

Карина Чичканова

Партнер



Партнер

Санкт-Петербург
Т +7 812 325 8444

karina.chichkanova@dentons.com

Обзор

Карина работает в Санкт-Петербургском офисе Dentons с момента его основания (1993 г.) и является ведущим экспертом в области недвижимости, строительства и инфраструктурных проектов и заслужила высокое признание среди клиентов и в профессиональных кругах. Она также обладает обширным опытом консультирования ведущих российских и международных корпоративных клиентов по общим вопросам корпоративного, гражданского и коммерческого права, иностранных инвестиций, слияний и поглощений, а также по вопросам структурирования сделок в области недвижимости, приобретения прав собственности и аренды.

Карина возглавляла команду юристов во многих международных инвестиционных проектах, реализованных в РФ, включая стратегические инвестиционные проекты в Санкт-Петербурге и Северо-Западном регионе России, а также проекты ГЧП, касающиеся строительства/реконструкции многофункциональных торговых центров, бизнес-центров, гостиниц, крупных промышленных объектов производства и жилых комплексов. В ходе реализации таких проектов Карина принимала активное участие в переговорах с представителями Администрации города Санкт-Петербурга, Ленинградской области и представителями местных органов власти.

Карина является автором различных статей и презентаций, посвященных вопросам ГЧП, недвижимости, строительству, приватизации и инвестиционной деятельности.

Опыт

- **Авиелен А.Г.:** Консультирование совместного предприятия, созданного крупнейшими европейскими девелоперскими компаниями, в связи с реализацией его российских проектов, общая стоимость которых на данный момент составляет несколько десятков миллионов евро, включая:
 - комплексное юридическое сопровождение масштабных проектов по строительству и оборудованию «под ключ» нескольких современных зданий бизнес-центров класса «А» в многофункциональном комплексе «Аэропорт-Сити» в Санкт-Петербурге, предназначенных для сдачи в аренду одной из крупнейших российских нефтегазовых компаний и продажи

инвесторам, в том числе содействие в подготовке и заключении договоров строительного подряда и поставки, содействие в привлечении проектного финансирования, анализ и сопровождение заключения комплексной кредитно-обеспечительной документации с крупнейшим российским банком, разработку проектов договоров аренды, содействие в приобретении и регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, содействие в структурировании и заключении сделок купли-продажи имущественных комплексов, включая подготовку договорной документации по сделкам и участие в переговорах, консультирование по различным вопросам земельного, градостроительного, корпоративного, налогового, коммерческого права, а также по широкому спектру транзакционных вопросов;

- юридическое сопровождение проекта корпоративной и кредитной реструктуризации, включая подготовку транзакционной документации для передачи и обратного выкупа акций, опционных соглашений, корпоративного договора, дополнительных соглашений к кредитно-обеспечительной документации, а также проекта по конвертации заемного финансирования в акционерный капитал.

- **Международная энергетическая и нефтехимическая компания:** Выполнение функций основного консультанта одной из ведущих энергетических компаний в мире, включая комплексное юридическое сопровождение и структурирование многочисленных проектов и сделок клиента, проведение градостроительных аудитов (всего более 300 аудитов за последние 6 лет), подготовку документов и проведение переговоров:
 - комплексное сопровождение сделок по приобретению автозаправочных комплексов общей стоимостью более 24 млн долл. США по всей России в 2019-2020 гг. (к настоящему моменту эти сделки успешно закрыты), а также других аналогичных сделок, включая разработку уникального контрактного механизма хеджирования рисков в случае банкротства контрагентов, а также новой схемы взаимоотношений с дилерами;
 - консультирование по различным вопросам, связанным с эксплуатацией более чем 140 автозаправочных комплексов на всей территории России, включая комплексную оценку рисков изъятия автозаправочных комплексов и земельных участков для публичных нужд в различных регионах центральной России;
 - защита интересов клиента в различных регионах России в административном и судебном порядке, включая консультирование по вопросам законности строительства и эксплуатации автозаправочных комплексов, а также привлечения к ответственности за административные правонарушения.
- **Крупный английский девелопер:** Юридическое сопровождение сделки стоимостью около 1 млрд руб. по продаже расположенных в центре Санкт-Петербурга земельного участка и исторического здания, реконструированного для использования в качестве высококлассного бизнеса-центра, включая консолидацию и продажу акций российской управляющей компании, в том числе консультирование по различным вопросам гражданского, коммерческого и корпоративного права, а также привлечения финансирования в нескольких юрисдикциях, проведение комплексной юридической проверки на стороне продавца, разработку договорной документации по сделке, участие в переговорах.
- **LEGENDA:** Представление интересов одного из ведущих девелоперов Северо-Западного региона в связи с выходом на высококонкурентный рынок жилой недвижимости г. Москвы – заключением сделки стоимостью около 1 млрд руб. по приобретению у крупнейшей российской финансово-промышленной группы объектов недвижимого имущества в Москве, включая покупку 100% акций кипрской компании, которой принадлежала российская проектная компания – собственник активов; структурирование и подготовка сделки, консультирование по вопросам российского и иностранного корпоративного права, налогового права, проведение комплексной юридической проверки, выявление связанных со сделкой основных правовых рисков и разработка мер для их минимизации, участие в переговорах на уровне конечных бенефициаров, разработка договорной документации, сопровождение процедуры закрытия сделки.

