

Контрактне право. Світова практика у трьох томах

Український бізнес поступово адаптується до світових підходів та стандартів. Поступово зростає кількість контрактів з країнами господарські відносини яких традиційно регулюються нормами прецедентного права. Контрактне право Англії виробило чимало специфічних правових інститутів, які невідомі іншим правовим системам, до них належать довірча власність, зустрічне задоволення вимог, передача спадкових титулів на землю та нерухомість та деякі інші.

Саме різноманіття варіантів взаємовідносин партнерів у сфері бізнесу забезпечило в Англії та США пріоритет прецеденту перед стандартними формами законодавчих актів. Контрактні відносини завжди індивідуальні, так специфічні конкретні господарські зв'язки.

Видання присвячене аналізу питань, укладанню угод, розрахована на бізнесменів, юристів, банкірів, практичних та наукових працівників, зацікавлених у використанні світового досвіду контрактних відносин.

МАЙК ФАРЛОУ

КОНТРАКТНЕ
ПРАВО
СВІТОВА ПРАКТИКА

ТОМ 1

УГОДИ

Видавництво
«К Н Т»
Київ - 2023

Переклад з англійської — Маранчук Ірини

Фарлоу, Майк

Ф 24 Контрактне право. Світова практика. Угоди. Том 1. / М. Фарлоу. — Київ: Вид. «КНТ», 2023. — 400 с.

ISBN 978-966-370-653-5

Український бізнес поступово адаптується до світових підходів та стандартів. Поступово зростає кількість контрактів з країнами господарські відносини яких традиційно регулюються нормами прецедентного права. Контрактне право Англії виробило чимало специфічних правових інститутів, які невідомі іншим правовим системам, до них належать довірча власність, зустрічне задоволення вимог, передача спадкових титулів на землю та нерухомість та деякі інші. Саме різноманіття варіантів взаємовідносин партнерів у сфері бізнесу забезпечило в Англії та США пріоритет прецеденту перед стандартними формами законодавчих актів. Контрактні відносини завжди індивідуальні, так специфічні конкретні господарські зв'язки.

Видання присвячене аналізу питань укладанню угод, розрахована на бізнесменів, юристів, банкірів, практичних та наукових працівників, зацікавлених у використанні світового досвіду контрактних відносин.

ISBN 978-966-370-653-5

© Майк Фарлоу, 2023.
© КНТ, 2023.

Зміст

Передмова	9
Розділ 1 КОМЕРЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ.....	16
Прецеденти.....	16
№1. Умови ділових операцій – продаж.....	16
№2. Умови купівлі.....	24
№3. Запит Покупця щодо бланків оферти та замовлення	28
№4. Оферта, замовлення, приймання та рахунок-фактура продавця	30
№5. Циркулярний лист про умови продажу чи купівлі	31
№6. Договір про найм торгового агента як незалежного підрядника	31
№7. Лист про призначення торгового агента.....	39
№8. Дистриб'юторська угода	40
№9. Угода про постачання товарів одним виробником іншому.....	44
№10. Лист про призначення агента із закупівель	45
№11. Гарантійний лист про доставку товару.....	48
№12. Угода компанії про надання послуг директора	48
№13. Угода про найм консультанта як незалежного підрядника	50
№14. Угода купівлі-продажу, не регламентована законом, про викуп 1965 року. Короткий варіант.....	54
№15. Гарантія платежів, що підлягають викупу в розстрочку.....	57
№16. Угода на оренду машини	57
№17. Іпотека майна компанії.....	59
№18. Угода прокату легкового автомобіля без керування	59
№19. Конфіденційний лист	62
№20 Ліцензія на торгіву марку.....	63
№21. Патент, Ноу-хау і т.д.	65
№22. Передача Патенту з прибутком від майбутнього вдосконалення компанії з обмеженою відповідальністю за одноразово виплачену суму: з варіантом, якщо його буде сплачено шляхом передачі акцій, які вважаються повністю оплаченими	76
№23 Переуступка боргів за простим договором	77
№24 Передача полісу про страхування життя.....	78
№25. Угода про обслуговування.....	79
№26. Угода про продаж ділових активів (без гарантій) між асоційованими компаніями: варіант для майбутнього використання отримувачем.....	82
№27. Договір купівлі-продажу малого роздрібного підприємства, який укладається на приміщення, що перебувають на умовах оренди чи договору оренди, із змінами щодо надання лізингу продавцем та оплати частинами	87
№28 Договір про продаж бізнесу Компанії з минулої дати, Постачальник зберігає облікові борги та погашає зобов'язання.....	90

Розділ 2 УГОДА ПРО ОРЕНДУ	92
Прецеденти.....	92
Частина 1. Орендні угоди	92
№1. Угода про тижневу оренду мебльованих квартир або котеджів	92
№2. Договір про здачу будинку з обстановкою або без неї у короткострокову оренду: варіант для змішаного терміну менше одного року	94
№3. Договір про здачу немебльованих офісів чи кімнат у щорічну оренду.....	96
№4. Договір річної оренди ферми.....	99
№5. Угода про передачу рекламної станції в оренду Товариству з обмеженою відповідальністю – директори приєднуються як поручителі за оренду	105
№6. Оренда комерційних приміщень за бажанням	107
Частина 2. Договори про оренду на різні терміни	108
№7. Оренда житлової нерухомості на термін менше 7 років відповідно до Закону про житло 1961 р., розділи 32, 33 – Варіація для магазину.....	108
№8. Захищена короткострокова оренда житлового будинку або квартири	109
№9. Суборенда магазину, що складається з першого та напівпідвального поверхів, при сплаченому страховому внеску: Додаткова орендна плата, яку необхідно сплатити за страхування, здійснену орендодавцем.....	111
№10 Довічна оренда орендарем відповідно до Закону про вільну землю 1925 року.....	113
№11. Договір про оренду строком на 999 років будівельної ділянки з житловим будинком, зведеним будівельником.....	113
№12. Договір про оренду квартири	117
№13. Договір про оренду квартири в невеликому будинку	121
№14. Короткострокова оренда, укладена відповідно до Закону про оренду 1845 року	123
№15 Оренда фабрики або складу на 25 років, повний ремонт і страхування орендарем, перегляд орендної плати та можливість повернення викупу, гарантія приєднання орендаря.....	124
№16. Договір про оренду ділянки землі під рекламний щит.....	131
№17. Здача в оренду приміщень ФОП	132
Частина 3. Різне.....	134
№18. Дозвіл службовцю на володіння житловим приміщенням	134
№19. Дозвіл на володіння житловим приміщенням на період тимчасових труднощів або у разі інших особливих обставин	134
№20. Дозвіл на володіння нерухомістю у зв'язку з підприємницькою пільгою	136

№ 21. Додаткові права за договором оренди відповідно до закону про реформу володіння на правах оренди від 1967 р.....	138
№22. Оренда відповідно до закону про реформу володіння на правах оренди від 1967 р. без декларативної частини для схвалення, де нерухомість така сама, як і в попередньому договорі оренди, і де землевласник не надає жодних послуг	143
№23. Передача договору оренди Орендарем та його іпотекодержателями іпотекодержателям орендодавця з огляду на надання нового договору оренди	143
№24 Згода власника магазину на розміщення торговельного чи грального автомата перед його нерухомістю	145
№25. Дозвіл на передачу або переуступку.....	146
№26. Ліцензія на андернайм у формі договору між Орендодавцем, Орендарем і запропонованим Орендарем, що містить умови щодо умов Договору оренди.....	147
№27 Дозвіл на внесення змін у приміщеннях.....	147
№28. Відмова від умов договору оренди в обмін на сплату орендаря ..	148
№29 Угода, що супроводжується внеском грошей до банку для забезпечення виконання зобов'язань орендодавця у разі невиконання ним обов'язку зробити ремонт	148
№30. Виникнення безумовного права власності внаслідок тривалого терміну оренди.....	150
Розділ 3 УГОДИ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ	151
Спеціальні статті і умови	151
Частина 1. Початок права власності	151
Частина II. Застереження та Обмеження.....	152
Частина III. Різне	153
Прецеденти.....	160
№ 1. Договір про продаж незареєстрованих вільних прав власності, що включає Загальні умови юридичної асоціації або умови місцевої юридичної асоціації	160
№2. Договір купівлі-продажу майна, що включає Загальні умови юридичного товариства або умови місцевого юридичного товариства	161
№3. Договір про продаж орендної плати за право власності на землю, що включає Загальні умови юридичного товариства або умови місцевого юридичного товариства	162
№4. Договір про продаж безстрокової річної орендної плати, що включає Загальні умови юридичного товариства або умови місцевого юридичного товариства	162
№5. Договір про продаж вільних прав власності, зареєстрованих з абсолютним правом власності	163
№6. Договір про продаж вільних прав власності, зареєстрованих із правом власності.....	164

№7 Договір купівлі-продажу майна оренди, зареєстрованого з належним правом власності	164
№8. Договір схвалено на підставі Оригінального договору купівлі-продажу для субпродажу вільних прав власності з прибутком, право власності не було досліджено	165
№9. Угода про опціон або переважну купівлю прав власності та оренди	166
№10. Угода про можливість купівлі – коротка форма	167
№11 Можливість купівлі Компанією в оренду на користь Поручителя.....	167
№12. Договір купівлі земельних ділянок місцевим органом влади, без примусових дій з його сторони	168
№13 Договір, що дозволяє покупцю вступати у володіння власністю до здійснення купівлі та виключає будь-які ускладнення у зв'язку із законом про оренду від 1977 року	169
№14 Форми юридичного товариства для здійснення обміну контрактами по телефону або телексу	170
№15. Довідка про присутність адвоката щодо телефонного обміну «контрактами (форма В)».....	171
№16 Кодекс товариства юристів для здійснення купівлі поштою	172
Розділ 4 КРЕДИТНІ УГОДИ	176
ПРЕЦЕДЕНТИ.....	176
№1. Циркулярний лист кредиторам із пропозицією зустрічі	176
№2. Угода із кредиторами про виплату боргу частинами. Гарантії, що включаються до договору про сплату	176
№3. Компромісна угода: дружина боржника реалізує його майно та негайно здійснює належні виплати кредиторам	178
№4. Акт передачі особистого майна без права оренди довірений особі для кредиторів	179
№5. Акт передачі нерухомого та рухомого майна трейдером довірений особі для кредиторів	183
№6. Свідоцтво про виконання боржником договору.....	185
№7. Свідоцтво про виконання, якщо правочин вперше укладено кредитором	186
№8. Свідоцтво боржника	187
№9. Письмове свідчення під присягою довірчого власника про згоду кредиторів	187
№10 Згода кредитора на правочин.....	188
№11 Повідомлення кредиторів про договір угоди.....	188
№ 12. Письмове свідчення під присягою довірчого власника у тому, що кредитори звільнили його від надання гарантії	188
Розділ 5 БУДІВЕЛЬНІ УГОДИ.....	189
Прецеденти.....	189

№1. Угода щодо будівництва на вільних правах власності – фінансується будівельниками.....	189
№2. Угода про будівництво – Оренда – Фінансування Орендодавцем...	192
№3. Угода про оренду землі під забудову	194
Розділ 6 ГАРАНТІЇ ТА ВІДШКОДУВАННЯ.....	197
Прецеденти.....	197
ГАРАНТІЇ.....	197
№1. Гарантія виплати за товари, що постачаються торгівцю	197
№2. Гарантія виплати заборгованості з орендної плати, за несплату якої у строк майно підлягає арешту	197
№ 3. Гарантія погашення заборгованості в розстрочку або відмова Кредитора або припинення судового розгляду.....	198
№4. Гарантія з боку кількох осіб щодо надання обмежених сум	198
№5. Гарантія, завдаток та зобов'язання як забезпечення авансу для третьої особи.....	199
№6. Гарантія одним поручителем сум, належних до сплати за іпотекою.....	199
№7. Гарантія іпотечного кредиту.....	200
№8. Гарантія з боку кількох поручителів щодо виплати сум до сплати за іпотекою з обмеженням відповідальності кожного поручителя.....	201
№9. Гарантія виконання контракту.....	202
№10. Зобов'язання виконавців погасити позику за спадщину (раніше переказ капіталу).....	203
КОМПЕНСАЦІЇ.....	203
№11. Компенсація компанії та її директорам за видачу дубліката для заміни втраченого свідоцтва на акцію.....	203
Розділ 7 ВЕКСЕЛЯ.....	205
Прецеденти.....	205
ПЕРЕКАЗНИЙ ВЕКСЕЛЬ.....	205
№1. Переказний вексель пред'явницький вексель, – або вексель з терміном, обчисленим з видачі, або з платежем після пред'явлення....	205
№ 2. Прийняття векселів	205
№3. Чек – загальна форма	205
№ 4 Підтвердження векселів і чеків.....	205
№5 Перетин чеків.....	205
№6. Боргове зобов'язання – основна форма	206
№7. Боргове зобов'язання – оплачується з відсотками та в розстрочку	206
№8. Платіжний наказ банку.....	206
ПРОСТИЙ ВЕКСЕЛЬ	207
№1. Законодавча форма векселя купівлі-продажу шляхом іпотеки з дозволенними доповненнями	207

№2. Передача рухомого майна шляхом продажу, коли продавець зберігає володіння	208
№3 Передача векселя купівлі-продажу, варіанти, за яких з'являється позичальник.....	209
№4. Свідоцтво під присягою, яке потрібно подати під час реєстрації купівлі-продажу	210
№5. Свідоцтво під присягою, яке необхідно заповнити для перереєстрації заставної.....	210
Розділ 8 АРБІТРАЖ	211
ТИПОВИЙ ЗРАЗОК.....	211
№1. Загальна форма арбітражного застереження для включення в будь-який документ	211
№2. Аналогічно скорочена форма.....	211
№3 Застереження про передачу майбутніх спорів на арбітраж суддею господарського суду як арбітра при здійсненні правосуддя. Закон 1970р., розділ 4.....	212
№ 4 Положення про «маятниковий» арбітраж.....	212
Прецеденти.....	212
№1. Подання всіх суперечок одному арбітру – коротка форма.....	212
№2 Подання або суперечка за агентською угодою до одноособового арбітра.....	212
№ 3 Подання конкретних питань оренди майна на розгляд одного арбітра.....	213
№ 4 Угода про виключення права на апеляцію до Верховного суду.....	214
№5. Призначення арбітра замість того, хто помер або того, хто відмовився від призначення.....	215

Передмова

Запропонована увазі бізнесменів, юристів, банкірів, практичних та наукових працівників, зацікавлених у використанні світового досвіду контрактних відносин, збори документів засновані на англійському прецедентному праві. Воно може бути корисним як для ознайомлення з цією системою права, так і для практичного використання за кордоном та у всіх сферах вітчизняного підприємництва.

