

Федеральное государственное унитарное предприятие
«Дирекция по инвестиционной деятельности»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой)
отчетности за 2025

Пояснения
К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ФГУП «Дирекция по инвестиционной деятельности» ЗА 2025 ГОД

Федеральное государственное унитарное предприятие
«Дирекция по инвестиционной деятельности»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой)
отчетности за 2025

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской (финансовой) отчетности ФГУП «Дирекции по инвестиционной деятельности» за 2025 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

I. Общие сведения

1. Общая информация

ФГУП «Дирекция по инвестиционной деятельности» (далее по тексту – предприятие) создано в результате реорганизации и переименования Государственного предприятия «Дорожное ремонтно-строительное управление № 8» в Федеральное государственное унитарное предприятие «Дирекция по дорожному строительству и инвестиционной деятельности Северо-Западного федерального округа» (ФГУП «Дорстройинвест») на основании распоряжения Государственной службы дорожного хозяйства Министерства транспорта Российской Федерации от 26 апреля 2001 г. № 99-р.

Собственником предприятия является Российская Федерация. Полномочия собственника предприятия осуществляет Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (Росимущество). Конечный бенефициар физическое лицо отсутствует.

Предприятие зарегистрировано по адресу: 107113, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Сокольники, пер. Песочный, д.2

Среднесписочная численность по состоянию на 31.12.2025 за 2025 год составила 82,9 единиц.

2. Основные виды деятельности

Основным видом деятельности предприятия является:

- управление имуществом, находящимся в государственной собственности (84.11.8)

3. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах

Исполняющий обязанности генерального директора с 30.12.2023 г. по 27.03.2025 – Михайлов Владимир Михайлович (Распоряжение Росимущества 29.12.2023 №1893-р.).

Исполняющий обязанности генерального директора с 28.03.2025 г. по настоящее время – Успенский Алексей Александрович (Распоряжение Росимущества 24.03.2025 №512-р.).

II. Существенные аспекты Учетной политики и представления информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности

4. Основа составления

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Предприятия сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации (далее – Минфин России) от 29 июля 1998 года № 34н, а также иных действующих нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Учетная политика Предприятия утверждена приказом от 30.12.2024 г. № П/3012-01

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам.

В соответствии с основным видом деятельности Предприятие осуществляет управление недвижимым и движимым имуществом, являющимся федеральной собственностью и переданным Предприятию Собственником в хозяйственное ведение для осуществления контроля за содержанием объектов в удовлетворительном состоянии, обеспечения рационального использования объектов с целью извлечения прибыли.

5. Нематериальные активы

В бухгалтерском балансе нематериальные активы показаны по первоначальной стоимости за минусом суммы амортизации, накопленной за все время их использования.

Амортизация нематериальных активов начисляется линейным способом. Предприятие устанавливает срок полезного использования по каждому виду амортизируемых нематериальных активов при их постановке на учет исходя из срока действия исключительных прав на результаты интеллектуальной деятельности и периода контроля над активом или ожидаемого срока использования актива, в течение которого предполагается получать экономическую выгоду (доход).

Переоценка нематериальных активов Предприятием не производится.

6. Основные средства

Основные средства

К основным средствам относятся активы, соответствующие требованиям Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства» (ФСБУ 6/2020), утвержденного приказом Минфина России от 17 марта 2020 года № 204н, принятые к учету в установленном порядке, стоимостью более 100 000 рублей.

Все объекты недвижимого имущества, закрепляемые за Предприятием на праве хозяйственного ведения на основании организационно-распорядительных документов (Распоряжений) собственника – ФАУГИ Росимущества относятся к существенным активам Предприятия и квалифицируются, как основные средства не зависимо от стоимостного лимита. При передаче движимого имущества, ниже стоимостного критерия, стоимость списывается одновременно с отнесением на забалансовый счет бухгалтерского учета МЦ 04 «Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации» в количественном и стоимостном измерении.

По амортизируемым основным средствам применяется линейный способ амортизации исходя из установленных сроков их полезного использования.

Амортизация начисляется с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств со счетов бухгалтерского учета.

7. Учет аренды

При заключении договоров, предусматривающих получение (предоставление) за плату во временное пользование имущества, Предприятие оценивает указанные договоры на предмет соответствия этого договора требованиям признания в качестве договора аренды согласно Федеральному стандарту бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» (ФСБУ 25/2018).

8. Запасы

Запасы при их постановке на учет оцениваются по фактической себестоимости.

Оценка запасов при их выбытии, а также при возникновении обстоятельств, в связи с которыми организация не ожидает поступление экономических выгод в будущем от потребления (продажи, использования) запасов, производится по способу средней себестоимости.

В составе запасов в том числе учитываются активы, потребляемые для управленческих нужд в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев

Общехозяйственные расходы (расходы на управление) ежемесячно списываются как управленческие расходы в полном размере на результаты финансово-хозяйственной деятельности.

9. Капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Предприятия и составляет 315 345 тыс. рублей.

В соответствии с Уставом Предприятия сформирован резервный капитал в размере 47 302 тыс. рублей.

