

**Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая Компания Современного Бизнеса»**

ОГРН 5137746147358; ИНН/КПП 7736668209/773601001
119331, г. Москва, Проспект Вернадского, 29, пом. I, комн. 15
119393, Москва, А/Я 102

П О Я С Н Е Н И Я

к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025 и отчету о финансовых результатах за 2025 год

Настоящие Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания Современного Бизнеса» (далее Общество) за 2025 год и составлены в соответствии с требованиями пункта 54 ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденного Приказом Минфина России от 04.10.2023 № 157н.

1. Общие сведения об Обществе

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания Современного Бизнеса» зарегистрировано 02 декабря 2013г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 5137746147358 в организационно-правовой форме: Общество с ограниченной ответственностью.

ИНН 7736668209 КПП 773601001

Полное наименование: «Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания Современного Бизнеса».

Сокращенное наименование: ООО «УКСБ».

Место нахождения: 119331, г. Москва, Проспект Вернадского, д. 29, помещение I, комната 15
119393, Москва, А/Я 102

С 01 августа 2016 года ООО «УКСБ» зарегистрировано в Едином реестре субъектов малого и среднего предпринимательства как Микропредприятие.

2. Виды деятельности

ООО «УКСБ» изначально создавалось как компания, занимающаяся вопросами управления.

Основным видом деятельности ООО «УКСБ» был выбран ОКВЭД 68.32 - управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе.

К дополнительным видам бизнеса, способным расширить выбранное приоритетное управленческое направление бизнеса, были добавлены:

- Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления (ОКВЭД 70.22);
- Деятельность по оказанию услуг в области бухгалтерского учета, по проведению финансового аудита, по налоговому консультированию (ОКВЭД 69.20);
- Деятельность в области права (ОКВЭД 69.10).
- Деятельность консультативная и работы в области компьютерных технологий (ОКВЭД 62.02);
- Деятельность, связанная с использованием вычислительной техники и информационных технологий, прочая (ОКВЭД 62.09).

3. Структура уставного капитала

Общество является коммерческой организацией. Уставный капитал ООО «УКСБ» состоит из номинальной стоимости долей его участников.

Участниками общества являются:

- Дьячков Григорий Аркадьевич, владеющий долей в Уставном капитале ООО «УКСБ» в размере 52%;
 - Зайцев Алексей Александрович, владеющий долей в Уставном капитале ООО «УКСБ» в размере 24%;
 - Чернова Галина Владимировна, владеющая долей в Уставном капитале ООО «УКСБ» в размере 24%.
- Изменений в составе участников Общества в 2025 году не произошло.

Уставный капитал составляет десять тысяч рублей, полностью оплачен. Изменений в уставном капитале в 2025 году не было.

4. Информация об органах управления

Высшим органом управления является Общее собрание участников Общества.

Единоличным исполнительным органом Общества является генеральный директор, который избирается общим собранием участников сроком на пять лет.

В соответствии с Решением Общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания Современного Бизнеса» от 4 марта 2024г., полномочия единоличного исполнительного органа Общества продлены на новый срок.

В 2025 году должность генерального директора занимал Дьячков Григорий Аркадьевич.

Обязанности ведения бухгалтерского учета Общества возложены на генерального директора.

5. Информация об учетной политике и бухгалтерской отчетности

5.1. Состав бухгалтерской отчетности

Общество применяет упрощенные формы бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах, основанные на формах из Приложения №9 к ФСБУ 4/2023, в которых в отношении показателей, объединенных в группы, приводятся только итоговые показатели по группам без детализации внутри групп.

Годовая бухгалтерская отчетность Общества за 2025 год составлена за период с 1 января по 31 декабря 2025 года включительно и включает:

- Бухгалтерский баланс (упрощенная форма);
- Отчёт о финансовых результатах (упрощенная форма);
- Настоящие Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчёту о финансовых результатах.

Отчёт об изменениях капитала и Отчёт о движении денежных средств Обществом не составляются на основании пункта 6 статьи 6 Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ.

Все числовые показатели в настоящих Пояснениях приведены в тысячах рублей. Отрицательные значения указываются в круглых скобках без знака «минус». При отсутствии данных по соответствующей статье ставится прочерк (—).

