Capital Legal Services

ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР «ПОД КЛЮЧ»

Комплексное юридическое сопровождение проектов в сфере торговой недвижимости

- **Земельные участки под строительство ТЦ**
- **Строительство ТЦ**
- **Инвестиционные договоры и урегулирование споров**
- **Арендные отношения**
- **Текущее функционирование ТЦ**
- **Сделки с ТЦ**

www.cls.ru

«**Chambers & Partners** и **Legal 500** отмечают высокий уровень экспертизы, масштабность и широкую географию проектов, реализуемых юристами практики недвижимости и строительства, и рекомендуют Capital Legal Services как одну из наиболее авторитетных юридических фирм в сфере недвижимости.

Елена Степанова, Партнер Capital Legal Services, возглавляющая Практику недвижимости и строительства, была отмечена **Chambers & Partners** в индивидуальном рейтинге юристов, основанном на отзывах клиентов. Клиенты высоко оценивают умение Елены Степановой сочетать глубокую юридическую экспертизу, понимание специфики бизнеса и ориентацию на клиента. «Она всегда вовлечена в проект и занимает активную позицию, предлагая практические решения, позволяющие наилучшим образом достичь целей клиента» (Chambers Europe).»

ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР «ПОД КЛЮЧ» —

КОМПЛЕКСНОЕ ЮРИДИЧЕСКОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ ПРОЕКТОВ В СФЕРЕ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР (ТЦ) — перспективный с позиции инвестирования объект коммерческой недвижимости.

Грамотное юридическое сопровождение необходимо на каждом этапе жизненного цикла ТЦ — от выбора земельного участка для строительства ТЦ до продажи построенного ТЦ другому владельцу. Оптимальное решение в данном случае — надежный партнер, способный обеспечить комплексную юридическую поддержку «под ключ».

Среди преимуществ такого формата сотрудничества — оптимизация бизнес-процессов за счет работы с партнером в режиме многозадачности, повышение эффективности реализации проектов, снижение общей стоимости услуг за счет комплексного обслуживания единым партнером.

Именно такой формат услуг предлагает Capital Legal Services — ведущая юридическая фирма России.

Комплекс услуг
ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР «ПОД КЛЮЧ»

- Сопровождение проектов по строительству объектов «с нуля», в том числе по строительству и подключению объектов инфраструктуры
- Разработка и согласование договоров строительного подряда, в том числе с использованием проформы ФИДИК
- Правовое обеспечение функции контроля над выполнением договоров подряда
- Проведение анализа юридической чистоты прав (Due Diligence) на объекты недвижимости, в том числе земельные участки
- Разработка правовых схем и сопровождение сделок по приобретению прав на объекты недвижимости, в том числе приобретению в собственность/аренду земельных участков для целей строительства объектов недвижимости
- Юридический анализ пригодности земельного участка для целей будущего строительства торговой недвижимости
- Представление и защита интересов инвесторов перед государственными органами, учреждениями и иными организациями
- Разработка стандартного пакета арендных документов строящегося ТЦ
- Согласование и заключение договоров аренды с пулом арендаторов
- Регистрация прав на объекты недвижимости, в том числе объекты незавершенного строительства
- Правовое сопровождение текущей деятельности на стадии эксплуатации торгового объекта
- Внесудебное урегулирование споров и представление интересов клиентов в суде

Практика недвижимости Capital Legal Services

- Юридическая поддержка строительства торговых центров по всей России
- Более тысячи договоров аренды торговых площадей на стороне арендодателя
- Правовой анализ пригодности земельных участков для строительства торговых центров по всей России

Правовое сопровождение приобретения прав на земельные участки и определение их юридической пригодности для целей строительства ТЦ

Capital Legal Services на протяжении многих лет успешно представляет интересы ряда крупнейших международных компаний при приобретении ими прав на объекты недвижимости, включая земельные участки для целей последующего строительства объектов недвижимости в рамках их региональной экспансии в России.