Вітчизняний законодавчий досвід останніх 2-х років розвитку права, заснованого на принципи ринкової економіки. Книга складена на основі найкращих зразків західного контрактного права, що охоплює практично всю сферу правового регулювання відносин у сфері бізнесу.

Англійське прецедентне право, як відомо, закріпило за собою лідируючу позицію серед правових систем Заходу, що регламентують торговельно-економічні відносини партнерів. Контракти, складені з урахуванням світової практики, допоможуть вітчизняним бізнесменам впевненіше почуватися при співпраці з інофірмами, допоможуть якнайшвидшій інтеграції у світовий економічний простір. Прецеденти включають як виклад законодавчих норм, які необхідні враховувати під час укладання договорів, і самі зразкові зразки контрактів.

Контрактні відносини, загалом врегульовані вітчизняним цивільним правом, доповнюються у цій книзі деталями, нормативними приписами, рекомендаціями, маловідомим нашому праву. В умовах ринку, коли контракт стає основним документом, від того як вони складені і якою мірою відповідають світовій практиці, залежить ставлення до партнера, фірми, їх престиж та стабільність.

Іноземний учасник, який звик до ґрунтового регулювання всіх сторін конкретних партнерських відносин, може не піти на співпрацю, якщо підприємець не знає чи не бажає знати основ права бізнесу, відпрацьованих століттями Заходом. Вітчизняне законодавство розвивається швидкими темпами, вбираючи світовий досвід. Але крім законодавчих актів, прийнятих органами влади та управління, необхідно ширше підходити до поняття правового регулювання у сфері бізнесу, що означає використання найкращих зразків договірної регулювання, прийнятих у світі.

Вітчизняна практика контрактних відносин стикається в основному зі спрощеним трактуванням договору, обмеженими функціями та сферами його застосування, зміст буває необґрунтовано коротким. Законодавчі акти, що приймаються в останнім часом у всіх сферах, що стосуються підприємництва, інвестицій, приватизації та господарських зв'язків створюють загальну правову базу для ринкової економіки, однак вона не здатна повною мірою забезпечити правовий режим конкретних господарських зв'язків. Тут потрібна велика судова, арбітражна, приватна юридична практика, що включає зразки контрактів, що застосовуються у тих чи інших випадках. Це питання часу та правової культури. У нас відсутня поки що велика юридична практика договірної регулювання

підприємництва, як і раніше нерідко ігнорується цивілізований підхід до забезпечення інтересів власника.

Нові бізнесмени, на жаль, успадкували спрощений підхід до врегулювання взаємних зобов'язань, сподіваючись на ринкові механізми та "джентльменські" угоди. Але на ринку суворі закони та незнання права призводить до втрати прибутку, партнерів, престижу. Збірник прямо сприяє формуванню нової правової свідомості у підприємців та громадян, відкриваючи раніше невідомі горизонти у правовому регулюванні законодавців та юристів, банкірів та учасників зовнішньоекономічних зв'язків.

Положення англійського права набули широкого поширення в Європі, США, багатьох країнах, що розвиваються. Крім того, обсяг зовнішньоекономічних зв'язків із названими країнами досить великий, тому знання англійського права набуває практичного значення. Збірник документів у цьому вигляді є досить значним за обсягом збором документів і положень агентів та положень англійського права, в якому на основі діючих в Англії законів та великої юридичної практики послідовно та докладно розглянуто всі основні види договірних відносин, що виникають у цивільному обігу та підприємстві.

Однак слід підкреслити особливості юридичного трактування пропонуваного зразків контрактів. Ці особливості визначаються специфікою англійського права, яка полягає у тому, що контрактне право Англії некодифіковано. Закони, які приймаються парламентом, регламентують лише окремі аспекти контрактних відносин, а основним джерелом права залишається прецедент рішення судів, серед яких найбільшою юридичною силою наділені рішення Палати лордів, найвищої судової інстанції Великобританії.

Документи, що пропонуються у збірнику, підібрані юристами-практиками як найбільш типові та прийнятні у господарських відносинах. Але в той же час викладаються, принаймні за необхідності, окремі положення законів.

Контрактне право Англії виробило чимало специфічних правових інститутів, які невідомі іншим правовим системам. До них належать довірча власність, зустрічне задоволення вимог, передача спадкових титулів на землю і нерухомість та деякі інші. Реальність англійського контрактного права говорить про глибоке коріння правової практики минулого. Але з цією реальністю необхідно зважати, враховуючи той факт, що ця система старих та нових правових норм діє у практичному житті. Детальна регламентація різноманітних аспектів окремих видів угод допомагає передбачити варіанти взаємних зобов'язань сторін залежно обставин. Такий підхід дає можливість українському підприємцю правильно зрозуміти основні функції договору тих чи інших умов і зробити вибір щодо форми та змісту правочину. Незважаючи на уявну громіздкість деяких контрактів, вони досить надійно обслуговують сучасний економічний обіг ринкової економіки. Крім того, це дає великий фактичний і пізнавальний

матеріал для українських бізнесменів, які бажають працювати в Англії, навіть в інших країнах, де поширене прецедентне право.

Пропоновані зразки контрактів фактично визначають програму погоджених зусиль сторін щодо досягнення взаємовигідних інтересів з усім набором організаційних засобів, що надають свободу вибору рішення з урахуванням зміни ситуації, передбачати яку важко, інколи ж і неможливо.

Саме різноманіття варіантів взаємовідносин партнерів у сфері бізнесу забезпечило в Англії та США пріоритет прецеденту перед стандартними формами законодавчих актів. Контрактні відносини завжди індивідуальні, так, як специфічні конкретні господарські зв'язки. Серед широкого кола правових проблем, що виникають між партнерами, особливий акцент у книзі робиться на порядок укладання договору (контракту), умов договору та їх значення, на відповідальність сторін у разі порушення умов укладеного договору. При цьому простежується специфіка матеріальної відповідальності з англійського права, яка полягає у компенсаційному характері відшкодування збитків та неприпустимість застосування неустойки, що має штрафний характер. Повинна відшкодуватися будь-яка шкода, в тому числі і комерційна, що призвела до втрати репутації, ринку збуту, доброго імені компанії, причому розмір відшкодування буде визначатиметься судом. Детально регламентовано вимоги належного виконання договірних умов. Розкриваються всі поняття, пов'язані з обов'язком виконати зобов'язання. Паралельно зразки документів включають і різноманітні варіанти звільнення сторін від обов'язку виконати договір, причому підстави звільнення від відповідальності вироблені практикою. Може підкріплюватися присягою чи клятвою сумнівна помилка щодо особи чи фінансового стану партнера.

У розділі I "Комерційні документи" представлені прецеденти, що стосуються загальних умов здійснення ділових операцій, порядку виконання угоди, цін та платежів, агентських відносин, порядку постачання товару, гарантій та компенсацій, найму консультанта з комерційних питань.

У вітчизняному праві слабо розвинений інститут агентських угод. У закордонній практиці агентські відносини виникають при реальному наданні компанією агенту повноважень щодо укладання договору, при схваленні компанією договору, укладеного агентом для неї, але без отримання на те повноважень, при призначенні агента із закупівлі товару чи його реалізації та інших випадках.

Найбільш детально викладено обов'язки агента перед компанією щодо визначення ціни товару, що закуповується, і регулярної звітності про всі дії, які певною мірою зачіпають інтереси компанії. Хоча багато в чому такого роду угоди співзвучні з договором комісії та доручення щодо вітчизняного права, водночас є суттєві особливості, що дозволяють розглядати агентські угоди з англійського прецедентного права як більш глибоку правову регламентацію довірчих відносин та представництва.

Обов'язки агента включають надання компанії всебічної інформації про загальні рівні ринкових цін на товари та умови, які можуть вплинути на

ціни в майбутньому. Компанія видає агенту облікові документи, що визначаються їй, в яких відображаються всі необхідні їй відомості про товари та продавців.

Цікавими є угоди про надання управлінських послуг. В умовах злиття компаній та утворення холдингів, які володіють контрольним пакетом акцій таких компаній, що входять до них, є достатньою гарантією забезпечення окремих юридичних інтересів. Тобто у разі недобросовісного управління компанією-директором передбачається відповідальність за збитки, заподіяні керованій компанії. Компанія-директор зобов'язана сумлінно та чесно докладати всіх зусиль до того, щоб сприяти, розвивати та розширювати ділові операції та інтереси взятої під керування фірми.

У вітчизняній комерційній практиці дедалі більше широке застосування знаходять консультаційні послуги спеціалістів. Але часто взаємні обов'язки консультанта та компанії не обмежені чіткими рамками у просторі, у часі та по колу об'єктів. Перехід до цивілізованих правових відносин потребує захисту інтересів експертів та гарантій від недобросовісних та некомпетентних консультацій.

Пропонований у збірнику зразок угоди про найм консультанта є ґрунтовним врегулювання питань, пов'язаних з періодом дії особи як консультанта, сумлінним виконанням дій на користь компанії, оплатою за послуги, витратами на зв'язки із здійсненням консультаційних послуг та інтелектуальною власністю. Що стосується сумлінності консультанта, то передбачається, що консультант ні прямо, ні побічно не займається діяльністю та не укладає угоди, які конкурують із діловими операціями компанії. Консультант може бути лише власником акцій чи цінних паперів, вартість яких не перевищує 5 відсотків сукупного випущеного акціонерного капіталу компанії. Консультаційна діяльність його в інших компаніях не повинна приносити фінансової шкоди компанії та не заважати виконанню обов'язків консультанта.

Розділ II "Угоди про оренду" включає договори, пов'язані з передачею майна відшкодування за збереження всіх прав власника в період тимчасового володіння та користування орендарем. Англійське право максимально захищає інтереси власника майна від усіх можливих негативних наслідків здачі у найм. Оскільки відплатне користування призводить до тимчасового вибуття майна зі складу власності його колишнього власника, то власник контролює процес використання його рухомості або нерухомості, щоб власність не втратила своїх корисних властивостей для використання її в майбутньому.

Зразки наведених орендних угод особливе місце приділяють поверненню майна у його колишньому вигляді, відновленню у разі потреби випадково втрачених властивостей. У договорі, як правило, вказується ступінь зносу, що призводить до втрати відомої частини вартості майна, та зобов'язання орендаря компенсувати ці збитки. Відплатність складає обов'язковий елемент всіх таких відносин, але можлива і домовленість сторін на інших умовах. Навіть при оплатному характері цих відносин винагорода, що

сплачується власнику далеко не завжди досягає розмірів, що компенсують знос майна, тому сторони намагаються максимально обумовити в орендній угоді умови взаємних розрахунків та компенсацій.

Розділ III "Договори купівлі-продажу" не є описом умов і порядку купівлі-продажу в традиційному сенсі, а стосується найбільш складних ситуацій, пов'язаних з продажем "незарєєстрованої" власності, орендованої власності, земельної власності рентою, купівлею земельних ділянок місцевими органами влади та інших. В нашій країні є досить розвинена законодавча база, що регулює відносини купівлі-продажу поставки та перевезення товарів, продукції та іншого майна. Але в той же час зовсім нерозвинена нормативна база купівлі-продажу землі через відсутність приватної власності на неї. Зараз, коли земля входить у господарський обіг і стає об'єктом торгових та заставних відносин, угоди, розроблені англійським прецедентним правом, допоможуть грамотніше підійти до складання контрактів у цій сфері, розширять уявлення про можливі варіанти визначення взаємних інтересів суб'єктів земельних відносин. Безперечно, не можна автоматично переносити положення прецедентного права на вітчизняні правовідносини. Їх можна впроваджувати в межах, що не суперечать українському цивільному та земельному законодавству та використовувати для заповнення прогалін у сфері регулювання конкретних договірних зобов'язань.

Велике значення у цьому розділі приділяється документам, що підтверджують право власності (титул) на майно. Покупець має право вимагати від продавця вичерпну інформацію про зарєєстровані права на власність, доказ, що вона вільна від боргів і за неї сплачено всі податки. Якщо ж є боргові зобов'язання щодо продажу власності, то покупець обговорює окремо з продавцем умови погашення боргів. Таким чином, до будь-якої власності потрібна маса документів, що обумовлюють її статус та умови експлуатації. Нерухомість і земля знаходяться в Англії під контролем місцевих податкових органів, тому їх купівля-продаж пов'язана з наданням докладної податкової звітності місцевій владі, яка у зв'язку з державною програмою реконструкції чи перспективним плануванням можуть накласти обмеження на розпорядження власності із виплатою грошової компенсації власнику. На практиці може стати в нагоді, наприклад, контракт про продаж довічних щорічних рент на землю.

Слід зазначити, може здатися, що багато що поки важко застосовувати через нерозвиненість відносин земельної власності, порядку її реєстрації на державний рівень, але це питання часу. Ринкова стихія змусить упорядкувати майнові відносини, максимально забезпечити інтереси власників та їх спадкоємців.

Однак англійські закони не такі суворі і можливий продаж землі без перевірки титулу на неї. Але в цьому випадку ризикує покупець, він сам відшкодовує збитки за всіх можливих судових справ, позовів та витрат. Це зазвичай має місце, якщо продавець заперечує проти перевірки титулу на землю з власних міркувань.

Розділ IV "Кредитні угоди" стосується умов та порядку виплати боргу та гарантій, які включаються до договору про сплату. Тут часто використовуються довірчі власники, тобто особи, яким довірено від імені власника виконувати його обов'язки. Зазвичай кредитна угода укладається за участю боржника та його гаранта — довірчого власника та кількох фірм-кредиторів. Гарант вважається основним боржником і не звільняється від відповідальності, навіть якщо боржнику надається тимчасове відстрочення у виплаті боргу. Якщо встановлюється порядок виплати боргу частинами і боржник регулярно та сумлінно вносить певні угодою суми, то кредитори не створюють санкції та не порушують судові позови до майна боржника. Довірчий власник має право вимагати від кредиторів доказів боргів та претензій, щоб переконатися у їх правильності.

Довірчий власник може виступати як на стороні боржника, так і кредитора, для здійснення дій щодо виплати боргу. Він може продавати і переказувати в гроші власність найвигіднішим для боржника чином. За вітчизняним законодавством "довірчий власник" може бути порівняний з "повіреном у справах". Але треба пам'ятати, що це специфічний інститут англійського права, де права довірчого власника часто можна порівняти з повним обсягом прав реального власника. Слід зазначити, що характер діяльності будь-якого повіреного залежить від бажання власника і можливо практика підкаже необхідність поширення інституту "довірчого власника" і в нашій правовій системі. Важливим є остаточне оформлення боржником виконання своїх боргових зобов'язань. У цьому випадку часто використовується письмова заява (аффідевіт), де вказується, що під присягою, такого числа, боржником виплачено суму його зобов'язань за вирахуванням вартості цінних паперів у володінні кредитора. У цьому розділі також наводяться зразки письмових заяв про згоду кредиторів виконання документа, про згоду довірчих власників і боржників.

