Закон Великобритании «Об имущественных правоотношениях»

Собрание законодательства Великобритании; 1925 год; ГЛАВА 20; пятый закон, принятый во время сессии Парламента, начавшейся на пятнадцатый год правления Короля Георга V и завершившейся на шестнадцатый год правления Короля Георга V

Закон об объединении нормативных правовых актов, имеющих отношение к сделкам передачи имущества и нормам права в сфере имущественных правоотношений на территории Англии и Уэльса [9 апреля 1925 года]

Оглавление

ЧАСТЬ V Аренда и наем 2

Настоящий документ является собственностью авторов и распространяется для нужд заказчиков. Не допускается опубликование, передача третьим лицам или коммерческое использование настоящего документа или его содержания без согласия авторов.

ЧАСТЬ V
Аренда и наем

139 Последствия аннулирования права на получение имущества после прекращения аренды

(1) В случае, когда осуществляется отказ от предусмотренного для сделок аренды недвижимого имущества права на получение имущества после прекращения аренды либо восстановление такого права в другом праве, право или интерес, которые по отношению к арендатору, существующему по состоянию на соответствующий момент времени, предусматривают предоставление следующего предоставленного права на недвижимое имущество, признаются правом на получение имущества для целей сохранения тех прав и обязанностей и обязательств, которые распространялись бы на первоначальное право на получение имущества в случае неосуществления такого отказа или восстановления.

(2) Настоящий раздел распространяется на случаи отказа или восстановления, осуществленные после 1 октября 1845 года.

140 Распределение условий в случае разделения прав

(1) Невзирая на осуществление разделения прав при совершении сделки передачи имущества, отказа от права или иных действий в отношении подлежащего возврату права на включенное в сделку аренды недвижимое имущество, а также, невзирая на осуществленное любым образом прекращение или аннулирование срока, предусмотренного сделкой аренды, в отношении только части включенного в сделку недвижимого имущества, все условия и права на возврат владения имуществом, а также прочие условия сделки аренды, распределяются и сохраняются за разделенными частями подлежащего возврату права после осуществления соответствующего разделения, а также сохраняют силу в отношении сроков, по истечении которых соответствующая выделенная часть подлежит возврату, или сроков, предусмотренных для той части недвижимого имущества, в отношении которого не осуществлен отказ либо который не был прекращен или аннулирован иным образом, как если бы недвижимое имущество, включенное в каждую выделенную часть, либо недвижимое имущество, в отношении которого срок действия сделки сохраняет силу (в соответствующих случаях) являлось полным объемом имущества, включенного в сделку аренды.

(2) В настоящем разделе понятие права на возврат владения включает в себя право на прекращение сделки аренды путем направления соответствующего извещения или в ином порядке; однако в случае, когда извещение вручается лицом, имеющим право на выделенную часть права на возврат имущества,

которая распространяется только на часть арендованного недвижимого имущества, арендатор может, в течение одного месяца, прекратить сделку аренды в отношении прочей части недвижимого имущества путем направления обладателю права на возврат владения таким имуществом встречного извещения со сроком, истекающим одновременно с первоначальным извещением.

Текст утратил силу.

(3) Настоящий раздел распространяется на сделки аренды независимо от срока их совершения, будь то перед вступлением в силу настоящего закона или впоследствии, а также независимо от срока осуществления разделения права на возврат имущества, частичного аннулирования или прекращения срочного права аренды в ином порядке, будь то перед указанным вступлением в силу или впоследствии.

В случае, если сделка аренды совершается перед 1 января 1882 года, настоящий раздел не затрагивает юридическую силу осуществленного разделения права на возврат имущества, частичного аннулирования или прекращения срочного права аренды в ином порядке, если они осуществляются перед вступлением в силу настоящего закона.

141 Следование ренты и выгоды от односторонних обязательств арендатора за правом на получение имущества после прекращения аренды

(1) Рента, сохраненная в условиях аренды, и выгода от предусмотренных арендой односторонних обязательств и условий, которые имеют отношение к предмету сделки и должны быть удостоверены как исполненные или исполнены арендатором, а также каждое условие о возврате владения имуществом и прочие условия, предусмотренные сделкой, приобщаются, являются частью и следуют за подлежащим возврату правом на недвижимое имущество или любую его часть, а также подлежат осуществлению незамедлительно после истечения срока аренды, невзирая на осуществление разделения такого права на возврат имущества, и без ущерба для обязательств, затрагивающих лицо, принимающее на себя одностороннее обязательство, и его права.

(2) Указанная рента, одностороннее обязательство и условие должны допускать осуществление взыскания, получения, принудительного исполнения, а также использование для получения выгоды лицами, которые обладает правом на них по состоянию на соответствующий момент времени, с учетом срока действия аренды, прибыли от аренды недвижимого имущества или любой его части (в соответствующих случаях).

(3) В случае, если такое лицо становится правообладателем, в силу одностороннего обязательства или на ином основании, такая рента, одностороннее обязательство и условие допускают осуществление взыскания, получения, принудительного исполнения или использование для выгоды таким лицом, невзирая на то, что оно может стать таким правообладателем после того, как условие на возврат владения имуществом или условие о взыскании приобретут статус допускающих принудительное исполнение, однако настоящий раз-

дел не предусматривает допустимость принудительного исполнения условий о возврате владения имуществом или иных условий, если в отношении них осуществляются отказ или освобождение от исполнения до того как такое лицо станет правообладателем в указанном порядке.