Наша компания обладает обширным опытом проведения комплексных юридических проверок объектов недвижимости и земельных участков, расположенных в различных регионах России, для целей размещения ТЦ.

Определение чистоты прав на земельный участок

В рамках проведения проверки юридического статуса земельного участка для целей строительства на нем объекта торговой недвижимости нами исследуются:

- История приобретения прав на земельный участок текущим правообладателем, законность его прав на земельный участок, а также правомочность распоряжения земельным участком/ правом на него;
- Правовой анализ предшествующих сделок с земельным участком;
- Потенциальные риски, вытекающие из порядка приобретения земельного участка текущим правообладателем, риски из сделок, ранее совершенных в отношении участка, а также рекомендации по их минимизации или устранению;

Определение юридической пригодности земельного участка для целей строительства на нем ТЦ

Пригодность земельного участка для целей строительства конкретного объекта определяется не только чистотой прав на него текущего правообладателя. Будущему застройщику необходимо также определить возможность размещения объекта строительства на земельном участке по градостроительным, экологическим, санитарным и иным нормам.

Для этих целей команда наших юристов определяет:

- Соответствие категории и вида разрешенного использования земельного участка целям строительства ТЦ, а также возможности и процедуры их изменения для обеспечения такого соответствия;
- Установленные обременения и ограничения в использовании земельного участка и их влияние на возможность размещения ТЦ.

Юридическое сопровождение сделки по приобретению прав на земельный участок

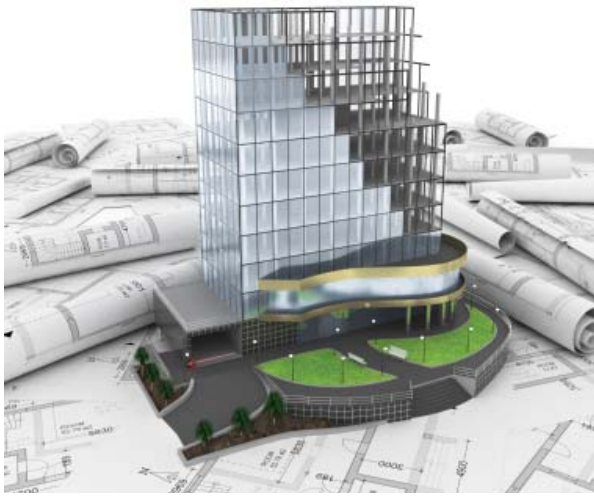
Наша компания разработает, а также обеспечит согласование договора купли-продажи или аренды земельного участка с вашим контрагентом, а также определит круг уполномоченных на распоряжение участком лиц и перечень необходимых процедур, разрешений и согласований уполномоченных органов, в случае если интересующий вас земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности.

Юридическое сопровождение строительства ТЦ

Юристы Capital Legal Services обладают обширной практикой юридического сопровождения строительства торговых комплексов «с нуля», согласования и заключения различных договоров в сфере строительства, и готовы оказать клиенту поддержку во всех правовых аспектах строительства.