Добавочный капитал сформирован исходя из стоимости имущества, переданного предприятию сверх уставного капитала и составляет по состоянию на 31.12.2025 г. 2 188 199 тыс. рублей.

10. Оценочные обязательства

В соответствии с ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», утвержденного Приказом Минфина России от 13.12.2010 №167н организация формирует следующие оценочные обязательства:

- по вознаграждениям работникам и страховым взносам;
- по сомнительным долгам, в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты.

Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам и страховым взносам на 31.12.2025 года составляют 7 457 тысяч рублей;

Резервы по сомнительным долгам формируются на конец каждого отчетного периода после проведения инвентаризации дебиторской задолженности. По состоянию на 31.12.2025 сформированы на общую сумму 223 404 тыс. рублей.

Дебиторская задолженность в бухгалтерской отчетности указывается за вычетом резервов по сомнительным долгам.

11. Налог на прибыль.

Предприятие для формирования в бухгалтерском учете и раскрытия в бухгалтерской отчетности информации о расчетах по налогу на прибыль применяет Положение по бухгалтерскому учету «Учет расходов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02, утвержденное приказом Минфина РФ от 19.11.2002 г. № 114н.

12. Признание доходов

Доходы от реализации товаров, продукции (работ, услуг) признаются выручкой на день перехода права собственности на товары покупателям, результатов выполненных работ или возмездного оказания услуг заказчиком, определенный в соответствии с условиями заключенных договоров.

Выручка отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей.

В составе прочих доходов Предприятия признаются начисления штрафных санкций, взысканное неосновательное обогащение, проценты по поддержанию остатка на расчетном счете Предприятия, начисления в рамках соглашения о порядке реализации решений Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, доходы от продажи жилых помещений согласно Указа Президента № 334 от 10.05.2023 г., корректировки СПИ по основным средствам, согласно ФСБУ 6/2020, списания кредиторской задолженности, иные доходы в соответствии с ПБУ 9/99.

13. Признание расходов

В бухгалтерском учете расходы, связанные с производством и продажей продукции, выполнением работ и оказанием услуг формируются по видам деятельности в размере фактических затрат на производство продукции, работ, услуг, без учета общехозяйственных расходов.

**Федеральное государственное унитарное предприятие
«Дирекция по инвестиционной деятельности»**
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой)
отчетности за 2025

Фактическая себестоимость оказываемых услуг (выполняемых работ) учитывается Предприятием на счете 20.01 «Основное производство» и включает в себя расходы, которые прямо относятся на оказание (выполнение) определенного договором вида услуги (работы). К производственным затратам непосредственно относятся, затраты, связанные с основными средствами, переданными в аренду и расходы по оплате труда следующих структурных подразделений:

- Управление арендных отношений;
- Отдел аренды/ Управление арендных отношений;
- Отдел оценки и торгов/ Управление арендных отношений.

Управленческие расходы, учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы» списываются в конце отчетного периода непосредственно на уменьшение выручки от реализации.

Прочие расходы предприятия сформированы в соответствии с ПБУ 10/99 и включают в себя судебные расходы, списание дебиторской задолженности, отчисления по оценочным обязательствам и резервам, процентные расходы согласно ФСБУ 25/2018, списание остаточной стоимости основных средства и жилых помещений, переданных согласно Указа Президента № 334 от 10.05.2023 г., иные расходы.

II. Раскрытие существенных показателей

14. Нематериальные активы и результаты исследований и разработок

Расшифровки и движение по строке 1110 бухгалтерского баланса приведены в пояснениях 3 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В отчетном году сроки полезного использования и способ начисления амортизации нематериальных активов не изменялись по сравнению с предыдущим отчетным периодом.

Существенное движение в составе нематериальных активов в 2025 году связано с подготовкой к передаче исключительных прав на программный продукт «Подсистема учета имущества», на основании распоряжения ГУ Росимущества в городе Москве от 24.09.2025 №77-06/28259. Передача программного планируется в 1 квартале 2026 года.

Остаточная стоимость НМА по состоянию на:

- 31.12.2024 г. – 35 699 тыс. рублей;
- 31.12.2025 г. -3 222 тыс. рублей.

15. Основные средства

Расшифровки и движение по строке 1150 бухгалтерского баланса приведены в пояснениях 4 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости и закреплены за предприятием на праве хозяйственного ведения. Прием и передача Основных средств осуществляется на основании организационно-распорядительных документов (Распоряжений) собственника – ФАУГИ Росимущества, при этом стоимость переданных

Федеральное государственное унитарное предприятие
«Дирекция по инвестиционной деятельности»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой)
отчетности за 2025

основных средств относится на увеличение добавочного капитала, а передача на уменьшение.

На основании положений ФСБУ 6/2020 предприятие в течение 2025 года пересмотрело СПИ по самортизированным Основным средствам, а также довело стоимость Основных средств, переданных по нулевой либо близкой к нулевой стоимости к справедливой.

На предприятии выделены следующие группы учета основных средств:

- Здания
- Сооружения
- Машины и оборудование (кроме офисного)
- Офисное оборудование
- Транспортные средства
- Производственный и хозяйственный инвентарь
- Другие виды основных средств

Арендованные земельные участки учитываются обособленно, как право пользования активами.

