согласно объяснениям Мытник А.А. от 30.10.2023 (стр. 5 т. 3 материала проверки ОТК2211/23):

*«...Тарифы на техническое обслуживание никогда не включали в себя текущий и капитальный ремонт строения. Все текущие ремонты выставлялись отдельными актами только собственникам....».*

В объяснении Караткевич Т.М. от 31.10.2023 (стр. 18 т. 3 материала проверки ОТК2211/23) отмечено:

*«...Капитальный и текущий ремонты не могут входить в тарифы, так как тариф – это плата за обслуживание.... Капитальный и текущий ремонты оплачиваются только собственниками, сумма делится пропорционально площадям помещений, находящимся у последних в собственности...».*

В письме ООО «ОфисИнвест» от 12.07.2023 № 233, в адрес Администрации Центрального района г. Минска (стр. 34 т. 3 материала проверки ОТК2211/23) указано:

*«...Обязательства включить в тариф на техническое обслуживание затраты на текущий и капитальный ремонт законодательством не предусмотрены. Порядок возмещения затрат на текущий и капитальный ремонт установлен п. 8.3 договоров на техническое обслуживание...».*

Таким образом из вышеизложенного следует, что все затраты (расходы) на текущий и капитальный ремонты предъявлялись к **возмещению** собственникам недвижимого имущества совместного домовладения, т.е. выручка от сдачи в аренду мест общего пользования **не направлялась** на возмещение затрат на ремонтные работы.

Вместе с тем, для проведения исследования, с письмом ООО «ОфисИнвест» от 13.09.2022 № 380 в адрес Управления принудительного исполнения Главного управления юстиции Мингорисполкома, представлены «Сведения, подтверждающие расходование денежных средств, вырученных от заключения договоров аренды» в период с 2014 по 2021 год на сумму 24 272,47 руб.

Указанные сведения обобщены в Приложении 2 к настоящему заключению.

Относительно затрат (расходов), указанных в данных сведениях, необходимо отметить следующее.

1. Согласно пункту 3 приложения № 1 к Договору на управление

Для  
экспертизы

общим имуществом совместного домовладения, тариф на техническое обслуживание, кроме услуги по управлению общим имуществом, включает в себя: заработную плату, налоги, сборы и отчисления, расходы на банковское обслуживание, иные вознаграждения, амортизацию ОС, износ спецодежды, телефонные и иные коммуникационные расходы, расходы на канцтовары, износ МБП, расходы по содержанию офиса, расходы на ГСМ, плановую прибыль, прочие расходы и (или) затраты, связанные с оказанием услуги по техническому обслуживанию.

2. На официальном сайте ООО «ОфисИнвест» <http://www.ofis.by> размещены виды работ, проводимых ООО «ОфисИнвест» в рамках оказания услуги по техническому обслуживанию.

3. В Договоре на обслуживание административных (технических, транспортных) помещений в пункте 3 приведен перечень услуг Исполнителя (техническое обслуживание), среди которых имеются:

- поддержание зданий Делового центра и прилегающей территории в технически исправном состоянии;
- проведение по мере необходимости текущего ремонта мест общего пользования;

- выполнение комплекса работ по уборке мест общего пользования и прилегающей территории;

- организация приемки, хранения, перевозки и обезвреживания коммунальных отходов (ТБО).

Кроме того отмечено, что Исполнитель также оказывает дополнительные платные услуги (не входящие в техническое обслуживание) по заявкам Собственника.

Как отмечалось ранее, к дополнительным услугам относятся услуги, связанные с обслуживанием общего имущества совместного домовладения в нежилом капитальном строении (здании, сооружении) (приложение 1 к постановлению Совета Министров Республики Беларусь от 02.07.2021 № 384), которые могут оказываться дополнительно к коммунальным услугам, такие как: установка и (или) техническое обслуживание систем видеонаблюдения снаружи и внутри капитального строения; установка ограждения, шлагбаума; организация работы и содержания вахтеров (консьержей) и иного обслуживающего персонала; услуги, связанные с благоустройством земельного участка, предоставленного для строительства и (или) обслуживания капитального строения и пр.

4. В представленных для проведения экспертизы материалах также имеются счета, выставяемые ООО «ОфисИнвест» в адрес ООО «Бытстройремонт» (за июль и ноябрь 2023 года) за техническое

Для  
экспертизы

«Центр экономико-технических исследований»  
ООО «Бытстройремонт»

обслуживание административных помещений с расшифровками затрат на обслуживание и эксплуатацию, в которых среди прочих эксплуатационных услуг, предъявляемым к возмещению собственникам, в том числе имеются:

- вывоз и обезвреживание мусора;
- ТО охранной сигнализации;
- ТО систем видеонаблюдения;
- ТО пожарной сигнализации.

Проанализировав перечень затрат (расходов), указанных в «Сведениях, подтверждающих расходование денежных средств, вырученных от заключения договоров аренды» в период с 2014 по 2021 год на сумму 24 272,47 руб., и сопоставив его с затратами (расходами) и работами (услугами), проводимыми в рамках технического обслуживания, с эксплуатационными услугами, предъявляемыми к возмещению собственникам и перечнем дополнительных платных услуг, установлено, что данные затраты не могут быть учтены в счет средств, получаемых от сдачи в аренду мест общего пользования, так как относятся либо к работам (услугам), проводимым в рамках технического обслуживания и возмещаемым собственниками в соответствии с выставляемыми в их адрес счетами, либо к дополнительным платным услугам.

Учитывая вышеизложенное, финансовый результат от использования общего имущества совместного домовладения определен с учетом того, что выручка от сдачи в аренду мест общего пользования:

не направлялась на возмещение затрат (расходов), понесенных ООО «ОфисИнвест», в том числе, на ремонтные работы. Все затраты, предъявлялись к возмещению собственникам, в том числе, в составе тарифа на техническое обслуживание;

не учитывалась при списании на финансовый результат сумм дебиторской задолженности по долгам с истекшим сроком исковой давности, возникшим от аренды мест общего пользования.

Согласно статье 168 НК Республики Беларусь (в редакции, действующей с 01.01.2019) прибыль (убыток) от реализации товаров (работ, услуг), имущественных прав определяется как положительная (отрицательная) разница между выручкой от их реализации на возмездной основе, уменьшенной на суммы налогов и сборов, исчисляемых из выручки, и затратами, учитываемыми при налогообложении, если иное не установлено настоящей статьей.

Аналогичный порядок определения прибыли (убытка) от реализации товаров (работ, услуг) был установлен статьей 127 НК Республики Беларусь (в редакции, действовавшей до 01.01.2019).

Для  
экспертизы



С учетом вышеизложенного, в Приложениях 3-11 к настоящему заключению отражен финансовый результат ООО «ОфисИнвест» от осуществления хозяйственной деятельности в период с 2015 года по 3 квартал 2023 года без учета выручки, полученной от использования общего имущества совместного домовладения - административных (технических, транспортных) зданий по адресу: г. Минск, ул. Тимирязева, 65, 65А, 65Б и 67.

При этом:

в гр. 7 – отражены сведения о выручке ООО «ОфисИнвест», полученной от использования общего имущества совместного домовладения и сумме прибыли от данной деятельности;

в гр. 8 – отражены сведения о результатах финансово-хозяйственной деятельности ООО «ОфисИнвест» и сумме прибыли (убытка) без учета выручки, полученной от использования общего имущества совместного домовладения.

В Приложении 12 к настоящему заключению обобщен финансовый результат ООО «ОфисИнвест» от осуществления хозяйственной деятельности в период с 2015 года по 3 квартал 2023 года без учета выручки, полученной от использования общего имущества совместного домовладения.

Таким образом, как усматривается из Приложения 12 к настоящему заключению, в исследуемом периоде, без учета выручки, полученной от использования общего имущества совместного домовладения, чистая прибыль (убыток) ООО «ОфисИнвест» составит:

2015 год – «минус» 97 498,95 руб.;

2016 год – 129 508,81 руб.;

2017 год – «минус» 77 324,65 руб.;

2018 год – «минус» 121 668,10 руб.;

2019 год – «минус» 75 692,19 руб.;

2020 год – «минус» 225 337,19 руб.;

2021 год – «минус» 158 045,83 руб.;

2022 год – «минус» 234 800,50 руб.;

1-3 квартал 2023 года – «минус» 146 947,12 руб.;

**ИТОГО – «минус» 1 007 805,72 руб.**

### По второму вопросу

Как отмечено в исследовательской части по первому вопросу, исследуемый период определен с 01.01.2015 по 30.09.2023.

Договором на обслуживание административных (технических, транспортных) помещений определено:

техническое обслуживание – услуги Исполнителя по организации работы Делового центра и поддержанию общественного порядка,



предоставляемые Собственнику;

коммунальные услуги – услуги организаций, обеспечивающих: электроснабжение, водоснабжение, канализацию, теплоснабжение, вывоз мусора (ТБО), с которыми Исполнитель имеет договоры на оказание этих услуг, а также пользование лифтом;

прочие эксплуатационные и коммунальные услуги – услуги, за исключением вышеперечисленных, оказываемые сторонними организациями по жизнеобеспечению Делового центра.

Согласно Пояснениям ООО «ОфисИнвест» от 15.05.2024:

1. Выручка за техническое обслуживание и содержание общего имущества совместного домовладения (рассчитанная пропорционально площади собственника) отражена по статьям доходов:

«Гараж» – полученная от собственников (арендаторов) гаражей;

«Офис» – полученная от собственников (арендаторов) офисов;

«Паркинг» – полученная от собственников (арендаторов) парковочных мест.

2. Для расчетов с собственниками и арендаторами используется счет 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» со следующими субсчетами:

«76-1» – расчеты с собственниками (арендаторами) офисных помещений;

«76-2» – расчеты с собственниками (арендаторами) гаражных боксов;

«76-7» – расчеты с собственниками (арендаторами) машино-мест.

3. Оказание услуг по управлению и техническому обслуживанию общего имущества совместного домовладения отражается в бухгалтерском учете записями:

Д-т 76-1 К-т 90-1 – в части офисов;

Д-т 76-2 К-т 90-1 – в части гаражных боксов;

Д-т 76-7 К-т 90-1 – в части машино-мест (паркингов).

4. Начисление собственникам обязательных платежей за расходы по содержанию общего имущества, за водо-, тепло-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и прочие коммунальные услуги, а также оказание дополнительных услуг (возмещаемых) собственникам отражаются в бухгалтерском учете записями:

Д-т 76-1 К-т 91-1 – по офисам;

Д-т 76-2 К-т 91-1 – по гаражным боксам;

Д-т 76-7 К-т 91-1 – по паркингам.

5. Расчеты с собственниками недвижимого имущества за ремонты

ООО «ОфисИнвест»  
 Республика Беларусь, г. Минск,  
 пр. Мухоморова, д. 10  
 «Офисные и технические  
 экспертизы» ООО с ограниченной  
 ответственностью



Мест общего пользования учитываются на субсчете 76-5 бухгалтерскими записями: Д-т 76-5 К-т 90-1.

Учитывая вышеизложенное, выручка ООО «ОфисИнвест» от оказания услуг по управлению и техническому обслуживанию общего имущества совместного домовладения – административных (технических, транспортных) зданий по адресу: г. Минск, ул. Тимирязева, 65, 65а, 65б и 67 отражена на субсчете 90-1 «Доходы по текущей деятельности» по статьям доходов «Гараж», «Офис», «Паркинг» и за период с 2015 года по 3 квартал 2023 года по составляет **10 937 419 ,02 руб.** (см. таблицу ниже):

Статьи доходов /период	Гараж	Офис	Паркинг	Всего выручка
1	2	3	4	5
2015	39 585,02	855 475,78	61 932,48	956 993,28
2016	44 177,75	955 594,96	72 755,38	1 072 528,09
2017	44 479,62	960 316,55	72 535,10	1 077 331,27
2018	72 597,64	984 964,64	72 522,64	1 130 084,92
2019	71 862,58	1 102 474,39	83 487,60	1 257 824,57
2020	82 705,92	1 145 449,85	93 978,64	1 322 134,41
2021	91 477,95	1 212 969,77	108 853,33	1 413 301,05
2022	98 642,94	1 263 411,34	118 808,73	1 480 863,01
1-3 квартал 2023	86 702,11	1 045 417,21	94 239,10	1 226 358,42
<b>ИТОГО</b>	<b>632 231,53</b>	<b>9 526 074,49</b>	<b>779 113,00</b>	<b>10 937 419,02</b>

Порядок формирования в бухгалтерском учете информации о расходах организации закреплен Инструкцией № 102.

Отражение в бухгалтерском учете информации о затратах на производство и расходах на реализацию производится в соответствии с пунктами 23, 24, 26 - 30, 35 Инструкции № 50 (пояснения к счетам 20 «Основное производство», 21 «Полуфабрикаты собственного производства», 23 «Вспомогательные производства», 25 «Общепроизводственные затраты», 26 «Общехозяйственные затраты», 28 «Брак в производстве», 29 «Обслуживающие производства и хозяйства», 44 «Расходы на реализацию»).

Согласно данным программы «1С:Предприятие», учет затрат в ООО «ОфисИнвест» велся на счете 26 «Общехозяйственные затраты» (списываемые в полной сумме при определении финансовых результатов в дебет счета 90 «Доходы и расходы по текущей деятельности», субсчет 90-5 «Управленческие расходы»).

Согласно пункту 28 Инструкции № 50 счет 26 «Общехозяйственные затраты» предназначен для обобщения информации о затратах, связанных с управлением организацией. На этом счете отражаются начисленная амортизация и затраты на ремонт основных средств управленческого и



общехозяйственного назначения, затраты на содержание управленческого персонала, затраты на информационные, аудиторские и другие услуги, другие аналогичные по назначению затраты.

Кроме того, согласно данным бухгалтерского учета ООО «ОфисИнвест», прямые затраты, непосредственно связанные с выполнением отдельных работ, оказанием отдельных услуг, а также стоимость приобретения реализованных материалов, отражались напрямую (без предварительного отражения на счетах затрат) на субсчете 90-4 «Себестоимость реализованной продукции, товаров, работ, услуг».

Согласно пункту 70 Инструкции № 50 на субсчете 90-4 «Себестоимость реализованной продукции, товаров, работ, услуг» учитывается себестоимость реализованной продукции, товаров, работ, услуг, по которым на субсчете 90-1 «Выручка от реализации продукции, товаров, работ, услуг» отражена выручка.

Как установлено в ходе проведения исследования, на субсчете 90-4 «Себестоимость реализованной продукции, товаров, работ, услуг» отражались:

1) расходы на возмещаемые ремонтные работы, выручка по которым отражена по статьям доходов «Оказание услуг», «Прочие (НАЛОГООБЛАГ)»;

2) себестоимость реализованных материалов, выручка по которым отражена по статье доходов «Реализация материалов»;

3) стоимость электроэнергии для потребителей электроэнергии, находящихся в статусе «присоединенная сеть», и расчеты с которыми отражены по статье доходов «Услуги электроснабжения».

Кроме того установлено, что на субсчете 90-4 отражены, в том числе расходы (затраты на ремонтные работы) по статьям «Гараж», «Офис» и «Паркинг», при этом суммы возмещения указанных расходов (выручка) отражены по статьям «Гараж», «Офис» и «Паркинг»:

2015 год – 1 175,70 руб. (статья «Гараж»);

2017 год – 2 095,91 руб. (статья «Офис»);

2018 год – 23 601,93 руб. (статья «Гараж»);

2020 год – 7 633,11 руб. (статья «Паркинг»);

2021 год – 4 000,00 руб. (статья «Офис»);

ИТОГО – 38 506,65 руб.

Учитывая вышеизложенное, с учетом предписаний пункта 32 Инструкции № 102, а именно: расходы признаются в бухгалтерском учете в том отчетном периоде, в котором признаны соответствующие им доходы, независимо от даты проведения расчетов по ним, а также принцип сопоставления выручки от реализации товаров, работ, услуг с расходами,

Для  
экспертизы

формирующими себестоимость реализованных продукции, товаров, работ, услуг, указанные суммы учтены при определении суммы затрат, приходящихся на выручку от оказания услуг по управлению и техническому обслуживанию общего имущества совместного домовладения.

Таким образом, общая сумма затрат ООО «ОфисИнвест», учтенная на субсчетах 90-5 «Управленческие расходы» (стр. 5 Приложения 12 к настоящему заключению) и 90-4 «Себестоимость реализованной продукции, товаров, работ, услуг» (по статьям расходов «Гараж», «Офис» и «Паркинг») составляет **10 217 082,24 руб.** (см. таблицу ниже):

Период	субсчет 90-5 (счет 26)	субсчет 90-4 «Гараж»	субсчет 90-4 «Офис»	субсчет 90-4 «Паркинг»	Всего затрат*
1	2	3	4	5	6
2015	933 807,10	1 175,70			934 982,80
2016	894 392,51				894 392,51
2017	999 101,10		2 095,91		1 001 197,01
2018	999 774,52	23 601,93			1 023 376,45
2019	1 134 716,10				1 134 716,10
2020	1 248 691,62			7 633,11	1 256 324,73
2021	1 359 538,06		4 000,00		1 363 538,06
2022	1 442 031,32				1 442 031,32
1-3 квартал 2023	1 166 523,26				1 166 523,26
<b>ИТОГО</b>	<b>10 178 575,59</b>	<b>24 777,63</b>	<b>6 095,91</b>	<b>7 633,11</b>	<b>10 217 082,24</b>

\* сумма затрат, определенная экспертами, идентична сумме затрат, представленных ООО «ОфисИнвест» в сведениях о структуре прибыли за 2016 -2022 годы.