5.2. Учетная политика и федеральные стандарты

Учётная политика Общества на 2025 год утверждена приказом руководителя.

Учётная политика сформирована с применением упрощённых способов ведения бухгалтерского учёта, предусмотренных для субъектов малого предпринимательства соответствующими федеральными стандартами бухгалтерского учёта.

Бухгалтерская отчётность Общества составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учёта, действующими на 31 декабря 2025 года.

В соответствии с Информацией Минфина России № ПЗ-3/2016 «Об упрощённой системе бухгалтерского учёта и бухгалтерской отчётности», а также нормами ФСБУ 4/2023, ФСБУ 5/2019, ФСБУ 6/2020, ФСБУ 14/2022, ФСБУ 25/2018, ФСБУ 26/2020, ФСБУ 27/2021, ФСБУ 28/2023, ПБУ 1/2008, ПБУ 19/02 Организация применяет следующие упрощения:

- Учёт по налогу на прибыль ведётся без применения ПБУ 18/02 «Учёт расчётов по налогу на прибыль организаций»: постоянные и временные разницы, отложенные налоговые активы и обязательства не рассчитываются и в отчётности не отражаются.

- Резерв на предстоящую оплату отпусков не создаётся; расходы на оплату отпусков признаются по мере их фактического начисления.

- Резерв по сомнительным долгам не создается.

- По операционной аренде (кроме аренды с признаками финансовой) предмет аренды и обязательство по аренде на баланс не принимаются; арендные платежи признаются расходами равномерно в течение срока аренды в соответствии с пунктом 11 ФСБУ 25/2018.

5.3. Исправление ошибок и изменение учетной политики

5.3.1. Общество, являясь СМП, который вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая бухгалтерскую отчетность, на основании п.п. 9, 14 ПБУ 22/2010 исправляет существенные ошибки предшествующего отчетного года, выявленные после утверждения бухгалтерской отчетности за этот год, без ретроспективного пересчета сравнительных показателей отчетности с включением прибыли или убытка, возникших в результате исправления указанной ошибки, в состав прочих доходов или расходов текущего отчетного периода.

5.3.2. Общество, являясь СМП, который вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая бухгалтерскую отчетность, на основании п. 15.1 ПБУ 1/2008 отражает в бухгалтерской отчетности последствия изменения Учетной политики перспективно. Исключение составляют случаи, когда иной порядок установлен законодательством РФ и (или) нормативным правовым актом по бухгалтерскому учету.

5.3.3. В 2025 году учётная политика изменена в связи с обязательным применением следующих федеральных стандартов бухгалтерского учёта:

- ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчётность» (Приказ Минфина России от 04.10.2023 № 157н) — применяется начиная с отчётности за 2025 год; ФСБУ 4/2023 заменил ПБУ 4/99 и Приказ Минфина России от 02.07.2010 № 66н. Введены новые требования к составу, структуре и содержанию форм отчётности, в том числе для субъектов малого предпринимательства. Изменения касаются оформления упрощённых форм баланса и отчёта о финансовых результатах, а также состава раскрываемой информации в пояснениях.

Иных изменений учётной политики, затрагивающих порядок признания, оценки и раскрытия информации о показателях бухгалтерской отчётности, в 2025 году не вносилось.

6. Статьи бухгалтерского баланса и пояснения к ним

6.1. Учет основных средств и капитальных вложений

6.1.1. Капитальные вложения в основные средства оцениваются в упрощенном порядке:

- без включения процентов, связанных с капвложениями;
- без учета скидок, уступок, вычетов, премий, льгот, предоставляемых поставщиком;
- без учета дисконтирования в случае длительной отсрочки (рассрочки) платежа.

Затраты, не включенные в сумму капитальных вложений в ОС, признаются расходами периода, в котором они понесены.

(Основание: пп. «а» п. 4 ФСБУ 26/2020, п. 12 ФСБУ 6/2020)

6.1.2. При осуществлении капитальных вложений в ОС Общество определяет фактические затраты (в части оплаты неденежными средствами) в сумме балансовой стоимости передаваемых активов, фактических затрат на выполнение работ, оказание услуг, вне зависимости от возможности определения справедливой стоимости как передаваемых, так и приобретаемых активов, работ, услуг.