«Незавершенные капитальные вложения» состоят преимущественно из объектов незавершенного строительства, переданных на основании организационно-распорядительных документов (Распоряжений) собственника – ФАУГИ Росимущества.

Остаточная стоимость Основных средств по состоянию на:

31.12.2024 г. – 1 713 066 тыс. рублей;

31.12.2025 г. - 1 987 226 тыс. рублей.

16. Финансовые вложения

Информация по разделу «Финансовые вложения» дополняется таблицей 3.1 «Наличие и движение финансовых вложений» пояснений к бухгалтерскому балансу. Предприятие признало обесценение по финансовым вложениям в полном сумме по исторической стоимости. Предприятие организовало аналитический учет в бухгалтерском учете в разрезе наименования акций в количественном и стоимостном выражении.

Финансовые вложения по номинальной стоимости

Наименование финансового вложения	Количество, штук	Номинальная стоимость, тыс. рублей
Акции VTB Bank (Europe) SA №№ с 118615 по 119678	1 064	1 190
Акции VTB Bank (Europe) SA №№ с 148956 по 150000	1 045	1 168
Акции VTB Bank (Europe) SA №№ с 50001 по 54 000	4 000	4 472
Акции ВТБ Капитал плс (VTB Capital plc)	7 654 870	3 293

По состоянию на 31.12.2025 г. Предприятие получало обеспечительные платежи по договорам аренды, а также банковские гарантии и денежные средства от поставщиков, в целях исполнения обязательств по заключенным договорам

В 2025 г. предприятием не размещались депозиты, учитываемые в составе финансовых вложений.

Федеральное государственное унитарное предприятие
«Дирекция по инвестиционной деятельности»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой)
отчетности за 2025

17. Запасы

Расшифровки и движение по строке 1210 бухгалтерского баланса приведены в пояснениях 6 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Существенное изменение запасов относительно 2024 года связано с получением жилых помещений для продажи согласно Указа Президента № 334 от 10.05.2023 г.

Запасы по состоянию на:

31.12.2024 г. - 18 466 тыс. рублей;

31.12.2025 г. - 255 403 тыс. рублей.

18. Дебиторская задолженность

Расшифровки и движение по строке 1210 бухгалтерского баланса приведены в пояснениях 6 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В составе дебиторской задолженности по строке 1230 бухгалтерского баланса отражается следующая дебиторская задолженность, которая состоит из:

Период	2025	2024
Дебиторская задолженность (тыс.руб.)	315 955	282 772
в том числе:		
Расчеты с покупателями и заказчиками	59 129	171 463
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	24 915	4 672
Расчеты по налогам и сборам	75 079	331
Сальдо по ЕНС	123 898	79 200
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15	378
Расчеты с подотчетными лицами	111	45
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	32 757	26 273
Прочая дебиторская задолженность	51	189
Авансы по аренде (лизингу)	-	221

Дебиторская задолженность в балансе указана за вычетом резерва по сомнительным долгам который составляет по состоянию:

- на 31.12.2024 – 114 075 тыс. руб;

- на 31.12.2025 – 223 404 тыс. руб.

19. Капитал и резервы

Величина уставного капитала соответствует Уставу предприятия и составляет:

- на 31.12.2024 – 315 345 тыс. руб;

- на 31.12.2025 – 315 345 тыс. руб.

Резервный капитал сформирован в соответствии с Уставом и Распоряжением №2147-р от 11.10.2024 г. и составляет:

- на 31.12.2024 – 47 302 тыс. руб;

- на 31.12.2025 – 47 302 тыс. руб.

Добавочный капитал сформирован исходя из стоимости имущества, переданного предприятию сверх уставного капитала. До 01.01.2025 года, указанный капитал отражался

**Федеральное государственное унитарное предприятие
«Дирекция по инвестиционной деятельности»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой)
отчетности за 2025**

по бухгалтерскому счету 84.05 и входил в строку 1370 бухгалтерского баланса. В связи с изменениями в учетной политике предприятия остаток по счету 84.05 в размере 1 730 380 тыс. рублей перенесен на бухгалтерский счет 83.01 и отражен по строке 1350 бухгалтерского баланса.

Добавочный капитал составил по состоянию на:

- 01.01.2025 - 1 730 380 тыс. рублей;

- 31.12.2025 - 2 188 199 тыс. рублей.

20. Отложенные налоговые активы и обязательства

Предприятие для формирования в бухгалтерском учете и раскрытия в бухгалтерской отчетности информации о расчетах по налогу на прибыль применяет Положение по бухгалтерскому учету «Учет расходов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02, утвержденное приказом Минфина РФ от 19.11.2002 г. № 114н.

