

Помогаем реализовать самые амбициозные  
проекты в сфере недвижимости

КАЧКИН И ПАРТНЕРЫ

адвокатское бюро

НЕДВИЖИМОСТЬ  
СТРОИТЕЛЬСТВО  
ИНВЕСТИЦИИ



## О КОМПАНИИ

Адвокатское бюро «Качкин и Партнеры» - российская юридическая фирма со специализацией в области недвижимости, строительства, инвестиций, государственно-частного партнерства и разрешения споров была основана в Санкт-Петербурге в 2001 году.

Благодаря нашей признанной экспертизе, широким профессиональным связям и исключительной мобильности, мы - там, где клиенты реализуют свои самые амбициозные проекты в России и за рубежом.

Мы специализируемся в области юридических услуг по недвижимости с момента основания компании, за эти годы с нашим участием было реализовано более 300 значимых проектов в сфере недвижимости. Наши юристы принимали активное участие в реформировании инвестиционного законодательства Санкт-Петербурга и являются признанными экспертами в сфере регулирования градостроительной деятельности.

Профессиональный состав «Качкин и Партнеры» – 25 юристов, включая трех партнеров.

Юристы компании ежегодно входят в число лучших юристов России по недвижимости и сопровождению строительных проектов по версии международного профессионального рейтинга Best Lawyers. В 2013 году Дмитрий Некрестьянов признан «Юристом года в сфере сопровождения строительных проектов» согласно данному рейтингу.

Начиная с 2013 года, международный юридический рейтинг Legal 500 EMEA ежегодно отмечает высокий уровень экспертизы «Качкин и Партнеры» в сфере недвижимости и строительства.

Ведущий международный рейтинг Chambers Europe 2015 включил «Качкин и Партнеры» в список лучших юридических фирм по правовому сопровождению проектов в сфере недвижимости и строительства.

С 2010 года «Качкин и Партнеры» ежегодно признается одной из ведущих юридических компаний и входит в десятку лучших юридических консультантов России в категории «Коммерческая недвижимость /Строительство» (рейтинг Право.Ru-300) в России.





## СОПРОВОЖДЕНИЕ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

### Мы предоставляем следующие услуги:

- Правовой аудит (legal due diligence) недвижимых активов компаний и холдингов;
- Оформление прав на земельные участки и иные объекты недвижимости, в том числе прав на самовольное строительство, объекты незавершенного строительства;
- Градостроительный анализ участков и объектов для оценки возможностей развития и юридических ограничений;
- Консультирование и сопровождение девелоперских (greenfield) и редевелоперских (brownfield) проектов;
- Структурирование сделок с объектами недвижимости, в том числе имущественными комплексами, зданиями и земельными участками;
- Подготовка экспертных заключений по вопросам оценки титула на объекты.

### ПРИМЕРЫ ПРОЕКТОВ

#### Представление интересов управляющей компании РВМ Капитал при приобретении крупного офисного проекта в Санкт-Петербурге

При приобретении нашим клиентом бизнес-центра класса А площадью 21 000 кв. м юристами «Качкин и Партнеры» был осуществлен полный юридический анализ титула, правомерность строительства и последующая передача в аренду объекта. По данным СМИ, данная сделка является одной из крупнейших сделок в сфере офисной недвижимости в СПб в 2014 году. Стоимость сделки составила около 2 млрд. рублей.

#### Консультирование международного диверсифицированного строительного холдинга по имущественно-правовым вопросам, связанным со строительством коттеджного поселка по инвестиционному контракту в Москве

Консультирование международного диверсифицированного строительного холдинга, одного из лидеров среди строительных компаний на российском рынке, по имущественно-правовым вопросам, связанным с непрофильным проектом по строительству в рамках инвестиционного контракта с государством жилого коттеджного поселка на территории Москвы.

#### Проведение due diligence нескольких земельных участков в историческом центре Санкт-Петербурга для крупной инвестиционно-строительной компании

Особенностью этого проекта стало то, что земельные участки были расположены в историческом центре Санкт-Петербурга, что накладывало существенные ограничения на совершение любых действий с объектами недвижимости. При проведении due diligence эксперты компании были вынуждены оценивать не только существующие риски, но и риски изменения законодательства, так как именно в этот период времени существенные изменения в законодательство в сфере недвижимости, расположенной в историческом центре Санкт-Петербурга, который является памятником Всемирного наследия ЮНЕСКО, вносились как законодателем, так и судебной практикой. В отношении всех выявленных рисков были даны рекомендации по их минимизации, что позволило клиенту успешно продолжить реализацию данных проектов.