Розділ V "Будівельні угоди" стосується кількох, найбільш поширених видів підрядних відносин, коли йдеться про комплексну забудову земельних ділянок генеральним посередником. Документи, наведені у розділі, мають багато спільного з вітчизняною практикою укладання підрядних угод і можуть бути використані як основа упорядкування підрядних договорів.

У розділі VI "Гарантії та компенсації" розглядаються способи забезпечення зобов'язань. Різноманітні спеціальні способи, що забезпечують виконання зобов'язань, закріплені у контрактній формі, далеко не рівнозначні. При постачанні товарів гарантія оплати підтверджується окремим документом з правом покупця застосовувати санкції за умови невчасної оплати. Гарантії можуть надаватися кількома особами із зазначенням їх адреси та підтвердженням платоспроможності. Але найпоширенішою формою страхування від невиконання боргу є застава, через яку кредитор (заставоутримувач) має право у разі невиконання боржником забезпеченого заставою зобов'язання отримати зиск з вартості закладеного майна. Англійське право особливу увагу у цьому випадку приділяє підтвердженню

документами відсутності над закладеним майном боргових зобов'язань. Особа заставаотримувача збігається з особистістю кредитора за основним зобов'язанням. Але боржник може і не збігатися в одній особі із заставником, оскільки застава за зобов'язанням боржника вправі надати і третій особі. Необхідно документально підтвердити, що заставнику-боржникові належить право власності (титул) на закладене майно, якщо у заставау віддається земельна власність, то зазначається її реєстраційний номер у реєстрі місцевих органів влади. Але докладніше про заставау йдеться у книзі III " Нерухомість " цього видання. У цьому ж розділі подано лише зразки гарантійних листів про намір підтвердити обов'язковість виконання умов договору боржником. Договір про заставау укладається окремо і має характер вельми ґрунтового юридичного документа.

У розділі VII "Векселі" наводяться зразки типових вексельних зобов'язань, прийняті в законодавчій практиці Англії. У розділі – два розділи, один стосується переказних векселів, інший – простих. Сучасний переказний вексель містить наказ векселедавця іншій особі-платнику сплатити векселедержателю або його довірєній особі певну, зазначену у векселі суму грошей у встановлений термін або пред'явленні векселі векселедержателем. На відміну від переказного векселя, у вексельних відносини за простим векселем беруть участь дві особи: векселедавець та векселетримач. Простий вексель на відміну від переказного містить зобов'язання векселедавця заплатити визначену у векселі суму векселедержателю після пред'явлення документа чи у встановлений термін. Тут векселетримач та платник збігаються в одній особі. Наведені форми векселів складені з урахуванням світової практики та мають характер оборотних документів. У документах англійського прецедентного права скрізь зазначається, що вексель виданий за надане зустрічне задоволення, а для виключення сумнівів на векселі пишеться, що зустрічне задоволення отримано. Грошове зобов'язання, що впливає із векселя, не може носити абстрактний характер і має бути абсолютно безумовним. Вексель відноситься до категорії цінних паперів, до яких пред'являються надзвичайно суворі вимоги щодо форми. Тому наведені зразки суворо засновані на законодавстві та відповідають встановленим державою форм.

Розділ VIII "Арбітраж" передбачає загальну форму статті про арбітражі, що включається до будь-якого документа. Принципове значення в практичному відношенні має питання про арбітра та його правомочності розглядати ту чи іншу суперечку. Пропоновані угоди стосуються в основному розгляду спорів одним конкретним арбітром відповідно до Закону про арбітраж 1950 р. Можливий варіант з "маятниковим" арбітражем, коли сторони дають арбітру свої пропозиції про арбітражне рішення, яке буде винесено, а арбітр до свого рішення приймає без зміни усі пропозиції, зроблені однією зі сторін.

МАЙК ФАРЛОУ

КОНТРАКТНЕ
ПРАВО
СВІТОВА ПРАКТИКА

ТОМ 2

КОМПАНІЇ

Видавництво
«К Н Т»
Київ - 2023

УДК 347.44
Ф 24

Переклад з англійської — Маранчук Ірини

Фарлоу, Майк

Ф 24 Контрактне право. Світова практика. Компанії. Том 2. / М. Фарлоу. — Київ: Вид. «КНТ», 2023. — 350 с.

ISBN 978-966-370-652-8

Український бізнес поступово адаптується до світових підходів та стандартів. Документи, зібрані у виданні, окрім загальних положень включають норми, що докладно регламентують створення акціонерного товариства, порядок його реєстрації, його капітал, розподіл прибутку, порядок діяльності, повноваження зборів акціонерів, органів управління та контролю. Детально визначається правовий режим цінних паперів, що випускаються компанією, права та обов'язки їх власників, гарантії захисту інтересів акціонерів та третіх осіб. Велика увага приділяється процедурі реорганізації та ліквідації акціонерних товариств.

Видання присвячене аналізу питань пов'язаних з нерухомістю, розрахована на бізнесменів, юристів, банкірів, практичних та наукових працівників, зацікавлених у використанні світового досвіду контрактних відносин.

ISBN 978-966-370-652-8

© Майк Фарлоу, 2023.
© КНТ, 2023.

Зміст

Передмова	8
Глава IX ДОКУМЕНТИ КОМПАНІЙ	15
Установлені зразки	15
Назва компанії.....	23
Прецеденти.....	25
№ 1 Заявка на реєстрацію компанії, що подається до Реєстраційного бюро Акціонерних Компаній	25
№ 2 Заявка на зміну назви існуючої компанії, що подається до Реєстраційного бюро Акціонерних Компаній	25
№ 3 Заявка двох компаній на зміну своїх назв (при цьому одна з компаній приймає назву іншої компанії), що подається до Реєстраційного бюро Акціонерних Компаній	26
№ 4 Лист у Реєстраційне бюро Акціонерних Компаній, що виражає згоду на використання назви та показує відомості, які необхідно вказувати у ділових листах	26
№ 5 Призначення засновниками Нової Компанії майбутніх перших директорів, секретаря та місцезнаходження зареєстрованої контори.....	27
№ 6 Угода про заснування Компанії для набуття справи або власності, що належить одній із сторін	27
№ 7 Договір про заснування Акціонерної Компанії з обмеженою відповідальністю: найкоротша форма	31
№ 8 Статут приватної Акціонерної Компанії з обмеженою відповідальністю, що включає Таблицю «А» (1985) – повна форма з альтернативними варіантами	32
№ 9 Статут приватної акціонерної компанії, що включає Таблицю «А» (1985 р.) – коротка форма.....	43
№10 Додаткові положення, що використовуються у статутах, що включають або засновані на Таблиці «А» (1948 р.) із внесеними поправками	44
№ 11 Повідомлення відповідно до положень статуту Акціонерної компанії про переважні права покупки	48
№12 Договір продажу приватної фірми Компанії з обмеженою відповідальністю за пайову участь у ній: варіант договору, укладеного до реєстрації Компанії.....	49
№ 13 Затвердження Приватною Компанією договору, укладеного до реєстрації Компанії.....	52
№ 14 Передача майнових прав на нерухоме та орендоване майно, куплене Довірчими Власниками від імені Компанії.....	52
№15 Протокол першого засідання Правління компанії.....	52
№16 Основна форма постанови Правління компанії, яка підписується при прийнятті всіма директорами	55

№ 17 Зразки постанов Правління компанії.....	56
№18 Повідомлення тощо, що стосується директорів – крім спеціального повідомлення	59
№19 Повідомлення про річні загальні збори	59
№20 Основна форма повідомлення про проведення надзвичайних загальних зборів.....	60
№21 Повідомлення про перенесення загальних зборів.....	61
№22 Вимога акціонерів щодо проведення надзвичайних загальних зборів	61
№23 Вимога акціонерів про розсилку постанови та заяви	61
№ 24 Заявка на скликання загальних зборів, що подається до Міністерства торгівлі та промисловості	62
№25 Основна форма постанови акціонерів, підписується під час її прийняття	62
№26 Основна форма копії постанови, що здається на зберігання у Реєстраційному бюро компаній.....	62
№ 27 Спеціальне повідомлення для компанії.....	63
№ 28 Постанови акціонерів, які потребують спеціального повідомлення	63
№ 29 Зразок постанови акціонерів	64
№ 30 Призначення довіреної особи.....	69
№31 Свідоцтво про повноваження представника Компанії на зборах іншої Компанії.....	70
№ 32 Повідомлення про складання обов'язків аудитора.....	70
№33 Заявка на акції Секретареві компанії	71
№ 34 Вимога сплати внеску за частково сплачені акції	71
№ 35 Конфіскація акцій.....	71
№ 36 Повідомлення про передплату на преміальні акції з правом відмови, включаючи форми відмови та заявки на реєстрацію	72
№37 Попереднє повідомлення про підписку на акції (з правом відмови від них), форми відмови, частки в акціях, заявки на додаткові акції та реєстрацію	73
№38 Відмова від переважних прав купівлі.....	76
№ 39 Угода про виділення преміальних акцій для подання заявки відповідно до Закону про компанії 1985 року, розділ 88(2)(b)(i).....	77
№ 40 Угода, підписана Компанією, про придбання її власних акцій.....	78
№41 Свідоцтво на отримання дивіденду	79
№42 Відмова від дивіденду	80
№43 Повідомлення про інтереси директорів в акціях та облігаціях Акціонерної Компанії.....	80
№ 44 Угода про придбання акціонерного капіталу Компанії. Фіксована ціна – Основна форма.	81
№ 45 Інший варіант угоди про купівлю акціонерного капіталу, розрахунок ціни з посиланням на нетто-активи та майбутні доходи.....	87

№ 46 Зразки поруки, що надаються продавцями акцій	88
№ 47 Угода про придбання працюючими директорами акцій, що належать контролюючим директорам, які вийшли на пенсію	104
№48 Лист про оголошення соліситорами Продавців відомостей про продаж акцій.....	106
№49 Опціон на розподіл акцій.....	106
№50 Опціон на придбання акцій	107
№51 Декларація, що складається з метою звільнення від гербового збору відповідно до Закону про набрання чинності державним бюджетом 1930 року, розділ 42 з поправками згідно із Законом про набрання чинності державним бюджетом 1967 року, розділ 27 про перехід від однієї асоційованої компанії до іншої	109
№52 Декларація, що складається з метою отримання звільнення від гербового збору відповідно до Закону про набрання чинності державним бюджетом 1927 року на трансферти в ході реорганізації або злиття компаній та звільнення від мита на капітал відповідно до Закону про набрання чинності державним бюджетом 1973 року, додаток 19, параграф 10.....	110
№ 53 Боргове зобов'язання приватному кредитору щодо попереднього боргового зобов'язання щодо забезпечення банківського кредиту	113
№54 Договір про пріоритет між власниками першого та другого боргових зобов'язань.....	121
№55 Додаткове боргове Зобов'язання Компанії з метою реєстрації відповідно до Закону про компанії, у разі коли основне боргове Зобов'язання не було вчасно зареєстроване	122
№56 Зобов'язання, дане за допомогою законної іпотеки, що доповнює Боргове зобов'язання.....	123
№ 57 Призначення одержувача	123
№58 Різні форми ліквідації	124
Глава X УГОДА ПРО ПАРТНЕРСТВО.....	126
Прецеденти.....	126
№1. Угода про партнерство – дуже коротка форма	126
№ 2 Угода про партнерство між двома особами, що засновують справу як нова фірма.....	126
№ 3 Угода про партнерство між практикуючими лікарями, які прийшли на державну службу	130
№ 4 Угода партнерства про ухвалення нового партнера у існуючу фірму	134
№ 5 Угода про розірвання договору у зв'язку з виходом із партнерства одного партнера, коли партнерство продовжує своє існування з партнерами, що залишаються, яким передається капітал шляхом дарування: варіант для продажу	138

№ 6 Угода про розпуск внаслідок припинення чи ліквідації партнерства.....	141
ажається в угоді про розпуск партнерства, за якої партнер, що виходить, залишається як консультант	143
№ 8 Статті в угоді про партнерство, що передбачає партнера, що отримує платню	144
№ 9 Стаття в угоді про партнерство, яка передбачає успадкування сином або дочкою частки партнера, що виходить з партнерства.	145
№10 Статті товариства з обмеженою відповідальністю між двома особами, які купують бізнес і створюють нову фірму	145
№ 11 Угода про перетворення звичайного партнерства на партнерство з обмеженою відповідальністю	148
№12 Угода про розпуск партнерства з обмеженою відповідальністю ..	150
Глава XI АСОЦІАЦІЇ	153
Прецеденти.....	153
№1 Угода між першими членами, які мають намір створити клуб чи іншу некорпоративну асоціацію.....	153
№ 2 Загальні правила клубу чи іншої некорпоративної асоціації. Правила клубу.....	153
Глава XII БЛАГОДІЙНА ДІЯЛЬНІСТЬ	158
Загальні положення.....	158
Прецеденти.....	160
№ 1 Декларація про довірчий характер власності на музейний експонат та інвестиції, що передбачаються вкладенням у Довірчу Власність.....	160
№ 2 Договір та статут Компанії, що гарантують діяльність своїх членів, для Благодійних Цілей.....	167
№ 3 Договір про невелику благодійну організацію, створений однією особою для особистих благодійних пожертвувань, що включає договір угоди	169
№ 4 Зобов'язання у формі документа за печаткою з бланком замовлення Банку.....	170
№ 5 Зобов'язання у формі документа за печаткою, за яким вся сума виплачується у вигляді суми, що одноразово виплачується.....	171
№ 6 Звернення про створення Благодійного Фонду.....	172
№ 7 Звернення про створення неблагодійного фонду, що підлягає розсуду Довірчих Власників, надлишки коштів, які передбачаються для використання в Благодійних цілях.....	172
№8 Меморандум про призначення нових Довірчих Власників згідно з розділом 35 Закону про Благодійну діяльність від 1960 р.....	172
Глава XIII ТРАСТОВІ ОПЕРАЦІЇ.....	174
ПРЕЦЕДЕНТИ	174
№ 1 Коротка форма загальної довіреності відповідно до розділу 10 Закону про доручення 1971 р.....	174

№ 2 Свідоцтво, яке вписується в копію довіреності як підтвердження її змісту	174
№ 3 Довіреність на загальне управління справами Довіреного	174
№ 4 Довіреність на оформлення передачі землі та отримання викупних грошей	177
№ 5 Довіреність на інкасацію боргів	178
№ 6 Доручення отримання спадщини	179
№ 7 Доручення на отримання судових повноважень на управління майном за дорученням особи, яка проживає за кордоном	179
№ 8 Довіреність, що делегує повноваження Довірчого Власника, довічного власника нерухомістю, особистого представника чи статутного власника	180
№9 Довіреність, що видається Довірчим Власником – альтернативна форма	180
№10 Документ, що анулює довіреність	181
№11 Постійна довіреність	182

Передмова

Акціонерне товариство (компанія з обмеженою відповідальністю) в англійському праві є основною організаційно-правовою формою ведення господарської діяльності.