Расшифровка налоговых активов и обязательств представлена в таблицах:

Отложенные налоговые активы тыс. рублей	31.12.2024	31.12.2025
Кредиторская задолженность	0,58	0,58
Нематериальные активы	112,21	32,28
Основные средства	12 447,23	23 726,63
Расходы будущих периодов	740,55	633,74
Резервы сомнительных долгов	0	39 474,54
Товары	0	847,12
Прочие расходы	515,51	1,02
Арендные обязательства	33 142,21	56 301,06
Итого	46 958,29	121 016,98

Отложенные налоговые обязательства тыс. рублей	31.12.2024	31.12.2025
Кредиторская задолженность	0,00	36,51
Нематериальные активы	139,02	95,75
Основные средства	15 870,27	121 609,34
Товары	0,00	48 943,15
Товары отгруженные	45,01	761,66
Прочие расходы	0,00	3,75
Финансовые вложения	2 530,67	2 530,67
Проценты по обязательствам	27 403,62	46 879,32
Итого	45 988,59	220 860,15

21. Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность предприятия является текущей. Структура ее приведена в таблице ниже:

Период	31.12.202	31.12.2025
Кредиторская задолженность тыс. рублей	256 126	340 225
в том числе:		
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	10 586	19 794
Расчеты с покупателями и заказчиками	104 556	105 172
Расчеты по налогам и сборам	43 800	16 007
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	40 528	91 153
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	10 209	9 805
Расчеты с персоналом по оплате труда	4 698	0
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	41 744	98 255

22. Оценочные обязательства

По строке 1520 бухгалтерского баланса отражены резервы предстоящих расходов по оплате отпусков и социальным взносам. Оценочные обязательства составляют по состоянию на:

- 31.12.2024 - 5 268 тыс. рублей;
- 31.12.2025 - 7 458 тыс. рублей.

23. Доходы и расходы по обычным видам деятельности

Доходы - увеличение экономических выгод в результате поступления активов (денежных средств, иного имущества) и (или) погашения обязательств, приводящее к увеличению капитала этой организации, за исключением вкладов участников (собственников имущества).

Доходы в зависимости от их характера, условий получения и направлений деятельности подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

Доходы от обычных видов деятельности – выручка от продажи продукции (работ, услуг), товаров.

Прочие доходы - доходы отличные от доходов от обычных видов деятельности, в т.ч. поступления, возникающие как последствия чрезвычайных обстоятельств хозяйственной деятельности (стихийного бедствия, пожара, аварии, национализации и т.п.).

Данные по доходам отражаются без НДС. Предприятие имеет следующую структуру доходов:

**Федеральное государственное унитарное предприятие
«Дирекция по инвестиционной деятельности»**
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой)
отчетности за 2025

	тыс. руб.	
Наименование	2024 г	2025 г
Выручка от реализации товаров, работ, услуг (по видам деятельности)		
Аренда федерального имущества (нежилой фонд)	581 570	683 106
Аренда федерального имущества (жилой фонд)	2 500	1 834
Возмещение коммунальных услуг	31 708	40 261
Права пользования и размещения оборудования	155	155
ТЭ и АХО	9241	14 220
Консалтинговые услуги	125	0
ИТОГО доходы:	625 299	739 576

24. Себестоимость продаж по видам деятельности

	тыс. руб.	
Наименование	2024 год	2025 год
Себестоимость продаж, в т.ч.:		
Начисленная амортизация по доходным объектам основных средств	41 463	46 112
Себестоимость по договору оказания услуг хранения 02-04 от 05.04.2024	39 097	-
Заработная плата	-	17 139
Коммунальные услуги	-	45 574
Техническое обслуживание и уборка	-	10 913
Текущий ремонт помещений	-	7 417
Прочее	-	157
Итого	80 560	127 312

25. Управленческие (общехозяйственные) расходы

	тыс. руб.	
Управленческие расходы	2024 г	2025 г
Оплата труда и социальные взносы	362 791	269 588
Амортизация	46 866	58 331
Имущественные налоги	82 098	64 533
Коммунальные, эксплуатационные платежи, уборка, охрана, тех.обслуживание	132 935	74 394
Текущий ремонт помещений, сетей, проектные работы	74 798	93 740
Программное обеспечение, информационное обслуживание, сервисное обслуживание компьютерной сети, связь, интернет	6 250	8 111
Нотариальные, оценочные услуги, оформление прав, разработка сметной документации	13 505	11 365
Аренда земли, помещений	53 047	32 176
Офисные расходы (расходные материалы для оргтехники, канцелярия, техника мебель, не относящаяся на ОС)	5 301	3 788
Транспортные расходы, перевозка грузов, страхование и техобслуживание ТС, GSM	5 535	3054
Командировочные расходы	5 614	3 414
Публикации в СМИ, объявления, реклама	5 156	2 793
Добровольное страхование	3 881	-
Прочее	1 609	897
Итого	799 386	626 184

**Федеральное государственное унитарное предприятие
«Дирекция по инвестиционной деятельности»**
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой)
отчетности за 2025

26. Прочие доходы и расходы

тыс. руб.