- **Morgal Investments:**

- Консультирование крупного израильского девелопера в связи с продажей части территории площадью 240 га для реализации крупного проекта жилищного строительства ведущим российским девелопером, разработка и подготовка объемного пакета основной и обеспечительной документации по сделке (включая предварительный договор, договор купли-продажи, договор уступки, договор аренды и т.п.), согласование структуры сделки / проектов и условий различных договоров со сторонами сделки. Инвестиционный договор для реализации данного проекта стоимостью более 3 млрд долл. США был подписан между Morgal Investments и губернатором Санкт-Петербурга во время проведения ПМЭФ-2014. Наша особая заслуга была в разработке уникального механизма оплаты за продаваемые земельные участки из средств, вырученных от продажи строящихся помещений, и комплекса гарантий для защиты рисков продавца.
- Защита интересов Morgal Investments в суде по делу об оспаривании проекта планировки и межевания территории, разработанного клиентом в отношении территории, часть которой находится в собственности клиента и планируется к застройке клиентом / его партнерами, включая анализ действующего российского законодательства, законодательства СССР и международного законодательства в области охраны объектов культурного наследия, актов ЮНЕСКО, а также судебной практики; формирование правовой позиции; подготовка всех документов в рамках судебного дела; участие в судебных заседаниях.

- **Международный поставщик товаров медицинского назначения в России:** Юридическое сопровождение множества проектов крупнейшего международного производителя и поставщика различных товаров и услуг в области медицины и здравоохранения (данная компания является нашим клиентом уже более 18 лет), включая:

- консультирование по широкому кругу вопросов корпоративного, коммерческого, трудового, земельного и административного права, законодательства о ГЧП и концессиях, интеллектуальной собственности и персональных данных;
- консультирование по вопросам использования различных правовых механизмов для структурирования и реализации одних из первых в России проектов государственно-частного партнерства в области здравоохранения, включая проекты по реконструкции медицинских учреждений, предусматривающие поставку, установку и дальнейшее техническое обслуживание самого современного медицинского оборудования;
- юридическое сопровождение сделки по приобретению сети частных медицинских клиник на юге России, оказывающих высокотехнологичные услуги гемодиализа, включая консультирование по различным вопросам, связанным со структурированием и подготовкой сделки, проведение комплексной юридической проверки (due diligence), разработку договорной документации по сделке, участие в переговорах;
- юридическое сопровождение нескольких проектов по расширению и развитию деятельности компании в России, связанных, в частности, с приобретением земельных участков для строительства производственных объектов и заключением договоров долгосрочной аренды объектов недвижимого имущества для расширения производственных мощностей и локализации производства, включая консультирование по различным вопросам, связанным со структурированием и подготовкой проекта, проведение комплексных юридических проверок контрагентов / объектов / активов, выявление основных правовых рисков в связи с проектами и разработку комплекса мер для их минимизации, участие в переговорах, разработку договорной документации;
- консультирование по вопросам применения законодательства о персональных данных с учетом специфики деятельности российских компаний группы в области здравоохранения, комплексный анализ используемых компаниями информационных систем и средств, разработка комплектов соответствующих организационно-правовых документов (локальных актов) компаний.