У збірнику документів, запропонованих читачеві, практично у повному обсязі представлені зразки угод та правові норми щодо акціонерних компаній. На відміну від інших договірних сфер, джерелом акціонерного права є значною мірою законодавство, а не прецеденти. Тому читач часто посилається на Закон про акціонерні компанії 1985 року Англії, основні положення якого включені і до прецедентів.

Документи, зібрані в книзі, окрім загальних положень включають норми, що докладно регламентують створення акціонерного товариства, порядок його реєстрації, його капітал, розподіл прибутку, порядок діяльності, повноваження зборів акціонерів, органів управління та контролю. Детально визначається правовий режим цінних паперів, що випускаються компанією, права та обов'язки їх власників, гарантії захисту інтересів акціонерів та третіх осіб. Велика увага приділяється процедурі реорганізації та ліквідації акціонерних товариств.

За Законом Англії про акціонерні компанії 1985 року встановлюються типові зразки документів, що використовуються в практичній діяльності акціонерних компаній.

У розділі IX «Документи компаній» дається перелік таких документів із зазначенням реєстраційного номера, за яким будь-який зразок може бути придбаний у магазині, який обслуговує судові установи та органи влади в Англії.

Можна виділити кілька видів таких документів: а) заяви та декларації на реєстрацію компанії, про перереєстрацію компанії з обмеженою відповідальністю до компанії з необмеженою відповідальністю; б) звіти про розподіл акцій, про відсоткові ставки на акції, про зміну прав членів акціонерного товариства; в) декларації, пов'язані з викупом чи купівлею акцій з основного капіталу; г) повідомлення холдингової компанії про зміну характеру діяльності, складу директорів; д) відомості з питань забезпечення боргових зобов'язань; е) повідомлення компанії про призначення менеджера, ліквідатора; ж) звіти про зміну статуту, положення зарубіжної філії, назви компанії.

Особливу групу встановлених законодавством зразків складають приписані форми ліквідації підприємства. У вітчизняній практиці ми не маємо такої кількості необхідних форм через початкову стадію розвитку акціонерного права, тому перелік таких зразків може сприяти більш ґрунтовному підходу наших бізнесменів до управління власністю в процесі приватизації. Закордонний досвід показує, яке велике значення відводиться назві компанії. Воно насамперед має відображати організаційну форму та

клас компанії. До вибору назви компанії необхідно вивчити алфавітний показник назв, що зберігається в Англії в Реєстраційному Бюро Компаній. Якщо назва, запропонована в документах компанії, не відповідає державним стандартам, вона буде відхилена. Є категорії назв, які заборонені, які дозволяються зі схвалення органів влади. У книзі викладено всі основні питання щодо назви компанії.

Слід також зауважити, що законодавство допускає деякі відступи від державних зразків, якщо прецедентна практика підтверджує прийнятність удосконалених форм.

Прецеденти глави IX «Документи компаній» включають такі зразки, які дещо відрізняються від офіційних, але широко використовуються у діяльності компаній. У книзі не даються посилання на конкретні судові та арбітражні рішення, які визначили даний прецедент як нормативне становище, але це незмірно збільшило б обсяг матеріалу і зробило б його важким для практичного використання. Кожен юрист, менеджер, бізнесмен може вибрати з різноманіття запропонованих юридичних форм найбільш підходящу для конкретного моменту. Але це не означає, що інші варіанти, які на перший погляд здаються невідповідними для нашого права сьогодні, не знадобляться йому в найближчому майбутньому.

Світова практика розвитку акціонерного капіталу накопичила багатий досвід регулювання у цій сфері, який значною мірою сконцентрований в англійському прецедентному праві, крім того, нове вітчизняне акціонерне право не суперечить йому у своїй основі.

Процес акціонування підприємств вимагатиме нових підходів до розподілу прибутку від господарської діяльності без утисків інтересів широких мас, власників акцій. У цьому відношенні найцікавішим є зразок статуту приватної Акціонерної Компанії з обмеженою відповідальністю, що включає Таблицю «А» Закону про акціонерні компанії 1985 року. Сама таблиця не наводиться, оскільки основні її положення включаються до тексту статуту, але робляться застереження щодо юридичної сили окремих положень, що суперечать Таблиці «А». І тут переважну силу мають положення статуту.

Цікавим є підхід до поділу акціонерного капіталу, прав власників привілейованих акцій, порядку конверсії акції з привілейованої у звичайну. Компанія зобов'язана надавати власникам привілейованих акцій копії управлінських звітів та повну інформацію про справи. Розподільний прибуток компанії виділяється в першу чергу на виплату державам привілейованих акцій, якщо такі дивіденди і всі заборгованості по ним виплачені повністю, прибуток компанії розподіляється у вигляді дивідендів власникам звичайних акцій. Значний інтерес для вдосконалення процесу управління акціонерним товариством представляють положення про процедуру в Правлінні компанії.

Наприклад, кількість директорів має бути не менше двох і не більше семи, але допускається, що статутом відповідно до рішення загальних зборів акціонерів може бути передбачено інше.

У розділі про Акціонерні компанії зустрічається специфічний правовий інститут англійського права зустрічне задоволення. Це стосується зокрема договору продажу приватної торгової справи Компанії з обмеженою відповідальністю за зустрічне задоволення у вигляді ділової участі. Тобто Компанія купує комерційну фірму разом з її торговельною репутацією та правом на назву фірми, стаючи продовженням та наступником Продавця.

До неї також переходять прибуток від участі у контрактах та замовленнях колишньої торгової фірми, непродані товари, транспортні засоби, торгові знаки, векселі, цінні папери, готівка у банку. Крім того Компанія приймає на себе всі зобов'язання щодо заборгованостей, претензій та позовів приєднаної фірми. Фірма (Продавець) призначає компанію своїм повіреним для виконання всіх документів і укладає з нею договір, що протягом 2-х років вона не братиме участі в товариствах чи інших комерційних та підприємницьких групах, які є конкурентами Компанії. Незважаючи на солідну нормативну базу не багатьом компаніям вдається відпрацювати оптимальний механізм розподілу акціонерного капіталу.

Більшості компаній вдається досягти чудових фінансових результатів лише постійно оновлюючи організаційний та управлінський механізм. Законодавча база не розглядається як застигла категорія, а як основа, підпорядкована певним закономірним змінам, що піддаються аналізу та прогнозуванню. Нововведення неминучі в управлінні та нормативній базі акціонерного товариства. Цим пояснюється множинність пропонованих у книзі зразків управлінських рішень Правління компанії. Особливо це стосується розмірів дивідендів та випуску нових акцій.

Наводяться таблиці про порядок розподілу акцій тільки між акціонерами, про випуск акцій у покриття заборгованості компанії, про акцепт переуступлених акцій та оформлення свідоцтв на них, про випуск акцій для придбання акцій або справи іншої Компанії та інші. Організаційно-правова структура компаній, що успішно функціонують, не випадкова. Вона базується на оптимальній правовій базі та розумінні динаміки руху акціонерного капіталу. Щоб зрозуміти цю динаміку, яка відображається на курсі акцій та розмірах прибутку, крім економічного аналізу фондового ринку необхідно уважно придивлятися до безлічі зразків нормативних приписів, що становлять регулятивний механізм функціонування ринку цінних паперів. Багато компаній досягають успіху у залученні вкладів шляхом максимальних правових гарантій прав акціонерів.

У книзі можна знайти масу зразків повідомлень для вкладників з метою підтверджувати їхню позицію та наміри щодо більшості питань, що стосуються справ компанії, вартості акцій та іншої господарської діяльності. Правління компанії несе відповідальність за повідомлення акціонерів про

всі загальні, надзвичайні збори, про перенесення зборів. Акціонери мають право вимагати проведення надзвичайних загальних зборів з будь-якого питання.

У разі несумлінного ставлення правління компанії до інтересів акціонерів вони можуть направити заявку до Міністерства торгівлі та промисловості з вимогою зобов'язати компанію скликати загальні збори.

Контроль з боку акціонерів за капіталом компанії відбувається у формі прийняття акціонерами постанов: а) про збільшення капіталу та частки в ньому акцій; б) про порядок дроблення акцій; в) про консолідацію акцій; г) про анулювання не випущених акцій; д) про розверстку акцій та повноваження правління щодо їх поширення; е) про випуск нових акцій; ж) про резервні фонди; з) про конверсію в акції з відстроченим дивідендом; і) про скорочення акціонерного капіталу; к) про договір купівлі власних акцій; л) про фінансову допомогу для купівлі акцій; м) про зміну старого статуту та прийняття нового статуту; н) про дозвіл випуску акцій порушення статуту підприємства; о) про продаж власності та активів компанії, ратифікацію позик; по виборах директора, аудитора, ліквідатора та розмірів оплати їм.

Ці зразки постанов включено до книги. Крім них багато матеріалів присвячено підписці на акції, формам відмови від дроблення акцій, є зразки свідоцтв отримання дивіденду, відмовитися від нього. У разі придбання всього акціонерного капіталу однієї компанії іншою компанією складається ґрунтовна угода, кілька варіантів якої представлено у збірнику, є також зразки поруки, що продаються продавцями акцій.

Удѣцеси злиття компаній у кожному конкретному випадку відрізняються великою своєрідністю, тому береться до уваги весь спектр ділових зв'язків компанії, що поглинається, і відповідно до цього укладається договір. Зрештою мета будь-якої акціонерної компанії полягає в тому, щоб забезпечити якнайбільше прибутку на інвестиції, щоб зберегти перевагу перед конкуруючими компаніями, тому компанії йдуть як на злиття, так і створення відділень. Часто потрібен відступ від традиційних форм діяльності, оскільки компанії втрачають провідні позиції не тільки через невдалу стратегію, а й у результаті сильної прихильності до традиційних підходів до управління та організації.

Останнім часом податковою службою прийнято нормативні акти з оподаткування прибутку компаній та порядку їх обчислення. Але громіздкість інструкцій не завжди є гарантом економічної необхідності такого підходу і часто ускладнює реальний процес обчислення прибутку та оподаткування. У цьому збірнику є варіанти звітності перед податковими органами, які могли б дати корисні та оптимальні підходи до аналізу розмірів й ступеня ефективності функціонування компанії. У звітах англійських компаній представлено стан справ у повному обсязі, зроблено застереження щодо всіх видів податків, включаючи відстрочені, які сплачує компанія.

У договорах компаній, як правило, наголошується, що вони правильно і своєчасно представляли всі звітні дані та інформацію, необхідну для визначення податку, причому звітні дані не можуть викликати сумніви у Комісії щодо внутрішніх бюджетних надходжень або у будь-якої іншої заінтересованої фірми. Відносини з податковими службами ґрунтуються на принципі «плати у відношенні із заробленим», що також підкреслюється письмово. Якщо компанія має податкові знижки або пільги, це підтверджується документально.

Для репутації акціонерного товариства дуже важливо, щоб партнери були впевнені в «доброму імені», для чого в угоді про злиття компаній робиться запис, що за весь період діяльності до компанії ніколи не застосовувалися санкції – до місії з внутрішніх бюджетних надходжень Англії за порушення порядку від ліків за обов'язковими платежами до бюджету. Основним законодавчим актом, що регулює оподаткування в Англії, є Закон про податки 1970 року. Це передбачає можливість групового звільнення від сплати податку.

Для фірм, що вступають у коопераційні зв'язки, важливо мати уявлення як партнер дотримується законів і виконує конкретні зобов'язання. Особливо суворо перевіряється відповідність діяльності компанії Закону про обмежувальну торгівлю практикою 1976 року та Закону про перепродажні ціни 1976 року. Потрібно підтвердження про дотримання «практики споживчої торгівлі», законодавства про захист прав споживачів, Закону про справедливую торгівлю 1973 року. Тобто мають на увазі відсутність судових позовів та претензій про порушення цих норм.

Європейське Економічне Співтовариство, маючи уніфіковане антимонопольне законодавство, вимагає від юридичних осіб у всіх країнах, що до нього входять, дотримання положень про недопущення зловживання домінуючим становищем на ринку.

Таким чином, компанія також підтверджує відсутність порушень у цій сфері, якщо таке від неї вимагається. З питань фінансової звітності встановлено спеціальні форми, які дозволяють судити, що партнер не має або має невиплачений борг, прострочені зобов'язання, є гарантом або не є гарантом боргових зобов'язань. Компанія (покупець) може вимагати від компанії (продавця) підтвердження, що не існує фактів та обставин, які могли б вплинути на її рішення придбати активи продавця.

У розділі X «Угода про партнерство» документи стосуються юридичного оформлення спільної діяльності, яка не пов'язана зі створенням компанії з обмеженою відповідальністю чи іншої організаційної форми.

У главі XI «Асоціації» йдеться про угоди між сторонами, які мають намір створити клуб або іншу некорпоративну організацію. Цілі клубу полягають у створенні необхідних умов для спільної діяльності у сфері культури, спорту та інших галузях суспільного інтересу. Беручи до уваги культурно-просвітницькі рухи, що розвиваються у нас, зразки статутів цих клубів можуть знайти практичне застосування в житті.

Главу XII присвячено компаніям, зайнятим благодійною діяльністю. Вітчизняне законодавство встановлює податкові пільги для компаній, які здійснюють благодійну діяльність, але не дає вичерпного переліку об'єктів (видів) дій, які можуть вважатися благодійністю. Для запобігання порушенням у цій сфері, щоб не було розширювального їх тлумачення, закон має визначати чіткі поняття.

Законодавці можуть використовувати досвід англійського права, де під благодійністю розуміється допомога старим, немічним і хворим, калічним військовослужбовцям, утримання шкіл і притулків, студентів в університетах, допомогу ремісникам і торговцям, що розорилися, сиротам, утримання виправних установ та інше. Пошук цього терміну відбувається досі на основі прецедентів. Але чіткіше визначено, що може називатися благодійністю. Це стосується в основному різних організацій, які мають політичні цілі.

Зазвичай благодійна діяльність не обкладається прибутковим податком, податком із доходів корпорацій, податком на збільшення ринкової вартості капіталу. Серед прецедентів є зразок Декларації про довірчий характер власності на музейні експонати в інвестиціях, які пропонуються до вкладення у довірчу власність. На основі цього документа благодійна організація стає власником фонду довірчої власності, що створюється для забезпечення розвитку освіти та культури. Суворо зазначається, що власники музейних експонатів не можуть здійснювати своїх повноважень для інших цілей, окрім благодійності. Можливо, бізнесменам цікаво буде познайомитися з можливими формами вкладення благодійних коштів. Це може бути вклад, дарування, передплата, заповіт нерухомості, пожертвування, передача прав власності.

Зацікавленому цим питанням читачеві пропонується зразок Договору та Статуту компанії із встановленням внесків як гарантія задоволення благодійних цілей, правила діяльності благодійної організації, що не є юридичною особою, акт заснування невеликого благодійного товариства та інші необхідні нормативні приписи.