Наименование прочих доходов	2024 г	2025 г
Проценты по вкладам денежных средств	153 679	189 858
Прочие доходы (в рамках соглашения о порядке реализации решений Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации)	724 668	832 716
Оценочные обязательства, корректировки в соответствии с ФСБУ	3 390	81 717
Штрафы, пени, неосновательные обогащения и иные доходы на основании решений суда	29 453	19 471
Продажа жилых помещений согласно Указа Президента № 334 от 10.05.23 г. *	-	3 692
Корректировка реализаций прошлых лет, списание кредиторской задолженности	48 314	10 005
Оприходование излишков	-	1 159
Прочие	1 394	1 099
Итого	960 898	1 139 717

Наименование прочих расходов	2024 г	2025 г
Штрафы, пени, неустойки	612	740
Материальная помощь, премии сотрудникам не из ФОТ	6 657	8 957
Благотворительность	9 144	14 305
Расходы на банковское обслуживание	441	744
Расходы по решениям суда, вступившим в законную силу	4 407	14 610
Списание прочей дебиторской задолженности	36 866	4 270
Расходы по объектам ответственного хранения	177 612	204
Списание остаточной стоимости основных средств	4 666 667	12 389
Процентные расходы (аренда, лизинг)		4 320
Прочие внереализационные расходы	7 222	146
Обесценение основных средств	27 103	-
Выявленные расходы прошлых лет	46 290	37 868
Создание резерва по сомнительным долгам	94 338	157 898
Итого	5 073 621	256 451

*Всего в рамках Указа Президента № 334 от 10.05.23 г. в 2025 году было реализовано 2 жилых помещения, чистая прибыль от их реализации составила 2 769 тыс. руб.

27. Информация о связанных сторонах

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/2008 (утверждено Приказом Минфина России от 29 апреля 2008г. №48н) по связанной стороне раскрыта следующая информация.

**Федеральное государственное унитарное предприятие
«Дирекция по инвестиционной деятельности»**

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой)
отчетности за 2025**

Полномочия собственника Предприятия осуществляет Федеральное Агентство по управлению государственным имуществом (Росимущество). Руководитель Федерального Агентства по управлению государственным имуществом – Яковенко В.В.

Предприятие является коммерческой организацией, не наделенной правом собственности на имущество, закрепленное за ней собственником.

Предприятие непосредственно подведомственно Федеральному Агентству по управлению государственным имуществом

Конечным бенефициар отсутствует.

В соответствии с п.2 ст.6.1 Федерального закона от 07.08.2001 № 115 ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» обязанность располагать информацией о своих бенефициарных владельцах и принимать обоснованные и доступные в сложившихся обстоятельствах меры по установлению в отношении своих бенефициарных владельцев сведений, не распространяется на лиц, являющимися органами государственной власти, иными государственными органами, органами местного самоуправления, учреждениями, находящимися в их ведении, государственными внебюджетными фондами, государственными корпорациями или организациями, в которых Российская Федерация, субъекты Российской Федерации либо муниципальные образования имеют более 50 процентов акций (долей) в капитале.

Единоличный исполнительный орган, осуществлявший деятельность в 2025 году:

№ п/п	Полное фирменное наименование аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания	Доля участия аффилированного лица в уставном фонде %
1	2	3	4	5	6
1	Михайлов Владимир Михайлович	Согласие не получено	Единоличный исполнительный орган Распоряжение Росимущества №1893-р от 29.12.2023 г.	29.12.2023 – 27.03.2025	нет
2	Успенский Алексей Александрович	Согласие не получено	Единоличный исполнительный орган Распоряжение Росимущества №512-р 24.03.2025 г.	28.03.2025 – по настоящее время	нет

Информация о размере вознаграждений, выплачиваемых основному управленческому персоналу:

- в 2024 году -28 251 тыс. руб., кроме того, страховые взносы в размере – 5 725 тыс. руб.
- в 2025 году – 26 072 тыс. руб., кроме того, страховые взносы в размере – 5 653 тыс. руб.

Управленческому персоналу выплачивались только вознаграждения за труд, предусмотренные трудовыми договорами.

28. Условные факты хозяйственной деятельности.

По состоянию на 31.12.2025 г. предприятие имеет нижеперечисленные незавершенные судебные разбирательства, решения по которым могут быть приняты в последующие отчетные периоды:

1. Деятельность ФГУП ДИД судебные дела решения по которым не вступили в законную силу на 31.12.2025, по которым ФГУП ДИД является истцом.