#### Сопровождение сделки по приобретению земельного участка в Ленинградской области

Правовое сопровождение сделки по приобретению строительной компанией O2 Development земельного участка на границе Санкт-Петербурга и Ленинградской области площадью около 30 Га. Юристы компании проанализировали текущие и планируемые градостроительные ограничения и связанные риски и осуществили структурирование сделки, а также разработали соответствующие договоры. Сделка была успешно проведена менее чем за месяц; начато строительство жилого комплекса. Планируемая площадь жилых помещений – 350 тыс. кв. м., заявленный объем инвестиций – более 20 млрд. руб.

#### Сопровождение сделки по приобретению производственного комплекса в Архангельской области

«Качкин и Партнеры» сопровождало реализацию проекта ОАО «Бионет» по созданию завода по производству высококачественного биотоплива (промышленных пеллет). Проект реализуется при участии ведущего российского банка, а общий объем инвестиций превысит 40 млн евро.







## СОПРОВОЖДЕНИЕ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ

### Мы предоставляем следующие услуги:

- Структурирование отношений по аренде объектов коммерческой недвижимости;
- Предупреждение и минимизация рисков сторон при аренде объектов коммерческой недвижимости;
- Разработка арендной документации по объектам торговой, складской и офисной недвижимости;
- Юридическое сопровождение арендной кампании, включая согласование условий аренды и текстов договоров;
- Консультирование по вопросам исполнения договоров аренды и прекращения арендных обязательств;
- Юридические услуги по защите интересов Клиента в судебных разбирательствах по арендным спорам.

### ПРИМЕРЫ ПРОЕКТОВ

#### Сопровождение арендной кампании ТРЦ Galleria

Наши услуги включали консультации по вопросам, связанным со строительством вновь создаваемого комплекса недвижимого имущества, реконструкцией прилегающих объектов, оформлением права собственности; заключением договоров аренды с арендаторами торгового центра. Также силами специалистов «Качкин и Партнеры» было осуществлено оформление договоров долгосрочной аренды с более чем 300 арендаторами, значительная часть которых - это крупные международные сети и национальные ритейл-операторы.



Торгово-развлекательный центр расположен в центре Санкт-Петербурга, и его площадь - более 160 000 кв. м. Проект удостоился ряда престижных наград: Commercial Real Estate Awards 2011 в категории «Крупный торговый центр», FIABCI Russia Prix d'Excellence 2012 в категории «Торговая недвижимость». Наш клиент был признан Девелопером года в Санкт-Петербурге (Commercial Real Estate Awards 2011).

#### Сопровождение сети ресторанов быстрого питания SUBWAY при аренде помещений

«Качкин и Партнеры» осуществляет комплексную юридическую поддержку деятельности международной сети ресторанов быстрого питания SUBWAY в России с 2003 года. Наши услуги, в частности, включают поддержку сети по вопросам аренды площадей для размещения ресторанов в торговых центрах и ТРК. Юристы компании осуществляют проверку и корректировку договоров аренды, обеспечивая их соответствие целям и интересам арендатора, а также представляют клиента в процессе переговоров с собственниками или управляющими компаниями ТЦ и ТРК.

#### Поддержка торговой сети при заключении договоров аренды

Юристы компании представляют интересы сети магазинов одежды «Буду мамой» в рамках региональной экспансии. В частности, была предоставлена юридическая поддержка оформления договоров аренды в более чем десяти торговых центрах и ТРК, включая корректировку договоров и иных необходимых документов и обеспечение соблюдения интересов арендатора.

#### Поддержка управляющей компании ряда бизнес-центров во взаимоотношениях с арендаторами

«Качкин и Партнеры» осуществляла юридическую поддержку управляющей компании Megapolis Property Management при формировании пула арендаторов ряда бизнес-центров премиум-класса, расположенных в исторических зданиях в центре Петербурга. Наши юристы представляли интересы управляющей компании в процессе переговоров с потенциальными арендаторами и обсуждении условий договоров, а также принимали участие в подготовке договоров аренды и обеспечивали их государственную регистрацию.