За 2015 год в представленных ООО «ОфисИнвест» сведениях не учтена сумма затрат в размере 1 175,70 руб. по субсчету 90-4, статья «Гараж».

За 1-3 квартал 2023 года сумма затрат по данным бухгалтерского учета -1 166 523,26 руб., по представленным сведениям ООО «ОфисИнвест» - 1 171 327,81 руб., отклонение 4 804,55 руб.

Вместе с тем, по счету 26 имеется незакрытое сальдо в размере 4 768,11 руб., причина образования отклонения в сумме 36,44 руб. неизвестна.

Как отмечалось ранее, финансовый результат (прибыль, убыток) от реализации продукции, товаров, работ, услуг определяется сопоставлением выручки от реализации товаров, работ, услуг с расходами, формирующими себестоимость реализованных продукции, товаров, работ, услуг, управленческими расходами и расходами на реализацию.

Также при определении финансового результата от реализации исключаются установленные законодательством налоги и сборы, включенные в цену товаров, готовой продукции, работ, услуг, т.е. при определении конечных финансовых результатов от основной деятельности необходимо включать в расчет выручку от реализации

Для  
экспертизы

ООО «ОфисИнвест»

Центр экономических и технических экспертиз

с ограниченной ответственностью

товаров, продукции, работ, услуг за минусом НДС, акцизов, других аналогичных платежей, взимаемых из выручки.

ООО «ОфисИнвест» уплачивало из выручки НДС в размере 20%.

Учитывая вышеизложенное, проведено сопоставление суммы выручки от реализации продукции, товаров, работ, услуг, отраженной на субсчете 90-1 «Выручка от реализации продукции, товаров, работ, услуг» по статьям доходов «Гараж», «Офис», «Паркинг» после уплаты НДС (субсчет 90-2 «Налог на добавленную стоимость») с суммой затрат, отраженных по субсчетам 90-5 «Управленческие расходы» и 90-4 «Себестоимость реализованной продукции, товаров, работ, услуг» (статьи расходов «Гараж», «Офис», «Паркинг»). Данные сведения обобщены в таблице ниже:

Показатели /период	Выручка от оказания услуг по управлению и ТО	НДС, 20%	Затраты	Разница/ прибыль (убыток) от оказания услуг по управлению и ТО (гр.2-гр.3-гр.4)
1	2	3	4	5
2015	956 993,28	159 498,88	934 982,80	-137 488,40
2016	1 072 528,09	178 754,68	894 392,51	-619,10
2017	1 077 331,27	179 555,21	1 001 197,01	-103 420,95
2018	1 130 084,92	188 347,49	1 023 376,45	-81 639,02
2019	1 257 824,57	209 637,43	1 134 716,10	-86 528,96
2020	1 322 134,41	220 355,74	1 256 324,73	-154 546,06
2021	1 413 301,05	235 550,17	1 363 538,06	-185 787,18
2022	1 480 863,01	246 810,50	1 442 031,32	-207 978,81
1-3 квартал 2023	1 226 358,42	204 393,07	1 166 523,26	-144 557,91
<b>ИТОГО</b>	<b>10 937 419,02</b>	<b>1 822 903,17</b>	<b>10 217 082,24</b>	<b>-1 102 566,39</b>

Таким образом, в период с 2015 года по 3 квартал 2023 года:

сумма выручки (без учета НДС), полученная ООО «ОфисИнвест» от оказания услуг по управлению и техническому обслуживанию общего имущества совместного домовладения – административных (технических, транспортных) зданий по адресу: г. Минск, ул. Тимирязева, 65, 65а, 65б и 67 и отраженная на субсчете 90.1 «Доходы по текущей деятельности» по статьям доходов «Гараж», «Офис», «Паркинг» составляет **9 114 515,85 руб.** (10 937 419,02-1 822 903,17);

общая сумма затрат, отраженных по субсчетам 90-5 «Управленческие расходы» и 90-4 «Себестоимость реализованной продукции, товаров, работ, услуг» (по статьям расходов «Гараж», «Офис» и «Паркинг») составляет **10 217 082,24 руб.**



Сумма выручки (без учета НДС), полученная ООО «ОфисИнвест» за период с 01.01.2015 по 30.09.2023 от оказания услуг по управлению и техническому обслуживанию общего имущества совместного домовладения – административных (технических, транспортных) зданий по адресу: г. Минск, ул. Тимирязева, 65, 65а, 65б и 67 менее общей суммы затрат на **1 102 566,39 руб.** (9 114 515,85-10 217 082,24).

Кроме того, отмечается следующее.

1. Согласно пункту 6 Инструкции № 102, доходами по текущей деятельности являются выручка от реализации продукции, товаров, работ, услуг, а также прочие доходы по текущей деятельности.

В соответствии с пунктом 8 Инструкции № 102 к расходам по текущей деятельности, помимо себестоимости реализованной продукции, товаров, работ, услуг и управленческих расходов, относятся прочие расходы по текущей деятельности.

Согласно пункту 70 Инструкции № 50: на субсчете 90-7 «Прочие доходы по текущей деятельности» учитываются доходы по текущей деятельности, кроме выручки от реализации продукции, товаров, работ, услуг, отражаемой на субсчете 90-1 «Выручка от реализации продукции, товаров, работ, услуг»;

на субсчете 90-8 «Налог на добавленную стоимость, исчисляемый от прочих доходов по текущей деятельности» учитываются суммы начисленного налога на добавленную стоимость, исчисляемые от прочих доходов по текущей деятельности в соответствии с законодательством;

на субсчете 90-10 «Прочие расходы по текущей деятельности» учитываются расходы по текущей деятельности, кроме расходов, отражаемых на субсчетах 90-4 «Себестоимость реализованной продукции, товаров, работ, услуг», 90-5 «Управленческие расходы», 90-6 «Расходы на реализацию».

Согласно данным бухгалтерского учета ООО «ОфисИнвест»:

на субсчете «90-7» отражались – госпошлина, списание долгов с истекшим сроком исковой давности, прочее поступление основных средств, пеня, проценты за пользование чужими денежными средствами, штрафы полученные, проценты по кредиту и депозиту, курсовые разницы и пр.;

на субсчете «90-10» отражались – госпошлина, списание долгов с истекшим сроком исковой давности, комиссионное вознаграждение банку, материальная помощь, премии из прибыли, проценты за пользование чужими денежными средствами, штрафы выплаченные, проценты по кредиту, судебные издержки и пр.



Сведения о суммах прочих доходов и расходов по текущей деятельности отражены в таблице ниже: руб.

Показатели /период	Прочие доходы по тек.деят-ти (субсчет 90-7), стр.7 Приложения 12	НДС от прочих доходов (субсчет 90-8), стр.8 Приложения 12	Прочие расходы по тек.деят-ти (субсчет 90-10), стр.9 Приложения 12	Сальдо прочих доходов и расходов по текущей деятельности (гр.2-гр.3-гр.4)
1	2	3	4	5
2015	111 850,27	1 657,79	18 601,42	91 591,06
2016	5 055,48	431,59	29 787,74	-25 163,85
2017	13 774,48	457,04	25 783,22	-12 466,28
2018	37 902,01	1 770,30	57 136,58	-21 004,87
2019	31 602,86	4 360,24	35 933,30	-8 690,68
2020	19 320,53	2 683,55	20 448,15	-3 811,17
2021	34 056,81	2 727,30	19 849,66	11 479,85
2022	17 608,80	2 453,82	47 569,25	-32 414,27
1-3 квартал 2023	9 249,72	997,29	28 341,78	-20 089,35
<b>ИТОГО</b>	<b>280 420,96</b>	<b>17 538,92</b>	<b>283 451,60</b>	<b>-20 569,56</b>

Таким образом, за период с 2015 года по 3 квартал 2023 года прочие расходы по текущей деятельности превышают прочие доходы по текущей деятельности (без учета НДС) на сумму **20 569,56 руб.**

2. Для обобщения информации о доходах по инвестиционной и финансовой деятельности (далее – прочие доходы), а также о расходах по инвестиционной и финансовой деятельности (далее – прочие расходы) предназначен счет 91 «Прочие доходы и расходы» (п. 71 Инструкции № 50).

Согласно данным бухгалтерского учета и представленным Пояснениям ООО «ОфисИнвест» от 15.05.2024:

на субсчете 91-1 «Прочие доходы» отражались – начисление собственникам обязательных платежей по содержанию общего имущества, за водо-, тепло-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и прочие коммунальные услуги, оказание дополнительных услуг (возмещаемых) собственникам, госпошлина, пени, курсовые разницы, прочее поступление основных средств и пр.;

на субсчете 91-4 «Прочие расходы» отражались – обязательные платежи за водо-, тепло-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и прочие коммунальные услуги, курсовые разницы, проценты по кредиту и займу и пр.;

на субсчете 91-2 «Налог на добавленную стоимость» учитывались суммы начисленного налога на добавленную стоимость, исчисляемые от прочих доходов.





Для экспертизы

Информация о суммах прочих доходов, прочих расходов и НДС, исчисляемого от прочих доходов, отражена по строкам 11-13 Приложения 12 к настоящему заключению.

Примечание: по причинам, изложенным на стр. 23-24 настоящего заключения, при определении сальдо прочих доходов и расходов, сумма в размере 52 596,64 руб. перенесена из субсчета 91-4 «Прочие расходы» в субсчет 90-4 «Себестоимость реализованной продукции, товаров, работ, услуг».

Как усматривается из стр. 14 Приложения 12 к настоящему заключению, за период с 2015 года по 3 квартал 2023 года, прочие расходы превышают прочие доходы (без учета НДС) на сумму **4 264,41 руб.**

### По третьему вопросу

Следует отметить, что в рамках ответа на поставленный вопрос определяется не сумма денежных средств, полученная ООО «ОфисИнвест» от использования общего имущества совместного домовладения, а сумма выручки, полученная от использования этого имущества, и определенная при ответе на первый вопрос.

Кроме того, как отмечено ранее, период исследования установлен с 2015 года по 3 квартал 2023 года.

Согласно статье 96 Закона Республики Беларусь от 09.12.1992 № 2020-ХІІ «О хозяйственных обществах» часть прибыли общества с ограниченной ответственностью, остающаяся в его распоряжении после уплаты налогов и иных обязательных платежей, покрытия убытков текущих периодов, образовавшихся по вине самого общества, и отчислений в фонды этого общества, за исключением случаев, установленных настоящей статьей, может быть распределена между его участниками пропорционально размерам их долей в уставном фонде общества, если иное не установлено его уставом.

Согласно статье 8 «Условия и порядок распределения прибыли и убытков общества» Устава ООО «ОфисИнвест» (в редакциях, утвержденных Общим собранием участников ООО «ОфисИнвест», протоколы от 15.06.2015, 16.06.2015 и 28.03.2016):

пункт 8.1: Часть прибыли Общества, остающаяся в его распоряжении после уплаты налогов и иных обязательных платежей, покрытия убытков текущих периодов, образовавшихся по вине самого Общества, отчислений в фонды Общества, за исключением случаев, установленных законодательством, может быть распределена между его Участниками в размерах и в сроки, определяемые Общим собранием участников;

пункт 8.2: Прибыль распределяется между Участниками пропорционально долям в Уставном фонде по итогам финансового года на



основании решения годового Общего собрания участников.

Согласно Уставу ООО «ОфисИнвест» (в редакциях, утвержденных Общим собранием участников ООО «ОфисИнвест», протоколы от 19.12.2016, 02.08.2017, 27.03.2018, 13.08.2018, 15.03.2021 и 28.08.2023):

пункт 8.1: Часть прибыли Общества, остающаяся в его распоряжении после уплаты налогов и иных обязательных платежей, покрытия убытков текущих периодов, образовавшихся по вине самого Общества, отчислений в фонды Общества, за исключением случаев, установленных законодательством, может быть распределена между его Участниками пропорционально их долей в уставном фонде Общества. Решение о распределении прибыли принимается Общим собранием участников;

пункт 8.2: Распределение прибыли в Обществе может проводиться ежемесячно либо ежеквартально.

Для проведения исследования представлены копии протоколов Общего собрания участников ООО «ОфисИнвест»:

- от 28.03.2016;
- от 27.03.2017;
- от 29.03.2018;
- от 21.03.2019;
- от 23.03.2020;
- от 15.03.2021;
- от 21.03.2022;
- от 16.03.2023.

Выплата дивидендов предусмотрена протоколами Общего собрания участников ООО «ОфисИнвест» от 21.03.2019, от 23.03.2020, от 15.03.2021 и от 21.03.2022.

Так, согласно протоколу Общего собрания участников ООО «ОфисИнвест» от 21.03.2019:

*«...распределить 200 000 рублей нераспределенной прибыли на выплату дивидендов. Выплату осуществить до 31.12.2019 года...».*

Согласно протоколу Общего собрания участников ООО «ОфисИнвест» от 23.03.2020:

*«...распределить часть прибыли в размере 100 000 белорусских рублей и выплатить в качестве дивидендов Участникам общества пропорционально доле участника в уставном фонде...»*

*...Выплату дивидендов осуществлять с 01.04.2020 по 15.12.2020 ежемесячно равными частями, с правом ООО «ОфисИнвест» на досрочную выплату...».*

Примечание: в 2020 году по данным бухгалтерского учета на выплату дивидендов направлено чистой прибыли 110 000 руб.

Для  
экспертизы



Согласно протоколу Общего собрания участников ООО «ОфисИнвест» от 15.03.2021:

«...распределить часть прибыли в размере 115 000 белорусских рублей на выплату дивидендов в 2021 году. Выплату произвести в период с 01.04.2021 по 30.11.2021, ежемесячно...».

Согласно протоколу Общего собрания участников ООО «ОфисИнвест» от 21.03.2022:

«...распределить часть прибыли в размере 100 000 белорусских рублей на выплату дивидендов в 2022 году. Выплату произвести в период с 01.04.2022 по 01.12.2022, ежемесячно...».

Также следует отметить, что согласно протоколу Общего собрания участников ООО «ОфисИнвест» от 16.03.2023:

«...За 2022 год прибыли к распределению нет. Есть прибыль нераспределенная с прошлых лет 170 000 рублей...»

...Оставить прибыль прошлых лет в размере 170 000 нераспределенной, вопрос распределения прибыли рассмотреть в следующем году...

...на сегодняшний день есть часть ранее распределенной, но не выплаченной из-за отсутствия средств прибыли за 2021 год...

...изменить срок выплаты дивидендов за 2021 год, увеличив его до 01.09.2023...».

Сведения о наличии и движении сумм распределенной чистой прибыли, нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) ООО «ОфисИнвест», отраженные по счету 84 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)», обобщены в Приложении 14 к настоящему заключению.

Как усматривается из Приложения 14 к настоящему заключению: по состоянию на 01.01.2015 на счете 84 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» имелась нераспределенная прибыль в размере 10 185,45 руб.;

за период с 01.01.2015-31.12.2022 по данным ООО «ОфисИнвест» сумма полученной чистой прибыли составила 774 176,71 руб.;

на выплату дивидендов направлено – 525 000,00 руб.;

прочее расходование чистой прибыли – 83 191,53 руб.

остаток нераспределенной прибыли по состоянию на 30.09.2023 составил 176 170,63 руб.

Также следует отметить, что счет 99 «Прибыли и убытки» закрывается по окончании отчетного года, а именно: заключительной записью последнего месяца отчетного года сумма чистой прибыли (убытка) отчетного года отражается по дебету (кредиту) счета

99 «Прибыли и убытки» и кредиту (дебету) счета 84 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» (п. 78 Инструкции № 50).

Таким образом, прибыль по итогам 1-3 квартала 2023 года в размере 12 380,58 руб. до окончания отчетного года числится на счете 99 «Прибыли и убытки».

