

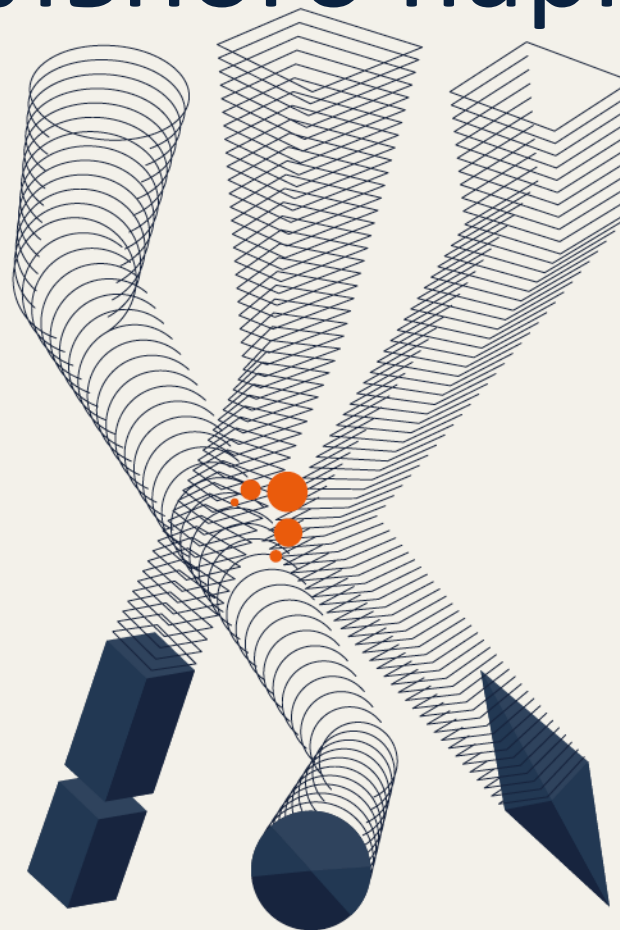
# / Организация работы управляющей компании промышленного парка

Юридические особенности

21 июня 2018 г.

Анна Сорокина, старший юрист, Noerr

Асия Тахтаева, LL.M., старший юрист Noerr



Аликанте  
Берлин  
Братислава  
Брюссель  
Будапешт  
Бухарест  
Варшава  
Дрезден  
Дюссельдорф  
Гамбург  
Лондон  
Москва  
Мюнхен  
Нью-Йорк  
Прага  
Франкфурт

[noerr.com](http://noerr.com)

**Noerr**

# / Юридические особенности организации работы УК индустриального парка

Анна Сорокина

## / Результаты опроса УК

1	Кол-во опрошенных	25 УК ИП
2	Орг.-правовая форма	АО – 14 / ООО - 11
3	Учредители	Российские юр. и физ. лица – <b>11</b> , гос. и муницип. органы – <b>10</b> , иностранные компании – <b>2</b> , фонд поддержки предпринимательства – <b>1</b>
4	Договоры с резидентами	В среднем <b>от 2 до 13</b> договоров (на передачу недвижимости, обеспечению энергоресурсами, содержание инфраструктуры и дорог, сервисные договоры и пропускной режим)
5	Соглашения об осуществлении деятельности	<b>5 видов</b> (инвестиционное соглашение, соглашение об осуществлении деятельности на территории ИП, соглашение о реализации проекта на территории ИП, договор о совместной хозяйственной деятельности, договор на техническое обслуживание и эксплуатацию ИП)
6	Гарантии оплаты резидентами услуг УК	Плата по договорам инженерного обеспечения и содержания дорог, плата за въезд на территорию ИП, включение в арендную плату, страховой депозит
7	Санкции	Штрафы по сервисным договорам, приостановка подачи энергоресурсов, ограничение доступа в помещения, списание страхового депозита, удержание имущества резидента

# / Законодательство: правовые аспекты взаимодействия УК и резидентов ИП

## ПП РФ №794 и ПП РФ №831

Резидент ИП **должен** заключить с УК ИП:

- **договор аренды** и (или)
- **договор купли-продажи** объектов промышленной инфраструктуры или их частей и (или) земельного участка, находящихся в границах территории ИП, в целях ведения промышленного производства промышленной продукции

## ГОСТ Р 56301–2014

УК ИП в отношении резидента ИП **должна**:

- предоставить в аренду/субаренду/собственность земельный участок
- обеспечить снабжение энергоресурсами, водоснабжением/водоотведением
- обеспечить функционирование инфраструктуры общего пользования