Глава XIII «Трастові операції» присвячена угодам про права та зобов'язання повіреного у справах. Довіреність (trust) за англійським прецедентним правом має бути обов'язково скріплена печаткою. Якщо у довіреності наказу написано про те, що вона є безвідкличною і видається для забезпечення майнової цікавості уповноваженої особи або для забезпечення виконання прийнятого перед нею зобов'язання, то доки у уповноваженої особи є цей інтерес або доки не погашено зобов'язання, повноваження не може бути відкликано без згоди довіреності. У разі відкликання довіреності уповноважена нею особа не несе жодної відповідальності перед жодними особами.

Часто у книзі повірений у справах називається «соліситором», що має на увазі також повноваження особи вести справи від імені клієнта. Обсяг його прав зазвичай визначений договором про призначення соліситора чи

повіреного у справах. Англійському праву відомі численні форми ведення справ реалізації прав на основі довіреності, що іноді створює труднощі в розмежуванні повноважень різних видів агентів, представників, повірених і довірчих власників. Оскільки повірений входить у правовідносини з третіми особами, останні повинні бути обізнані про характер і межі його повноважень.

Якщо за цивільним законодавством повірений може усно отримувати від довірителя частину вказівок щодо способів виконання дорученої справи, то за англійським правом усі деталі обговорюються письмово. Незручність усних домовленостей у тому, що вони завжди тотожні змісту доручення. Повіреним у справах може бути не лише громадянин, а й юридична особа. Найбільш поширені трастові операції при передачі на довірчих засадах однією компанією прав з управління її майном іншої компанії.

У договорах права і обов'язки обох компаній приурочені до двох моментів: виконання повноважень повіреним (соліситором) за розпорядженням справ компанії та виплати довірителем компенсації або винагороди за сумлінне виконання зобов'язань. Соліситор вважається належним чином виконуючим свої обов'язки за умови, якщо здійснив доручені йому функції у повній відповідності до договору. Якщо ситуація змушує соліситора відступити від умов договору, то він зобов'язаний узгодити це з довірителем, щоб не заподіяти йому шкоди непередбаченими діями.

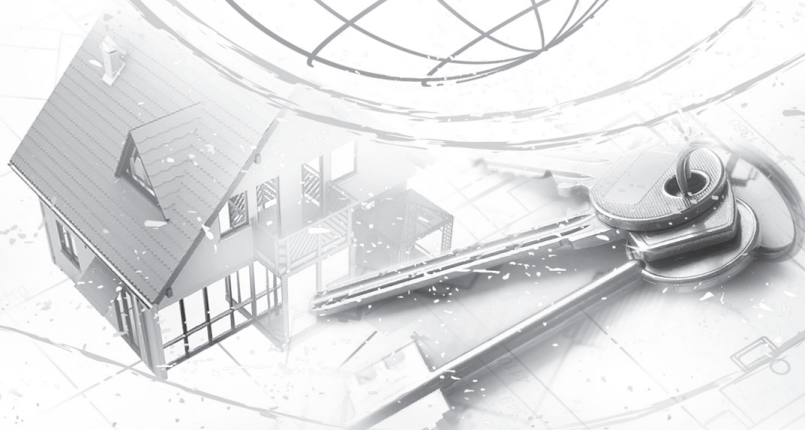
Щоб довіритель був у курсі справ, соліситор зобов'язаний повідомляти йому регулярно про хід виконання доручення. Договір передбачає, що довіритель у будь-який час може скасувати повноваження соліситора, а той відмовитиметься від його виконання.

Однак одностороння відмова від договірних зобов'язань одним з учасників не повинна ставити у скрутне становище іншу сторону. Тому соліситор зобов'язаний відшкодувати довірителю збитки, завдані односторонньою відмовою від договору, або довіритель компенсує збитки соліситора при достроковому припиненні його повноважень.

Інститут довіреності та поруки прецедентного права і вітчизняного законодавства має багато спільного та порівнянь за основними правовими інститутами.

МАЙК ФАРЛОУ

КОНТРАКТНЕ
ПРАВО
СВІТОВА ПРАКТИКА



ТОМ 3
НЕРУХОМІСТЬ

Видавництво
«К Н Т»
Київ - 2023

УДК 347.44
Ф 24

Переклад з англійської — Маранчук Ірини

Фарлоу, Майк

Ф 24 Контрактне право. Світова практика. Нерухомість. Том 3. / М. Фарлоу. — Київ: Вид. «КНТ», 2023. — 361 с.

ISBN 978-966-370-651-1

Український бізнес поступово адаптується до світових підходів та стандартів. Поява в цивільному обороті понять «нерухомість», «іпотека» вимагає глибокої правової регламентації сутності цих визначень звичних у ринковій економіці. Нерухомість – це земельна ділянка, будова, споруда, які настільки міцно пов'язані із землею, що не можуть бути відокремлені від неї без істотних збитків. В прецедентному праві завжди проводиться різниця між принципами, що застосовуються до нерухомого та рухомого майна, тому до договорів, що стосуються земельної власності, застосовуються особливі вимоги.

Видання присвячене аналізу питань корпоративного права, розрахована на бізнесменів, юристів, банкірів, практичних та наукових працівників, зацікавлених у використанні світового досвіду контрактних відносин.

ISBN 978-966-370-651-1

© Майк Фарлоу, 2023.
© КНТ, 2023.

Зміст

Передмова	17
Розділ XIV ПРОДАЖ ЗЕМЛІ	24
ФОРМИ	24
Частина 1. Невеликі ділянки землі	24
Частина 2. Різне	25
ПРЕЦЕДЕНТИ	27
Частина 1. Фригольдерна Власність. Загальні прецеденти	27
№ 1 Акт про передачу правового титулу на нерухомість шляхом продажу: коротка форма без декларативної частини.....	27
№ 2 Акт про передачу правового титулу на нерухомість шляхом продажу: Власність підпадає під обмежувальні зобов'язання: документи про передачу правового титулу залишаються у продавця.....	28
№ 3 Акт про передачу правового титулу на додаткову землю, на яку поширюються ті самі обмеження, що і на землю, правовий титул на яку вже було передано	29
№ 4 Акт про передачу правового титулу на нерухомість шляхом продажу: декларативна частина про титул Продавця: надання права проходу: встановлення обмежувальних зобов'язань та обмеження щодо освітлення та вентиляції.....	30
№ 5 Акт про передачу правового титулу на нерухомість під час продажу особі, яка займається перепродажем.....	30
№ 6 Акт про передачу правового титулу на Власність, яка була помилково виключена з ділянок землі, правовий титул на які було передано раніше	31
№ 7 Індосамент, коли правовий титул на Землю, що не перебуває у володінні Продавця, було передано помилково	32
№ 8 Індосамент, коли на плані було неправильно окреслено землю, правовий титул на яку було передано.....	32
№9 Акт про передачу правового титулу на нерухомість, коли Продавець має лише титул на володіння частиною Власності.....	33
№10 Акт про передачу правового титулу на надлишки землі місцевим органом влади відповідно до Закону про місцеве самоврядування 1972 року: зобов'язання Покупця щодо будівництва.....	34
Частина II. Орендна власність. Загальні прецеденти	35
№ 11 Передача через продаж Продавцем, який не є первісним орендарем	35
№ 12 Передача шляхом продажу первісним орендарем: за індосаментом Договору про оренду	36
№ 13 Передача по індосаменту угоди про будівельну оренду	36
№ 14 Передача, за якої не передається грошова компенсація	37
№ 15 Передача шляхом продажу частини нерухомості, включеної до Договору про оренду, за яким орендна плата пропорційно розподіляється між Продавцем та Покупцем без згоди орендодавця	38
№ 16 Передача невеликого стандартного будинку з ряду таких будинків, коли деякі будинки з цього ряду були вже передані	39
№ 17 Передача Власності у разі коли орендна плата була раніше пропорційно розподілена.....	41

№ 18 Передача володіння на правах оренди, яке надалі продовжується відповідно до Закону про взаємовідносини між орендодавцем та орендарем 1954 р.....	42
№ 19 Передача володіння на правах оренди шляхом усної домовленості.....	43
№20 Зміна зобов'язань про передачу повного правового титулу при передачі орендованої Власності, яка не повинна ремонтуватися.....	44
Частина III. Орендована Власність, що регулюється Законами про оренду.....	44
№21 Акт про передачу правового титулу на нерухомість у безумовне право Власності згідно із Законом про оренду.....	44
№ 22 Передача шляхом продажу нерухомості за Договором про суборенду.....	45
№23 Передача безумовного повернення права Власності орендарю, незалежно від того, чи користується він своїм правом викупу.....	45
№ 24 Передача безумовного права Власності на землю, здану в оренду, Орендарю відповідної частини.....	46
№ 25 Передача зареєстрованого безумовного права Власності на землю, що здається в оренду з різними доповненнями.....	47
Частина IV. Фригольди та лізгольди, що перебувають у заставі.....	49
№ 26 Передача прав на продаж Власності з Борговим Зобов'язанням щодо законної Заставної.....	49
№27 Передача прав на продаж Держателем Закладної за його законним правом: варіанти для продажу другим Держателем Закладної, що підлягає першій заставі.....	50
№28 Передача прав на продаж Власності, яка перебуває в заставі, Власнику Заставної: варіант, коли застава здавалася в оренду.....	51
№ 29 Передача прав на продаж боржником по Заставній та Держателем акції всієї закладеної Власності: варіант, коли мала місце передача Заставної.....	51
№ 30 Передача прав на продаж боржником по Заставній та Держателем Закладної, коли існує додаткове зобов'язання і Власність, що передається, є лише частиною закладеної Власності.....	52
№ 31 Переуступка з продажем Заставаодавцем та Заставаотримувачем у разі застави, передбаченої заставним правом: варіанти при суборендованій Заставній після 1925 р.....	53
№ 32 Переуступка із продажем Заставаотримувачем на підставі його повноважень, передбачених законом.....	55
№ 33 Передача землі з використанням права продажу, що надається депозитним меморандумом за печаткою, коли Заставаотримувач є призначеною довіреною особою Заставаодавця.....	55
№ 34 Передача прав на продаж.....	56
№ 35 Передача правового титулу Заставаотримувачем на безумовне право Власності при володінні протягом двадцяти і більше років, коли правовий титул Заставаодавця скасовується.....	57
№36 Передача правового титулу Довірчим Власникам Асоціації без прав юридичної особи.....	58
№ 37 Передача фригольда Довірчими Власниками Благодійної організації, коли земля не передається офіційному піклувальнику.....	59
Частина V. Продаж Співвласниками або для них.....	60

№38 Передача Власності двом особам, виступаючим як рівноправні власники або Співвласниками.....	60
№ 39 Декларація бенефіціарних інтересів у землі, якщо вони мають бути виключені з прав власності – варіант спільної оренди під час купівлі, яка перетворюється на спільну оренду після шлюбу.....	61
№40 Заява про договірну вигоду від землі Власником або Власниками майнових прав	62
№41 Передача зареєстрованої фригольдерної землі рівноправним співвласникам або у неподільних частках чи партнерам.....	63
№42 Передача Власності рівноправними Власниками або Співвласниками третій особі.....	63
№43 Передача Власності на повне право володіння одним Співвласником іншому	64
№44 Передача частки одного Співвласника власнику іншої частки, Співвласникам, які є довіреними особами з майнових прав у їх повному обсязі	65
№45 Продаж частки одним рівноправним власником третій особі, іншому Співвласнику та третій особі, які стають рівноправними власниками, а Власність є закладеною.....	65
№46 Передача рівноправним Власником своєї частки на продаж третій особі.....	66
№47 Передача тим, хто залишився живим, рівноправним Власником за Законом про Власність (співвласники) від 1964 р.	66
№48 Передача, в якій два рівноправні Власники залишають землю за собою та третьою особою як рівноправні Власники прийняття третього рівноправного Власника.....	67
№49 Акт передачі землі, що володіє у нерозділених частках, коли є лише один Довірчий Власник та призначається додатковий Довірчий Власник.....	67
№50 Акт передачі нерозділеної Власності третій особі вцілілим спільним Власником за згодою Власника померлого спільного Власника.....	68
No 51 Акт передачі нерозділеної Власності третій особі спільним Власником, який після смерті Співвласника отримав право на всі встановлені законом майнові права та договірну вигоду	69
№52 Передача партнером, що йде, або іншим спільним Власником нерозділеної частки у доході від продажу фригольдів (Передача тільки по праву справедливості)	70
№53 Акт передачі спільним власником своєї частки у фригольдах третій особі, причому третя особа стає спільним Довірчим Власником майнових прав	70
No 54 Трансфер у разі смерті спільного Власника. Реєстраційне бюро землі Її Величності. Закони про порядок реєстрації землі від 1925 до 1971р.....	71
№55 Передача половинної частки померлого Співвласника його дружині, яка отримує право на цю частку на підставі успадкування за законом за відсутності заповіту, коли нерозділена Власність, яка перебуває у спільному володінні, була закладена, причому майнові права, засновані на загальному праві, переходять до іншого Співвласника та вдови.....	72

№56 Заява про заснування Довірчої Власності у випадку, коли спільне володіння припиняється після виконання одним із власників витрат на покращення Власності	73
№57 Заява про передачу Власності на довірче управління та зберігання при розірванні спільного володіння Власністю, що перебуває в Іпотечній Заставі	74
Частина VI. Фригольди - довічний рентний дохід	75
№58 Акт передачі при продажу Власності з довічним рентним доходом	75
№ 59 Трансфер зареєстрованих фригольдів, з яких вже стягується орендна плата	75
№60 Передача частини зареєстрованої фригольдерної землі, включеної до титулу з умовою, що рентний дохід, що отримується з усієї землі, ділиться	76
№ 61 Акт передачі у безумовне право Власності частини землі з орендною платою, з умовою пропорційного поділу орендної плати	77
№62 Повернення фригольдів з орендною платою особі, що встановила орендну плату, причому орендна плата анулюється	78
№63 Звільнення від орендної плати або зворотна передача орендної плати	79
№64 Акт передачі в безумовне право Власності частини землі, що оподатковується орендною платою, з умовою звільнення землі, що передається від усієї орендної плати	79
№65 Акт передачі при продажу довічних щорічних орендних плат: варіант з урахуванням попередніх орендних плат	80
№66 Акт передачі довічної орендної плати	82
№67 Передача зареєстрованої орендної плати	82
Частина VII. Продаж Компаніями та Компаніям	82
№ 68 Акт передачі правового титулу під час продажу Компанією з обмеженою відповідальністю та Довірчими Власниками Держателів Боргових Зобов'язань	82
№ 69 Акт передачі правового титулу під час продажу Компанією з обмеженою відповідальністю, яка перебуває на стадії ліквідації	83
№70 Акт передачі ліквідатором Власності Компанії, яка ліквідується за ухвалою суду, коли Власність передана у володіння ліквідатору за наказом суду на підставі розділу 244 Закону про компанії від 1948 року	85
№71 Акт передачі Власності під час продажу Компанією у безумовне право власності за участю ліквідатора, призначеного Держателями Боргових Зобов'язань на підставі повноважень, гарантованих їх цінними паперами	86
Частина VIII. Реєстрація титулу	88
Перелік друкованих та статутних форм	88
Розділ XV ІПОТЕКА	100
Форми іпотечних застав	100
Зауваження про Іпотечні Застави зареєстрованих правових титулів	105
ПРЕЦЕДЕНТИ	107
Частина 1. Перші іпотечні застави	107
№ 1 Застава за заставним законодавством	107
№ 2 Іпотечна застава шляхом здачі в оренду повної Земельної Власності або в подарунок орендованої Земельної Власності	108
№3 Оподаткування із заставного права	109