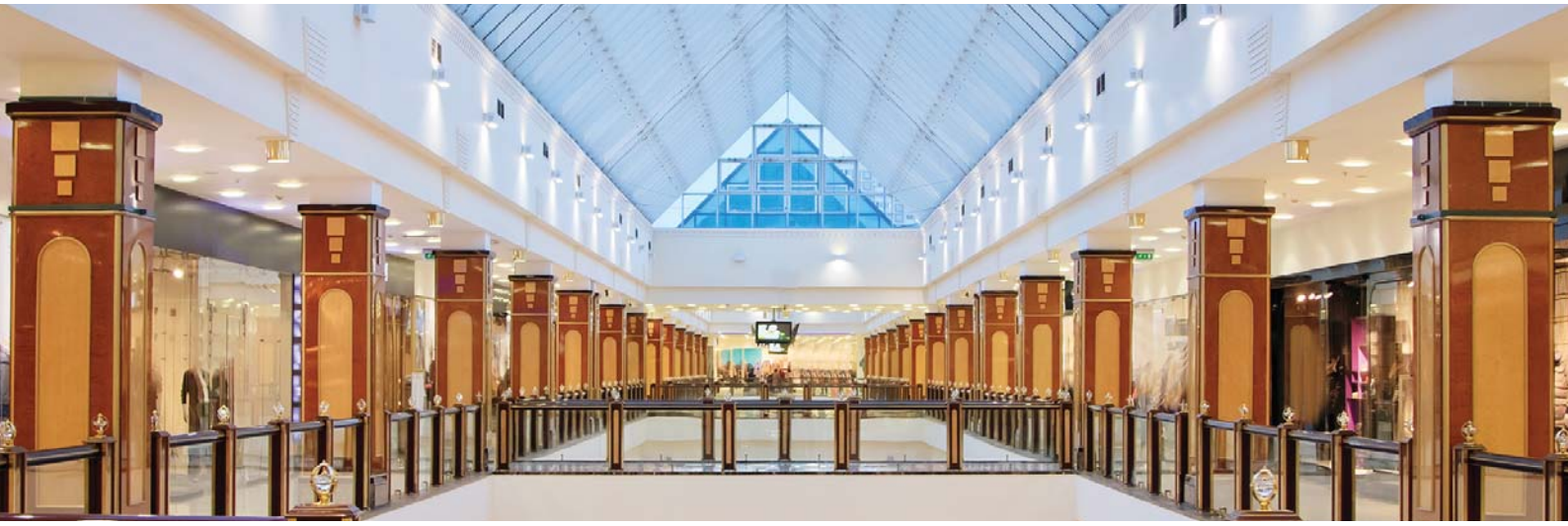
Ведение переговоров с подрядчиками и заключение договоров подряда

Наша компания имеет значительный опыт разработки и корректировки подрядных договоров, включая переработку типовых договоров ФИДИК с учетом российского законодательства и потребностей клиента. Мы предлагаем нашим клиентам комплекс услуг по оформлению всей необходимой правовой документации, сопровождающей выполнение подрядных работ при строительстве ТЦ на всех этапах, — от заключения сделки до ввода объекта в эксплуатацию, включая промежуточное документирование отдельных этапов во взаимоотношениях заказчика и подрядчика в ходе строительства. Мы также вовлечены в проекты, связанные с судебным расторжением договоров подряда, в которых наша компания успешно защищает интересы клиентов.



Правовое обеспечение функции контроля над выполнением договоров подряда

Юристы нашей фирмы участвуют в ведении переговоров с подрядчиками относительно соблюдения графика строительства и выполнения других обязательств по договору. При выявлении нарушений мы разрабатываем стратегию взаимодействия с подрядчиком и, при необходимости, готовим претензии или иски к подрядчику, допустившему нарушение принятых на себя обязательств.



Заключение инвестиционных договоров и урегулирование возникших инвестиционных споров

Процесс строительства, особенно в российских регионах, подразумевает постоянное взаимодействие с государственными органами и органами местного самоуправления. Зачастую от решения представителя власти зависят сроки завершения проекта, выполнение обязательств инвестора перед деловыми партнерами.

Юристы нашей фирмы имеют богатый опыт правового сопровождения крупных инвестиционных проектов во многих регионах России.

Мы оказываем содействие нашим клиентам при получении необходимых согласований, заключении инвестиционных договоров, представляем интересы при урегулировании разногласий и разрешении споров с государственными органами.

Юридическое сопровождение арендных проектов

Разработка стандартного пакета арендных документов

Capital Legal Services обладает многосторонним опытом юридического сопровождения арендных отношений применительно к многофункциональным торгово-развлекательным комплексам, сотрудничая в течение длительного времени с рядом крупнейших иностранных и российских девелоперов в России.