В ходе проведения исследования по первому вопросу, определена выручка и финансовый результат от использования общего имущества совместного домовладения и чистая прибыль (убыток) ООО «ОфисИнвест» в период с 2015 года по 3 квартал 2023 года от осуществления финансово-хозяйственной деятельности без учета данной выручки (ВАРИАНТ 1). Указанные сведения обобщены в таблице ниже:

Показатели /период	Чистая прибыль (убыток) без учета выручки от использования общего имущества совместного домовладения (стр. 17 Приложения 12)	Чистая прибыль от использования общего имущества совместного домовладения (гр. 7 Приложений 3-11)
2015	-97 498,95	178 695,08
2016	129 508,81	176 589,55
2017	-77 324,65	191 488,77
2018	-121 668,10	195 134,43
2019	-75 692,19	187 365,37
2020	-225 337,19	230 089,23
2021	-158 045,83	242 562,72
2022	-234 800,50	233 110,16
1-3 квартал 2023	-146 947,12	159 327,70
<b>ИТОГО, в т.ч.</b>	<b>-1 007 805,72</b>	<b>1 794 363,01</b>
<b>за 2015-2022</b>	<b>-860 858,60</b>	<b>1 635 035,31</b>

Таким образом, как усматривается из таблицы выше и Приложения 15 к настоящему заключению, без учета выручки, полученной от использования общего имущества совместного домовладения, у ООО «ОфисИнвест» отсутствовала нераспределенная прибыль на выплату дивидендов в размере **525 000,00 руб.**

Следует отметить, что при определении сумм прочего расходования прибыли (гр. 3 Приложения 15 к настоящему заключению), осуществленных из прибыли ООО «ОфисИнвест» без учета выручки, полученной от использования общего имущества совместного домовладения (далее – чистая прибыль ООО «ОфисИнвест») и/или из прибыли от использования общего имущества совместного домовладения (далее – чистая прибыль от использования общего имущества) применена следующая методика:

из чистой прибыли ООО «ОфисИнвест» – при наличии нераспределенной прибыли ООО «ОфисИнвест» на начало отчетного года и полученной прибыли в течение года в размере сумм расходования (за

Для  
экспертизы

Центр «Смисл» с ограниченной ответственностью

исключением суммы расходования в 2017 году в размере 72 233,90 руб.);  
при отсутствии чистой прибыли ООО «ОфисИнвест» – из чистой прибыли от использования общего имущества.

Сумма в размере 72 233,90 руб., отраженная в бухгалтерском учете 24.08.2017 записями: Д-т 84 К-т 00 72 233,90 руб. (операция 000352), принимается расходованием чистой прибыли ООО «ОфисИнвест» независимо от ее наличия либо отсутствия, так как согласно Пояснениям ООО «ОфисИнвест» от 20.05.2024:

*«... хозяйственная операция (000352)...связана с реорганизацией путем выделения из ООО «ОфисИнвест» отдельного предприятия. В результате реорганизации новому предприятию передано имущество. Источником передачи стал собственный капитал, отраженный на счете 84...».*

Наряду с указанными обстоятельствами отмечается следующее.

В объяснениях Мытник А.А. от 30.10.2023 (стр. 5 т. 3 материала проверки ОТК2211/23) отмечено:

*«...Денежные средства с размещения рекламы в основном идут на компенсацию убытков за техническое обслуживание по тарифу ООО «ОфисИнвест»...».*

В Пояснениях ООО «ОфисИнвест» от 20.05.2024 указано:

*«...Получаемый нами тариф на техническое обслуживание является основным источником обеспечения обществом жизнедеятельности Делового центра «ОфисИнвест»... как видно из практики ведения хозяйственности обществом за 2015-2023 годы во всех годах тарифа на т/о недостаточно и недостающие средства как дотацией покрываются средствами от сдачи в аренду мест общего пользования (размещение различных видов рекламы и оборудования)...*

*...При рассмотрении вопроса повышения тарифов за основу берутся затраты предшествующего года...*

*...каждое повышение тарифов с 2015 по 2023 годы согласовывалось с Наблюдательным советом общества (это 34% всех собственников) и с Общественным органом управления совместным домовладением по адресу Тимирязева, 65, 65А, 65Б, 67 (это 49% всех собственников)...*

*...Все указанные годы, при согласовании уровня тарифов на т/о, их старались занизить от расчетного уровня, понимая, что ресурсы от сдачи мест общего пользования компенсируют издержки общества в процессе его хозяйственной деятельности...».*

Для проведения исследования представлена информация, согласно которой в исследуемом периоде тарифы на техобслуживание повышались:

с 01.10.2015 (15% роста к предыдущему тарифу);

с 01.01.2019 (9,8% роста к предыдущему тарифу);



*Сейф*

*[Handwritten signature]*

с 01.06.2019 (10% роста к предыдущему тарифу);  
с 01.06.2021 (10,3% роста к предыдущему тарифу);  
с 01.06.2023 (23% роста к предыдущему тарифу).

При этом как отмечено в Пояснениях ООО «ОфисИнвест» от 20.05.2024:

«... «вилка» инфляционных процессов за последние два года (прим.: с июня 2021 по май 2023) колеблется от 12,8% до 38,1%...

... «вилка» инфляционных процессов с 2019 по 2021 годы колебалась от 12,1% до 21,9%...».

Примечание: соответствующие расчеты уровня инфляции приведены в Пояснениях ООО «ОфисИнвест» от 20.05.2024.

Для проведения исследования также представлены документы (протоколы заседаний Общественного органа управления совместного домовладения по ул. Тимирязева 65, 65А, 65Б, 67, приказы, калькуляции и пр.) по согласованию (утверждению) тарифов ООО «ОфисИнвест» на техническое обслуживание.

При этом:

1) согласно «Информации для рассмотрения вопроса о повышении тарифов на т/о ООО «ОфисИнвест» с 01.06.2023» предлагаемые обществом тарифы (расчетные) были выше утвержденных тарифов.

Так, например:

тариф № 1 (расчетный) – 3,35 руб., тариф № 1 (утвержденный) – 3,15 руб.;

тариф № 2 (расчетный) – 3,07 руб., тариф № 1 (утвержденный) – 2,95 руб.;

2) согласно «Информации для рассмотрения вопроса о повышении тарифов на т/о ООО «ОфисИнвест» с 01.06.2021» предлагаемые обществом тарифы (расчетные) были выше утвержденных тарифов.

Так, например:

тариф № 1 (расчетный) – 2,67 руб., тариф № 1 (утвержденный) – 2,56 руб.;

тариф № 2 (расчетный) – 2,48 руб., тариф № 1 (утвержденный) – 2,40 руб.;

3) согласно протоколу Собрания Общественного органа управления совместного домовладения по ул. Тимирязева. 65, 65А, 65Б, 67 от 17.12.2018 главным бухгалтером Караткевич Т.М. были предложены тарифы, в частности тариф № 1 – 2,43 руб. руб., тариф № 2 – 2,30 руб.

Вместе с тем, утвержденные тарифы с 01.01.2019: тариф № 1 – 2,11 руб., тариф № 2 – 1,97 руб., с 01.06.2019: 2,32 руб. и 2,17 руб. соответственно.



Обстоятельство, что тарифы ООО «ОфисИнвест» на техническое обслуживание не покрывали суммы понесенных обществом затрат, было подтверждено при ответе на второй вопрос, а именно:

сумма выручки, полученная ООО «ОфисИнвест» за период с 01.01.2015 по 30.09.2023 от оказания услуг по управлению и техническому обслуживанию общего имущества совместного домовладения – административных (технических, транспортных) зданий по адресу: г. Минск, ул. Тимирязева, 65, 65а, 65б и 67 (без учета НДС) менее общей суммы затрат на **1 102 566,39 руб.**

Кроме того, за период с 2015 года по 3 квартал 2023 года:

прочие расходы по текущей деятельности превышают прочие доходы по текущей деятельности (без учета НДС) на сумму **20 569,56 руб.;**

прочие расходы превышают прочие доходы (без учета НДС) на сумму **4 264.41 руб.**

Учитывая вышеизложенное, в ходе проведения настоящей экспертизы дополнительно проведен расчет финансового результата ООО «ОфисИнвест» при условии:

1) направления (зачета) выручки (прибыли) от использования общего имущества совместного домовладения на погашение убытков ООО «ОфисИнвест» от оказания услуг по управлению и техническому обслуживанию общего имущества совместного домовладения (**ВАРИАНТ 2**);

2) направления (зачета) выручки (прибыли) от использования общего имущества совместного домовладения на погашение убытков ООО «ОфисИнвест» от оказания услуг по управлению и техническому обслуживанию общего имущества совместного домовладения, с учетом суммарного убытка, полученного от прочих доходов и расходов по текущей деятельности и/или от прочих доходов и расходов (**ВАРИАНТ 3**).

Сумма проведенных корректировок при использовании **ВАРИАНТА 2** отражена в гр. 9 Приложений 3-11 к настоящему заключению.

Показатели финансовой деятельности ООО «ОфисИнвест» при использовании **ВАРИАНТА 2** отражены в гр. 10 Приложений 3-11 к настоящему заключению.

Чистая прибыль (убыток) ООО «ОфисИнвест» без учета выручки от использования общего имущества совместного домовладения и конечный финансовый результат от использования общего имущества в период с 2015 года по 3 квартал 2023 года при использовании **ВАРИАНТА 2**, обобщены в таблице ниже:





Как правило, косвенные затраты (в том числе общехозяйственные расходы), которые непосредственно не могут быть отнесены к той или иной операции, распределяются между видами деятельности пропорционально сумме выручки, полученной по соответствующим операциям.

Вместе с тем, согласно представленным ООО «ОфисИнвест» сведениям о структуре прибыли за 2015-2022 годы и 1-3 квартал 2023 года, вся сумма затрат, учтенная на счете 26 «Общехозяйственные затраты», отнесена к деятельности по оказанию услуг по управлению и техническому обслуживанию общего имущества совместного домовладения.

В Приложении 13 к настоящему заключению приведены сведения о составе (структуре) выручки ООО «ОфисИнвест» за исследуемый период:

по стр.1 – выручка от использования общего имущества совместного домовладения;

по стр. 2 – выручка от оказания услуг по управлению и техническому обслуживанию общего имущества;

по стр. 3-5 – выручка, на которую приходятся прямые затраты (в т.ч. возмещаемые), непосредственно связанные с той или иной операцией и/или затраты, относящиеся к соответствующей операции прямым счетом без распределения (отраженные на субсчете 90-4);

по стр. 6 – прочая выручка.

по стр. 8 – указано процентное соотношение прочей выручки к общей сумме выручки;

по стр. 9 – указано процентное соотношение прочей выручки к суммарной выручке по стр. 1 и стр. 2.

Исходя из показателей стр. 8 и стр. 9 Приложения 13, сумма прочей выручки (на которые не распределены общехозяйственные затраты) составляет незначительную величину как к общей сумме полученной ООО «ОфисИнвест» выручке, так и к суммарной выручке, полученной от оказания услуг по управлению и техническому обслуживанию и от использования общего имущества совместного домовладения.

Учитывая вышеизложенное, для проведения дальнейших расчетов вся сумма затрат, отраженная на счете 26 «Общехозяйственные затраты», принимается как затраты по оказанию услуг по управлению и техническому обслуживанию общего имущества совместного домовладения.

Таким образом, как усматривается из Приложения 16 к настоящему заключению, в случае направления (зачета) прибыли от использования общего имущества совместного домовладения на погашение убытков



общества от оказания услуг по управлению и техническому обслуживанию, ООО «ОфисИнвест» могло направить на выплату дивидендов нераспределенную прибыль в размере **78 025,52 руб.**

Соответственно, в данном случае, источником выплаты дивидендов в размере **446 974,48 руб.** (525 000,00 – 78 025,52) являлась не чистая прибыль ООО «ОфисИнвест», ввиду ее отсутствия, а средства (выручка), полученные от использования общего имущества совместного домовладения.

Сумма проведенных корректировок при использовании **ВАРИАНТА 3** отражена в гр. 11 Приложений 3-11 к настоящему заключению.

При данном варианте расчета принимается, что сумма выручки (прибыли) от использования общего имущества совместного домовладения направляется как на погашение убытков ООО «ОфисИнвест» от оказания услуг по управлению и техническому обслуживанию общего имущества совместного домовладения, так и на погашение убытков, полученных от прочих доходов и расходов по текущей деятельности и/или от прочих доходов и расходов.

Следует отметить, что законодательством не предусмотрено распределение прочих доходов (субсчет 90-7) и расходов (субсчет 90-10) по текущей деятельности и/или прочих доходов (субсчет 91-1) и расходов (субсчет 91-4) между видами деятельности.

Вместе с тем, для достоверной оценки полученного финансового результата предприятия могут организовать отдельный учет доходов (от продажи валюты, реализации основных средств и прочего имущества, прочих доходов).

В пункте 12 ходатайства от 17.04.2024 запрашивался расчет финансового результата ООО «ОфисИнвест» по видам осуществляемой деятельности.

Вместе с тем, в представленных сведениях, «сальдо прочих доходов и расходов, включенных в налогооблагаемую прибыль» отражено без разделения по видам деятельности.

Учитывая вышеизложенное, для проведения дальнейших расчетов принимается, что сумма выручки (прибыли) от использования общего имущества совместного домовладения направляется на погашение суммарного убытка, полученного от прочих доходов и расходов по текущей деятельности и/или от прочих доходов и расходов в течение года.

Сведения о совокупной прибыли (убытке), полученной от прочих доходов и расходов по текущей деятельности (разница субсчета 90-7 (без

Для  
экспертизы

учета НДС) и субсчета 90-10) и прочих доходов и расходов обобщены в таблице ниже:

Показатели / период	Сальдо прочих доходов и расходов по текущей деятельности (гр. 5 таблицы на стр. 38)	Сальдо прочих доходов и расходов (стр. 14 Приложения 12)	Совокупная прибыль/убыток (гр.2+гр.3)
1	2	3	4
2015	91 591,06	-89 371,80	2 219,26
2016	-25 163,85	150 798,34	125 634,49
2017	-12 466,28	26 131,94	13 665,66
2018	-21 004,87	-11 864,86	-32 869,73
2019	-8 690,68	-10,44	- 8 701,12
2020	-3 811,17	-82 956,72	-86 767,89
2021	11 479,85	-5 335,70	6 144,15
2022	-32 414,27	-790,69	-33 204,96
1-3 квартал 2023	-20 089,35	9 135,52	-10 953,83
<b>ИТОГО</b>	<b>-20 569,56</b>	<b>-4 264,41</b>	<b>-24 833,97</b>

Таким образом, расчет произведен с учетом, что сумма выручки (прибыли) от использования общего имущества совместного домовладения дополнительно направляется на погашение убытка ООО «ОфисИнвест» от прочих доходов и расходов, в следующих размерах:

- в 2018 году – 32 869,73 руб.;
- в 2019 году – 8 701,12 руб.;
- в 2020 году – 86 767,89 руб.;
- в 2022 году – 33 204,96 руб.;
- в 1-3 квартале 2023 года – 10 953,83 руб.

Следует отметить, что экспертный расчет произведен исходя из представленных в распоряжение эксперта сведений, и может быть **уточнен** в случае предоставления отдельного учета прочих доходов и расходов, в частности прочих доходов и расходов, относящихся непосредственно к деятельности по оказанию услуг по управлению и техническому обслуживанию общего имущества совместного домовладения.

Показатели финансовой деятельности ООО «ОфисИнвест» при использовании **ВАРИАНТА 3** отражены в гр. 12 Приложений 3-11 к настоящему заключению.

Чистая прибыль (убыток) ООО «ОфисИнвест» без учета выручки от использования общего имущества совместного домовладения и конечный финансовый результат от использования общего имущества совместного домовладения в период с 2015 года по 3 квартал 2023 года при использовании **ВАРИАНТА 3**, обобщены в таблице ниже:





Показатели / период	Чистая прибыль (убыток) без учета выручки от использования общего имущества совместного домовладения (гр. 12 Приложений 3-11)	Чистая прибыль (убыток) от использования общего имущества совместного домовладения (гр.11 Приложений 3-11)
2015	32 780,24	48 415,89
2016	130 016,47	176 081,89
2017	21 018,60	93 145,52
2018	- 7 159,35	80 625,68
2019	15 831,00	95 842,18
2020	2 783,47	1 968,57
2021	22 320,06	62 196,83
2022	2 078,15	-3 768,49
1-3 квартал 2023	8 564,62	3 815,96
<b>ИТОГО, в т.ч.</b>	<b>228 233,26</b>	<b>558 324,03</b>
<b>за 2015-2022</b>	<b>219 668,64</b>	<b>554 508,07</b>

В Приложении 17 к настоящему заключению определена сумма нераспределенной прибыли, которую ООО «ОфисИнвест» могло направить на выплату дивидендов при использовании **ВАРИАНТА 3**.

Примененная методика определения сумм прочего расходования прибыли (гр. 3 Приложения 17) описана на стр. 42, 43 настоящего заключения.

Таким образом, как усматривается из Приложения 17 к настоящему заключению, в случае направления (зачета) прибыли от использования общего имущества совместного домовладения на погашение убытков ООО «ОфисИнвест» от оказания услуг по управлению и техническому обслуживанию общего имущества совместного домовладения и суммарного убытка, полученного от прочих доходов и расходов по текущей деятельности и/или от прочих доходов и расходов, ООО «ОфисИнвест» могло направить на выплату дивидендов нераспределенную прибыль в размере **149 683,95 руб.**

Соответственно, в данном случае, источником выплаты дивидендов в размере **375 316,05 руб.** (525 000,00 – 149 683,95) являлась не чистая прибыль ООО «ОфисИнвест», ввиду ее отсутствия, а средства (выручка), полученные от использования общего имущества совместного домовладения.