(Основание: п. 13 ФСБУ 26/2020)

6.1.3. Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 000 (сто тысяч) рублей.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены. Для обеспечения контроля за сохранностью указанных активов они принимаются на забалансовый учет.

(Основание: п. 5 ФСБУ 6/2020)

6.1.4. Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, последующая оценка — по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации, переоценка не производится.

(Основание: пп. «а» п. 13 ФСБУ 6/2020)

6.1.5. Общество не проверяет ОС на обесценение.

(Основание: п. 3 ФСБУ 6/2020)

6.1.6. Общество не проверяет капитальные вложения на обесценение.

(Основание: пп. «а» п. 4 ФСБУ 26/2020)

6.1.7. Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

(Основание: п. 33 ФСБУ 6/2020)

6.1.8. По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом.

(Основание: п. 35 ФСБУ 6/2020)

Пояснения к строке 1150

«Материальные внеоборотные активы»

На балансе ООО «УКСБ» числится земельный участок, расположенный по адресу: город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Коньково, улица Бутлерова, земельный участок 17, к.н. 77:06:0008001:14 в размере 13847/10000000 первоначальной стоимостью 576 тыс. руб.

Первоначальная стоимость земельного участка сформирована до 2021 года при применении ПБУ 6/01 - в сумме фактических затрат на его приобретение (п.п. 4,5,7,8 ПБУ 6/01 "Основные средства").

Земельный участок не подлежит дальнейшей амортизации (с 2022 года п.28 ФСБУ 6/2020, до конца 2021 года – п. 2 ст. 256 НК РФ).

6.2. Учет нематериальных активов

6.2.1. Учет нематериальных активов (НМА) осуществляется в соответствии с ФСБУ 14/2022.

6.2.2. Нематериальные активы принимаются к учёту по первоначальной стоимости.

6.2.3. Амортизация начисляется линейным способом в течение установленного срока полезного использования.

Пояснения к строке 1170 «Нематериальные, финансовые и другие внеоборотные активы»

На балансе ООО «УКСБ» числятся следующие нематериальные активы:

- 1) 24 сентября 2014 года Федеральной службой по интеллектуальной собственности (РОСПАТЕНТ) за номером 2014619877 зарегистрирована разработка ООО «УКСБ» - АИС «Ритуал».
- 2) 26 января 2016 года Федеральной службой по интеллектуальной собственности (РОСПАТЕНТ) за номером 2016611069 зарегистрирована разработка ООО «УКСБ» - АИС «Управление ритуальными услугами».
- 3) 13 декабря 2018 года ООО «УКСБ» получено свидетельство №2018666204 о государственной регистрации программы для ЭВМ «Мобильное приложение «Ритуальный агент».

Первоначальная стоимость НМА составляла 15 000 тыс. рублей.

По состоянию на 1 января 2026г. стоимость НМА полностью самортизирована.

6.3. Учет запасов

6.3.1. Общество принимает к бухгалтерскому учету приобретенные запасы по цене поставщика без учета скидок, вычетов, премий и льгот. При этом затраты, подлежащие включению в стоимость запасов согласно ФСБУ 5/2019 (затраты на заготовку, доставку и т.д.), включаются в состав расходов периода, в котором понесены.

(Основание: п. 17 ФСБУ 5/2019)

6.3.2. При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из средней за период фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость материалов на начало периода и все поступления за период. В качестве расчетного периода установлен месяц.

(Основание: пп. «б» п. 36, п. 39 ФСБУ 5/2019)

6.3.3. Резерв под обесценение запасов не создается. Организация отражает запасы в учете и отчетности на отчетную дату по фактической себестоимости.

(Основание: п. 32 ФСБУ 5/2019)

Пояснения к строке 1210 «Запасы»

По состоянию на 01 января 2025г. и 31 декабря 2025г. запасы Общества в составе: сырья, материалов и других аналогичных ценностей; затрат в незавершенном производстве (издержках обращения); готовой продукции, товаров для перепродажи и товаров отгруженных; а также расходов будущих периодов отсутствуют.