Стандартный пакет арендных документов разрабатывается нами с учетом пожеланий клиента относительно типовых коммерческих условий аренды, в том числе структуры платежей по договорам аренды, а также иных особенностей реализуемого проекта, которые должны быть отражены в стандартных договорах аренды. При их разработке мы исходим из сложившейся в текущее время бизнес-практики рынка, а также учитываем подходы судебной практики для обеспечения максимальной защиты интересов клиента.

При необходимости мы проводим обучение персонала клиента принципам работы с подготовленным стандартным пакетом арендных документов для последующего заключения договоров аренды с арендаторами.

Комплекс услуг по оформлению отношений с арендаторами

Не секрет, что для того, чтобы «заполнить» строящийся ТЦ запланированным пулом арендаторов, необходимо располагать значительным объемом штатных сотрудников, которые согласуют договоры аренды с десятками/ сотнями арендаторов в установленные сроки. На практике осуществить это собственными силами не всегда возможно.

Наши юристы готовы взять весь указанный объем работ на себя. Мы обладаем уникальным многолетним опытом реализации проектов по правовому сопровождению «заполнения под ключ» ТЦ арендаторами, оперирующими в различных сегментах рынка, в том числе якорными арендаторами.

Команда наших юристов обеспечила согласование и заключение с арендаторами, в общей сложности, более тысячи договоров аренды помещений ТЦ.

Сопровождение текущей деятельности на операционной стадии проекта

Нашей компанией оказываются услуги по подготовке всей необходимой правовой документации для целей обеспечения функционирования ТЦ после завершения его строительства: разработка и согласование соглашения на управление объектом, договоров на оказание маркетинговых услуг, обеспечение безопасности, поставку коммунальных услуг, клининг и т.д.

На стадии эксплуатации ТЦ мы обеспечиваем всестороннюю правовую поддержку нашим клиентам во взаимодействии с арендаторами помещений: разрешаем споры, связанные с использованием помещений ТЦ, включая споры по заключению, исполнению и расторжению договоров аренды, как в судебном, так и во внесудебном порядке.

Юридическое сопровождение купли-продажи ТЦ

Мы оказываем весь спектр услуг по юридическому сопровождению сделок купли-продажи готовых торговых объектов как полностью, так и в части — с решением вопросов, касающихся совместного управления объектом, а также пользования общим имуществом объекта.

Capital Legal Services – ведущая российская юридическая фирма, предоставляющая поддержку широкому кругу крупнейших международных и российских компаний. Фирма была основана в 1999 году и имеет офисы в Москве, Санкт-Петербурге и Хельсинки.

Capital Legal Services высоко оценена **Chambers & Partners** и **Legal 500** по таким направлениям, как корпоративное право/слияния и поглощения и государственно-частное партнерство, и рекомендована для сопровождения проектов в таких областях, как недвижимость и строительство, разрешение споров, антимонопольное законодательство, трудовое право и интеллектуальная собственность.

Практика недвижимости и строительства – одна из ключевых практик Capital Legal Services. Компания давно и успешно сотрудничает с иностранными и российскими девелоперами и выступает юридическим консультантом при реализации крупнейших проектов в сфере недвижимости в России.

Мы нацелены на поиск и реализацию эффективных комплексных решений для наших клиентов, основанных на глубоком знании законодательства, а также на понимании отраслевой специфики. Каковы бы ни были запросы бизнеса в быстро меняющихся экономических условиях, в распоряжении наших клиентов всегда команда профессионалов и оптимальные решения для развития и роста.

КОНТАКТЫ

Владислав Забродин
Управляющий партнер

+7 495 970 10 90
+7 812 346 79 90
vzabrodin@cls.ru

Елена Степанова
Партнер

+7 495 970 10 90
estepanova@cls.ru