№	№ судебного дела	Суд, рассматривающий дело	Ответчик	Предмет искового заявления	Общая сумма требования	Перспективы рассмотрения дела, в %
1	А60-51642/2025	АС Свердловской области	Пенкин Л.С. Пенкина Л.А.	Включение в реестр требований кредитора	149 247,59 Р	50%
2	А40-44882/2025	АС г. Москвы	ООО Вальтруасан	Включение в реестр требований кредитора	5 586 819,93 Р	50%
3	А56-10581/2025	АС СПб и ЛО	АО Завод Лентеллоприбор	Взыскание (аренда)	7 688 922,20 Р	50%
4	А56-48785/2025	АС СПб и ЛО	ООО Эдем	Взыскание (аренда)	2 275 293,65 Р	50%
5	А40-198766/2025	АС г. Москвы	ИП Скориков В.И.	Взыскание (аренда)+выселение	5 555 927,00 Р	50%
6	А71-13353/2025	АС Удмуртской республики	ООО УКБ	Взыскание (арендная плата)	2 152 923,67 Р	50%
7	А40-244970/2025	АС г. Москвы	ООО Ирис	Взыскание (задолженность за фактическое пользование)	10 916 575,13 Р	50%
8	А76-163724/2025	АС Челябинской области	ООО Альфа	Взыскание (задолженность по коммунальным услугам)	93 199,03 Р	50%
9	А56-35306/2024	АС СПб и ЛО	МТУ ФАУГИ СПб и ЛО	Взыскание (задолженность)	119 819 947,23 Р	50%
10	А56-31761/2024	АС СПб и ЛО	ООО Вода	Взыскание (коммуналка, капремонт, содержание общего имущества, ТБО)	7 101 537,29 Р	50%
11	02-16082/2025	Щербинский районный суд г. Москвы	Николаев Д.С.	Взыскание (ущерб от ДТП)	1 077 051,01 Р	50%
12	А40-194795/2024	АС г. Москвы	ООО "Апис"	Взыскание задолженности за фактическое пользование	104 241,08 Р	50%
13	А51-17175/24	АС Приморского края	Территориальное управление Росимущества в Приморском крае	Взыскание убытков за хранение, ДЗ за хранение	267 455 428,19 Р	50%
14	А56-34171/2025	АС СПб и ЛО	ООО Отраслевые решения	Взыскание убытков от пожара	16 240 065,00 Р	50%
15	А56-28706/2024	АС СПб и ЛО	ИП Рижинашвили Иосиф Шотаевич	Встречный иск об обязанности освободить ЗС ГО	Неимущественный	50%
16	А46-1058/2021	АС Омской области	ПАО ПРОМСВЯЗЬБАНК	О прекращении залога	Неимущественный	50%
17	А56-28935/2025	АС СПб и ЛО	ООО Оккервиль	Об обязанности выделения помещений в натуре	Неимущественный	50%
18	МА-2462	Московский городской суд	ДГИ г. Москвы	Об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости	Неимущественный	50%
19	3а-2152/2025 Ма-2463	Московский городской суд	ДГИ г. Москвы	Об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости	Неимущественный	50%
20	3а-3122/2025 Ма-2466	Московский городской суд	ДГИ г. Москвы	Об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости	Неимущественный	50%
21	А40-236255/2025	АС г. Москвы		Об установлении фактов, имеющих юридическое значение	Неимущественный	50%
22	А70-21258/2025	АС Тюменской области	Главное управление Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий по Тюменской области	О признании недействительным ненормативного правового акта, решения (действия, бездействия) незаконным (ст.197 АПК)	Неимущественный	50%
23	А45-43492/2025	АС Новосибирской области	ООО "СЕРВИС"	О взыскании денежных средств	1 108 826,24 Р	50%
24	А56-193191/2025	АС города Санкт-Петербурга и Ленинградской области	ООО "МЕНЕДЖМЕНТ КОМПАНИЯ ПСБ"	О расторжении договора	Неимущественный	50%

2. Деятельность ФГУП ДИД судебные дела решения по которым не вступили в законную силу на 31.12.2025, где ФГУП ДИД является ответчиком.