6.4 Учет финансовых вложений

6.4.1. Последующая оценка всех финансовых вложений производится в порядке, установленном ПБУ 19/02 для финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется. Переоценка финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, не производится.

(Основание: п. 19 ПБУ 19/02)

6.4.2. При выбытии ценных бумаг их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

(Основание: п. 26 ПБУ 19/02)

В упрощенной бухгалтерской отчетности финансовые вложения отражаются в строке 1240 «Финансовые и другие оборотные активы».

**Пояснения к строке 1240
«Финансовые и другие оборотные активы»**

В 2025г. Обществом не осуществлялись финансовые вложения.

6.5 Дебиторская задолженность

В упрощенной бухгалтерской отчетности дебиторская задолженность отражается в строке 1240 «Финансовые и другие оборотные активы».

**Пояснения к строке 1240
«Финансовые и другие оборотные активы»**

По состоянию на 31 декабря 2025 года Дебиторская задолженность составляет 7 675,6 тыс. руб., в том числе:

- авансы выданные – 23,5 тыс. руб.
- задолженность покупателей и заказчиков - 6 465,9 тыс. руб.
- расчеты с прочими дебиторами - 1 186,2 тыс. руб.

6.6 Денежные средства и денежные эквиваленты

**Пояснения к строке 1250
«Денежные средства и денежные эквиваленты»**

По состоянию на 31 декабря 2025 года денежные средства и денежные эквиваленты составляют 0,00 тыс. руб.

Отсутствие денежных средств на расчетных счетах Общества связано с наличием ограничений в использовании денежных средств, установленных Федеральной налоговой службой и другими уполномоченными органами в соответствии с Положением Банка России № 762-П, а также наличием неисполненных в срок обязательств.

7. Обязательства

7.1. Долгосрочные обязательства

По состоянию на 31 декабря 2025 года долгосрочные обязательства Общества составляют 488,3 тыс. руб. в том числе:

- займы от сторонних организаций/физических лиц — 488,3 тыс. руб.;

7.2. Краткосрочные кредиты и займы

По состоянию на 31 декабря 2025 года краткосрочные кредиты и займы отсутствуют.

7.3 Кредиторская задолженность

По состоянию на 31 декабря 2025 года кредиторская задолженность составляет 24 393,0 тыс. руб. в том числе:

- задолженность перед поставщиками и подрядчиками — 337,2 тыс. руб.;
- задолженность по налогам и сборам — 14,5 тыс.
- задолженность по социальному страхованию и обеспечению – 45,9 тыс. руб.
- задолженность перед прочими кредиторами — 23 987,7 тыс. руб.
- прочая задолженность – 7,7 тыс. руб.

8. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности и непрерывность деятельности

13.05.2022 г. ООО «УКСБ» обратилось в Арбитражный суд г. Москвы с заявлением о признании его несостоятельным (банкротом).

Основанием данного обращения стало наличие кредиторской задолженности ООО «УКСБ», требований кредиторов по денежным обязательствам.

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 09.10.2024 г. (24.09.2024 г. оглашена резолютивная часть) по делу № А40-34378/2022 заявление должника ООО «УКСБ» признано обоснованными, в отношении ООО «УКСБ» введена процедура банкротства – наблюдение.

Временным управляющим утвержден Журихин Сергей Иванович (ИНН 366504495092, 394030 г.Воронеж, ул.Бакунина, д.45 оф.214) - члена Союза "СОАУ"Альянс".

В ходе процедуры наблюдения временным управляющим произведен анализ финансового состояния Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания современного бизнеса» по состоянию на 08 апреля 2025 года, в ходе которого сделан вывод о невозможности восстановления платежеспособности ООО «УКСБ», а так же полностью произвести расчеты с кредиторами в связи с отсутствием производственной или финансово-хозяйственной деятельности, отсутствием запасов, денежных средств и иных активов достаточной стоимости.

8. Доходы и расходы Общества

В связи с введением в октябре 2024г. в отношении ООО «УКСБ» процедуры наблюдения, Обществом было принято решение о сокращении штата сотрудников и временной приостановке деятельности.

Трудовые договора с сотрудниками были расторгнуты в январе – феврале 2025г. с полной выплатой соответствующих пособий и компенсаций за неиспользованные дни ежегодного отпуска.