## ГОСТ Р 56301–2014

УК ИП **может** заключать с резидентами соглашения о ведении хозяйственной деятельности на территории ИП, обеспечивать выполнение условий соглашения в рамках своих обязательств, участвовать в осуществлении контроля за выполнением резидентами условий соглашения

# / Проблемы правового регулирования отношений УК ИП и резидентов ИП

## Проблемы правового регулирования отношений УК ИП и резидентов ИП

В подавляющем большинстве отсутствие единого соглашения, регулирующего осуществление резидентом промышленной деятельности в ИП

Огромное количество сервисных соглашений

Отсутствие контроля УК за реализацией проектов резидентами ИП

Отсутствие гарантий (как для УК, так и для резидента) выполнения сторонами своих обязательств

Отсутствие санкций за неисполнение сторонами своих обязательств

# / Соглашение об осуществлении промышленной деятельности в индустриальном парке

## 1 Заключение

- Соглашение заключается одновременно с договором аренды/купли-продажи объектов недвижимости в ИП
- Соглашение является основанием для присваивания инвестору статуса резидента ИП и внесения записи о нём в реестр резидентов ИП
- Бизнес-план проекта и план-график его реализации являются приложением и неотъемлемой частью соглашения

## 2 Права и обязанности сторон

- УК обязана оказывать услуги резиденту ИП в объёме, сроки и порядке, указанных в соглашении
- Резидент ИП обязан реализовывать инвестиционный проект в порядке и сроки, указанные в соглашении, и оплачивать услуги УК
- Запрет замены лица в обязательстве

## 3 Гарантии и Санкции

- **Гарантии:** обеспечительный платёж, поручительство материнской компании
- **Санкции:** списание суммы обеспечительного платежа, неустойка (штраф/пени), ограничение доступа к площадке, ограничение предоставления коммунальных услуг, утрата статуса резидента с расторжением соглашения и договора аренды (или вступления договора об обратном выкупе объекта недвижимости)

# / Спасибо за внимание!



**Анна Сорокина**  
Старший юрист  
+7 495 7995696  
[anna.sorokina@noerr.com](mailto:anna.sorokina@noerr.com)

## Специализация

- Сопровождение инвестиционных проектов по размещению производственных объектов (greenfield&brownfield)
- Сопровождение сделок купли-продажи, аренды и ипотеки недвижимого имущества

## Информация

- Один из лучших специалистов в области строительства в России // Best Lawyers 2014 – 2018
- Опыт юридического сопровождения проектов таких клиентов, как Continental, Daimler, Berlin-Chemie, Knorr-Bremse, Benteler Automotive, Ferrostaal, Claas, Metalfrio, Schmitz Cargobull и др.
- Юридическое образование (диплом МГУ им. Ломоносова с отличием), а также второе высшее образование в сфере психологии бизнеса
- В Noerr с 2006 года

# / Договорное оформление использования и содержания дорог в индустриальном парке (ИП)

Асия Тахтаева



# / Содержание

1 Договорные отношения по содержанию дорог / опрос ИП в апреле 2018 года

---

2 Договорные отношения по содержанию дорог / Результаты опроса ИП

---

3 Позиция судов об отнесении дорог к «общему имуществу» / аналог многоквартирного дома?

---

4 Плата за содержание дорог – плата за сервитут? за услуги? арендная плата?

---

5 Вариант юридически грамотного оформления отношений по содержанию дорог в ИП

---

# / Договорные отношения по содержанию дорог

Опрос ИП в апреле 2018 года

Два основных вопроса к ИП:



1

Какие договоры УК заключает со своими резидентами для оформления отношений по содержанию и эксплуатации дорог?



2

Каким образом гарантируется возмещение резидентами ИП расходов УК на содержание объектов общего пользования, в т.ч. дорог ?

Участвовало около 25  
индустриальных парков

➤ Спасибо Вам  
большое  
за ответы и  
информацию!