Таким образом, в ходе проведенного исследования установлено, что сумма средств (выручки), полученных ООО «ОфисИнвест» от использования общего имущества совместного домовладения – административных (транспортных, технических) зданий по адресу: г. Минск, ул. Тимирязева, 65, 65а, 65б и 67 за период с 01.01.2015 по 30.09.2023 и направленных в последующем на выплату дивидендов

Для  
экспертизы

участникам этого общества, составляет **525 000,00 руб.**

Дополнительно отмечается:

1) в случае направления (зачета) выручки (прибыли) от использования общего имущества совместного домовладения на погашение убытков ООО «ОфисИнвест» от оказания услуг по управлению и техническому обслуживанию общего имущества совместного домовладения, средства (выручка), полученные от использования общего имущества совместного домовладения, будут являться источником выплаты дивидендов в размере **446 974,48 руб.;**

2) в случае направления (зачета) выручки (прибыли) от использования общего имущества совместного домовладения на погашение убытков ООО «ОфисИнвест» от оказания услуг по управлению и техническому обслуживанию общего имущества совместного домовладения, с учетом суммарного убытка полученного от прочих доходов и расходов по текущей деятельности и/или от прочих доходов и расходов, средства (выручка), полученные от использования общего имущества совместного домовладения, будут являться источником выплаты дивидендов в размере **375 316,05 руб.**

Экспертный расчет может быть уточнен:

- при ином распределении сумм прочего использования нераспределенной прибыли (гр. 3 Приложений 15-17 к настоящему заключению) – осуществленных из чистой прибыли ООО «ОфисИнвест» без учета выручки, полученной от использования общего имущества совместного домовладения, и/или из чистой прибыли от использования общего имущества совместного домовладения;

- в случае предоставления отдельного учета прочих доходов и расходов, в частности прочих доходов и расходов, относящихся непосредственно к деятельности по оказанию услуг по управлению и техническому обслуживанию общего имущества совместного домовладения.

Также необходимо обратить внимание на следующее обстоятельство.

На стр. 21-22 настоящего заключения отмечалось, что чистая прибыль ООО «ОфисИнвест» по данным бухгалтерского учета за 2015-2022 годы на 203 тыс. руб. меньше, чем по данным бухгалтерской отчетности (отчетов о прибылях и убытках).

Ходатайство эксперта (пункт12) о причинах отклонений сумм, отраженных по стр. 210 «Чистая прибыль (убыток)» в представленных отчетах о прибылях и убытках за 2017-2022 годы, и конечного финансового результата по счету 99 «Прибыли и убытки» по данным бухгалтерского учета в данной части не удовлетворено.



Пунктом 12 Постановления Министерства финансов Республики Беларусь от 10 декабря 2013 г. № 80 «Об утверждении Национального стандарта бухгалтерского учета и отчетности «Учетная политика организации, изменения в учетных оценках, ошибки» и признании утратившими силу некоторых постановлений Министерства финансов Республики Беларусь и отдельных структурных элементов постановлений Министерства финансов Республики Беларусь по вопросам бухгалтерского учета» (далее – Национальный стандарт № 80) определено, что ошибка, допущенная в году (годах), предшествующем (предшествующих) отчетному году, исправляется в том месяце отчетного года, в котором выявлена ошибка, дополнительной или сторнировочной записью (записями) по дебету (кредиту) счета 84 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» и других счетов и кредиту (дебету) соответствующих счетов.

Таким образом, если ошибки выявлены после утверждения бухгалтерской отчетности, то такие ошибки исправляются в том месяце, в котором они выявлены дополнительной или сторнировочной записью по счету 84 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» и других соответствующих счетов.

Указанные обстоятельства, а именно: несоответствие показателей бухгалтерского учета с данными бухгалтерского баланса, могут свидетельствовать о внесении исправления в бухгалтерский учет ООО «ОфисИнвест» задним числом (не в соответствии с Национальным стандартом № 80).

### **По четвертому вопросу**

В «Коллективном обращении» в адрес Генеральной прокуратуры Республики Беларусь от 14.09.2022 указано (стр. 55, 56 материала проверки ОТК2211/23):

*«...ООО «ОфисИнвест», без информирования и участия других членов органа управления (не являющихся акционерами ООО «ОфисИнвест», без проведения общего собрания участников совместного домовладения, т.е. в нарушении ст. 7 п. 3 Закона о совместном домовладении, фактически передал общее имущество совместного домовладения во владение себе, т.е. ООО «ОфисИнвест»....*

*...ООО «ОфисИнвест» рассматривает договоры, заключаемые в отношении общего имущества совместного домовладения, как договоры заключенные не в интересах и с согласия собственников, а как договоры, заключенные коммерческой организацией ООО «ОфисИнвест»...*

*...При этом, полученные доходы, от сдачи в аренду общего имущества, начиная с 2013 года по настоящий момент, ООО «ОфисИнвест» не*



учитывает и не отображает в бухгалтерских документах, при выставлении счетов собственникам помещений за техническое обслуживание зданий или коммунальные платежи, т.е. фактически присваивает данные денежные средства, так как ни одного общего собрания по вопросу расходования данных денежных средств никогда не проводилось...».

Статьей 5 Закона о совместном домовладении в редакции, действующей с 08.07.2021, определено, что отношения по совместному домовладению в нежилых капитальных строениях (зданиях, сооружениях) регулируются Гражданским кодексом Республики Беларусь, настоящим Законом и иными актами законодательства.

Аналогичные положения содержались в статье 2 Закона о совместном домовладении, действующем с 02.03.2013.

Совместное домовладение – правоотношения собственников, обладателей иных вещных прав на объекты недвижимого имущества в нежилом капитальном строении (здании, сооружении), которые находятся (будут находиться) в государственной и (или) частной собственности двух и более лиц, а остальные части нежилого капитального строения (здания, сооружения) находятся (будут находиться) **в общей долевой собственности** (ст. 1 п. 7 Закона о совместном домовладении).

Согласно статье 246 ГК Республики Беларусь, имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности.

Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность) (п. 2 ст. 246 ГК).

По соглашению участников совместной собственности, а при недостижении согласия – по решению суда, на общее имущество может быть установлена долевая собственность этих лиц (п. 5 ст. 246 ГК).

Согласно статье 249 ГК Республики Беларусь, распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех его участников.

Согласно статье 250 ГК Республики Беларусь, владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех его участников, а при недостижении согласия – в порядке, устанавливаемом судом.

Статьей 251 ГК Республики Беларусь предусмотрено, что **доходы от использования имущества, находящегося в долевой собственности, поступают в состав общего имущества и распределяются между**

Для  
экспертизы





участниками долевой собственности соразмерно их долям, если иное не предусмотрено соглашением между ними.

При этом статьей 252 ГК Республики Беларусь определено, что каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в издержках по содержанию и сохранению имущества, если законодательством или договором не установлено иное.

Учитывая вышеизложенное, вопросы владения, пользования, распоряжения, а также **распределения прибыли от сдачи в аренду мест общего пользования**, являющегося общим имуществом, относятся к исключительной компетенции участников совместного домовладения.

Как отмечалось ранее, протоколом общего собрания участников совместного домовладения по ул. Тимирязева, 65, 65А, 65Б, 67 от 10.06.2013 № 1 (Протокол № 1) установлено, что управление недвижимым имуществом совместного домовладения осуществляется через управляющую организацию (ООО «ОфисИнвест»).

Согласно Протоколу № 1, ООО «ОфисИнвест», в том числе обязано соблюдать интересы участников совместного домовладения при определении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом, распределении между его участниками расходов на содержание и ремонт общего имущества.

Согласно пункту 3 Договора об управлении общим имуществом совместного домовладения, ООО «ОфисИнвест» (Исполнитель) имеет право представлять интересы Потребителей при управлении общим имуществом, в том числе, в части сдачи в аренду общего имущества совместного домовладения третьим лицам (п.п.3.1).

Как следует из представленных документов и сведений, в исследуемом периоде, вопросы учета и использования (распределения) средств, получаемых ООО «ОфисИнвест» от сдачи в аренду имущества совместного домовладения – административных (транспортных, технических) по адресу: г. Минск, ул. Тимирязева, 65, 65а, 65б, 67, участниками совместного домовладения урегулированы не были, вместе с тем, в соответствии с предписаниями ГК Республики Беларусь:

- доходы от использования имущества совместного домовладения по адресу: Тимирязева, 65, 65а, 65б, 67 – поступают в состав общего имущества;

- величина причитающегося каждому собственнику дохода соразмерна его доле (согласно Протоколу № 1 – доля каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество пропорциональна доле площади принадлежащего ему помещения в общей

Для  
экспертизы

площади нежилых помещений всех собственников недвижимого имущества совместного домовладения).

Из вышеизложенного следует, что управляющей организации ООО «ОфисИнвест» необходимо было организовать обособленный бухгалтерский учет по финансово-хозяйственной деятельности, связанной с получением дохода от использования общего имущества совместного домовладения (сдачи в аренду мест общего пользования).

Обособленный учет совместной деятельности вытекает из принципа обособленности, закрепленного пунктом 3 ст. 3 Закона № 57-3:

принцип обособленности означает, что активы, обязательства, собственный капитал, доходы, расходы организации учитываются отдельно от активов, обязательств, собственного капитала, доходов, расходов собственника имущества (учредителей, участников) организации.

При этом, операции по использованию общего имущества совместного домовладения, включая учет расходов и доходов, финансовых результатов, а также исполнения налоговых обязательств, осуществляются в соответствии с законодательством.

По окончании отчетного периода нераспределенная прибыль от использования общего имущества совместного домовладения должна была распределяться между участниками совместного домовладения в порядке, установленном решением общего собрания участников совместного домовладения.

Учитывая вышеизложенное, суммы денежных средств, полученных управляющей организацией ООО «ОфисИнвест» от использования общего имущества совместного домовладения – административных (технических, транспортных) зданий по адресу: г. Минск, ул. Тимирязева, 65, 65а, 65б и 67 за период с 01.01.2015 по 30.09.2023 не являются выручкой (доходом) ООО «ОфисИнвест», и соответственно не могут участвовать в формировании финансового результата организации и последующем распределении прибыли между ее участниками.

## ВЫВОДЫ

### По первому вопросу

В представленной программе «1С:Предприятие», конечный финансовый результат по счету 99 «Прибыли и убытки» рассчитан по 3 квартал 2023 года. В связи с чем, период исследования определен с 01.01.2015 по 30.09.2023.

Согласно приведенному в исследовательской части заключения экспертному расчету, в исследуемом периоде финансовый результат (чистая



прибыль/убыток), полученный ООО «ОфисИнвест» от осуществления хозяйственной деятельности в период с 01.01.2015 по 30.09.2023, без учета выручки от использования общего имущества совместного домовладения – административных (технических, транспортных) зданий по адресу: г. Минск, ул. Тимирязева, 65, 65а, 65б и 67 составит:

2015 год – «минус» 97 498,95 руб.;

2016 год – 129 508,81 руб.;

2017 год – «минус» 77 324,65 руб.;

2018 год – «минус» 121 668,10 руб.;

2019 год – «минус» 75 692,19 руб.;

2020 год – «минус» 225 337,19 руб.;

2021 год – «минус» 158 045,83 руб.;

2022 год – «минус» 234 800,50 руб.;

1-3 квартал 2023 года – «минус» 146 947,12 руб.;

**ИТОГО – «минус» 1 007 805,72 руб.**

Расчет приведен в Приложениях 3-11 (гр. 8) к настоящему заключению.

Финансовый результат от использования общего имущества совместного домовладения определен с учетом того, что выручка от сдачи в аренду мест общего пользования не направлялась на возмещение затрат (расходов), понесенных ООО «ОфисИнвест», в том числе на ремонтные работы, и не учитывалась при списании на финансовый результат сумм дебиторской задолженности по долгам истекшим сроком исковой давности, возникшим от аренды мест общего пользования.

Экспертное исследование в данной части может быть дополнено при представлении финансового результата по счету 99, рассчитанного по 30.11.2023.

### По второму вопросу

За период с 01.01.2015 по 30.09.2023:

сумма выручки (без учета НДС), полученная ООО «ОфисИнвест» от оказания услуг по управлению и техническому обслуживанию общего имущества совместного домовладения – административных (технических, транспортных) зданий по адресу: г. Минск, ул. Тимирязева, 65, 65а, 65б и 67 и отраженная на субсчете 90.1 «Доходы по текущей деятельности» по статьям доходов «Гараж», «Офис», «Паркинг» составляет **9 114 515,85 руб.**;

общая сумма затрат, отраженных по субсчетам 90-5 «Управленческие расходы» и 90-4 «Себестоимость реализованной продукции, товаров, работ, услуг» (по статьям расходов «Гараж», «Офис» и «Паркинг») составляет **10 217 082,24 руб.**

Для  
экспертизы



Таким образом, сумма выручки, полученная ООО «ОфисИнвест» за период с 01.01.2015 по 30.09.2023 от оказания услуг по управлению и техническому обслуживанию общего имущества совместного домовладения – административных (технических, транспортных) зданий по адресу: г. Минск, ул. Тимирязева, 65, 65а, 65б и 67 (без учета НДС) менее общей суммы затрат на **1 102 566,39 руб.** (9 114 515,85-10 217 082,24).

Кроме того, за период с 2015 года по 3 квартал 2023 года:

прочие расходы по текущей деятельности превышают прочие доходы по текущей деятельности (без учета НДС) на сумму **20 569,56 руб.;**

прочие расходы превышают прочие доходы (без учета НДС) на сумму **4 264,41 руб.**

### По третьему вопросу

Период исследования определен с 01.01.2015 по 30.09.2023.

С учетом проведенного экспертного исследования по первому и второму вопросам, определенная экспертным расчетом сумма средств (выручки), полученных ООО «ОфисИнвест» от использования общего имущества совместного домовладения – административных (транспортных, технических) зданий по адресу: г. Минск, ул. Тимирязева, 65, 65а, 65б и 67 за период с 01.01.2015 по 30.09.2023 и направленных в последующем на выплату дивидендов участникам этого общества, составляет **525 000,00 руб.**

Дополнительно отмечается:

1) в случае направления (зачета) выручки (прибыли) от использования общего имущества совместного домовладения на погашение убытков ООО «ОфисИнвест» от оказания услуг по управлению и техническому обслуживанию общего имущества совместного домовладения, средства (выручка), полученные от использования общего имущества совместного домовладения, будут являться источником выплаты дивидендов в размере **446 974,48 руб.;**

2) в случае направления (зачета) выручки (прибыли) от использования общего имущества совместного домовладения на погашение убытков ООО «ОфисИнвест» от оказания услуг по управлению и техническому обслуживанию общего имущества совместного домовладения, с учетом суммарного убытка полученного от прочих доходов и расходов по текущей деятельности и/или от прочих доходов и расходов, средства (выручка), полученные от использования общего имущества совместного домовладения, будут являться источником выплаты дивидендов в размере **375 316,05 руб.**

  

Экспертный расчет может быть уточнен в следующих случаях:

- при ином распределении сумм прочего использования нераспределенной прибыли (гр. 3 Приложений 15-17 к настоящему заключению) – осуществленных из чистой прибыли ООО «ОфисИнвест» без учета выручки, полученной от использования общего имущества совместного домовладения и/или из чистой прибыли от использования общего имущества совместного домовладения;

- в случае предоставления отдельного учета прочих доходов и расходов, в частности прочих доходов и расходов, относящихся непосредственно к деятельности по оказанию услуг по управлению и техническому обслуживанию общего имущества совместного домовладения.

### По четвертому вопросу

По причинам, изложенным в исследовательской части заключения, суммы денежных средств, полученных ООО «ОфисИнвест» от использования общего имущества совместного домовладения – административных (технических, транспортных) зданий по адресу: г. Минск, ул. Тимирязева, 65, 65а, 65б и 67 за период с 01.01.2015 по 30.09.2023, не являются выручкой ООО «ОфисИнвест» и не могут участвовать в формировании финансового результата организации и последующем распределении прибыли между ее участниками.

Вопросы владения, пользования, распоряжения, а также **распределения прибыли от сдачи в аренду мест общего пользования**, являющегося общим имуществом, относятся к исключительной компетенции участников совместного домовладения.