№ 4 Податок по заставному праву щодо повної Власності або орендованої Власності на землю під забудову з будинками, що будуються, у забезпечення нинішніх і майбутніх позик для фінансування будівництва. Збереження права Кредитора по Заставній	109
№5 Іпотечний поліс страхування життя як забезпечення кредиту.....	110
№ 6 Іпотека полісу страхування життя як заставне забезпечення іпотеки землі.....	112
№ 7 Іпотека або страховий поліс для підтримки розстрочки.....	112
Частина II. Інші зобов'язання та повторна застава	114
№ 8 Нове зобов'язання за повною Земельною Власністю або орендованою Земельною Власністю, що доповнює або підтверджує Іпотечну Заставу підписанням заставного зобов'язання або здачі в оренду	114
№9 Друга іпотека вільного володіння або лізингу за плату шляхом законної іпотеки: варіант для іпотеки після смерті	115
№ 10 Друге стягнення вільного володіння шляхом законної іпотеки: гарантії, що приєднуються до угоди щодо сплати основної суми та відсотків	116
Частина III. Передача права та отримання	117
№11 Передача Заставної без згоди Позичальника: варіант, за якого здійснюється Нова Застава.....	117
№ 12 Передача Заставної за згодою позичальника шляхом індосаменту.....	117
№ 13 Передача зареєстрованого Боргового Зобов'язання	118
№ 14 Передача додаткового зареєстрованого боргового Зобов'язання	118
№15 Передача Іпотечної Застави повної Земельної Власності та орендованої Земельної Власності за згодою Позичальника при наданні додаткової позики	118
№ 16 Передача Іпотечної Застави повної Земельної Власності, яка перебуває у володінні Довірчих Власників, при призначенні Нових Довірчих Власників	119
№ 17 Передача Іпотечної застави, боржник по іпотечній заставі не залучається.....	120
№ 18 Передача Іпотечної Застави особистими представниками Позикоутримувача власнику або власникам, які отримали на це право після його смерті	120
№ 19 Заява адміністратора Позикоутримувача, який має право на іпотечний борг як бенефіціар, про смерть Позикоутримувача, що залишився без заповіту	121
№20 Заява Позикоутримувача, який є також виконавцем заповіту та єдиним власником за заповітом боржника Іпотечної Застави, коли Власність безумовно належить йому: варіант, за якого Іпотечною Заставою є здавання в оренду	122
№21 Передача Іпотечної Застави пережитим Довірчим Власником та акту встановлення Довірчої Власності Власнику або Власникам, які мають абсолютне право на неї.....	122
№22 Передача Іпотечної Застави власниками згідно із заповітом або у відсутності заповіту.....	123
№ 23 Передача Іпотечної застави за еквівалент персональним представником	124

№ 24 Передбачена законом передача Іпотечної Застави при приєднанні особи, яка бере на себе зобов'язання.....	124
№25 Передбачена законом передача Іпотечної Застави та комбінована Іпотечна Застава	125
№26 Форма розписки про погашення Зобов'язань щодо Іпотечної Заставної	125
№27 Розписка про погашення заснованого на законі боргу чи Іпотечної Застави	126
№ 28 Визначена законом форма розписки, яка повинна мати передатний напис на Іпотечній Заставній або додатковому обтяженні на користь Будівельної Компанії	126
№29 Розписка єдиного, хто залишився живим із спільних Позикоутримувачів.....	126
№ 30 Розписка особистих представників Позикоутримувача	126
№ 31 Розписка щодо платежу особистими представниками боржника за Іпотечною Заставою	127
№ 32 Розписка про сплату ліквідатора Компанії	127
№ 33 Розписка про платежі, отримані від Компанії	127
№34 Повторна передача права повної або орендованої Земельної Власності та Полісу страхування життя, вписана до Іпотечної Закладної.....	128
№35 Передача Позичальнику частини Власності, включеною до Іпотечної Закладної.....	128
№ 36 Передача Боржнику по Іпотечній Заставі Закладеної Власності як додаткове забезпечення не погашеної Позичальником позики.....	129
№ 37 Звільнення одного з кількох позиковласників від його зобов'язань	130
Частина IV. Застави, що ґрунтуються на праві справедливості.....	130
№38 Застави за підписом, засновані на праві власності, повного або орендованого земельного права як забезпечення позики, що виплачується на першу вимогу	130
№39 Підготовлений меморандум, який супроводжує депонування прав власності для забезпечення існуючих і майбутніх авансів.....	131
№ 40 Меморандум під печаткою, що супроводжує депонування актів	131
Частина V. Різне.....	132
№ 41 Іпотечна Застава (наприклад) Компанії з обмеженою відповідальністю для забезпечення обов'язків директора як поручитель для позики Компанії.....	132
№42 Додаткова Іпотечна Застава шляхом додаткового забезпечення існуючої позики.....	133
№ 43 Домовленість про Іпотечну заставу повністю сплачених акцій шляхом переведення на ім'я Позикодавця	134
№ 44 Угода про Іпотечну Заставу акцій шляхом здачі на зберігання сертифікатів та бланкових трансфертів.....	135
№45 Право, надане Компанії Законним Позикодавцем акцій, виплачувати дивіденди Позичальнику	135
№ 46 Документ за печаткою, що змінює розмір відсотка за Іпотечною заставою: передатний напис на іпотечній заставі.....	136
№ 47 Документ за печаткою про оголошення довірчого характеру Власності із заборгованості за іпотечною заставою	136

№48 Призначення розпорядника доходів по іпотечній заставі.....	137
№ 49 Угода покупця про погашення акцій кредиторю для сплати іпотечного боргу: варіант для звільнення продавця.....	138
Розділ XVI ДІЛОВА ПЕРЕПИСКА З ОПЕРАЦІЙ З НЕРУХОМІСТЮ	140
Повідомлення загального характеру	140
ПРЕЦЕДЕНТИ.....	142
Частина 1. Власник нерухомості та Орендар	142
A. Повідомлення про звільнення нерухомості.....	142
№ 1 Повідомлення про звільнення нерухомості, що займається на тиждень, місяць або квартал, що надсилається Власником нерухомості Орендарю	142
№ 2 Аналогічне повідомлення, що надсилається Орендарем Власнику нерухомості.....	142
№ 3 Повідомлення про звільнення займаної нерухомості, що посилається Власником нерухомості Орендарю.....	142
№ 4 Аналогічне повідомлення, що надсилається Орендарем Власнику нерухомості.....	142
№ 5 Повідомлення про звільнення квартири, що надсилається Власником квартири Квартиронаймачу	143
№ 6 Аналогічне повідомлення квартиронаймачеві орендодавцю	143
№ 7 Повідомлення про рішення припинити оренду, що надсилається Орендарем Орендодавцю	143
№ 8 Аналогічне повідомлення, що посилається Орендодавцем Орендарю	143
№ 9 Повідомлення про вимогу передати нерухомість, яка знаходиться у безстроковому володінні.....	144
№10 Повідомлення про вимогу звільнити нерухомість або сплачувати подвійну вартість до закінчення терміну оренди на підставі Закону про власника нерухомості та орендаря від 1730 р.	144
№11 Аналогічне повідомлення після закінчення терміну оренди.....	144
№ 12 Повідомлення про вимогу звільнити нерухомість або сплачувати орендну плату у подвійному розмірі відповідно до Закону про володіння майном у забезпеченні сплати орендної плати після повідомлення від Орендаря	145
B. Сільськогосподарські володіння.....	145
Форми, додаткові до запропонованих	148
№13 Повідомлення про звільнення сільськогосподарського володіння після закінчення терміну оренди, що надсилається Власником нерухомості Орендарю	148
№14 Повідомлення Орендарю, що надсилається Власником нерухомості, орендованої на рік, про необхідність звільнити сільськогосподарське володіння.....	148
№ 15 Повідомлення Орендарю, що надсилається Власником нерухомості, орендованої на рік, про звільнення сільськогосподарського володіння, без необхідності отримання згоди суду та без сплати компенсації за порушення.....	148

№16 Повідомлення Орендарю, що надсилається Власником нерухомості, орендованої на рік, про припинення сільськогосподарської оренди, без сплати додаткових сум до компенсації за порушення	150
№ 17 Повідомлення Орендарю, що надсилається Власником нерухомості про звільнення частини володіння відповідно до Закону про сільськогосподарські володіння	150
№18 Повідомлення, що надсилається Орендарем, про те, що він приймає Повідомлення про звільнення володіння.....	151
№19 Зустрічне повідомлення, що посилається Орендарем, з вимогою щодо застосування розділу 2 (1) Закону про сільськогосподарські володіння від 1977 р. (Повідомлення про звільнення нерухомості) до Повідомлення про звільнення нерухомості	151
№ 20 Повідомлення про звільнення нерухомості, що надсилається Орендарем суборендарю, коли перший з них сам отримав Повідомлення про звільнення всього володіння або його частини	151
№ 21 Повідомлення про звільнення нерухомості, що посилається суборендарю, коли Орендар вважав адресоване йому Повідомлення про звільнення частини володіння Повідомленням про звільнення всього володіння	152
№22 Повідомлення про арбітраж щодо орендної плати відповідно до Закону про сільськогосподарські володіння від 1948 р., розділ 8.....	152
№23 Повідомлення, що надсилається Орендарем, з проханням про винесення арбітражної ухвали з питання про зміну договору в частині, що стосується ремонту, обслуговування та страхування стаціонарного обладнання	153
№24 Повідомлення, що надсилається Орендарем, з проханням про винесення арбітражної ухвали з питання про умови письмового договору про оренду	153
№ 25 Повідомлення, що надсилається Орендарем, з проханням про винесення арбітражної постанови про позов з приводу невиконання ремонту стаціонарного обладнання	153
№26 Повідомлення, що надсилається Орендарем, про намір усунути рухомість, з'єднану з нерухомістю	153
№27 Повідомлення, надіслане Власником нерухомості, про купівлю рухомості, з'єднаної з нерухомістю	154
№28 Повідомлення Орендарю, що надсилається Власником нерухомості, з проханням вирішити, чи застосовувати розділ 47 (1) Закону про сільськогосподарські володіння від 1948 р.....	154
№ 29 Повідомлення, що надсилається Орендарем відповідно до розділу 47 (1) (с) Закону про сільськогосподарські володіння від 1948 р., про компенсацію за покращення	154
№30 Приватні вимоги Орендаря щодо виплати компенсації.....	154
№ 31 Повідомлення, що надсилається Орендарем, про намір вимагати компенсацію за збільшення вартості орендованої нерухомості.....	155
№ 32 Повідомлення, що надсилається Орендарем, про вимогу компенсації за шкоду, завдану дичиною.....	155
№ 33 Повідомлення, надіслане Орендарем, про намір вимагати компенсацію за порушення спокійного користування правом оренди.....	156

№34 Повідомлення, надіслане Власником нерухомості, із запереченням проти вимоги Орендаря про виплату компенсації.....	156
№35 Повідомлення, надіслане Власником нерухомості, про вимогу компенсації за погіршення орендованої нерухомості.....	156
№ 36 Повідомлення, що надсилається Орендарем, про намір здійснити поліпшення.....	157
№37 Форма згоди Власника нерухомості з покращеннями.....	157
C. Закон про власника нерухомості та орендаря від 1927 р.....	157
№ 38 Вимога Орендаря щодо виплати компенсації за покращення.....	157
№ 39 Повідомлення, що надсилається Орендарем, про намір здійснити поліпшення.....	158
№ 40 Повідомлення, надіслане Власником нерухомості, про заперечення проти покращень.....	158
№41 Повідомлення, надіслане Власником нерухомості, з пропозицією про здійснення покращень їм самим.....	158
№42 Повідомлення, що надсилається Орендарем, з проханням про видачу посвідчення про правильне виконання покращення.....	159
№43 Посвідчення, що видається Власником нерухомості, про правильне виконання покращення.....	159
D. Закон про Власника нерухомості та орендаря від 1954 р.....	159
Форми, додаткові до запропонованих.....	162
№ 44 Рішення Орендаря зберегти свої права володіння після отримання повідомлення із пропозицією статутної оренди.....	162
№ 45 Рішення Орендаря відмовитись від прав володіння після отримання повідомлення з пропозицією статутної оренди.....	162
№46 Рішення Орендаря зберегти свої права володіння після отримання повідомлення про поновлення прав володіння.....	162
№47 Рішення Орендаря відмовитися від прав володіння після отримання повідомлення про поновлення прав володіння.....	163
№48 Повідомлення, що надсилається Орендарем, про припинення оренди в обумовлений день відповідно до Закону про власника нерухомості та орендаря від 1954 р., розділ 5 (1) або розділ 27 (1).....	163
№49 Повідомлення, що надсилається Орендарем, про припинення оренди після обумовленого дня відповідно до Закону про власника нерухомості та орендаря від 1954 р., розділ 5 (2) або розділ 27 (2).....	163
№50 Відкликання повідомлення про поновлення прав володіння.....	164
№ 51 Повідомлення про звільнення нерухомості, коли Закон про власника нерухомості та орендаря від 1954 р., частина II, перестав застосовуватися до нерухомості господарського призначення (Закон про власника нерухомості та орендаря) від 1954 р., розділ 24 (3) (а)).....	164
№52 Відмова Орендарю у його проханні про нову оренду нерухомості господарського призначення (Закон про власника нерухомості та орендаря від 1954 р., розділ 26).....	164
№ 53 Рішення Орендаря у відповідь на повідомлення про припинення оренди, надіслане власником нерухомості господарського призначення (Закон про власника нерухомості та орендаря від 1954 р., розділ 25 (5)).....	165
№54 Повідомлення, що надсилається Орендарем Власнику нерухомості, про примусове дотримання договірних зобов'язань.....	165