По состоянию на 31.12.2025г. численность сотрудников ООО «УКСБ» – 1 чел., среднесписочная – 0.

Расходы на оплату труда, включая НДФЛ и страховые взносы, в 2025г. составили 1 932,3 тыс. руб.

Общая сумма произведенных расходов – 1 954 тыс. руб.

Выручка за 2025 год составила 605 тыс. рублей.

Совокупный финансовый результат деятельности ООО «УКСБ» на 31 декабря 2025 года составляет – (16 629) тыс. руб.

9. События после отчётной даты

В соответствии с ПБУ 7/98 «События после отчётной даты» настоящий раздел содержит информацию о существенных событиях, произошедших после 31 декабря 2025 года (даты составления отчётности) до даты подписания настоящих Пояснений.

17 ноября 2023 года между ООО «ИНВЕСТЛЭНД» (ОГРН 1237700212529, ИНН 9726040183) и ТУ Росимущества в городе Москве был заключен договор № 47 купли-продажи нежилого помещения по адресу Москва, ул. Бутлерова, д. 17, пом. 198/4, к.н. 77:06:0008001:2716, пл. 172,6 кв. м.

Данное нежилое помещение ранее принадлежало на праве собственности ООО «УКСБ» и было арестовано в рамках исполнительного производства от 01.07.2022 № 5420838/22/77043-ИП.

Переход права собственности на нежилое помещение был зарегистрирован за ООО «ИНВЕСТЛЭНД».

Помещение находится в бизнес-центре, расположенном на земельном участке по адресу: город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Коньково, улица Бутлерова, земельный участок 17, к.н. 77:06:0008001:14.

По мнению ООО «ИНВЕСТЛЭНД» в силу принципа единства земли и расположенной на ней недвижимости вместе с нежилым помещением ему должна была перейти и доля в праве собственности на соответствующий земельный участок. Однако согласно сведениям в ЕГРН, доля в праве собственности на земельный участок в размере 13847/10000000 до настоящего времени принадлежит ООО «УКСБ».

ООО «ИНВЕСТЛЭНД» обратилось к Управлению Росреестра по Москве о перерегистрации доли в праве собственности на соответствующий земельный участок, но Управление Росреестра по Москве указало, что договор купли-продажи недвижимости не является основанием для перехода доли в праве собственности на землю и отказало в регистрации права.

В связи с чем 1 октября 2025 года ООО "ИНВЕСТЛЭНД" обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г.Москве и ООО «УКСБ» о признании права собственности на долю в праве собственности на земельный участок по адресу: город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Коньково, улица Бутлерова, земельный участок 17, к.н. 77:06:0008001:14 в размере 13847/10000000, за ООО «ИНВЕСТЛЭНД».

09 февраля 2026 г. Арбитражным судом города Москвы по Делу № А40-255356/2025 принято Решение об удовлетворении исковых требований ООО «ИНВЕСТЛЭНД» и признанием права собственности на долю в праве собственности на земельный участок по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Коньково, улица Бутлерова, земельный участок 17, к.н. 77:06:0008001:14 в размере 13847/10000000 за ООО «ИНВЕСТЛЭНД»

Как следует из материалов Дела, в случае принадлежности объектов недвижимости и земельного участка, на котором они расположены, одному лицу, в обороте объекты недвижимости и участок выступают совместно. Соответственно, в силу статей 273, 552 Гражданского кодекса, подпункта 5 пункта 1 статьи 1, пункта 1 статьи 35 Земельного кодекса и условий договора купли-продажи № 47 от 17.11.2023, несмотря на то, что земельный участок и проданное помещение являлись самостоятельными объектами гражданских прав, на момент продажи они принадлежали одному лицу и в данном случае в обороте участвовали совместно.

При этом, как указано в Деле, в случае, если в договоре купли-продажи отсутствует специальное указание на то, что вместе с помещением в здании покупателю передается и доля в праве собственности на земельный участок, занятый таким зданием, подлежат применению положения норм земельного и гражданского законодательства.

Так согласно пункту 2 статьи 555 Гражданского кодекса, если иное не предусмотрено законом или договором продажи недвижимости, установленная в нем цена здания, сооружения или другого недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, включает цену передаваемой с этим недвижимым имуществом соответствующей части земельного участка или права на нее.