- Приложения: 1. Сведения о выручке ООО «ОфисИнвест», полученной в период с 2015 года по 3 квартал 2023 года от использования общего имущества совместного домовладения – административных (технических, транспортных) зданий по адресу: г. Минск, ул. Тимирязева, 65, 65А, 65Б и 67 на 1 л. в 1 экз.
2. Представленные сведения о расходах ООО «ОфисИнвест», произведенных за счет денежных средств от заключения договоров аренды общего имущества совместного домовладения на 2 л. в 1 экз.
3. Расчет финансового результата ООО «ОфисИнвест» от осуществления хозяйственной деятельности в 2015 году без учета выручки, полученной от использования общего

Для  
экспертизы

- имущества совместного домовладения – административных (технических, транспортных) зданий по адресу: г. Минск, ул. Тимирязева, 65, 65А, 65Б и 67 на 1 л. в 1 экз.
4. Расчет финансового результата ООО «ОфисИнвест» от осуществления хозяйственной деятельности в 2016 году без учета выручки, полученной от использования общего имущества совместного домовладения – административных (технических, транспортных) зданий по адресу: г. Минск, ул. Тимирязева, 65, 65А, 65Б и 67 на 1 л. в 1 экз.
  5. Расчет финансового результата ООО «ОфисИнвест» от осуществления хозяйственной деятельности в 2017 году без учета выручки, полученной от использования общего имущества совместного домовладения – административных (технических, транспортных) зданий по адресу: г. Минск, ул. Тимирязева, 65, 65А, 65Б и 67 на 1 л. в 1 экз.
  6. Расчет финансового результата ООО «ОфисИнвест» от осуществления хозяйственной деятельности в 2018 году без учета выручки, полученной от использования общего имущества совместного домовладения – административных (технических, транспортных) зданий по адресу: г. Минск, ул. Тимирязева, 65, 65А, 65Б и 67 на 1 л. в 1 экз.
  7. Расчет финансового результата ООО «ОфисИнвест» от осуществления хозяйственной деятельности в 2019 году без учета выручки, полученной от использования общего имущества совместного домовладения – административных (технических, транспортных) зданий по адресу: г. Минск, ул. Тимирязева, 65, 65А, 65Б и 67 на 1 л. в 1 экз.
  8. Расчет финансового результата ООО «ОфисИнвест» от осуществления хозяйственной деятельности в 2020 году без учета выручки, полученной от использования общего имущества совместного домовладения – административных (технических, транспортных) зданий по адресу: г. Минск, ул. Тимирязева, 65, 65А, 65Б и 67 на 1 л. в 1 экз.
  9. Расчет финансового результата ООО «ОфисИнвест» от





- осуществления хозяйственной деятельности в 2021 году без учета выручки, полученной от использования общего имущества совместного домовладения – административных (технических, транспортных) зданий по адресу: г. Минск, ул. Тимирязева, 65, 65А, 65Б и 67 на 1 л. в 1 экз.
10. Расчет финансового результата ООО «ОфисИнвест» от осуществления хозяйственной деятельности в 2022 году без учета выручки, полученной от использования общего имущества совместного домовладения – административных (технических, транспортных) зданий по адресу: г. Минск, ул. Тимирязева, 65, 65А, 65Б и 67 на 1 л. в 1 экз.
11. Расчет финансового результата ООО «ОфисИнвест» от осуществления хозяйственной деятельности в 1-3 квартале 2023 года без учета выручки, полученной от использования общего имущества совместного домовладения – административных (технических, транспортных) зданий по адресу: г. Минск, ул. Тимирязева, 65, 65А, 65Б и 67 на 1 л. в 1 экз.
12. Финансовый результат ООО «ОфисИнвест» от осуществления хозяйственной деятельности в период с 2015 года по 3 квартал 2023 года без учета выручки, полученной от использования общего имущества совместного домовладения – административных (технических, транспортных) зданий по адресу: г. Минск, ул. Тимирязева, 65, 65А, 65Б и 67 на 1 л. в 1 экз.
13. Сведения о составе выручке ООО «ОфисИнвест» в период с 2015 года по 3 квартал 2023 года на 1 л. в 1 экз.
14. Сведения о наличии и движении сумм распределенной чистой прибыли, нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) ООО «ОфисИнвест» за 2015-2022 годы и 1-3 квартал 2023 года на 1 л. в 1 экз.
15. Сведения о наличии и движении сумм распределенной чистой прибыли, нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) ООО «ОфисИнвест» за 2015-2022 годы и 1-3 квартал 2023 года при использовании ВАРИАНТА 1 на 1 л. в 1 экз.
16. Сведения о наличии и движении сумм распределенной



чистой прибыли, нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) ООО «ОфисИнвест» за 2015-2022 годы и 1-3 квартал 2023 года при использовании ВАРИАНТА 2 на 1 л. в 1 экз.

17. Сведения о наличии и движении сумм распределенной чистой прибыли, нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) ООО «ОфисИнвест» за 2015-2022 годы и 1-3 квартал 2023 года при использовании ВАРИАНТА 3 на 1 л. в 1 экз.

Эксперт

Эксперт



*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

Н.В.Сергеева

В.М.Жмайлик

# Приложение 1

к заключению эксперта  
№ 3/2024 от 07.06.2024

Сведения о выручке ООО "ОфисИнвест", полученной в период с 2015 года по 3 квартал 2023 года от использования общего имущества совместного домовладения - административных (технических, транспортных) зданий по адресу: г. Минск, ул. Тимирязева, 65, 65А, 65Б и 67

Статьи доходов	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	1-3 кв. 2023	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Аренда имущества	570,89									570,89
Аренда недвижимости	166 226,44	64 527,67	87 024,42	106 196,37	125 185,54	144 755,06	150 415,18	148 334,18	92 293,74	1 084 958,60
Аренда рекламного пространства	68 671,23	53 817,53	114 697,20	158 530,91	131 031,40	158 371,07	165 293,93	136 564,16	98 899,50	1 085 876,93
Отраженные по другим статьям доходов ("Прочие налогооблагаемые", "Оказание услуг", "Аренда имущества")	394,05	140 078,53	61 160,82			9,76				201 643,16
<b>ИТОГО</b>	<b>235 862,61</b>	<b>258 423,73</b>	<b>262 882,44</b>	<b>264 727,28</b>	<b>256 216,94</b>	<b>303 135,89</b>	<b>315 709,11</b>	<b>284 898,34</b>	<b>191 193,24</b>	<b>2 373 049,58</b>

Эксперты



Н.В.Сергеева

В.М.Жмайлик

## Приложение 2

к заключению эксперта  
№ 3/2024 от 07.06.2024

### Представленные сведения о расходах ООО "ОфисИнвест", произведенных за счет денежных средств от заключения договоров аренды общего имущества совместного домовладения

Контрагент	Наименование расходов	Счет учета	Сумма	НДС	Итого без НДС
1	2	3	4	5	6
<b>2015 год</b>					
ОДО "Кабальтсервис"	калибровка и поверка счетчика	26	754,26	125,71	628,55
<b>Итого затрат (расходов) за 2015</b>		<b>26</b>	<b>754,26</b>		<b>628,55</b>
<b>2016 год</b>					
КУП "Земпроект"	работы по подготовке проекта отвода т. установлению границ земельного участка	97 (в остатке на счете 97)	1 009,02	168,17	840,85
РУП "Минское государственное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру"	гос регистрация	26	113,40	18,90	94,50
	изменение зем участка	26	52,50	8,75	43,75
	гос регистрация	26	176,40	29,40	147,00
Минское городское управление МЧС	проверка гидрантов	26	266,07	без НДС	266,07
ОДО "Экология города"	вывоз отходов	90.4	180,00	30,00	150,00
Центральный (г.Минска) отдел Департамента охраны МВД РБ	тревожная сигнализация	сч. 26=271,57	283,45	без НДС	283,45
ОДО "Дез-центр Прима"	дератизация помещений	сч. 84.2 в 2017 году	180,00	к вычету не взят	180,00
<b>Итого затрат (расходов) за 2016</b>		<b>26</b>	<b>891,82</b>		<b>834,77</b>
		<b>90.4</b>	<b>180,00</b>		<b>150,00</b>
		<b>84</b>	<b>180,00</b>		<b>180,00</b>
		<b>97 (в остатке)</b>	<b>1 009,02</b>		<b>840,85</b>
<b>2017 год</b>					
Центральный (г.Минска) отдел Департамента охраны МВД РБ	тревожная сигнализация	26	279,13	без НДС	279,13
		26	279,13	без НДС	279,13
		26	310,12	без НДС	310,12
<b>Итого затрат (расходов) за 2017</b>		<b>26</b>	<b>868,38</b>		<b>868,38</b>
<b>2018 год</b>					
ООО "ПожГрад"	ремонт огнетушителей	26	651,89	без НДС	651,89
		26	319,27	без НДС	319,27
Центральный (г.Минска) отдел Департамента охраны МВД РБ	тревожная сигнализация	26	341,84	без НДС	341,84
		26	341,84	без НДС	341,84
		26	341,84	без НДС	341,84
		26	341,84	без НДС	341,84
		26	341,84	без НДС	341,84
Институт "Кадры индустрии"	повышение квалификации	26	240,00	без НДС	240,00
ООО "Системы Нормативной Безопасности"	перезарядка огнетушителей	26	844,20	140,70	703,50
ООО "КоверСервис"	укладка/замена ковров	26	224,64	37,44	187,20
<b>Итого затрат (расходов) за 2018</b>		<b>26</b>	<b>3 647,36</b>		<b>3 469,22</b>
<b>2019 год</b>					
РУП "Минское государственное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру"	техническая инвестиция кабельной линии	26	1 038,74	173,13	865,61
ООО "Центр метрологии Калибронекс"	проверка манометра	26	767,47	127,91	639,56
<b>Итого затрат (расходов) за 2019</b>		<b>26</b>	<b>1 806,21</b>		<b>1 505,17</b>



*Handwritten signature*

Контрагент	Наименование расходов	Счет учета	Сумма	НДС	Итого без НДС
1	2	3	4	5	6
<b>2020 год</b>					
УП "Минскинжпроект"		26	87,62	14,60	73,02
ООО "Сервис метрологических услуг"	проверка монометров	26=4,65 91.4=701.85	706,50	без НДС	706,50
Центральный (г. Минска) отдел Департамента охраны МВД РБ	тревожная сигнализация	26	353,14	без НДС	353,14
		26	353,14	без НДС	353,14
		26	353,14	без НДС	353,14
		26	353,14	без НДС	353,14
		26	353,14	без НДС	353,14
ЧУП "Да будет чистота"	аренда/замена ковров	26	463,68	77,28	386,40
		26	430,56	71,76	358,80
		26	430,56	71,76	358,80
		26	397,44	66,24	331,20
РУП "Минское государственное агенство по государственной регистрации и земельному кадастру"	предоставление сведений из ЕГР	26	81,00	13,50	67,50
РУП "Белорусский государственный институт метрологии"	поверка средств измерений	26	560,02	93,34	466,68
ИП Соколовский А.В.	изготовление планов эвакуации	26	140,00	без НДС	140,00
		26	1 660,00	без НДС	1 660,00
ПЭООО "Поступ"	обезвреживание ртутосодержащих ламп	26	516,00	86,00	430,00
<b>Итого затрат (расходов) за 2020</b>		<b>26</b>	<b>6 537,23</b>		<b>6 042,75</b>
		<b>91.4</b>	<b>701,85</b>		<b>701,85</b>
<b>2021 год</b>					
Центральный (г. Минска) отдел Департамента охраны МВД РБ	тревожная сигнализация	26	228,52	без НДС	228,52
		26	422,12	без НДС	422,12
		26	395,55	без НДС	395,55
		26	369,07	без НДС	369,07
		26	369,07	без НДС	369,07
		26	369,07	без НДС	369,07
		26	369,07	без НДС	369,07
ООО "Системы Нормативной Безопасности"	перезарядка огнетушителей	26	918,36	153,06	765,30
		26	714,06	119,01	595,05
		26	412,56	68,76	343,80
		26	751,02	125,17	625,85
ЧУП "Да будет чистота"	аренда/замена ковров	26	287,04	47,84	239,20
ОДО "Кабальтсервис"	диагностика счетчиков газа	26	1 264,66	210,78	1 053,88
ООО "КС-стратегия"	укладка/замена ковров	26	501,12	83,52	417,60
СООО "БелЦЕНЕР"	ТО счетчика воды	26	33,12	5,52	27,60
<b>Итого затрат (расходов) за 2021</b>		<b>26</b>	<b>7 404,41</b>		<b>6 590,75</b>
<b>ИТОГО, в т.ч. счета учета</b>			<b>23 980,54</b>		<b>21 812,29</b>
		26	21 909,67		19 939,59
		90.4	180,00		150,00
		91.4	701,85		701,85
		84	180,00		180,00
		97	1 009,02		840,85

Эксперты



*(Handwritten signatures)*

Н.В.Сергеева

В.М.Жмайлик

## Приложение 3

к заключению эксперта

№ 3/2024 от 07.06.2024

**Расчет финансового результата ООО "ОфисИнвест" от осуществления хозяйственной деятельности в 2015 году без учета выручки, полученной от использования общего имущества совместного домовладения - административных (технических, транспортных) зданий по адресу: г.Минск, ул.Тимирязева, 65, 65А, 65Б и 67**

Показатели	Отчет о прибылях и убытках, тыс. руб.	Показатели	Протоколы общего собрания участников, тыс. руб.	Показатели	По ИС данным ООО "ОфисИнвест", руб.	Сумма корректировки 1 вариант, руб.	1 вариант: по расчету эксперта, руб.	Сумма корректировки 2 вариант, руб.	2 вариант: по расчету эксперта, руб.	Сумма корректировки 3 вариант, руб.	3 вариант: по расчету эксперта, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		<b>Прибыль - услуги по эксплуатации недвижимости, в т.ч.</b>	<b>69,91</b>								
Выручка от реализации (стр.010)	1 160	офисы	62,50	Выручка (доходы) от реализации (сч.90.1)	1 260 229,42	235 862,61	1 024 366,81	235 862,61	1 024 366,81	235 862,61	1 024 366,81
		гаражи	2,89	Налог на добавленную стоимость (сч.90.2)	210 038,24	39 310,44	170 727,80	39 310,44	170 727,80	39 310,44	170 727,80
		паркинг	4,52	Себестоимость реализованной продукции (сч.90.4)	19 550,12		19 550,12		19 550,12		19 550,12
Управленческие расходы (стр.040)	972	<b>Прибыль - аренда и прочие операции</b>	<b>22,18</b>	Управленческие расходы (сч.90.05)	933 807,10		933 807,10	137 488,40	796 318,70	137 488,40	796 318,70
<b>Прибыль от реализации товаров, работ, услуг (стр.060)</b>	<b>188</b>		<b>92,09</b>	<b>Прибыль от реализации товаров, работ, услуг</b>	<b>96 833,96</b>	<b>196 552,17</b>	<b>-99 718,21</b>	<b>59 063,77</b>	<b>37 770,19</b>	<b>59 063,77</b>	<b>37 770,19</b>
Прочие доходы по текущей деятельности (стр.070)	2 926	Прочие доходы по текущей деятельности	111,85	Прочие доходы по текущей деятельности (сч.90.7)	111 850,27		111 850,27		111 850,27		111 850,27
				НДС от прочих доходов	1 657,79		1 657,79		1 657,79		1 657,79
Прочие расходы по текущей деятельности (стр.080)	2 943	Прочие расходы по текущей деятельности	24,56	Прочие расходы по текущей деятельности (сч.90.10)	18 601,42		18 601,42		18 601,42		18 601,42
<b>Прибыль (убыток) от текущей деятельности (стр.090)</b>	<b>171</b>	<b>Прибыль (убыток) от текущей деятельности</b>	<b>179,38</b>	<b>Прибыль (убыток) от текущей деятельности (сч.90.11)</b>	<b>188 425,02</b>	<b>196 552,17</b>	<b>-8 127,15</b>	<b>59 063,77</b>	<b>129 361,25</b>	<b>59 063,77</b>	<b>129 361,25</b>
Доходы по инвестиционной и финансовой деятельности (стр.100+стр.120)	51			Прочие доходы (сч.91.1)	2 976 943,46		2 976 943,46		2 976 943,46		2 976 943,46
				Налог на добавленную стоимость (сч.91.2)	9 109,90		9 109,90		9 109,90		9 109,90
Расходы по инвестиционной и финансовой деятельности (стр.110+стр.130)	123			Прочие расходы (сч.91.4)	3 057 210,03		3 057 210,03		3 057 210,03		3 057 210,03
<b>Прибыль по инвестиционной и финансовой деятельности (стр.140)</b>	<b>-72</b>	<b>Сальдо внереализационных доходов и расходов</b>	<b>-80,19</b>	<b>Сальдо прочих доходов и расходов (сч.91.5) - в 1С (сч.91.9)</b>	<b>-89 376,47</b>	<b>0,00</b>	<b>-89 376,47</b>	<b>0,00</b>	<b>-89 376,47</b>	<b>0,00</b>	<b>-89 376,47</b>
				Разница незакрытого сальдо по счетам Д-т 91.9 (477 880,17 руб.) и К-т 99 (477 884,84 руб.) на 01.01.2015	4,67		4,67		4,67		4,67
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения (стр.150)</b>	<b>99</b>	<b>Итого прибыль</b>	<b>99,20</b>	<b>ИТОГО прибыль</b>	<b>99 053,22</b>	<b>196 552,17</b>	<b>-97 498,95</b>	<b>59 063,77</b>	<b>39 989,45</b>	<b>59 063,77</b>	<b>39 989,45</b>
Налог на прибыль (стр.160)	18	Налог на прибыль	17,85	Налог на прибыль, 18 %	17 857,09	17 857,09	0,00	10 647,88	7 209,21	10 647,88	7 209,21
<b>Чистая прибыль (убыток) (стр.210)</b>	<b>81</b>	<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	<b>81,35</b>	<b>Чистая прибыль (убыток) сч.84</b>	<b>81 196,13</b>	<b>178 695,08</b>	<b>-97 498,95</b>	<b>48 415,89</b>	<b>32 780,24</b>	<b>48 415,89</b>	<b>32 780,24</b>
Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) (стр.230)		Использовано прибыли			6 675,30						
Совокупная прибыль (убыток) (стр.240)	81										
Отклонение чистой прибыли по балансу (стр.210) и по ИС: Предприятие, тыс. руб.	0										