Е. Різне	165
Форми, додаткові до запропонованих.....	167
№ 55 Повідомлення, що прикріплюється до залишеної нерухомості на підставі Закону 1737 про накладення арешту на майно в забезпечення орендної плати, розділ 16, та Закону про залишену нерухомість від 1817 р.....	167
№56 Повідомлення про виклик до суду у справі про повернення прав володіння відповідно до Закону про суди графств від 1984 р., розділ 137, надсилається Суборендатором своєму безпосередньому Власнику нерухомості.....	168
№ 57 Повідомлення про судовий наказ у справі про повернення нерухомості відповідно до Закону про право власності від 1925 р., розділ 145, надсилається Орендарем Власнику нерухомості.....	168
№58 Повідомлення про належну орендну плату, що надсилається Власником нерухомості судовому приставу суду графства відповідно до Закону про суди графств від 1984 р., розділ 102.....	168
№59 Повідомлення про належну орендну плату, що надсилається Власником нерухомості шерифу відповідно до Закону про власника нерухомості та орендаря від 1709 р.....	169
№ 60 Повідомлення про сплату орендної плати відповідачем і вимогу сплати кредитором відповідно до Закону про орендодавця та орендаря 1709, розділ 1, шерифом до кредитора	169
№61 Повідомлення про накладення арешту на худобу та сільськогосподарські культури, що записується в нижній частині інвентаризаційного опису або додається до неї на підставі Закону 1737 р. про накладення арешту на майно для забезпечення орендної плати, розділи 8, 9	170
№ 62 Повідомлення про стягнення в оренду відповідно до Закону про стягнення в оренду 1689, розділ 1, судовим приставом орендодавця до орендаря.....	170
№ 63 Повідомлення про прохання провести оцінку та продовжити термін продажу заарештованого майна, надсилається Орендарем Власнику нерухомості.....	171
№ 64 Статутне повідомлення про порушення договірних зобов'язань внаслідок здійснення торгівлі або ділової активності до подання позову про зворотне заволодіння нерухомістю	171
№65 Повідомлення про необхідність ремонту з додатком переліку пошкодженого майна надсилається Орендодавцем Орендарю	172
№ 66 Зустрічне повідомлення відповідно до Закону 1938 р. про орендовану земельну власність (ремонт)	173
№ 67 Статутне повідомлення про порушення договірних зобов'язань щодо ремонту після повідомлення про це, до подання позову про зворотне заволодіння нерухомістю.....	173
№68 Статутне повідомлення про порушення загальних договірних зобов'язань щодо ремонту, до подання позову про зворотне заволодіння нерухомістю	173
№ 69 Повідомлення про необхідність ремонту, надсилається Орендарем Орендодавцю	174

№70 Повідомлення про недопущення порушення меж земельного володіння надсилається Власником нерухомості, власником або Орендарем	174
№ 71 Повідомлення про те, що можуть знадобитися права володіння відповідно до прецеденту II у додатку 15 Закону про орендну плату від 1977 р.	174
№72 Повідомлення про необхідність звільнити нерухомість, що надсилається Власником тощо відповідно до Закону про орендну плату від 1977 р., додаток 15, частина II, прецеденти 11-18	175
№73 Повідомлення відповідно до виправленого Закону 1908 р. про право накладення арешту на майно, розділ 6, надсилається вищим Власником нерухомості суборендарю або наймачу та містить вимогу про сплату йому орендної плати	175
№ 74 Повідомлення орендодавця довірений особі орендаря у справі про банкрутство з вимогою прийняти рішення про відмову від відповідальності	176
F. Закон про реформу оренди від 1967	176
№75 Повідомлення про виплату грошей за депозитом надсилається Власником нерухомості Орендарю [адреса Власності]	177
№76 Повідомлення, що надсилається Власником нерухомості Орендарю, з проханням до останнього довести правовий титул	177
№77 Повідомлення, що надсилається Орендарем Власнику нерухомості, з проханням до останнього довести правовий титул	177
№78 Повідомлення орендодавця або орендаря іншій особі щодо прав проїзду та положень щодо обмежувальних угод, які мають бути включені до передачі	177
№79 Повідомлення, надіслане Власником нерухомості або Орендарем, іншій особі з проханням до нього завершити передачу правового титулу	178
№ 80 Повідомлення, надіслане Власником нерухомості про своє рішення отримувати відсотки замість орендної плати	178
№ 81 Повідомлення, надіслане Власником нерухомості або Орендарем, про невиконання іншою особою вимог Повідомлення орендаря про положення та умови	178
Повідомлення відповідно до положень та умов для продовження оренди	178
№82 Повідомлення, що надсилається Власником нерухомості Орендарю, з проханням до останнього довести правовий титул	179
№ 83 Повідомлення, надіслане Власником нерухомості або Орендарем, іншій особі з проханням до нього повідомити, які зміни та додаткові положення слід внести до умов нового договору про оренду	179
№ 84 Повідомлення, що надсилається Власником нерухомості або Орендарем, іншій особі з проханням до нього завершити надання нової оренди	179
№ 85 Повідомлення, надіслане Власником нерухомості або Орендарем, про невиконання іншою особою вимог Повідомлення орендаря про положення та умови	179
Інші повідомлення відповідно до цього закону	180

№86 Повідомлення, надіслане Власником нерухомості Орендарю, із запереченням проти виключення або включення до нового Договору про оренду нерухомості з будинком, що здається в оренду	180
№87 Повідомлення, що надсилається Орендарем Власнику нерухомості, про відкликання прохання про перетворення орендної землі на власну	180
№ 88 Повідомлення про вимогу про відмову від права оренди вищої категорії або права відступу для включення в новий договір оренди.....	180
Частина II. Заставаодавець та Заставоутримувач	181
№89 Повідомлення про законну заставу поліса страхування життя, надсилається Заставоутримувачем страхової компанії.....	181
№90 Повідомлення заставоутримувачем про заставу спадщини виконавцю....	181
№ 91 Повідомлення про вимогу сплати основної суми та відсотків, а також про намір скористатися правом продажу, надсилається заставоутримувачем Заставаодавцю.....	181
№ 92 Повідомлення про намір викупити Заставну, надсилається заставником Заставоутримувачу.....	182
№ 93 Повідомлення про другу Заставну, надсилається другим Заставоутримувачем першому Заставоутримувачу.....	182
№94 Повідомлення про друге стягнення плати за громадський будинок, що підлягає попередньому стягненню шляхом депонування документів про право власності з проханням зберегти правочини шляхом другого стягнення до першого стягнення.....	182
№95 Повідомлення про передачу Заставної на майно, що перебуває у безумовній власності, або на орендоване майно, надсилається Заставаодавцю особою, яка отримала Заставну	183
№ 96 Повідомлення про необхідність сплати орендної плати Заставоутримувачу, надсилається заставоутримувачем Орендарю	183
№ 97 Повідомлення про необхідність сплати орендної плати адміністратору доходів, призначеному Заставоутримувачем, надсилається адміністратором доходів Орендарю	183
№98 Повідомлення про призначення адміністратора доходів надсилається заставоутримувачем Орендарю.....	184
№ 99 Повідомлення про надання останніх квитанцій про ставки орендної плати та податки – від Одержувача до Надавця векселя-продажу.....	184
№ 100 Повідомлення про вимогу сплати суми боргу та відсотків, що належать до Заставної.....	184
№ 101 Повідомлення про претензію за векселем купівлі-продажу, надіслане адвокатом позивача шерифу.....	184
№ 102 Повідомлення про інтерес Заставоутримувача в полісі страхування від пожежі.....	185
№ 103 Повідомлення про вимогу сплати основної суми та відсотків, забезпечених боргом.....	186
Частина III. Продавець та Покупець.....	186
№ 104 Повідомлення про купівлю майна, що знаходиться у безумовній власності, або орендованого майна, надсилається Продавцем або Покупцем, коли на контракт поширюється дія «національних умов», 20-те	

видання, або «умов продажу у правовому суспільстві» (переглянуте та виправлене видання 1984 р.).....	186
№ 105 Повідомлення про здійснення покупки майна, що перебуває у безумовній власності, або орендованого майна, надсилається Продавцем Покупцю, коли допущена помилка в описі майна, що продається, і за контрактом виплачується компенсація.....	187
№ 106 Повідомлення про анулювання контракту, якщо не буде відкликано офіційну письмову вимогу, надсилається Продавцем Покупцю.....	187
№ 107 Повідомлення, що надсилається Продавцю, про анулювання контракту через фактор, що несприятливо впливає на вартість Власності.....	188
№ 108 Повідомлення, надіслане Покупцем, про те, що умовний контракт припиняє свою дію.....	188
№ 109 Повідомлення, що надсилається Покупцем Продавцю, про те, що Покупець при вступі у володіння не знімає заперечення проти правового титулу.....	189
№ 110 Повідомлення Покупця про повернення Орендарю сплати Орендної плати йому.....	189
№ 111 Повідомлення про продаж підприємства надсилається Продавцем цього підприємства своїм клієнтам.....	189
№ 112 Повідомлення про продаж підприємства надсилається Продавцем цього підприємства своїм минулим кредиторам.....	189
№ 113 Повідомлення про намір використовувати опціон, що міститься в Договорі про оренду, для купівлі безумовного права власності, надсилається Орендарем Орендодавцю.....	190
№ 114 Повідомлення про переуступку орендованої власності надсилається Продавцем або Покупцем землевласнику.....	190
№ 115 Повідомлення про купівлю права викупу закладеного майна у безумовне право власності або в оренду надсилається Покупцем Заставоутримувачу.....	190
№ 116 Повідомлення про переведення боргу надсилається правонаступником боржнику.....	191
№ 117 Повідомлення про переуступку заповідальної відмови рухомості надсилається цесіонарієм виконавцям заповіту.....	191
№ 118 Повідомлення про переуступку зворотного права на спадщину, очищене від боргів та заповідальних відмов, надсилається цесіонарієм Довірчим Власникам.....	191
№ 119 Повідомлення про переуступку зворотного права на фонди Довірчої Власності відповідно до акту розпорядження майном надсилається Покупцем Довірчим Власникам.....	192
№ 120 Повідомлення про переуступку полісу страхування життя, надсилається страховій компанії цесіонарієм.....	192
№ 121 Повідомлення про поділ нерухомості, що знаходиться у спільному володінні, надсилається одним співвласником іншому.....	192
Частина IV. Партнерство.....	193
№ 122 Повідомлення про намір припинити безстрокове партнерство, надсилається одним компаньйоном іншому.....	193

№ 123 Повідомлення про припинення партнерства відповідно до положення статуту надсилається одним компаньйоном іншим.....	193
№ 124 Повідомлення про намір вийти з партнерства, посилається компаньйоном, що вибуває.....	193
№ 125 Повідомлення про використання опціону на придбання частки партнера, який виходить на пенсію – шляхом продовження партнера, який виходить на пенсію.....	193
№ 126 Повідомлення про ліквідацію партнерства для публікації в «Лондон Газет» або в рекламних оголошеннях.....	193
№ 127 Повідомлення про прийняття нового партнера	194
№ 128 Лист про рішення відповідно до Закону про податки на доходи корпорацій від 1970 р., розділ 154	194
Частина V. Арбітраж.....	194
№ 129 Повідомлення про прохання згоди щодо призначення одноособового Арбітра.....	194
№ 130 Повідомлення про призначення Арбітра та прохання до іншої сторони призначити свого Арбітра.....	195
№ 131 Повідомлення, надіслане Арбітру, про необхідність одноосібного ведення справи у разі непризначення другого Арбітра іншою стороною	195
№ 132 Повідомлення про призначення нового Арбітра замість колишнього, який відмовляється від виконання своїх обов'язків, не здатний їх виконувати чи помер.....	195

Передмова

Поява в цивільному обороті понять «нерухомість», «іпотека» вимагає глибокої правової регламентації сутності цих визначень звичних у ринковій економіці. Нерухомість – це земельна ділянка, будова, споруда, які настільки міцно пов'язані із землею, що не можуть бути відокремлені від неї без істотних збитків. Іпотека – записка нерухомого майна для забезпечення грошової вимоги кредитора (заставоутримувача) до боржника.

В англійському праві завжди проводиться різниця між принципами, що застосовуються до нерухомого та рухомого майна, тому до договорів, що стосуються земельної власності, застосовуються особливі вимоги. До глави XIV «Продаж землі» включено всі види договорів щодо землі та її продажу. Особливість полягає в тому, що власник земельної ділянки може при її продажу включити до договору обмежувальні умови щодо майбутнього використання ділянки.

Відповідно до Закону про земельні обтяження 1972 року такі умови мають бути зареєстровані. При цьому вигода від таких обмежувальних умов може бути переуступлена, внаслідок чого треті особи набувають права за договором, у якому вони не беруть участь. Це впливає із досить широкого змісту закону, тому суди тлумачать його більш обмежено у кожному конкретному випадку. У цьому всьому можна переконатися в окремих прецедентах. Існують і спірні погляди суддів, коли вони вважають, що якщо зі стороною не укладено угоду, то вона не може вимагати виконання договору.

Вітчизняне законодавство вже має певну нормативну базу з торгівлі нерухомістю. Це Земельний кодекс, Закон про заставу, – Цивільний кодекс у новій редакції, Укази Президента про розширення сфери купівлі-продажу землі, тимчасове положення про купівлю-продаж землі за конкурсом та на аукціоні. Підготовлено типовий договір купівлі-продажу, так звана купча, де розписано весь процес торгових операцій із землею. Що стосується закордонного досвіду, то він незрівнянно багатший. Якщо наше правове регулювання робить тільки перші боязкі кроки щодо розпорядження земельними ділянками, то англійське прецедентне право передбачило серйозну систему гарантій, коли при найменшому відхиленні від умов земельного договору власник або покупець в праві заявити, що договір не був виконаний.

Загальне правило полягає в тому, що виконання договору має бути чітким та точним. Щоб відповісти на питання про те, чи задовольняє цю вимогу виконання, необхідно шляхом тлумачення договору встановити, що сторони розуміли під виконанням, а потім досліджуючи факти встановити, чи відповідає те, що було зроблено, тому що було обіцяно. Тому типовий договір купівлі-продажу землі не може охопити всі аспекти земельних прав та обов'язків сторін щодо його реалізації. Прецеденти допоможуть вітчизняним бізнесменам ширше подивитися на процес узгодження

договірних зобов'язань у земельному обігу та сприятимуть процесу розвитку комплексних підходів до передачі прав власності на землю, куди включаються права третіх осіб на земельну ренту, переведення податкових зобов'язань на осіб, які не беруть участь у договорі, право проходу через земельну ділянку, права на користування комунікаціями, умови, що зачіпають комерційні інтереси сусідніх земельних ділянок та компаній, що знаходяться на них, та осіб.

У договорі зазвичай докладно описується географічне положення земельної ділянки з розташованими на ній будівлями, додається план ділянки, обумовлюються права на прохід, проїзд, дренажні роботи, на використання спільного двору та підсобних приміщень, особливо важливо зафіксувати режим виконання зобов'язань з будівництва та ремонту доріг. Якщо інша ділянка земельного власника, що продає цю землю, знаходиться по сусідству, то вона має право визначити в договорі продажу земельної ділянки обмежувальні зобов'язання.

