



CAPITAL LEGAL SERVICES
INTERNATIONAL, L.L.C.

**Конференция «Эффективная модель торгового центра»
Москва, 07 июня 2006 года**

**ЮРИДИЧЕСКИЕ ОТНОШЕНИЯ С АРЕНДАТОРАМИ.
КОНФЛИКТНЫЕ СИТУАЦИИ И МЕТОДЫ ИХ РАЗРЕШЕНИЯ.**

Антон Наку, старший юрист, Capital Legal Services International, L.L.C.



Юридические модели отношений с арендаторами на ранних стадиях осуществления проекта

- ✓ Сотрудничество и консультирование; соглашение о намерениях
- ✓ Коммерческие условия аренды
- ✓ Смешанный договор
- ✓ Договоры о совместной деятельности



Договор аренды помещений торгового центра

Форма и
государственная
регистрация
договора аренды

Условия договора
аренды



Форма и государственная регистрация договора аренды

- ✓ Письменная форма (п. 2 ст. 434 ГК РФ; п. 1 ст. 651 ГК РФ)
- ✓ Единый документ, подписанный сторонами (п. 1 ст. 651 ГК РФ)
- ✓ Государственная регистрация договора (п. 3 ст. 651 ГК РФ)



Условия договора аренды

Существенные условия (п. 1 ст. 432 ГК РФ)

- Предмет договора (п. 3 ст. 607 ГК РФ)
- Арендная плата (ст. 614 ГК РФ)

Иные условия

- Сроки (ст. 610 ГК РФ)
- Подчинение внутреннему распорядку деятельности торгового центра



Платежи по договору аренды

Арендная плата

- Плата за заключение договора аренды
- Фиксированная арендная плата
- Страховой депозит
- Процент с оборота

Иные платежи

- Сервисный сбор
- Коммунальные платежи
- Плата за иные услуги арендодателя



Сроки договора аренды (ст. 190 ГК РФ)

Краткосрочный договор
(ст. 610 ГК РФ)

Долгосрочный договор
(ст. 610 ГК РФ)

Сроки при
заключении
предварительного
договора аренды
(п.4 ст. 429 ГК РФ)



Страхование

Осуществляемое арендодателем

- Страхование центра
- Страхование земельного участка (по усмотрению арендодателя)

Осуществляемое арендатором

- Страхование ответственности за причинение вреда третьим лицам вследствие осуществления деятельности на площадях
- Страхование имущества арендатора, находящееся на площадях или в центре
- Страхование улучшений площадей и др.



Расторжение договора аренды

По соглашению сторон
(п. 1 ст. 450 ГК РФ)

- Акт взаиморасчетов
- Акт приема-передачи

В судебном порядке
(п. 2 ст. 450 ГК РФ)

- По инициативе арендодателя (ст. 619 ГК РФ)
- По инициативе арендатора (ст. 620 ГК РФ)

Во внесудебном порядке
(п. 3 ст. 450 ГК РФ)

- Односторонний отказ от исполнения договора



Типичные правовые споры между арендатором и арендодателем

- ✓ Правомерность использования наряду с традиционными правилами БТИ иных способов обмера площадей (например, правил ВОМА)
- ✓ Правомерность увеличения ставок арендной платы по инициативе арендодателя
- ✓ Вопрос об обязанности арендатора соблюдать внутренние правила торгового центра
- ✓ Споры, связанные с порядком досрочного расторжения договора аренды
- ✓ Убытки по договору аренды



CAPITAL LEGAL SERVICES
INTERNATIONAL, L.L.C.

Контакты

Офис в Санкт-Петербурге

Россия, 191186 Санкт-Петербург
Набережная реки Мойки, дом 36
Бизнес-центр «Северная столица»
Телефон: + 7 812 346 79 90
Телефакс: + 7 812 346 79 91

Офис в Москве

Россия, 119019 Москва
Большой Афанасьевский
переулок, дом 41 строение А
Телефон: +7 495 970 10 90
Телефакс: +7 495 970 10 91

www.cls.ru