\* стр.7: налог на прибыль принят в сумме исчисленного налога от всей финансово-хозяйственной деятельности

\* стр.9, стр.10, стр.11, стр.12: налог на прибыль рассчитан пропорционально полученной прибыли

Эксперты



*(Handwritten signatures)*

Н.В.Сергеева

В.М.Жмайлик

## Приложение 4

к заключению эксперта  
№ 3/2024 от 07.06.2024

Расчет финансового результата ООО "ОфисИнвест" от осуществления хозяйственной деятельности в 2016 году без учета выручки, полученной от использования общего имущества совместного домовладения - административных (технических, транспортных) зданий по адресу: г.Минск, ул.Тимирязева, 65, 65А, 65Б и 67

Показатели	Отчет о прибылях и убытках, тыс. руб.	Показатели	Протоколы общего собрания участников, тыс. руб.	Показатели	По ИС данным ООО "ОфисИнвест", руб.	Сумма корректировки 1 вариант, руб.	1 вариант: по расчету эксперта, руб.	Сумма корректировки 2 вариант, руб.	2 вариант: по расчету эксперта, руб.	Сумма корректировки 3 вариант, руб.	3 вариант: по расчету эксперта, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		Прибыль - услуги по эксплуатации помещений, в т.ч.	174,4								
Выручка от реализации (стр.010)	1 199	офисы	155,4	Выручка (доходы) от реализации (сч.90.1)	1 434 719,50	258 423,73	1 176 295,77	258 423,73	1 176 295,77	258 423,73	1 176 295,77
		гаражи	7,2	Налог на добавленную стоимость (сч.90.2)	239 119,93	43 070,62	196 049,31	43 070,62	196 049,31	43 070,62	196 049,31
Себестоимость реализованной продукции (стр.020)	960	паркинг	11,8	Себестоимость реализованной продукции (сч.90.4)	50 066,82		50 066,82		50 066,82		50 066,82
Управленческие расходы (стр.040)		Прибыль - аренда и пр.опер+бытов. услуги	76,7	Управленческие расходы (сч.90.5)	894 392,51		894 392,51	619,10	893 773,41	619,10	893 773,41
Прибыль от реализации товаров, работ, услуг (стр.060)	239		251,1	Прибыль от реализации товаров, работ, услуг	251 140,24	215 353,11	35 787,13	214 734,01	36 406,23	214 734,01	36 406,23
Прочие доходы по текущей деятельности (стр.070)	3 019	Прочие доходы по текущей деятельности	12,1	Прочие доходы по текущей деятельности (сч.90.7)	5 055,48		5 055,48		5 055,48		5 055,48
				НДС от прочих доходов	431,59		431,59		431,59		431,59
Прочие расходы по текущей деятельности (стр.080)	2 909	Прочие расходы по текущей деятельности	1,1	Прочие расходы по текущей деятельности (сч.90.10)	29 787,74		29 787,74		29 787,74		29 787,74
Прибыль (убыток) от текущей деятельности (стр.090)	349	Прибыль (убыток) от текущей деятельности	262,1	Прибыль (убыток) от текущей деятельности (сч.90.11)	225 976,39	215 353,11	10 623,28	214 734,01	11 242,38	214 734,01	11 242,38
Доходы по инвестиционной и финансовой деятельности (стр.100+стр.120)	61	Внерезиденционные доходы	136,4	Прочие доходы (сч.91.1)	3 080 250,46		3 080 250,46		3 080 250,46		3 080 250,46
				Налог на добавленную стоимость (сч.91.2)	11 485,33		11 485,33		11 485,33		11 485,33
Расходы по инвестиционной и финансовой деятельности (стр.110+стр.130)	20	Внерезиденционные расходы	8	Прочие расходы (сч.91.4)	2 917 966,79		2 917 966,79		2 917 966,79		2 917 966,79
Прибыль (убыток) от инвестиционной и финансовой деятельности (стр.140)	41	Сальдо внерезиденционных доходов и расходов	128,4	Сальдо прочих доходов и расходов (сч.91.5)	150 798,34		150 798,34		150 798,34		150 798,34
Прибыль (убыток) до налогообложения (стр.150)	390	Итого прибыль	390,50	ИТОГО прибыль	376 774,73	215 353,11	161 421,62	214 734,01	162 040,72	214 734,01	162 040,72
Налог на прибыль (стр.160)	70	Налог на прибыль	70,30	Налог на прибыль, 18 %*	70 676,37	38 763,56	31 912,81	38 652,12	32 024,25	38 652,12	32 024,25
Чистая прибыль (убыток) (стр.210)	320	Чистая прибыль (убыток)	320,20	Чистая прибыль (убыток) сч.84	306 098,36	176 589,55	129 508,81	176 081,89	130 016,47	176 081,89	130 016,47
Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) (стр.230)		Использовано прибыли	14,5		567,39						
Совокупная прибыль (убыток) (стр.240)	320										
Отклонение чистой прибыли по балансу (стр.210) и по ИС: Предприятие, тыс. руб.	14										

\* стр. 7, стр. 9, стр. 11: налог на прибыль рассчитан по ставке 18%

\* стр. 8, стр. 10 (12): налог на прибыль определен в виде разницы (стр. 8: 70 676,37-38 763,56 = 31 912,81 руб.; стр. 10(12): 70 676,37-38 652,12 = 32 024,25 руб.)

Эксперты



Н.В.Сергеева

В.М.Жмайлик

## Приложение 5

к заключению эксперта  
№ 3/2024 от 07.06.2024

Расчет финансового результата ООО "ОфисИнвест" от осуществления хозяйственной деятельности в 2017 году без учета выручки, полученной от использования общего имущества совместного домовладения - административных (технических, транспортных) зданий по адресу: г.Минск, ул.Тимирязева, 65, 65А, 65Б и 67

Показатели	Отчет о прибылях и убытках, тыс руб	Показатели	Протоколы общего собрания участников, тыс руб	Показатели	По 1С данным ООО "ОфисИнвест", руб	Сумма корректировки 1 вариант, руб	1 вариант по расчету эксперта, руб	Сумма корректировки 2 вариант, руб	2 вариант по расчету эксперта, руб	Сумма корректировки 3 вариант, руб	3 вариант по расчету эксперта, руб
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		<b>Прибыль - услуги по экспл-ции недвижимости, в т.ч.</b>	100								
Выручка от реализации (стр 010)	1 540	офисы	89	Выручка (доходы) от реализации (сч 90 1)	2 049 134,22	262 882,44	1 786 251,78	262 882,44	1 786 251,78	262 882,44	1 786 251,78
		гаражи	4	Налог на добавленную стоимость (сч 90 2)	341 522,38	43 813,74	297 708,64	43 813,74	297 708,64	43 813,74	297 708,64
Себестоимость реализованной продукции (стр 020)	1 432	паркинг (в протоколе 17 тыс., но общая сумма - 100 тыс.)	7	Себестоимость реализованной продукции (сч 90 4)	580 432,35		580 432,35		580 432,35		580 432,35
Управленческие расходы (стр 040)		<b>Прибыль - прочие услуги</b>	8	Управленческие расходы (сч 90 5)	999 101,10		999 101,10	103 420,95	895 680,15	103 420,95	895 680,15
<b>Прибыль от реализации товаров, работ, услуг (стр.060)</b>	<b>108</b>		<b>108</b>	<b>Прибыль от реализации товаров, работ, услуг</b>	<b>128 078,39</b>	<b>219 068,70</b>	<b>-90 990,31</b>	<b>115 647,75</b>	<b>12 430,64</b>	<b>115 647,75</b>	<b>12 430,64</b>
Прочие доходы по текущей деятельности (стр 070)	2 310	Прочие доходы по текущей деятельности	0	Прочие доходы по текущей деятельности (сч 90 7)	13 774,48		13 774,48		13 774,48		13 774,48
				НДС от прочих доходов	457,04		457,04		457,04		457,04
Прочие расходы по текущей деятельности (стр 080)	2 265	Прочие расходы по текущей деятельности	0	Прочие расходы по текущей деятельности (сч 90 10)	25 783,72		25 783,72		25 783,72		25 783,72
<b>Прибыль (убыток) от текущей деятельности (стр.090)</b>	<b>153</b>	<b>Прибыль (убыток) от текущей деятельности</b>	<b>108</b>	<b>Прибыль (убыток) от текущей деятельности (сч. 90.11)</b>	<b>115 612,11</b>	<b>219 068,70</b>	<b>-103 456,59</b>	<b>115 647,75</b>	<b>-35,64</b>	<b>115 647,75</b>	<b>-35,64</b>
Доходы по инвестиционной и финансовой деятельности (стр 100+стр 120)	0	Внерезидентские доходы (в т.ч. 54 тыс аренда)	61	Прочие доходы (сч 91 1)	2 095 039,88		2 095 039,88		2 095 039,88		2 095 039,88
				Налог на добавленную стоимость (сч 91 2)	1 466,60		1 466,60		1 466,60		1 466,60
Расходы по инвестиционной и финансовой деятельности (стр 110+стр 130)	0	Внерезидентские расходы	16	Прочие расходы (сч 91 4)	2 067 441,34		2 067 441,34		2 067 441,34		2 067 441,34
<b>Прибыль по инвестиционной и финансовой деятельности (стр.140)</b>	<b>0</b>	<b>Сальдо внерезидентских доходов и расходов</b>	<b>45</b>	<b>Сальдо прочих доходов и расходов (сч.91.5)</b>	<b>26 131,94</b>		<b>26 131,94</b>		<b>26 131,94</b>		<b>26 131,94</b>
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения (стр.150)</b>	<b>153</b>	<b>Итого прибыль</b>	<b>153</b>	<b>ИТОГО прибыль</b>	<b>141 744,05</b>	<b>219 068,70</b>	<b>-77 324,65</b>	<b>115 647,75</b>	<b>26 096,30</b>	<b>115 647,75</b>	<b>26 096,30</b>
Налог на прибыль (стр 160)	28	Налог на прибыль	28	Налог на прибыль, 18 %*	27 579,93		0,00	22 502,23	5 077,70	22 502,23	5 077,70
<b>Чистая прибыль (убыток) (стр.210)</b>	<b>125</b>	<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	<b>125</b>	<b>Чистая прибыль (убыток) сч.84</b>	<b>114 164,12</b>	<b>191 488,77</b>	<b>-77 324,65</b>	<b>93 145,52</b>	<b>21 018,60</b>	<b>93 145,52</b>	<b>21 018,60</b>
Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) (стр 230)	13	Использовано прибыли	13		73 810,01						
<b>Совокупная прибыль (убыток) (стр 240)</b>	<b>112</b>										
<b>Отклонение чистой прибыли по балансу (стр. 210) и по 1С:Предприятие, тыс. руб.</b>	<b>11</b>										

\* стр. 7: налог на прибыль принят в сумме исчисленного налога от всей финансово-хозяйственной деятельности  
\* стр. 9, стр. 10, стр. 11, стр. 12: налог на прибыль рассчитан пропорционально полученной прибыли



Эксперты

Н.В.Сергеева  
В.М.Жмайлик

## Приложение 6

к заключению эксперта  
№ 3/2024 от 07.06.2024

Расчет финансового результата ООО "ОфисИнвест" от осуществления хозяйственной деятельности в 2018 году без учета выручки, полученной от использования общего имущества совместного домовладения - административных (технических, транспортных) зданий по адресу: г. Минск, ул. Тимирязева, 65, 65А, 65Б и 67

Показатели	Отчет о прибылях и убытках, тыс. руб.	Показатели	Протоколы общего собрания участников, тыс. руб.	Показатели	По 1С данным ООО "ОфисИнвест", руб.	Сумма корректировки 1 вариант, руб.	1 вариант: по расчету эксперта, руб.	Сумма корректировки 2 вариант, руб.	2 вариант: по расчету эксперта, руб.	Сумма корректировки 3 вариант, руб.	3 вариант: по расчету эксперта, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		Прибыль - услуги по эксплуатации недвижимости, в т.ч.	-102,9								
Выручка от реализации (стр.010)	1 664	офисы	-71,9	Выручка (доходы) от реализации (сч.90.1)	2 262 277,13	264 727,28	1 997 549,85	264 727,28	1 997 549,85	264 727,28	1 997 549,85
		гаражи	-27,3	Налог на добавленную стоимость (сч.90.2)	377 046,19	44 121,21	332 924,98	44 121,21	332 924,98	44 121,21	332 924,98
Себестоимость реализованной продукции (стр.020)	1 754	паркинг	-3,7	Себестоимость реализованной продукции (сч.90.4)	753 648,72		753 648,72		753 648,72		753 648,72
Управленческие расходы (стр.040)		Прибыль - прочие услуги+ реализ. материалов	12,9	Управленческие расходы (сч.90.5)	999 774,52		999 774,52	81 639,02	918 135,50	81 639,02	918 135,50
Прибыль от реализации товаров, работ, услуг (стр.060)	-90		-90	Прибыль от реализации товаров, работ, услуг	131 807,70	220 606,07	-88 798,37	138 967,05	-7 159,35	138 967,05	-7 159,35
Прочие доходы по текущей деятельности (стр.070)	2 493	Прочие доходы по текущей деятельности		Прочие доходы по текущей деятельности (сч.90.7)	37 902,01		37 902,01		37 902,01		37 902,01
				НДС от прочих доходов	1 770,30		1 770,30		1 770,30		1 770,30
Прочие расходы по текущей деятельности (стр.080)	2 261	Прочие расходы по текущей деятельности		Прочие расходы по текущей деятельности (сч.90.10)	57 136,58		57 136,58		57 136,58	21 004,87	36 131,71
Прибыль (убыток) от текущей деятельности (стр.090)	142	Прибыль (убыток) от текущей деятельности	-90	Прибыль (убыток) от текущей деятельности (сч.90.11)	110 802,83	220 606,07	-109 803,24	138 967,05	-28 164,22	117 962,18	-7 159,35
Доходы по инвестиционной и финансовой деятельности (стр.100+стр.120)	0	Внерезидентские доходы	230,2	Прочие доходы (сч.91.1)	2 190 265,89		2 190 265,89		2 190 265,89		2 190 265,89
				Налог на добавленную стоимость (сч.91.2)			0,00		0,00		0,00
Расходы по инвестиционной и финансовой деятельности (стр.110+стр.130)	0	Внерезидентские расходы	-1,3	Прочие расходы (сч.91.4)	2 202 130,75		2 202 130,75		2 202 130,75	11 864,86	2 190 265,89
Прибыль по инвестиционной и финансовой деятельности (стр.140)	0	Сальдо внерезидентских доходов и расходов (в т.ч. 222 600 руб. - аренда)	231,5	Сальдо прочих доходов и расходов (сч.91.5)	-11 864,86		-11 864,86		-11 864,86	-11 864,86	0,00
Прибыль (убыток) до налогообложения (стр.150)	142	Итого прибыль	141,5	ИТОГО прибыль	98 937,97	220 606,07	-121 668,10	138 967,05	-40 029,08	106 097,32	-7 159,35
Налог на прибыль (стр.160)	26	Налог на прибыль	25,5	Налог на прибыль, 18 %*	25 471,64	25 471,64	0,00	25 471,64	0,00	25 471,64	0,00
Чистая прибыль (убыток) (стр.210)	116	Чистая прибыль (убыток)	116	Чистая прибыль (убыток) сч.84	73 466,33	195 134,43	-121 668,10	113 495,41	-40 029,08	80 625,68	-7 159,35
Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) (стр.230)	42 (в балансе за 2019 - 7)	Использовано прибыли, в т.ч. 35 тыс. покупка доли в УФ	42		1 603,54						
Совокупная прибыль (убыток) (стр.240)	74 (в балансе за 2019 - 109)										
Отклонение чистой прибыли по балансу (стр.210) и по 1С:Предприятие, тыс. руб.	42										

\* стр.7, стр.9, стр.11: налог на прибыль принят в сумме исчисленного налога от всей финансово-хозяйственной деятельности



Эксперты

Н.В.Сергеева  
В.М.Жмайлик

## Приложение 7

к заключению эксперта  
№ 3/2024 от 07.06.2024

Расчет финансового результата ООО "ОфисИнвест" от осуществления хозяйственной деятельности в 2019 году без учета выручки, полученной от использования общего имущества совместного домовладения - административных (технических, транспортных) зданий по адресу: г.Минск, ул.Тимирязева, 65, 65А, 65Б и 67