Суть їх полягає в тому, що покупець зобов'язується перед продавцем (власником сусідньої ділянки), що він та його правонаступники дотримуватимуться і виконуватимуть обмежувальні положення, тобто не змінювати зовнішній вигляд будинку і не будувати жодних будівель без письмової згоди продавця, не здійснювати ділових операцій, які не відповідають інтересам продавця, не зводити споруд за межами лінії забудови, не перевищувати у разі дозволеної забудови обумовленої мінімальної вартості будинку, не здійснювати небезпечні види діяльності та поведінки, не допускати обмеження прав сусідів на користування освітленням та комунікаціями.

Зі свого боку, Продавець зобов'язаний надати Покупцеві бездоганний правовий титул на землю і не порушувати його прав вільного користування землею.

Розділ про купівлю-продаж землі включає вісім розділів. Перший стосується умов передачі правового титулу на земельну (фригольдерну) власність шляхом продажу.

Другий – включає прецеденти щодо продажу орендованої земельної власності та іншої нерухомості, що знаходиться на ній.

Третій розділ присвячений договорам про передачу права власності на нерухомість згідно із Законом про оренду.

У четвертому йдеться про передачу прав на продаж землі та іншу нерухомість, які перебувають у заставі.

П'ятий включає акти, які фіксують порядок продажу земельної власності, що перебуває у спільному володінні.

Шостий відноситься до актів передачі прав власності на землю з довічним рентним доходом шляхом продажу компаніями та компаніям з обмеженою відповідальністю землі або іншої нерухомості.

Восьмий розділ стосується порядку реєстрації титулу на землю та нерухомість із додатком до списку офіційних форм, передбачених законом у

цьому випадку. Тільки найпростіші договори складаються з одного зобов'язання чи одного обов'язку кожної зі сторін. Найчастіше договір є рядом договірних умов і завданням читача вибрати форму придатного йому користування у конкретних умовах. Важливо звернути увагу на відмінності між умовами, що є складовою частиною, та положеннями, що мають рекомендаційний чи альтернативний характер.

У деяких випадках умови договору містяться у типових формах угод. У розділі містяться зразки актів (індосаментів) на випадок, коли правовий титул на землю було передано помилково або коли має місце неправильність у плані земельної ділянки, зазначеної у титулі. Така помилка щодо правового титулу може призвести до недійсності договору, але це не тлумачиться надто широко. Зазвичай мається на увазі, що продавець гарантує наявність у нього правового титулу проданої власності. Навіть якщо обидві сторони вступають у договір за наявності помилкового переконання щодо правового титулу продавця, договір є дійсним та продавець може бути зобов'язаний відшкодувати збитки.

При передачі прав власності з борговим зобов'язанням із заставної мається на увазі, що продавець домовився з покупцем про продаж йому за певну суму у повне володіння власності, яка перебуває у заставі. Відсотки за заставною та весь основний капітал оплачується покупцем. Окремо складається документ про визнання власником заставної прав покупця на складання документів до угоди, поширені угоди про переуступку прав із продажем заставаутримувачем нерухомості.

При наданні прав на продаж складається депозитний меморандум між позичальником та продавцем, у якому позичальник декларує достовірність документації про права власності на майно та підтверджує, що майно стало забезпеченням усіх грошових сум, що підлягають виплаті. Особливо цікавим є порядок продажу власності двом особам, які є рівноправними співвласниками. Спільні покупці домовляються та підтверджують, що відповідну договірну вигоду від придбання власності визначено в угоді. Вони можуть володіти власністю та доходами від неї на засадах взаємної довірчої власності, як рівноправні співвласники, як власники рівних часток. Цей тип угоди найчастіше є частиною шлюбного договору, щодо майнових прав подружжя.

Дохід від земельної ренти є важливим джерелом прибутку та підраховується на основі показників вартісної оцінки землі. У нас створена автоматизована система державного земельного кадастру, що дає змогу точно підрахувати рентний дохід. У розділі про продаж землі представлені зразки угод про продаж власності з довічним рентним доходом, про умови поділу виплати рентного доходу.

Безумовне право власності на довічну щорічну ренту може бути передано на зустрічне задоволення у певній грошовій сумі. Рента може ділитися між продавцем і покупцем землі, якщо сторони домовилися, що за продавцем залишається право на частину земельної ренти пропорційно до розмірів

власності. Часто в договорах орендна плата поглинається земельною рентою, оскільки виплачується замість орендної плати, покупець також може купити у власника довічну орендну плату на зустрічне задоволення, виплачене продавцю. Зустрічне задоволення, що надається за згодою, має бути виражене в письмовій формі, якщо йдеться про продаж земельної власності.

У пропонуваних зразках земельних угод особливе місце приділяється участі в купівлі-продажу компаній з обмеженою відповідальністю. Особливості цих актів полягають у тому, що потрібне ґрунтовніше документальне підтвердження прав довірчих власників. Будь-яка компанія зазвичай доручає своїм представникам чи соліситорам вести її справи, керувати та нести відповідальність за дії на користь компанії.

Компанія домовляється з покупцем про сплату грошей її довірчим власникам, які беруть участь у акті передачі землі. Якщо компанія перебуває в стадії ліквідації, то зазначаються всі умови та підстави, за якими прийнято таке рішення, та передача права власності може здійснюватися за участю ліквідатора компанії, який виступає як довірчий власник.

Наприкінці глави про передачу прав власності на землю наводиться перелік друківаних офіційних форм документів, що використовуються у процесі торгівлі землею. Ці форми лише перераховані, оскільки їх можна придбати у вигляді друківаних бланків у юридичних магазинах Англії. Вони складені відповідно до Закону про порядок реєстрації землі і хоча їх використання не обов'язкове, вони загальноприйняті та практикуються.

У прецедентах ці форми змінюються та доповнюються залежно від обставин. Вони включають різноманітні види заявок соліситорів на реєстрацію орендної плати від імені покупця; заявки власників на реєстрацію орендної плати чи права власності; форми довірчого керування землею; Трансфер частини власності, землі; заставні зобов'язання, накладені на власність; заявки на Трансфер заставної; поруки; заявки на офіційний пошук достовірних карток та даних про земельні ділянки.

До глави XV «Застава» включені документи, що стосуються умов застави нерухомості. Відновлення у вітчизняному праві приватної власності на землю дає власнику земельної ділянки можливість вільно розпоряджатися землею та будовами на ній для забезпечення своїх зобов'язань перед кредиторами.

Отримання позички стає поширеною формою господарської діяльності, тому заставні форми будуть удосконалюватися, набувати рис, властивих ринковій економіці та цивілізованому праву. В економічно розвинених країнах Заходу, у тому числі і в англійському прецедентному праві, розгалужена система правового регулювання застави нерухомості відпрацьована століттями.

Правове регулювання іпотеки у нашому праві доводиться створювати заново, тому прецеденти глави про застави можуть сприяти розумінню юристами та законодавцями підстав виникнення іпотеки, прав та обов'язків

заставника та застапоутримувача. Проблеми нашого права, пов'язані зі становленням інституту заставних відносин, мають і організаційний характер.

За Законом про заставу договір необхідно зареєструвати у поземельній книзі, але не вирішено питання, який орган і як має вести ці книги. Це дуже важливий момент, оскільки він пов'язаний із відображенням порядку експлуатації та передачі нерухомості. Записи в поземельній книзі фіксують усі зміни у правах на нерухомість і мають бути доступні всім зацікавленим особам.

Розділ про заставні операції включає встановлені форми та п'ять розділів з прецедентами. Форми, визначені законодавством Англії за договорами застави, містять: угоду про позику, угоду про забезпечення непогашеного боргу, умови отримання позики, підтвердження існуючого боргу, відмову від позики або скорочення відсотків, умови викупу закладеного майна, порядок погашення позики, зобов'язання не вимагати у визначений термін повернення позики, зобов'язання зі страхування закладеної власності, її ремонту, права позикоутримувача відшкодувати невиконання позичальником своїх зобов'язань, умови використання закладеної власності у підприємницькій діяльності, обмеження на використання нерухомості позичальником права на продаж та управління доходами від заставної могутності.

Англійське право не проводить різницю між формою іпотеки зареєстрованих і незареєстрованих земель. Зареєстроване заставне право на нерухомість означає, що воно оформлене згідно із Законом про реєстрацію землі 1925 року. Передбачена обов'язкова форма може доповнюватися формою, що має широке поширення у випадках з незареєстрованими земельними ділянками. Зареєстроване зобов'язання щодо застави має супроводжуватися земельним сертифікатом та оригіналом догосподія про заставу. У розділі розглянуто розділи: перші іпотечні застави; інші обтяження та повторна застава, передача права та отримання заставної; обтяження, засновані на праві справедливості; різні випадки заставних зобов'язань.

Прецедентна частина починається з розгляду заставних зобов'язань із заставного права. Позичальник як власник накладає на закладену власність зобов'язання щодо виплати позикоутримувачу основної суми та всіх інших передбачених сум. Офіційні заставні зобов'язання оформлюються за короткою формою, що наводиться у книзі.

Можлива застава поліса про страхування життя на забезпечення позики, причому в заставній вказується, що позичальник поступається позичальнику полісом з усіма грошовими коштами, преміями та доходами, а після виплати боргу поліс позичальника знову повертається до нього. Такий поліс про страхування може бути додатковим забезпеченням іпотечної застави землі або договору купівлі-продажу як гарантія платежів на виплат. Повторна застава передбачається як доповнення до основного документа і

зазвичай містить додаткову суму позики, що надається позичальнику позичальника під погашення її з відсотками. Застава може здійснюватися шляхом здачі в оренду земельної власності. У цьому випадку позичальник здає власність в оренду Позикоутримувачу як забезпечення основної суми, що є додатковою заставою за заставним законодавством.

Позичальник може повністю переуступати Позикоутримувачу умовну вартість ділових зв'язків та своєї репутації у сфері підприємництва, а також право користуватися торговим знаком. Ці права переходять до позичальника лише на період невиплаченого боргу. Протягом цього часу позичальник продовжує здійснювати підприємницьку діяльність, але повідомляє про всі зміни та оновлення Позикоутримувачу і не може без його згоди вчиняти дії, що завдають шкоди діловим зв'язкам, репутації та активам. Крім того, позикоутримувач може контролювати діяльність позичальника в будь-який час, доки не виплачено заборгованість.

Тобто фактично договір позики із забезпеченням зобов'язань заставою прав призводить до підпорядкованості особі, котра видала позику. Передача заставної інколи здійснюється без згоди позичальника та частину привілеїв по заставі передається третій особі, яка виплатила частину сум по заставній. Якщо така передача здійснюється за згодою позичальника, він підтверджує ці привілеї.

У прецедентах часто згадується право справедливості. Наприклад, при передачі іпотечної застави земельної власності новим довірчим власником, треті особи (індосатори), які заплатили частково по заставній, отримують по праву справедливості право на основну суму та відсотки, які їм належать, а кредитор передає їм правовий титул на нерухомість.

Право справедливості зазвичай застосовується тоді, коли сторони стикаються із ситуацією, яка потребує втручання принципів справедливості. У вітчизняній теорії держави і права є подібний правовий підхід. У разі прогалин у законодавстві застосовуються загальні принципи права та законності. В умовах становлення нової правової свідомості принципи справедливості та правові звичаї могли б ширше впроваджуватися у договірні відносини.

Законом Англії передбачено передачу іпотечної застави при приєднанні особи, яка приймає на себе зобов'язання, що є доповненням до заставних зобов'язань. Додаються форми розписки про погашення зобов'язань за іпотечною заставою, які надаються позикоутримувачем або його особистими представниками, а також форми розписки про платежі позичальника.

У розділі XVI «Ділове листування за операціями з нерухомістю» чільне місце посідають письмові повідомлення з різних питань, пов'язаних із правом власності на нерухомість. Вони підписуються конкретною уповноваженою особою виходячи з законодавчого акта. Соліситор особи, якій довірено підписувати повідомлення замість уповноваженої особи, може

підписувати її, за винятком випадків, коли повідомлення має надаватися особисто.

Закон про право власності Англії значно спрощує процедуру вручення пов'язаних з ним повідомлень, ухвалюючи, що воно вважається врученим, якщо відправлено особі поштою з реєстрацією доставки на адресу останнього відомого місця проживання. Якщо повідомлення надсилається поштою, свідоцтво про відправку не є свідоцтвом про доставку, яка залишається фактом доти, доки немає спростування. Якщо спеціально вказується, що повідомлення має пересилатися поштою з реєстрацією доставки, це непрямим чином забороняє його відправлення звичайною поштою.

Повідомлення про звільнення нерухомості, що надсилається власником або орендарем, не може бути анульовано без згоди іншої сторони. Необхідно зберігати копії всіх повідомлень про звільнення нерухомості та особа, яка вручає повідомлення, повинна вписувати в копію завіреним підписом меморандум про дату та спосіб вручення.

Розділ про ділове листування за операціями з нерухомістю включає: повідомлення про звільнення нерухомості; повідомлення та клопотання у справах, що стосуються сільськогосподарських угідь; повідомлення орендарів про покращення орендованої нерухомості; повідомлення власників нерухомості про її статус; повідомлення з різних випадків, що стосуються нерухомості.

Перелічені форми можуть використовуватися вітчизняними інвесторами на практиці зарубіжного підприємництва, оскільки вони дають фактично цілісне уявлення про нормативні розпорядження з питань нерухомості. Вітчизняний правовий досвід може бути збагачений впровадженням окремих, прийнятних елементів англійського прецедентного права.

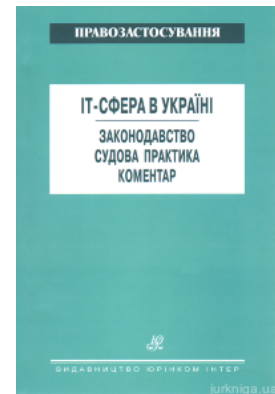
Книги, які можуть вас зацікавити



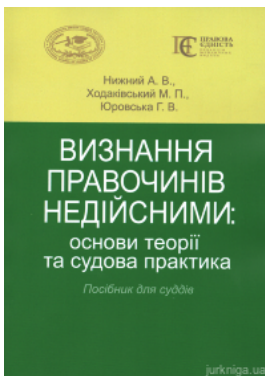
Суддівський розсуд



Типові форми договорів. Видання друге



ІТ-сфера в Україні. Законодавство. Судова практика. Коментар



Визнання правочинів недійсними: основи теорії та судова практика. Посібник для суддів



Эффект Квазимодо. Книга для юриста, который мыслит творчески



Корпоративне право крізь призму судової практики

Перейти до галузі права
Цивільне право та процес



[Перейти на сайт](#) →