- **Компания в сфере маркетинга и трейдинга на мировом энергетическом рынке:** Консультирование в связи с реконструкцией здания в Санкт-Петербурге с целью дальнейшего его использования в качестве офисного центра, включая подготовку договоров с подрядчиками/субподрядчиками и поставщиками услуг, связанных с проектированием, негосударственной экспертизой проектной документации и инженерными изысканиями, строительными работами, осуществлением функций технического заказчика и контролем за соблюдением требований стандартов, строительных норм и правил, а равно сдачей части помещений в аренду и их приспособления для нужд арендатора.
- **Сеть гипермаркетов в России:** Консультирование в связи с приобретением около 30 объектов недвижимости (незастроенных земельных участков и торговых центров) в 2016 году и 7 объектов недвижимости в 2015 году в связи с предполагаемым размещением на/в них гипермаркетов клиента; проведение комплексной юридической проверки, включая анализ прав на приобретаемые объекты, истории их приобретения и возможных рисков утраты данных прав, проверку градостроительного статуса объектов, возможности установления санитарно-защитных зон объектов и возможного негативного влияния данных зон, связи объектов с улично-дорожной сетью и обеспечения объектов необходимыми инженерными ресурсами.
- **СПб Реновация:** Консультирование в связи с реализацией крупномасштабного проекта жилищного строительства в Санкт-Петербурге, включая развитие застроенных территорий (около 900 га) в Санкт-Петербурге (стоимость проекта – 350 млрд рублей); юридический анализ схем управления проектированием и строительством, подготовка проектов и согласование пакета регулируемых российским правом договоров между участниками строительства, включая договор на генеральное проектирование, договор на управление проектированием, договор на проектирование, договор с генеральным подрядчиком, договор на управление строительством и договор строительного подряда (в том числе с учетом положений типовых контрактов FIDIC); подготовка и согласование проекта договора между заказчиком и консультантом на основе типового договора между заказчиком и консультантом на оказание услуг («Белая книга» FIDIC), а также юридическое консультирование по иным вопросам, касающимся реализации проекта, его структурирования и минимизации связанных с ним рисков.
- **Европейский банк реконструкции и развития:** Консультирование в связи с разработкой Межпарламентской Ассамблеи государств – участников СНГ проекта модельного закона «О публично-частном партнерстве». Наша работа включала в себя подготовку меморандума, посвященного обзору практики реализации проектов ГЧП в странах – членах МПА СНГ (кроме России) в рамках существующего законодательства, а также подготовка комментариев и предложений по внесению поправок в проект модельного закона, в особенности, в части финансовой привлекательности (bankability) проектов.
- **Комитет Государственной Думы по вопросам собственности:** Подготовка комментариев к проекту федерального закона о государственно-частном партнерстве.
- **Контейнерный терминал на северо-западе России:** Консультирование в связи с созданием совместного предприятия для эксплуатации портового склада и инвестициями в его наземную часть и оборудование, включая согласование проектов акционерного соглашения, соглашения о подписке, устава компании, предварительного договора аренды, договора аренды и договора об оказании услуг.

Независимая оценка

Карина Чичканова упоминается в многочисленных рейтингах авторитетных юридических и иных изданий с 2011 года. Ниже приведены наиболее значимые примеры:

- *Best Lawyers*, 2011-2021: Юрист года в области недвижимости (2011 и 2019), юрист года в области инвестирования (2018), юрист года в области строительства (2017 и 2021), ведущий юрист в области недвижимости, инвестирования и строительства в России.
- *Chambers Europe*, 2015-2020: Ведущий юрист в области недвижимости в Санкт-Петербурге (первый уровень рейтинга).

- *The Legal 500*, 2017-2020: Рекомендованный юрист в области недвижимости и строительства и Рекомендованный юрист в области ГЧП и инфраструктурных проектов в России.
- *Pravo.ru*, 2019: Рекомендованный юрист в сфере ГЧП и инфраструктуры в России.
- *Коммерсантъ*, 2019, 2020: Ведущий юрист в области ГЧП в России.
- *Деловой Петербург*, 2018-2020: Одна из наиболее влиятельных женщин в Санкт-Петербурге.
- *IFLR1000*, 2016, 2019, 2020: Ведущий юрист в области энергетики и инфраструктуры в России.

Профессиональная деятельность

Членство в профессиональных организациях

- Сопредседатель, Исполнительный комитет СПИБА (2010-2020)

Карьера

- Партнер, руководитель российской практики в области инфраструктуры и Санкт-Петербургской практики в области недвижимости и строительства, Dentons (ранее Salans), Санкт-Петербург (2008 – наст. время)
- Советник, Dentons (ранее Salans), Санкт-Петербург (2005-2008)
- Юрист, Dentons (ранее Salans), Санкт-Петербург (1993-2005)

Области специализации

Области практики

- Разработка и реализация проектов
- Недвижимость

Отрасли экономики

- Автомобильная промышленность
- Строительство
- Государственный сектор
- Гостиничный бизнес
- Инфраструктура и ГЧП
- Транспорт

Образование

- Ленинградский государственный университет, 1990, диплом по специальности «право»

Языки

- английский
- русский