Показатели	Отчет о прибылях и убытках, тыс. руб.	Показатели	Протоколы общего собрания участников, тыс. руб.	Показатели	По 1С данным ООО "ОфисИнвест", руб.	Сумма корректировки 1 вариант, руб.	1 вариант: по расчету эксперта, руб.	Сумма корректировки 2 вариант, руб.	2 вариант: по расчету эксперта, руб.	Сумма корректировки 3 вариант, руб.	3 вариант: по расчету эксперта, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		<b>Прибыль - услуги по эксплуатации недвижимости, в т.ч.</b>	нет сведений								
Выручка от реализации (стр.010)	1 643	офисы		Выручка (доходы) от реализации (сч.90.1)	2 228 725,54	256 216,94	1 972 508,60	256 216,94	1 972 508,60	256 216,94	1 972 508,60
		гаражи		Налог на добавленную стоимость (сч.90.2)	371 454,24	42 702,82	328 751,42	42 702,82	328 751,42	42 702,82	328 751,42
Себестоимость реализованной продукции (стр.020)	1 529	паркинг		Себестоимость реализованной продукции (сч.90.4)	576 032,15		576 032,15		576 032,15		576 032,15
Управленческие расходы (стр.040)		<b>Прибыль - аренда и про.опер+бытов. услуги</b>	нет сведений	Управленческие расходы (сч.90.5)	1 134 716,10		1 134 716,10	86 528,96	1 048 187,14	86 528,96	1 048 187,14
<b>Прибыль от реализации товаров, работ, услуг (стр.060)</b>	<b>114</b>		нет сведений	<b>Прибыль от реализации товаров, работ, услуг</b>	<b>146 523,05</b>	<b>213 514,12</b>	<b>-66 991,07</b>	<b>126 985,16</b>	<b>19 537,89</b>	<b>126 985,16</b>	<b>19 537,89</b>
Прочие доходы по текущей деятельности (стр.070)	2 159	Прочие доходы по текущей деятельности		Прочие доходы по текущей деятельности (сч.90.7)	31 602,86		31 602,86		31 602,86		31 602,86
				НДС от прочих доходов	4 360,24		4 360,24		4 360,24		4 360,24
Прочие расходы по текущей деятельности (стр.080)	2 128	Прочие расходы по текущей деятельности		Прочие расходы по текущей деятельности (сч.90.10)	35 933,30		35 933,30		35 933,30		27 242,62
<b>Прибыль (убыток) от текущей деятельности (стр.090)</b>	<b>145</b>	<b>Прибыль (убыток) от текущей деятельности</b>	нет сведений	<b>Прибыль (убыток) от текущей деятельности (сч.90.11)</b>	<b>137 832,37</b>	<b>213 514,12</b>	<b>-75 681,75</b>	<b>126 985,16</b>	<b>10 847,21</b>	<b>118 294,48</b>	<b>19 537,89</b>
Доходы по инвестиционной и финансовой деятельности (стр.100+стр.120)		Внерезиденционные доходы		Прочие доходы (сч.91.1)	1 870 295,81		1 870 295,81		1 870 295,81		1 870 295,81
				Налог на добавленную стоимость (сч.91.2)			0,00		0,00		0,00
Расходы по инвестиционной и финансовой деятельности (стр.110+стр.130)		Внерезиденционные расходы		Прочие расходы (сч.91.4)	1 870 306,25		1 870 306,25		1 870 306,25	10,44	1 870 295,81
<b>Прибыль по инвестиционной и финансовой деятельности (стр.140)</b>	<b>0</b>	<b>Сальдо внерезиденционных доходов и расходов</b>		<b>Сальдо прочих доходов и расходов (сч.91.5)</b>	<b>-10,44</b>		<b>-10,44</b>		<b>-10,44</b>	<b>-10,44</b>	<b>0,00</b>
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения (стр.150)</b>	<b>145</b>	<b>Итого прибыль</b>	нет сведений	<b>ИТОГО прибыль</b>	<b>137 821,93</b>	<b>213 514,12</b>	<b>-75 692,19</b>	<b>126 985,16</b>	<b>10 836,77</b>	<b>118 284,04</b>	<b>19 537,89</b>
Налог на прибыль (стр.160)	26	Налог на прибыль		Налог на прибыль, 18 %	26 148,75	26 148,75	0,00	24 092,71	2 056,04	22 441,86	3 706,89
<b>Чистая прибыль (убыток) (стр.210)</b>	<b>119</b>	<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	нет сведений	<b>Чистая прибыль (убыток) сч.84</b>	<b>111 673,18</b>	<b>187 365,37</b>	<b>-75 692,19</b>	<b>102 892,45</b>	<b>8 780,73</b>	<b>95 842,18</b>	<b>15 831,00</b>
Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) (стр.230)	9	Использовано прибыли			202 070,65						
Совокупная прибыль (убыток) (стр.240)	110										
<b>Отклонение чистой прибыли по балансу (стр.210) и по 1С:Предприятие, тыс. руб.</b>	<b>7</b>										

\* стр.7: налог на прибыль принят в сумме исчисленного налога от всей финансово-хозяйственной деятельности  
\* стр.9, стр.10, стр.11, стр.12: налог на прибыль рассчитан пропорционально полученной прибыли

Эксперты



*(Handwritten signature)*

Н.В.Сергеева  
В.М.Жмайлик

## Приложение 8

к заключению эксперта  
№ 3/2024 от 07.06.2024

Расчет финансового результата ООО "ОфисИнвест" от осуществления хозяйственной деятельности в 2020 году без учета выручки, полученной от использования общего имущества совместного домовладения - административных (технических, транспортных) зданий по адресу: г.Минск, ул.Тимирязева, 65, 65А, 65Б и 67

Показатели	Отчет о прибылях и убытках, тыс. руб.	Показатели	Протоколы общего собрания участников, тыс. руб.	Показатели	По ИС данным ООО "ОфисИнвест", руб.	Сумма корректировки 1 вариант, руб.	1 вариант: по расчету эксперта, руб.	Сумма корректировки 2 вариант, руб.	2 вариант: по расчету эксперта, руб.	Сумма корректировки 3 вариант, руб.	3 вариант: по расчету эксперта, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		<b>Прибыль - услуги по эксплуатации недвижимостн, в т.ч.</b>	79,2								
Выручка от реализации (стр.010)	1 459	офисы	68	Выручка (доходы) от реализации (сч.90.1)	2 386 097,62	303 135,89	2 082 961,73	303 135,89	2 082 961,73	303 135,89	2 082 961,73
		гаражи	5,4	Налог на добавленную стоимость (сч.90.2)	397 682,94	50 522,65	347 160,29	50 522,65	347 160,29	50 522,65	347 160,29
Себестоимость реализованной продукции (стр.020)	1 345	паркинги	5,3	Себестоимость реализованной продукции (сч.90.4)	625 679,12		625 679,12		625 679,12		625 679,12
Управленческие расходы (стр.040)		<b>Прибыль - аренда и пр.опер+бытов. услуги</b>	34,8	Управленческие расходы (сч.90.5)	1 248 691,62		1 248 691,62	154 546,06	1 094 145,56	154 546,06	1 094 145,56
Прибыль от реализации товаров, работ, услуг (стр.060)	114		114	Прибыль от реализации товаров, работ, услуг	114 043,94	252 613,24	-138 569,30	98 067,18	15 976,76	98 067,18	15 976,76
Прочие доходы по текущей деятельности (стр.070)	1 915	Прочие доходы по текущей деятельности		Прочие доходы по текущей деятельности (сч.90.7)	19 320,53		19 320,53		19 320,53		19 320,53
				НДС от прочих доходов	2 683,55		2 683,55		2 683,55		2 683,55
Прочие расходы по текущей деятельности (стр.080)	1 904	Прочие расходы по текущей деятельности		Прочие расходы по текущей деятельности (сч.90.10)	20 448,15		20 448,15		20 448,15	3 811,17	16 636,98
Прибыль (убыток) от текущей деятельности (стр.090)	125	<b>Прибыль (убыток) от текущей деятельности</b>	114	<b>Прибыль (убыток) от текущей деятельности (сч.90.11)</b>	110 232,77	252 613,24	-142 380,47	98 067,18	12 165,59	94 256,01	15 976,76
Доходы по инвестиционной и финансовой деятельности (стр.100+стр.120)		Внерезидентские доходы		Прочие доходы (сч.91.1)	1 896 065,10		1 896 065,10		1 896 065,10		1 896 065,10
				Налог на добавленную стоимость (сч.91.2)			0,00		0,00		0,00
Расходы по инвестиционной и финансовой деятельности (стр.110+стр.130)		Внерезидентские расходы		Прочие расходы (сч.91.4)	1 979 021,82		1 979 021,82		1 979 021,82	82 956,72	1 896 065,10
Прибыль по инвестиционной и финансовой деятельности (стр.140)	0	Сальдо внерезидентских доходов и расходов	11	Сальдо прочих доходов и расходов (сч.91.5)	-82 956,72		-82 956,72		-82 956,72	-82 956,72	0,00
Прибыль (убыток) до налогообложения (стр.150)	125	<b>Итого прибыль</b>	125	<b>ИТОГО прибыль</b>	27 276,05	252 613,24	-225 337,19	98 067,18	-70 791,13	11 299,29	15 976,76
Налог на прибыль (стр.160)	22	Налог на прибыль	22	Налог на прибыль, 18 %	22 524,01	22 524,01	0,00	22 524,01	0,00	9 330,72	13 193,29
<b>Чистая прибыль (убыток) (стр.210)</b>	<b>103</b>	<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	<b>103</b>	<b>Чистая прибыль (убыток) сч.84</b>	<b>4 752,04</b>	<b>230 089,23</b>	<b>-225 337,19</b>	<b>75 543,17</b>	<b>-70 791,13</b>	<b>1 968,57</b>	<b>2 783,47</b>
Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) (стр.230)	25	Использовано прибыли	25		103 365,10						
Совокупная прибыль (убыток) (стр.240)	78										
Отклонение чистой прибыли по балансу (стр.210) и по ИС:Предприятие, тыс. руб.	98										

\* стр.7 и стр.9: налог на прибыль принят в сумме исчисленного налога от всей финансово-хозяйственной деятельности

\* стр.11, стр.12: налог на прибыль рассчитан пропорционально полученной прибыли

Эксперты



*(Handwritten signatures)*

Н.В.Сергеева  
В.М.Жмайлик

## Приложение 9

к заключению эксперта  
№ 3/2024 от 07.06.2024

Расчет финансового результата ООО "ОфисИнвест" от осуществления хозяйственной деятельности в 2021 году без учета выручки, полученной от использования общего имущества совместного домовладения - административных (технических, транспортных) зданий по адресу: г.Минск, ул.Тимирязева, 65, 65А, 65Б и 67

Показатели	Отчет о прибылях и убытках, тыс. руб.	Показатели	Протоколы общего собрания участников, тыс. руб.	Показатели	По ИС данным ООО "ОфисИнвест", руб.	Сумма корректировки 1 вариант, руб.	1 вариант по расчету эксперта, руб.	Сумма корректировки 2 вариант, руб.	2 вариант по расчету эксперта, руб.	Сумма корректировки 3 вариант, руб.	3 вариант по расчету эксперта, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		Прибыль - услуги по эксп.-ции недвижимости, в т.ч.	62								
Выручка от реализации (стр.010)	1 605	офисы	52,5	Выручка (доходы) от реализации (сч.90.1)	1 925 645,26	315 709,11	1 609 936,15	315 709,11	1 609 936,15	315 709,11	1 609 936,15
		гаражи	4,3	Налог на добавленную стоимость (сч.90.2)	320 940,87	52 618,19	268 322,68	52 618,19	268 322,68	52 618,19	268 322,68
Себестоимость реализованной продукции (стр.020)	1 506	паркинг	5,1	Себестоимость реализованной продукции (сч.90.4)	146 265,39		146 265,39		146 265,39		146 265,39
Управленческие расходы (стр.040)		Прибыль - аренда и пр.опер.бытов. услуги	36,9	Управленческие расходы (сч.90.5)	1 359 538,06		1 359 538,06	185 787,18	1 173 750,88	185 787,18	1 173 750,88
Прибыль от реализации товаров, работ, услуг (стр.060)	99		99	Прибыль от реализации товаров, работ, услуг	98 900,94	263 090,92	-164 189,98	77 303,74	21 597,20	77 303,74	21 597,20
Прочие доходы по текущей деятельности (стр.070)	2 190	Прочие доходы по текущей деятельности		Прочие доходы по текущей деятельности (сч.90.7)	34 056,81		34 056,81		34 056,81		34 056,81
				НДС от прочих доходов	2 727,30		2 727,30		2 727,30		2 727,30
Прочие расходы по текущей деятельности (стр.080)	2 175	Прочие расходы по текущей деятельности		Прочие расходы по текущей деятельности (сч.90.10)	19 849,66		19 849,66		19 849,66		19 849,66
Прибыль (убыток) от текущей деятельности (стр.090)	114	Прибыль (убыток) от текущей деятельности		Прибыль (убыток) от текущей деятельности (сч.90.11)	110 380,79	263 090,92	-152 710,13	77 303,74	33 077,05	77 303,74	33 077,05
Доходы по инвестиционной и финансовой деятельности (стр.100+стр.120)		Внерезидентские доходы		Прочие доходы (сч.91.1)	2 156 601,38		2 156 601,38		2 156 601,38		2 156 601,38
				Налог на добавленную стоимость (сч.91.2)			0,00		0,00		0,00
Расходы по инвестиционной и финансовой деятельности (стр.110+стр.130)		Внерезидентские расходы		Прочие расходы (сч.91.4)	2 161 937,08		2 161 937,08		2 161 937,08		2 161 937,08
Прибыль по инвестиционной и финансовой деятельности (стр.140)	0	Сальдо внерезидентских доходов и расходов	15	Сальдо прочих доходов и расходов (сч.91.5)	-5 335,70		-5 335,70		-5 335,70		-5 335,70
Прибыль (убыток) до налогообложения (стр.150)	114	Итого прибыль	114	ИТОГО прибыль	105 045,09	263 090,92	-158 045,83	77 303,74	27 741,35	77 303,74	27 741,35
Налог на прибыль (стр.160)	20	Налог на прибыль	20	Налог на прибыль, 18 %	20 528,20	20 528,20	0,00	15 106,91	5 421,29	15 106,91	5 421,29
Чистая прибыль (убыток) (стр.210)	94	Чистая прибыль (убыток)	94	Чистая прибыль (убыток) сч.84	84 516,89	242 562,72	-158 045,83	62 196,83	22 320,06	62 196,83	22 320,06
Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) (стр.230)	9	Использовано прибыли	9		115 000,00						
Совокупная прибыль (убыток) (стр.240)	85										
Отклонение чистой прибыли по балансу (стр.210) и по ИС:Предприятие, тыс. руб.	9										

\* стр. 7: налог на прибыль принят в сумме исчисленного налога от всей финансово-хозяйственной деятельности  
\* стр.9, стр.10, стр.11, стр.12: налог на прибыль рассчитан пропорционально полученной прибыли

Эксперты



*Handwritten signature of N.V. Sergeeva*

Н.В.Сергеева  
В.М.Жмайлик



# Приложение 11

к заключению эксперта  
№ 3/2024 от 07.06.2024

Расчет финансового результата ООО "ОфисИнвест" от осуществления хозяйственной деятельности в 1-3 квартале 2023 года без учета выручки, полученной от использования общего имущества совместного домовладения - административных (технических, транспортных) зданий по адресу: г.Минск, ул.Тимирязева, 65, 65А, 65Б и

Показатели	Отчет о прибылях и убытках, тыс. руб.	Показатели	Протоколы общего собрания участников, тыс. руб.	Показатели	По 1С данным ООО "ОфисИнвест", руб.	Сумма корректировки 1 вариант, руб.	1 вариант: по расчету эксперта, руб.	Сумма корректировки 2 вариант, руб.	2 вариант: по расчету эксперта, руб.	Сумма корректировки 3 вариант, руб.	3 вариант: по расчету эксперта, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		<b>Прибыль - услуги по эксплуатации недвижимости, в т.ч.</b>	нет сведений								
Выручка от реализации (стр.010)	нет сведений	офисы		Выручка (доходы) от реализации (сч.90.1)	1 478 040,08	191 193,24	1 286 846,84	191 193,24	1 286 846,84	191 193,24	1 286 846,84
		гаражи		Налог на добавленную стоимость (сч.90.2)	246 340,02	31 865,54	214 474,48	31 865,54	214 474,48	31 865,54	214 474,48
Себестоимость реализованной продукции (стр.020)		паркинг		Себестоимость реализованной продукции (сч.90.4)	41 842,39		41 842,39		41 842,39		41 842,39
Управленческие расходы (стр.040)		<b>Прибыль - аренда и пр.оперативных услуг</b>	нет сведений	Управленческие расходы (сч.90.5)	1 166 523,26		1 166 523,26	144 557,91	1 021 965,35	144 557,91	1 021 965,35
Прибыль от реализации товаров, работ, услуг (стр.060)	нет сведений		нет сведений	Прибыль от реализации товаров, работ, услуг	23 334,41	159 327,70	-135 993,29	14 769,79	8 564,62	14 769,79	8 564,62
Прочие доходы по текущей деятельности (стр.070)		Прочие доходы по текущей деятельности		Прочие доходы по текущей деятельности (сч.90.7)	9 249,72		9 249,72		9 249,72		9 249,72
				НДС от прочих доходов	997,29		997,29		997,29		997,29
Прочие расходы по текущей деятельности (стр.080)		Прочие расходы по текущей деятельности		Прочие расходы по текущей деятельности (сч.90.10)	28 341,78		28 341,78		28 341,78	10 953,83	17 387,95
Прибыль (убыток) от текущей деятельности (стр.090)	нет сведений	<b>Прибыль (убыток) от текущей деятельности</b>	нет сведений	<b>Прибыль (убыток) от текущей деятельности (сч.90.11)</b>	3 245,06	159 327,70	-156 082,64	14 769,79	-11 524,73	3 815,96	-570,90
Доходы по инвестиционной и финансовой деятельности (стр.100+стр.120)		Внерезидентские доходы		Прочие доходы (сч.91.1)	1 841 141,76		1 841 141,76		1 841 141,76		1 841 141,76
				Налог на добавленную стоимость (сч.91.2)			0,00		0,00		0,00
Расходы по инвестиционной и финансовой деятельности (стр.110+стр.130)		Внерезидентские расходы		Прочие расходы (сч.91.4)	1 832 006,24		1 832 006,24		1 832 006,24		1 832 006,24
Прибыль по инвестиционной и финансовой деятельности (стр.140)		Сальдо внерезидентских доходов и расходов		Сальдо прочих доходов и расходов (сч.91.5)	9 135,52		9 135,52		9 135,52		9 135,52
Прибыль (убыток) до налогообложения (стр.150)	нет сведений	<b>Итого прибыль</b>	нет сведений	<b>ИТОГО прибыль</b>	12 380,58	159 327,70	-146 947,12	14 769,79	-2 389,21	3 815,96	8 564,62
Налог на прибыль (стр.160)		Налог на прибыль		Налог на прибыль, 20 %*	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Чистая прибыль (убыток) (стр.210)	нет сведений	<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	нет сведений	<b>Чистая прибыль (убыток) сч.84**</b>							
Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) (стр.230)		Использовано прибыли			460,75						
Совокупная прибыль (убыток) (стр.240)											
Отклонение чистой прибыли по балансу (стр.210) и по 1С:Предприятие, тыс. руб.											

