

**Пояснительная записка
к годовому отчету за 2023 год
по ООО «Юнибестком»**

Основными видами деятельности общества с ограниченной ответственностью «Юнибестком» (ИНН 7710387877/КПП 770101001) в целях извлечения прибыли, заявленных в Уставе организации, являются строительство жилых и нежилых зданий и дальнейшая их продажа.

Для осуществления деятельности был заключен долгосрочный договор аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, ЗАО, ул. Крылатские Холмы, вл.38.

Согласно условиям договора аренды земельный участок предназначался под строительство, арендатор (ООО «Юнибестком») должен был разработать и согласовать исходно-разрешительную документацию на строительство торгово-развлекательного центра с подземным гаражом-стоянкой.

В соответствии с распоряжением Правительства Москвы от 06.10.2005 г. № 1964 РП внесены изменения в назначение земельного участка: о проектировании и дальнейшем строительстве трехзвездочного гостиничного комплекса на арендованном участке.

ООО «Юнибестком» были инвестированы денежные средства на подготовку к строительству в сумме более 35 000 000 (Тридцать пять миллионов) рублей, а также несло существенные судебные расходы в виде оказания юридических услуг адвокатов по ведению судебного разбирательства с департаментом городского имущества города Москвы.

Письмом от 29 мая 2019 г. Департамент городского имущества города Москвы сообщил, что решением Рабочей группы градостроительно-земельной комиссии от 21 мая 2018 года ведется работа по подбору альтернативного земельного участка взамен земельного участка, являющегося предметом договора аренды.

Таким образом Департамент городского имущества города Москвы фактически отказался от реализации проекта строительства гостиницы на земельном участке.

Арендатору было предложено рассмотреть вопрос получения альтернативных участков.

Однако, несмотря на согласие арендатора – ООО «Юнибестком» на такую замену, никаких документов, формализующих указанные предъявления по подбору альтернативного участка Департаментом городского имущества города Москвы, до настоящего времени предоставлено не было.

В течение 2023 года велись судебные разбирательства в Арбитражном суде города Москвы с Департаментом городского имущества города Москвы из-за одностороннего расторжения договора аренды.

В процессе рассмотрения арбитражного дела ООО «Юнибестком» представил документы, свидетельствующие о наличии объективных препятствий в освоении участка, связанных, в том числе, с деятельностью согласовательных и разрешительных процедур, проводимых государственными органами, а также с нахождением в зоне проектируемого строительства сторонних землепользователей.

Выводы суда: участок не мог быть использован для строительства в течение оговоренного в договоре срока строительства. Односторонний отказ Департамента не учитывал права и законные интересы ООО «Юнибестком» вложившего свои денежные средства в осуществление проектирования и согласование строительства трехзвездочного гостиничного комплекса; действия Департамента городского имущества города Москвы признаны незаконными.

Односторонний отказ Департамента имущества города Москвы не учитывал права и законные интересы ООО «Юнибестком»

Имеющуюся переплату по аренде земельного участка на момент одностороннего расторжения в сумме более 4 млн. рублей, подтвержденную самим Департаментом, последний изъясил в свою пользу.

Решением Арбитражного суда Московского округа от 06.07.2023 г. признано недействительным расторжение в одностороннем порядке Департаментом городского имущества города Москвы договора аренды земельного участка.

В настоящее время проводятся работы по восстановлению действия договора аренды земельного участка.

Собственники ООО «Юнибестком» рассчитывают о принятии решения органами исполнительной власти города Москвы по уточнению нового адреса для застройки и намерены продолжить ведение бизнеса в соответствии с уставными видами деятельности.

ООО «Юнибестком» в 2023 году иными видами деятельности для извлечения прибыли не занималось и не планирует, но в то же время несет управленческие расходы.

В налоговой декларации по налогу на прибыль за 2023 год были отражены только самые неотложные расходы в сумме 206 682 рубля, в том числе управленческие расходы: аренда офисного помещения 106 000 рублей, право пользования программой для ЭВМ «Контур Экстерн» 10 100 рублей, программное обеспечение для ведения бухгалтерского и налогового учета 32 483 рубля, а также внереализационные расходы – проценты по займам в сумме 42 629,97 рублей и комиссия банка 15 468,63 рублей.

Судебные издержки на юридические услуги адвокатов составили 1 150 000 рублей, и отнесены на нераспределенный убыток в бухгалтерском балансе.

Генеральный директор



С.А. Манглер