№	№ судебного дела	Суд, рассматривающий дело	Истец	Предмет искового заявления	Общая сумма требования	Перспектива рассмотрения дела, в %
1	А40-208081/2025	АС г. Москвы	ППК Роскадастр	Взыскание (задолженность за оказанные услуги)	226 200,00 Р	50%
2	А40-212423/2025	АС г. Москвы	СПБ ГКУ Имущество Санкт-Петербурга	Взыскание (задолженность по арендной плате)	1 942 198,06 Р	50%
3	А76-27577/2024	АС Челябинской области	ООО Жилищно-эксплуатационный участок-11	Взыскание (коммуналка, капремонт, содержание общего имущества, ТБО)	25 545,63 Р	50%
4	А40-157180/2025	АС г. Москвы	ТУ Росимущества в г. Москве	Взыскание (коммунальные услуги)	1 369 301,67 Р	50%
5	А40-155995/2025	АС г. Москвы	ТУ Росимущества в г. Москве	Взыскание (коммунальные услуги)	2 336 653,00 Р	50%
6	А40-238948/2025	АС г. Москвы	Региональный фонд содействия по капремонту в Свердловской области	Взыскание (Коммунальные услуги)	124 525,39 Р	50%
7	02-10780/2024	Хорошевский районный суд г. Москвы	Цалков Я.В.	Взыскание (компенсации за выполнение обязанностей по охранет труда, процентов и морального вреда)	615 484,67 Р	50%
8	2-8294/2025	Красносельский районный суд Санкт-Петербурга	Сандул Ирина Александровна	Взыскание (материальная компенсация за причинение вреда здоровью)	100 000 000,00 Р	50%
9	А56-64852/2025	АС СПб и ЛО	ООО Оккервиль	Взыскание (неосновательное обогащение)	9 193 753,56 Р	50%
10	А40-291263/2024	АС г. Москвы	ФАО ЦАГИ	Взыскание (неосновательное обогащение)	14 826 352,90 Р	50%
11	А40-195873/2025	АС г. Москвы	ООО Нью Отель	Взыскание (стоимость ремонта)	4 450 428,00 Р	50%
12	А56-70026/2025	АС СПб и ЛО	ИП Гомон Александр Хаимович	Взыскание договорной неустойки	285 000,00 Р	50%
13	02-9167/2025	Преображенский районный суд г. Москвы	Костин А.А., Парпалак К.А.	Взыскание убытков от пожара газопровода	3 504 203,40 Р	50%
14	02-9106/2025	Преображенский районный суд г. Москвы	Иванов И.Ю., Иванова И.В., Иванов Е.И., Иванова Я.И.	Взыскание убытков от пожара газопровода	2 430 156,00 Р	50%
15	2-0038/2025	Преображенский районный суд г. Москвы	Кубрин С.А., Талалеева О.А., Кубрина С.Н.	Взыскание убытков от пожара газопровода	1 755 512,70 Р	50%
16	02-9747/2025	Преображенский районный суд г. Москвы	Островская Г.В.	О выплате индексации заработной платы	268 250,10 Р	50%
17	02-5282/2024	Всеволожский городской суд Ленинградской области	Лобас И.А.	О выплате индексации заработной платы	95 318,44 Р	50%
18	А40-112435/2025	АС г. Москвы	ИП Поздеев В.А.	О понуждении	50 000,00 Р	50%
19	А60-47708/2025	АС г. Свердловской области	ИП Рудаков А.В.	О признании права отсутствующим	Неимущественный	50%
20	02-13088/2020	Мещанский районный суд г. Москвы	Департамент городского имущества г. Москвы	О признании права собственности на бесхозную вещь	Неимущественный	50%
21	А45-20366/2025	АС Новосибирской области	ООО Гарант плюс	О соразмерном уменьшении цены	Неимущественный	50%
22	2а-5512/2025 М-2088/2025	Индустриальный районный суд г. Ижевска	Прокурор Индустриального района г. Ижевска	Об обязанности восстановить ЗС ГО	Неимущественный	50%
23	2-1454/2025	Лефортовский районный суд г. Москвы - Бюджет Преображенский ре	Тюмина З.А.	Об обязанности предоставить документы жилищного учета	Неимущественный	50%
24	А32-37393/2025	АС Краснодарского края	Администрация муниципального образования городской округ город Армавир Краснодарского края	Об обязанности принять меры по ремонту и надлежащему содержанию пешеходного моста через жд	Неимущественный	50%
25	2-2445/2025	Пушкинский районный суд г. Санкт-Петербурга	Прокурор Пушкинского района Санкт-Петербурга	Об обязанности совершить определенные действия	Неимущественный	50%
26	А56-70026/2023	АС СПб и ЛО	ИП Гомон Александр Хаимович	Преддоговорной (договорной) спор	Неимущественный	50%
27	2-6975/2025 М-3654/2025	Смольнинский районный суд	Прокурор центрального района в г. Санкт-Петербурга	Приведение ЗСГО в соответствие	Неимущественный	50%
28	А56-101059/2025	АС города Санкт-Петербурга и Ленинградской области	ООО "ОТРАСЛЕВЫЕ РЕШЕНИЯ"	О признании сделки недействительной	Неимущественный	50%
29	А40-284486/2025	АС г. Москвы	ООО "УПРАВЛЯЮЩАЯ ЖИЛИЩНАЯ КОМПАНИЯ "УРАЛ-СТ"	О взыскании денежных средств	229 613,51 Р	50%
30	А40-292760/2025	АС г. Москвы	ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ "РОСКАДАСТР"	О взыскании денежных средств	1 425 120,00 Р	50%
31	А40-300628/2025	АС г. Москвы	ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ "РОСКАДАСТР"	О взыскании денежных средств	2 398 660,00 Р	50%
32	А40-308636/2025	АС города Москвы	ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ "РОСКАДАСТР"	О взыскании денежных средств	4 695 370,00 Р	50%