\* налог на прибыль в программе "1С:Предприятие" не начислен

\*\* стр. 7: реформации баланса: со счета 99 на счет 84 - по окончании года

Эксперты



*Handwritten signature of N.V. Sergeeva*

Н.В.Сергеева  
В.М.Жмайлик

## Приложение 12

к заключению эксперта  
№ 3/2024 от 07.06.2025

Финансовый результат ООО "ОфисИнвест" от осуществления хозяйственной деятельности в период с 2015 года по 3 квартал 2023 года без учета выручки, полученной от использования общего имущества совместного домовладения - административных (технических, транспортных) зданий по адресу: г.Минск, ул.Тимирязева, 65, 65А, 65Б и 67

Показатели	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год	1-3 квартал 2023 года	ИТОГО
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1 Выручка (доходы) от реализации (сч.90.1)	1 024 366,81	1 176 295,77	1 786 251,78	1 997 549,85	1 972 508,60	2 082 961,73	1 609 936,15	1 758 451,19	1 286 846,84	14 695 168,72
2 Налог на добавленную стоимость (сч.90.2)	170 727,80	196 049,31	297 708,64	332 924,98	328 751,42	347 160,29	268 322,68	293 075,20	214 474,48	2 449 194,80
3 Выручка (доходы) от реализации без учета НДС	853 639,01	980 246,46	1 488 543,14	1 664 624,87	1 643 757,18	1 735 801,44	1 341 613,47	1 465 375,99	1 072 372,36	12 245 973,92
4 Себестоимость реализованной продукции (сч.90.4)	19 550,12	50 066,82	580 432,35	753 648,72	576 032,15	625 679,12	146 265,39	224 940,21	41 842,39	3 018 457,27
5 Управленческие расходы (сч.90.5)	933 807,10	894 392,51	999 101,10	999 774,52	1 134 716,10	1 248 691,62	1 359 538,06	1 442 031,32	1 166 523,26	10 178 575,59
6 Прибыль от реализации товаров, работ, услуг	-99 718,21	35 787,13	-90 990,31	-88 798,37	-66 991,07	-138 569,30	-164 189,98	-201 595,54	-135 993,29	-951 058,94
7 Прочие доходы по текущей деятельности (сч.90.7)	111 850,27	5 055,48	13 774,48	37 902,01	31 602,86	19 320,53	34 056,81	17 608,80	9 249,72	280 420,96
8 НДС от прочих доходов	1 657,79	431,59	457,04	1 770,30	4 360,24	2 683,55	2 727,30	2 453,82	997,29	17 538,92
9 Прочие расходы по текущей деятельности (сч.90.10)	18 601,42	29 787,74	25 783,72	57 136,58	35 933,30	20 448,15	19 849,66	47 569,25	28 341,78	283 451,60
10 Прибыль (убыток) от текущей деятельности (сч.90.11)	-8 127,15	10 623,28	-103 456,59	-109 803,24	-75 681,75	-142 380,47	-152 710,13	-234 009,81	-156 082,64	-971 628,50
11 Прочие доходы (сч.91.1)	2 976 948,13	3 080 250,46	2 095 039,88	2 190 265,89	1 870 295,81	1 896 065,10	2 156 601,38	2 311 415,02	1 841 141,76	20 418 023,43
12 Налог на добавленную стоимость (сч.91.2)	9 109,90	11 485,33	1 466,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22 061,83
13 Прочие расходы (сч.91.4)	3 057 210,03	2 917 966,79	2 067 441,34	2 202 130,75	1 870 306,25	1 979 021,82	2 161 937,08	2 312 205,71	1 832 006,24	20 400 226,01
14 Сальдо прочих доходов и расходов (сч.91.5)	-89 371,80	150 798,34	26 131,94	-11 864,86	-10,44	-82 956,72	-5 335,70	-790,69	9 135,52	-4 264,41
15 ИТОГО прибыль	-97 498,95	161 421,62	-77 324,65	-121 668,10	-75 692,19	-225 337,19	-158 045,83	-234 800,50	-146 947,12	-975 892,91
16 Налог на прибыль, 20 %	0,00	31 912,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31 912,81
17 Чистая прибыль (убыток) сч.84	-97 498,95	129 508,81	-77 324,65	-121 668,10	-75 692,19	-225 337,19	-158 045,83	-234 800,50	-146 947,12	-1 007 805,72

Эксперты



*Handwritten signatures of the experts.*

Н.В.Сергеева

В.М.Жмайлик

# Приложение 13

к заключению эксперта

№ 3/2024 от 07.06.2024

## Сведения о составе выручке ООО "ОфисИнвест" в период с 2015 года по 3 квартал 2023 года

№	Показатели	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	1-3 кв. 2023	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Выручка от использования общего имущества совместного домовладения	235 862,61	258 423,73	262 882,44	264 727,28	256 216,94	303 135,89	315 709,11	284 898,34	191 193,24	2 373 049,58
2	Выручка от оказания услуг по управлению и ТО общего имущества	956 993,28	1 072 528,09	1 077 331,27	1 130 084,92	1 257 824,57	1 322 134,41	1 413 301,05	1 480 863,01	1 226 358,42	10 937 419,02
3	Услуги электроснабжения (затраты прямые на счете 90.4)			687 048,90	723 270,30	635 799,24	635 281,71	104 347,60	29 721,72	12 548,60	2 828 018,07
4	Реализация материалов (затраты прямые на счете 90.4)	7 015,14	2 391,14	41,70	1 503,10	46 290,07	97 830,67	5 523,44	948,06	1,08	161 544,40
5	Прочие услуги на которые списаны прямые (возмещаемые) затраты (сч. 90.4)*	15 025,32	57 738,82	5 516,58	135 423,95	9 617,90	9 116,15	59 204,15	239 259,97	33 572,92	564 475,76
6	Прочая выручка	45 333,07	43 634,72	16 313,33	7 267,58	22 976,82	18 598,79	27 559,91	7 658,43	14 365,82	203 708,47
7	<b>ИТОГО</b>	<b>1 260 229,42</b>	<b>1 434 716,50</b>	<b>2 049 134,22</b>	<b>2 262 277,13</b>	<b>2 228 725,54</b>	<b>2 386 097,62</b>	<b>1 925 645,26</b>	<b>2 043 349,53</b>	<b>1 478 040,08</b>	<b>17 068 215,30</b>
8	% прочей выручки к общей сумме выручки	3,60	3,04	0,80	0,32	1,03	0,78	1,43	0,37	0,97	1,19
9	% прочей выручки к сумме стр. 1 и стр.2	3,80	3,28	1,22	0,52	1,52	1,14	1,59	0,43	1,01	1,53

\* рассчитаны экспертом по формуле: сумма по счету 90.4 (по статье расходов "Прочие налогооблагаемые" "Оказание услуг") + НДС (20%)

Эксперты



Н.В.Сергеева

В.М.Жмайлик

## Приложение 14

к заключению эксперта

№ 3/2024 от 07.06.2024

**Сведения о наличии и движении сумм распределенной чистой прибыли, нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) ООО «ОфисИнвест» за 2015-2022 годы и 1-3 квартал 2023 года**

Период	Счет 84	Прочее расходование прибыли	Дивиденды	Остаток нераспределенной прибыли на конец года	Выплачено дивидендов (с учетом подоходного налога)
1	2	3	4	5	6
на 01.01.2015	10 185,45				
2015	81 196,13	6 675,30		84 706,28	
2016	306 098,36	567,39		390 237,25	
2017	114 164,12	73 810,01		430 591,36	
2018	73 466,33	1 603,54		502 454,15	
2019	111 673,18	2 070,65	200 000,00	412 056,68	200 000,00
2020	4 752,04	-6 634,90	110 000,00	313 443,62	110 000,00
2021	84 516,89	0,00	115 000,00	282 960,51	115 000,00
2022	-1 690,34	4 766,79	100 000,00	176 503,38	65 695,48
1-3 квартал 2023		332,75		176 170,63	34 304,52*
<b>Итого с учетом сальдо на 01.01.2015</b>	<b>784 362,16</b>	<b>83 191,53</b>	<b>525 000,00</b>	<b>176 170,63</b>	<b>525 000,00</b>

\* сумма дивидендов 34 304,52 руб. выплачена в 4 квартале 2023 года

Эксперты



Н.В.Сергеева

В.М.Жмайлик

## Приложение 15

к заключению эксперта

№ 3/2024 от 07.06.2024

**Сведения о наличии и движении сумм распределенной чистой прибыли, нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) ООО «ОфисИнвест» за 2015-2022 годы и 1-3 квартал 2023 года при использовании ВАРИАНТА 1**

Период	Счет 84	Прочее расходование прибыли	Дивиденды	Остаток нераспределенной прибыли на конец года	Выплачено дивидендов (с учетом подоходного налога)	Направлено на выплату дивидендов за счет выручки от использования общего имущества совместного домовладения
1	2	3	4	5	6	7
на 01.01.2015	10 185,45					
2015	-97 498,95	6 675,30		-93 988,80		
2016	129 508,81			35 520,01		
2017	-77 324,65	72 233,90		-114 038,54		
2018	-121 668,10			-235 706,64		
2019	-75 692,19			-311 398,83	200 000,00	200 000,00
2020	-225 337,19	-6 634,90		-530 101,12	110 000,00	110 000,00
2021	-158 045,83			-688 146,95	115 000,00	115 000,00
2022	-234 800,50			-922 947,45	65 695,48	
1-3 квартал 2023				-922 947,45	34 304,52	100 000,00
<b>Итого с учетом сальдо на 01.01.2015</b>	<b>-850 673,15</b>	<b>72 274,30</b>	<b>0,00</b>	<b>-922 947,45</b>	<b>525 000,00</b>	<b>525 000,00</b>
Прибыль (убыток) ООО "ОфисИнвест" без учета выручки от использования общего имущества совместного домовладения (сч.84) - с учетом сальдо на 01.01.15	-850 673,15	72 274,30	0,00	-922 947,45	без учета убытка за период с 1-3 квартал 2023 года в сумме 146 947,12 руб.	
Чистая прибыль ООО "ОфисИнвест" от использования общего имущества совместного домовладения (сч.84)	1 635 035,31	10 917,23	525 000,00	1 099 118,08	без учета прибыли за период с 1-3 квартал 2023 года в сумме 159 327,70 руб.	

Эксперты



*(Handwritten signature)*

Н.В.Сергеева

В.М.Жмайлик

## Приложение 16

к заключению эксперта

№ 3/2024 от 07.06.2024

Сведения о наличии и движении сумм распределенной чистой прибыли, нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) ООО «ОфисИнвест» за 2015-2022 год и 1-3 квартал 2023 года при использовании ВАРИАНТА 2

Период	Счет 84	Прочее расходование прибыли	Дивиденды	Остаток нераспределенной прибыли на конец года	Выплачено дивидендов (с учетом подоходного налога)	Направлено на выплату дивидендов за счет выручки от использования общего имущества совместного домовладения
1	2	3	4	5	6	7
на 01.01.2015	10 185,45					
2015	32 780,24	6 675,30		36 290,39		
2016	130 016,47	567,39		165 739,47		
2017	21 018,60	73 810,01		112 948,06		
2018	-40 029,08	1 603,54		71 315,44		
2019	8 780,73	2 070,65	<b>71 315,44</b>	6 710,08	200 000,00	128 684,56
2020	-70 791,13	-6 634,90	<b>6 710,08</b>	-64 156,23	110 000,00	103 289,92
2021	22 320,06			-41 836,17	115 000,00	115 000,00
2022	-26 821,69			-68 657,86	65 695,48	
1-3 квартал 2023				-68 657,86	34 304,52	100 000,00
<b>Итого с учетом сальдо на 01.01.2015</b>	<b>87 459,65</b>	<b>78 091,99</b>	<b>78 025,52</b>	<b>-68 657,86</b>	<b>525 000,00</b>	<b>446 974,48</b>
Прибыль (убыток) ООО "ОфисИнвест" без учета выручки от использования общего имущества совместного домовладения (сч.84) - с учетом сальдо на 01.01.15	87 459,65	78 091,99	78 025,52	-68 657,86	без учета убытка за период с 1-3 квартал 2023 года в сумме 2 389,21руб.	
Прибыль (убыток) ООО "ОфисИнвест" от использования общего имущества совместного домовладения (сч.84)	696 902,51	5 099,54	446 974,48	244 828,49	без учета прибыли за период с 1-3 квартал 2023 года в сумме 14 769,70 руб.	

Эксперты



*(Handwritten signature)*

Н.В.Сергеева

В.М.Жмайлик

## Приложение 17

к заключению эксперта

№ 3/2024 от 07.06.2024

**Сведения о наличии и движении сумм распределенной чистой прибыли, нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) ООО «ОфисИнвест» за 2015-2022 годы и 1-3 квартал 2023 года при использовании ВАРИАНТА 3**

Период	Счет 84	Прочее расходование прибыли	Дивиденды	Остаток нераспределенной прибыли на конец года	Выплачено дивидендов (с учетом подоходного налога)	Направлено на выплату дивидендов за счет выручки от использования общего имущества совместного домовладения
1	2	3	4	5	6	7
на 01.01.2015	10 185,45					
2015	32 780,24	6 675,30		36 290,39		
2016	130 016,47	567,39		165 739,47		
2017	21 018,60	73 810,01		112 948,06		
2018	-7 159,35	1 603,54		104 185,17		
2019	15 831,00	2 070,65	<b>104 185,17</b>	13 760,35	200 000,00	95 814,83
2020	2 783,47	-6 634,90	<b>13 760,35</b>	9 418,37	110 000,00	96 239,65
2021	22 320,06		<b>9 418,37</b>	22 320,06	115 000,00	105 581,63
2022	2 078,15	2 078,15	<b>22 320,06</b>	0,00	65 695,48	77 679,94
1-3 квартал 2023				0,00	34 304,52	
<b>Итого с учетом сальдо на 01.01.2015</b>	<b>229 854,09</b>	<b>80 170,14</b>	<b>149 683,95</b>	<b>0,00</b>	<b>525 000,00</b>	<b>375 316,05</b>
Прибыль (убыток) ООО "ОфисИнвест" без учета выручки от использования общего имущества совместного домовладения (сч.84) - с учетом сальдо на 01.01.15	229 854,09	80 170,14	149 683,95	0,00	<i>без учета прибыли за период с 1-3 квартал 2023 года в сумме 8 564,62 руб.</i>	
Прибыль (убыток) ООО "ОфисИнвест" от использования общего имущества совместного домовладения (сч.84)	554 508,07	3 021,39	375 316,05	176 170,63	<i>без учета прибыли за период с 1-3 квартал 2023 года в сумме 3 815,96 руб.</i>	

Эксперты



*Handwritten signature of N.V. Sergeeva*

Н.В.Сергеева

В.М.Жмайлик