При этом судом не было учтено то Обстоятельство, что исковое заявление ООО «ИНВЕСТЛЭНД» затрагивает права третьих лиц – ООО «УКСБ», а именно:

Спорный земельный участок учитывается на балансе ООО «УКСБ», имеет свой кадастровый номер и свою первоначальную стоимость 575 955,68 рублей.

В соответствии с п.28 ФСБУ 6/2020 (с 2022 года) и п.2 ст. 256 НК РФ (до конца 2021г.) земельные участки не амортизируются.

Какой-либо иной способ включения затрат на покупку земли в расходы Общества отсутствует (постановление Президиума ВАС РФ от 14.03.2006 № 14231/05).

Учесть расходы на покупку земельного участка можно только при его дальнейшей продаже. Тогда на дату передачи участка покупателю продавец земли отражает в учете доход от сделки, уменьшенный на стоимость приобретения участка и траты на его продажу (п. 1 ст. 271, п. 1 ст. 268 НК РФ).

В соответствии с Постановлением о принятии результатов оценки, выданным ГУФССП России по г.Москве от 13 июля 2023г. в рамках исполнительного производства № 5420838/22/77043-ИП от 01.07.2022 судебным приставом-исполнителем арестовано имущество ООО «УКСБ», указанное в акте о наложении ареста (описи имущества) от 21.04.2023 г., а именно: ID 45431107131120 помещение нежилое 172,60 кв.м., г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17, пом. 298/4, 77:06: 0008001:2716 в количестве 1.000 (шт, код по ОКЕИ 796).

В соответствии с пунктом 2 части 4 статьи 85 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» для определения рыночной стоимости имущества был назначен оценщик – ООО "Московская экспертиза независимая", обладающий специальными знаниями в области оценки.

Согласно Отчету оценщика № 4783-11 от 13.07.2023 г. об оценке арестованного имущества стоимость арестованного имущества составляла 25 236 000 руб.

Результаты оценки в соответствии с отчетом № 4783-11 от 13.07.2023г. об оценке арестованного имущества. ID 45431106368356: помещение нежилое 172,60 кв.м., г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17, пом. 298/4, 77:06: 0008001:2716 в количестве 1(шт, Код по ОКЕИ 796) были приняты приставом на сумму 25 236 000 руб. в соответствии с Постановлением о принятии результатов оценки от 13 июля 2023г. № 2247712003/7743-2.

При этом следует отметить, что на земельный участок, расположенный по адресу: город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Коньково, улица Бутлерова, земельный участок 17, к.н. 77:06:0008001:14 в размере 13847/10000000, принадлежащий ООО «УКСБ» на праве собственности, не был наложен арест, а также он не являлся предметом оценки (то есть фактическая стоимость земельного участка не учитывалась при оценке и, соответственно, не могла быть компенсирована за счет средств, полученных от продажи имущества).

Таким образом, принятие Арбитражным судом Решения по Делу № А40-255356/2025 в пользу ООО «ИНВЕСТЛЭНД» повлечет прямые убытки ООО «УКСБ» в части списания стоимости выбывшего объекта в размере 576 тыс. рублей.

В силу приведенных норм права и разъяснений постановления Пленума ВАС РФ № 11 после продажи объекта недвижимости одному лицу продавец не вправе распорядиться земельным участком, на котором этот объект расположен, путем отчуждения участка иному лицу. Такая сделка нарушает требования закона, а также права и законные интересы лица, которому отчужден объект недвижимости, а следовательно, может быть квалифицирована как ничтожная (пункт 2 статьи 168 5 Гражданского кодекса, пункт 74 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»).

На решение Арбитражного суда города Москвы от 29 января 2026 года по делу №А40-255356/2025 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве обратилось с апелляционной жалобой.

Таким образом, Решение Арбитражного суда города Москвы по Делу № А40-255356/2025 на дату составления годовой бухгалтерской отчетности ООО «УКСБ» за 2025 год не вступило в законную силу.

Дело к судебному разбирательству в Девятом Арбитражном апелляционном суде назначено на 19 мая 2026 года.