#### Консультирование собственника помещения для стрит-ритейла по вопросам расторжения договора

В рамках поручения наши юристы консультировали собственника помещения на одной из торговых улиц Санкт-Петербурга по вопросам расторжения договора аренды и освобождения помещения от арендатора, который систематически нарушал договор аренды. Нашими юристами были проанализированы документы и даны рекомендации по досудебному урегулированию спора, а также максимальному снижению возможных убытков для арендодателя.





## СОПРОВОЖДЕНИЕ СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ


### Мы предоставляем следующие услуги:

- Градостроительный анализ земельных участков и оценка соответствия ограничений участка целям инвестора;
- Разработка тендерной документации для отбора подрядчика и сопровождение проведения отбора;
- Подготовка и согласование договоров на проектирование;
- Юридический аудит переписки сторон в рамках контракта для целей снижения юридических рисков клиента;
- Консультирование заказчика по вопросам получения разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию и градостроительной документации;
- Структурирование отношений по строительству и консультирование по выбору контрактной формы взаимоотношений сторон;
- Разработка и согласование контрактов на проектирование, строительство и управление строительством, в том числе по стандартам ФИДИК (FIDIC), AIA (American Institute of Architects), сопровождение их заключения и реализации.

### ПРИМЕРЫ ПРОЕКТОВ

#### Юридическое сопровождение подготовки договора генерального подряда на строительство крупного жилого комплекса

Наш клиент, крупная инвестиционно-строительная компания, занимается развитием земельного участка на Васильевском острове города Санкт-Петербург и строительством масштабного жилищного проекта, общая застраиваемая площадь которого составляет 98 000 кв. м.



В интересах клиента компания «Качкин и Партнеры» оказывала юридическое сопровождение подготовки договора генерального подряда на строительство данного жилого комплекса с общей стоимостью работ более 3 млрд. рублей. В рамках поручения было осуществлено структурирование отношений всех участников строительства, включая субподрядчиков и службу заказчика, и удалось разработать правила эффективного взаимодействия этих участников на всех этапах исполнения обязательств.

#### Юридическое сопровождение строительства торгового центра «Белая Дача Outlet»

Юридическое сопровождение генподрядной компании СТЭП при реализации проекта по строительству объекта в Московской области торгового центра «Белая Дача Аутлет», реализуемого американским инвестиционным фондом. К сложности проекта следует отнести его реализацию на основе контрактных условий AIA (American Institute of Architects), которые предусматривают стандартные для американской практики, но редко встречающиеся в России условия подрядного строительства. Наше участие включало сопровождение реализации проекта в части соблюдения многочисленных формальных процедур по контракту, необходимых для защиты интересов подрядчика, а также участие в переговорах и консультирование клиента по вопросам стратегии реализации контракта.

#### Сопровождение реконструкции исторического здания-памятника архитектуры в центре Петербурга

Юридическая поддержка международной инвестиционной группы в проекте по приспособлению здания-памятника к современному использованию, включающем создание современных инженерных систем и увеличение торговой площади за счет использования подвала. Два соседних здания, также находящиеся под защитой, также были затронуты работами, все три здания подпадают под регулирование высотности. Задача «Качкин и Партнеры» включала разработку юридического механизма, позволяющего максимально эффективно коммерчески реализовать проект с учетом ограничений. Наши юристы разработали две схемы реализации проекта, позволяющие не прекращать работу торговых мест, а также провели оценку этапности проекта и оценку рисков, разработали необходимые изменения проектной документации.

#### Сопровождение строительства машиностроительного завода в ЦФО РФ

Поддержка генерального подрядчика строительства крупного машиностроительного завода западного производителя техники в Центральном федеральном округе РФ в рамках переговоров по внесению изменений в контракт подряда и заключению контракта. Услуги также включали подробный анализ правовых последствий заключения контракта для клиента и составление рекомендаций по внесению изменений в контракт и организации работы на площадке.





## СОПРОВОЖДЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ

### Мы предоставляем следующие услуги:

- Сопровождение инвестирования в недвижимость на любой стадии, включая реконструкцию и строительство новых объектов;
- Структурирование сделок с недвижимостью для профессиональных и частных инвесторов, включая разработку схем финансирования проектов и секьюритизацию активов;
- Консультирование зарубежных и российских инвесторов и девелоперов при формировании инвестиционных портфелей и защите недвижимых активов;
- Подготовка экспертных заключений по сложным вопросам реализации инвестиционных проектов, в том числе в сфере градостроительства, землепользования и экологии.

### ПРИМЕРЫ ПРОЕКТОВ

#### Реструктуризация инвестиционных обязательств между инвестором и девелопером по ряду строительных проектов на территории Санкт-Петербурга

В рамках этого поручения юристы «Качкин и Партнеры» структурировали взаимосвязанные сделки и упорядочили систему взаиморасчетов, которые были оформлены инвестором и девелопером через разные организации, входящие в соответствующие группы компаний. Документы были подготовлены в кратчайшие сроки и подписаны одновременно в связи со сложными взаиморасчетами между сторонами. Наши специалисты также провели due diligence в отношении одной из проектных компаний, которая переходила во владение к инвестору. Совокупный размер инвестиций в реструктурируемые инвестиционные проекты составил более 15 млн. долларов.

#### Сопровождение инвестиционного проекта по строительству двух свиноводческих комплексов

«Качкин и Партнеры» осуществляет сопровождение деятельности в России крупного датско-литовского агрохолдинга IDAVANG A/S, связанной с инвестированием в строительство племенных свиноферм на территории РФ. В рамках поручения юристы компании осуществляют консультирование заказчика по вопросам корпоративного структурирования российской части холдинга с учетом схемы финансирования проекта, а также юридическую поддержку клиента в процессе оформления земельных участков в собственность и строительства свиноферм.

#### Реструктуризация взаимоотношений участников строительства инфраструктуры рудного месторождения

Клиент «Качкин и Партнеры», ГК СТЭП, выполняет подряд на строительство инфраструктуры рудного месторождения и горно-обогатительного комплекса в Хабаровском крае. Для облегчения администрирования проекта и повышения эффективности взаимодействия стороны приняли решения создать совместно юридическое лицо. Наши юристы провели аудит взаимных обязательств сторон, приняли участие в переговорах по реоформлению прав и обязательств на создаваемое лицо (SPV) и подготовили все необходимые документы. Все юридические и административные процедуры были завершены в течение месяца, строительные работы не прекращались.

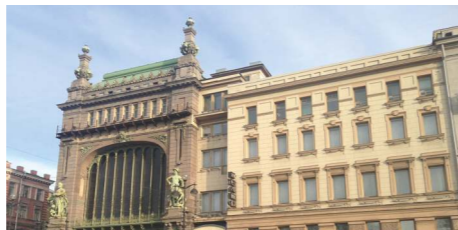
#### Консультации в рамках выбора участка для реализации инвестиционного проекта в Санкт-Петербурге

Девелоперская компания Seven Suns в рамках поиска земельного участка для строительства жилого комплекса поручила «Качкин и Партнеры» провести юридическую проверку двух участков общей площадью несколько сотен тысяч квадратных метров для определения юридических рисков и последующей оценки клиентом экономической эффективности покупки. Юристы бюро провели анализ действующих градостроительных ограничений, сделали оценку ограничений по парковкам, озеленению и требованиям к наличию объектов социальной инфраструктуры. Кроме того, мы консультировали заказчика по вопросу возможности изменения высотного регулирования в зонах, имеющих ограничения в связи с историческим характером окружающей застройки, и предложили схему действий для осуществления этого.

#### Структурирование сделки по реализации инвестиционного проекта реконструкции здания

По поручению клиента «Качкин и Партнеры» структурировали сделку по совместной реализации проекта реконструкции устаревшего паркинга в многофункциональный комплекс с распределением долей в нем между участниками. С учетом особенностей действующего законодательства и наличия первичного права собственности на здание устаревшего паркинга только у одной из сторон нами была предложена и реализована схема сделки, максимально защищающая имущественно-правовые интересы обеих сторон.





## РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ И СТРОИТЕЛЬСТВА

Мы оказываем всестороннюю поддержку клиента как на досудебной стадии спора и в процессе примирения сторон, так и в рамках рассмотрения дел в суде и арбитраже.

Ведущее профессиональное издание, юридический справочник Chambers & Partners Europe, начиная с 2012 года ежегодно включает «Качкин и Партнеры» в число рекомендованных экспертов по разрешению споров.