# / Договорные отношения по содержанию дорог

## Результаты опроса ИП

**Договорные схемы, используемые для оформления отношений по содержанию дорог:**

- договор **о пользовании дорогами**
- договор **об оказании услуг** (контроль доступа, въезд транспорта, услуги пропускного режима, техническое обслуживание и эксплуатация ИП)
- договор **на выполнение работ** по техническому обслуживанию и содержанию инженерной инфраструктуры
- соглашение **о реализации инвестиционного проекта**, соглашение о ведении промышленно-производственной деятельности
- договор **аренды земельного участка**, предоставленного резиденту

Либо плата на содержание и ремонт дорог **вообще не взимается**

# / Позиция судов об отнесении дорог к «общему имуществу»

## Аналог многоквартирного дома?

Позиция Конституционного Суда РФ (Постановление от 10 ноября 2016 г. N 23-П):

- Положения законодательства о долевой собственности собственников квартир на общее имущество многоквартирного дома к объектам общего пользования в «коттеджном поселке» **НЕ применяются**

### Обоснование:

1. земельные участки и объекты общего пользования «коттеджного поселка» не обладают характеристиками мест общего пользования многоквартирного дома (в силу закона они могут обслуживать не только собственников индивидуальных жилых домов, у них нет замкнутой системы обслуживания всех собственников)
2. земельные участки и объекты общего пользования «коттеджного поселка» могут быть выделены как самостоятельный объект недвижимости, могут находиться в собственности лиц, которые не являются собственниками индивидуальных жилых домов

# / Плата за содержание дорог – плата за сервитут? за услуги? арендная плата?

## Сервитут – право ограниченного пользования соседним земельным участком +

- возможен только в отношении **соседнего** земельного участка  
(п. 26 Обзора судебной практики, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 27.12.2017)
- требовать установления может только собственник земельного участка, **не арендатор**  
(Определение Верховного Суда РФ от 15.01.2015 по делу № А53-22912/2013)
- требовать установления может **резидент и собственник** «дороги»  
(п. 5 Обзора судебной практики, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017)

## Услуги / работы по пропускному режиму, техническому обслуживанию и эксплуатации ИП +

- плата за оказание таких услуг де-юре квалифицируется как **плата за сервитут**  
(п. 12 Обзора судебной практики, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017)

## Аренда земельного участка резидента +

- плата за содержание дорог может быть **включена в арендную плату**  
(Определение Верховного Суда РФ от 15.01.2015 по делу № А53-22912/2013)

# / Вариант юридически грамотного оформления отношений по содержанию дорог в ИП

## Вопросы ко всем:

1. как принудить резидентов
  - заключить договор о пользовании дорогами и объектами общего пользования
  - регулярно платить по такому договору
2. не поссориться с резидентами при этом?

## Возможный вариант:

Резидент получает преимущества, предусмотренные в соглашении об осуществлении промышленной или производственной деятельности\*, при условии исполнения им его обязанностей по «договору о пользовании дорогами»

\*Соглашение об осуществлении промышленной или производственной деятельности в индустриальном парке – договор, заключенный между управляющей компанией ИП и резидентом ИП, определяющий условия осуществления деятельности резидента ИП в границах ИП, а также условия строительства и использования им объектов недвижимости в границах ИП

# / Большое спасибо за внимание! Вопросы?



Асия Тахтаева, LL.M.  
Старший юрист

+7 495 7995696  
[asia.takhtaeva@noerr.com](mailto:asia.takhtaeva@noerr.com)

## Специализация

- Сделки с недвижимостью и сопровождение строительства
- Создание новых производственных объектов в регионах России (greenfield и brownfield)
- Земельное и градостроительное право
- Гражданское право

## Информация

- До работы в Noerr руководила отделом сопровождения инвестиционных проектов Министерства инвестиционной политики Нижегородской области, преподавала гражданский процесс в ВВАГС
- Сопредседатель рабочей группы по недвижимости и строительству Российско-Германской Внешнеторговой палаты
- Обладает степенью магистра права РШЧП
- В Noerr с 2007 года

# / Noerr в России

## Сильная команда

- Более 25 лет опыта в России (на рынке с 1988 г., офис в Москве с 1994 г.)
- 30 юристов и налоговых консультантов
- 4 немецких адвоката, 1 английский юрист

## Крупные клиенты

- Глобальные корпорации из списка FT Global 500, включая Google, Shell, H&M, Swatch Group, UniCredit
- Немецкие компании DAX-30, включая Siemens, Volkswagen, Daimler, Continental, Commerzbank, Merck, SAP
- Российские «голубые фишки», включая Лукойл, Сбербанк, Альфа-Банк, ВТБ, Татнефть, X5 Retail Group

## Международное признание

- 11 специалистов отмечены рейтингом The Legal 500 2018
- 5 партнера рекомендованы Who's Who Legal 2018
- 4 эксперта включены в рейтинги Chambers & Partners 2018
- 10 партнеров и юристов входят в рейтинг Best Lawyers 2018