33	A40-317203/2025	АС города Москвы	ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ "РОСКАДАСТР"	О взыскании денежных средств	7 916 730,00 Р	50%
34	A56-117775/2025	АС города Санкт-Петербурга и Ленинградской области	ПАО "ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ ГЕНЕРИРУЮЩАЯ КОМПАНИЯ №1"	О взыскании денежных средств	15 849,52 Р	50%
35	A40-325323/2025	АС города Москвы	ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ "РОСКАДАСТР"	О взыскании денежных средств	8 244 660,00 Р	50%
36	A56-127310/2025	АС города Санкт-Петербурга и Ленинградской области	ООО "Жилкомсервис №1 Адмиралтейского района"	О взыскании денежных средств	118 416,27 Р	50%
37	A40-356133/2025	АС города Москвы	АО "УРАЛО-СИБИРСКАЯ ТЕПЛОЭНЕРГЕТИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ-ЧЕЛЯБИНСК"	О взыскании денежных средств	38 991,81 Р	50%
38	A08-15025/2025	АС Белгородской области	межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом	О взыскании денежных средств	6 797,50 Р	50%
39	М-9378/2025	Преображенский районный суд г. Москвы	Алиева А.В.	О взыскании денежных средств	2 775 084,71 Р	50%
40	М-9477/2025	Преображенский районный суд г. Москвы	Биматова Э.А.	О восстановлении на работе, взыскании вынужденного прогула	664 706,67 Р	50%
41	02-2989/2026 М-9442/2025	Преображенский районный суд г. Москвы	Коваль ЕП	Восстановление на работе, взыскании 660 688 руб.	660 688,00 Р	50%
42	02-2545/2026 2-11835/2025	Преображенский районный суд г. Москвы	Джемелинская Е.А.	Об отмене дисциплинарного взыскания, взыскания компенсации 100 тыс. руб.	100 000,00 Р	50%
43	02-2521/2026 2-11812/2025	Преображенский районный суд г. Москвы	Алиева А.В.	О восстановлении на работе, почие взыскания	1 917 979,95 Р	50%
44	02-2125/2026 (02-11374/2025) ~ М-8414/2025	Преображенский районный суд г. Москвы	Прокурор Промышленного района г. Ставрополя	219- Прочие искиые дела	Неимущественный	50%
45	13-897/2025	Орджоникидзевский районный суд г. Екатеринбурга	ТУ Росимущества в Свердловской области	Процессуальное правоприменство в исполнительном производстве	Неимущественный	50%
46	2-2766/2018	Орджоникидзевский районный суд г. Екатеринбурга	ТУ Росимущества в Свердловской области	Процессуальное правоприменство в исполнительном производстве	Неимущественный	50%
47	2-1527/2019 13-885/2025	Орджоникидзевский районный суд г. Екатеринбурга	ТУ Росимущества в Свердловской области	Процессуальное правоприменство в исполнительном производстве	Неимущественный	50%
48	2-2768/2018 13-884/2025	Орджоникидзевский районный суд г. Екатеринбурга	ТУ Росимущества в Свердловской области	Процессуальное правоприменство в исполнительном производстве	Неимущественный	50%
49	2-2805/2018 13-898/2025	Орджоникидзевский районный суд г. Екатеринбурга	ТУ Росимущества в Свердловской области	Процессуальное правоприменство в исполнительном производстве	Неимущественный	50%
50	2-1562/2019 13-873/2025	Орджоникидзевский районный суд г. Екатеринбурга	ТУ Росимущества в Свердловской области	Процессуальное правоприменство в исполнительном производстве	Неимущественный	50%
51	2-1661/2019	Орджоникидзевский районный суд г. Екатеринбурга	ТУ Росимущества в Свердловской области	Процессуальное правоприменство в исполнительном производстве	Неимущественный	50%
52	2-884/2021	Орджоникидзевский районный суд г. Екатеринбурга	ТУ Росимущества в Свердловской области	Процессуальное правоприменство в исполнительном производстве	Неимущественный	50%
53	2-2794/2018	Орджоникидзевский районный суд г. Екатеринбурга	ТУ Росимущества в Свердловской области	Процессуальное правоприменство в исполнительном производстве	Неимущественный	50%
54	2-2867/2018	Орджоникидзевский районный суд г. Екатеринбурга	ТУ Росимущества в Свердловской области	Процессуальное правоприменство в исполнительном производстве	Неимущественный	50%

29. Информация о наличии признаков непрерывности деятельности и риски хозяйственной деятельности

Управление рисками Предприятия осуществляется в рамках единой корпоративной системы и определяется как непрерывный циклический процесс принятия и выполнения управленческих решений, состоящий из идентификации, оценки и измерения рисков, реагирования на риски, контроля эффективности, планирования деятельности по управлению и мониторингу рисков, встроенный в общий процесс управления, направленный на оптимизацию величины рисков в соответствии с интересами Предприятия и распространяющийся на все области его практической деятельности.

Информация о характеристике положения Предприятия в отрасли, в том числе тенденциях развития соответствующего сегмента рынка, степени адаптации Предприятия к условиям рынка, основных приоритетных направлениях деятельности Предприятия с описанием перспектив развития, а также ключевая информация о факторах риска, связанных с деятельностью Предприятия анализируется руководством Предприятия на постоянной основе.

Чрезвычайные факты хозяйственной жизни отсутствуют.

Инфляционный риск и риск изменения процентных ставок

Выражается в снижении реальной стоимости дебиторской задолженности при отсрочке или задержке платежей; увеличение стоимости покупаемых товаров и услуг; более быстрое обесценение реальной покупательной способности получаемых денежных доходов, чем их номинальный рост.

Предприятие не использует в своей деятельности кредитные и заемные средства и считает, что оно предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Предприятия в текущих условиях.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства

Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Предприятие внимательно следит за текущими изменениями налогового законодательства, уделяя внимание практическим семинарам и совещаниям с участием ведущих экспертов в данной области.

Предприятие осуществляет оперативный мониторинг изменений налогового законодательства, изменений в правоприменении действующих законодательных положений, для минимизации рисков, связанных с подобными изменениями.

Величина стоимости чистых активов организации, а также основные финансовые коэффициенты позволяют установить отсутствие серьезных сомнений в применимости допущения непрерывности деятельности организации в течение как минимум 12 последующих месяцев после отчетного периода.