Международный юридический справочник The Legal 500 Europe, Middle East & Africa с 2013 также ежегодно рекомендует «Качкин и Партнеры» в сфере разрешения споров.

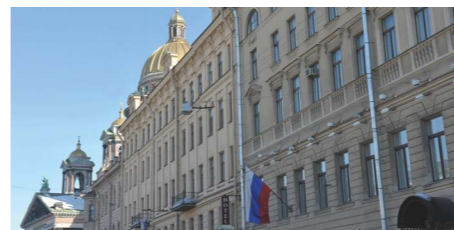
Кроме того, Дмитрий Некрестьянов удостоен [награды Адвокатской палаты Санкт-Петербурга](#) «За успехи, достигнутые адвокатом при представительстве по гражданским (арбитражным) делам» в 2014 году и почетного звания «Юрист года по сопровождению судебных споров», присужденного профессиональным рейтингом [Best Lawyers](#) в 2015 году.

Мы предоставляем следующие услуги:

- Юридический аудит ситуации и оценка перспектив спора;
- Разработка судебной стратегии и выбор наиболее эффективного способа защиты прав клиента, включая многоэлементные споры;
- Досудебное урегулирование споров;
- Представление интересов клиентов в арбитражных судах и судах общей юрисдикции всех инстанций;
- Принудительное исполнение судебных актов;
- Подготовка «second opinion» («второго мнения») по вопросам эффективности и разумности

### ПРИМЕРЫ ПРОЕКТОВ

- Представление ООО «Магазин Купцов Елисеевых» в рамках требования к КУГИ Санкт-Петербурга об обязанности зачесть в счет арендной платы более 115 млн рублей, потраченных на реставрацию объекта культурного наследия федерального значения - Елисеевского магазина на Невском проспекте;
- Юридическая поддержка строительной компании «Навис» в многочисленных судах по инвестиционному контракту на строительство трех 24-этажных жилых домов, включая защиту от требования их сноса;
- Оспаривание Регламента водной инфраструктуры Санкт-Петербурга и архитектурно-художественного регламента Невского проспекта Санкт-Петербурга в рамках защиты интересов клиента, крупной диверсифицированной компании, специализирующейся на общественном питании и сопутствующих услугах;
- Представление интересов крупного девелоперского холдинга «Адамант» при рассмотрении иска о признании права собственности на реконструированное здание бизнес-центра общей площадью более 17 000 кв. м в споре с государственным органом;
- Досудебное урегулирование взаимных претензий генподрядчика и заказчика в рамках строительства первой очереди технопарка финской компанией Technopolis, реализуемого на контрактных условиях FIDIC;
- Разработка судебной стратегии для подрядчика строительства гостиницы Courtyard by Marriott;
- Представление интересов Tebodin Eastern Europe в споре с заказчиком по проектной документации для строительства современного проволочного завода;
- Комплексная юридическая защита Архитектурного бюро «А.Лен» в рамках более чем десятка судебных споров с субподрядчиками и заказчиками;
- Сопровождение оформления прав Российской Федерации на объект недвижимости в рамках спора между Санкт-Петербургом и федеральными органами власти;
- Защита интересов владельца крупнейшего склада-холодильника класса А в Санкт-Петербурге в сложном споре с недобросовестной управляющей компанией;
- Представление интересов заказчиков в споре с недобросовестным подрядчиком по строительству линий телекоммуникаций.





## КОНТАКТЫ

---

**Дмитрий Некрестьянов**  
Партнер, руководитель практики  
по недвижимости и инвестициям, к.ю.н.

Руководитель Комитета по  
законодательству Российской гильдии  
управляющих и девелоперов

**тел.:** +7 812 602 0225  
**e-mail:** [dmitry.nekrestyanov@kachkin.ru](mailto:dmitry.nekrestyanov@kachkin.ru)  
**www.**[kachkin.ru](http://kachkin.ru)

---





[www.kachkin.ru](http://www.kachkin.ru)

Россия, 191014, Санкт-Петербург  
Парадная ул., д. 7, Бизнес-центр "Орлов", офис 22  
**тел.:** +7 (812) 602 0225 **факс:** +7 (812) 602 0226 **e-mail:** info@kachkin.ru