(4) Настоящий раздел распространяется на сделки аренды независимо от срока их осуществления, будь то перед вступлением в силу настоящего закона или впоследствии, однако не затрагивает юридическую силу:

(a) осуществленного разделения права на получение имущества после истечения срока аренды; или

(b) осуществленного приобретения путем совершения сделки передачи или иным образом права получателя по ренте, одностороннему обязательству или условию или их принудительного исполнения;

которые вступают в силу перед вступлением в силу настоящего закона.

142 Следование обязанностей, предусмотренных односторонними обязательствами арендодателя, за возвратом права на имущество

(1) Обязанности, предусмотренные условиями сделки аренды или односторонними обязательствами, принятыми на себя арендодателем в отношении предмета сделки аренды, в объеме, в котором арендодатель может регулировать право на возврат имущества, осуществляемое непосредственно после истечения срока аренды, приобщаются, являются частью и следуют за правом на возврат имущества либо выделенной его частью, невзирая на осуществление выделения из такого права на возврат имущества, а также допускают осуществление для своей выгоды или принудительное исполнение лицами, которым предоставляется право аренды на установленный срок путем осуществления сделки передачи, передачи в силу закона или на ином основании; а также, в части, в которой арендодатель может возлагать обязанности на лицо, которое в соответствующий момент времени обладает таким правом на возврат имущества, указанные обязанности допускают осуществление для своей выгоды и принудительное исполнение против указанных правообладателей.

(2) Настоящий раздел распространяется на сделки аренды независимо от срока их осуществления, будь то перед вступлением в силу настоящего закона или впоследствии, и независимо от срока вступления в силу осуществленного разделения права на возврат имущества, будь то перед указанным вступлением в силу или впоследствии:

В случае, если сделка аренды осуществляется перед 1 января 1882 года, настоящий раздел не влияет на юридическую силу разделения права на возврат имущества, осуществленного перед указанным вступлением в силу.

Настоящий раздел применяется без ущерба для обязательств, затрагивающих лицо, принимающее на себя односторонние обязательства, и его прав.

143 Последствия выдачи арендаторам лицензий

(1) В случае, если арендатору выдается лицензия на совершение любых действий, такая лицензия (исключая случаи, когда прямо указывается иное) распространяется только:

(a) на фактически выданные разрешения; или

(b) на отдельные случаи нарушения указанных в ней условий или односторонних обязательств; или

(c) на другие действия, которые особо указываются как разрешенные;

при этом лицензия не может запрещать возбуждение разбирательства в отношении последующих нарушений, исключая случаи, когда иное предусмотрено условиями лицензии.

(2) Невзирая на предоставление такой лицензии:

(a) Все права, предусмотренные односторонними обязательствами, и полномочия на возврат владения имуществом, предусмотренные условиями аренды, сохраняют силу в полном объеме и доступны для осуществления против последующих нарушений односторонних обязательств, условий и других действий, в отношении которых не предусмотрены особые разрешения или отказы от осуществления, как если бы лицензия не предоставлялась; и

(b) Условие и право на возврат владения имуществом сохраняют силу в полном объеме, как если бы лицензия не предоставлялась, за исключением отдельных действий, в отношении которых выдано разрешение.

(3) В случае, если аренда предусматривает полномочия или условия в отношении возврата владения имуществом в случае, когда арендатор осуществляет уступу, передачу в субаренду или другие указанные действия без получения лицензии, при этом лицензия предоставлена:

(a) одному, двум или нескольким арендаторам для целей совершения любых действий либо для совершения действий с принадлежащими им долями или интересами, основанными на праве справедливости; или

(b) любому арендатору либо одному из двух или нескольких арендаторов для целей уступки или передачи в субаренду в отношении только части имущества либо для совершения действий в отношении только части имущества;

лицензия не может прекращать право на вступление во владение в случае совершения любых нарушений односторонних обязательств или условий любыми из арендаторов других долей или интересов в имуществе либо арендатором (арендаторами) остальной части имущества (в соответствующих случаях) в отношении таких долей или интересов или остального имущества, однако право на вступление во владение сохраняет силу в отношении долей, интересов и имущества, на которых лицензия не распространяется.

Настоящий подраздел не предусматривает право на предоставление лицензии на создание невыделенной доли на право, основанное на общем праве, после вступления в силу настоящего закона.

(4) Настоящий раздел распространяется на лицензии, предоставленные после 13 августа 1859 года.

144 Недопустимость назначения премии за предоставление лицензии на уступку

В отношении каждой сделки аренды, содержащей одностороннее обязательство, условие или соглашение о недопустимости уступки, передачи в субаренду или ином прекращении владения имуществом либо о недопустимости отчуждения недвижимого имущества или иного имущества, переданного в аренду, без предоставления лицензии или согласия, такое одностороннее обязательство, условие или соглашение признаются, если в условиях аренды отсутствует прямое указание на обратное, содержащими оговорку о недопустимости обязанностей по уплате премии или иных денежных сумм, уплата которых имеет характер премии, в отношении таких лицензий или согласий или в связи с ними; однако такая оговорка не исключает право требовать уплаты разумной суммы в отношении юридических или иных расходов, произведенных в связи с такими лицензиями или согласиями.

145 Обязанность арендатора направить арендодателю извещение об изъятии имущества

Каждый арендатор, которому вручается судебное решение о взыскании помещений, переданных ему в аренду или находящихся в его владении, либо которому становится известно об издании такого решения, незамедлительно направляет извещение о его издании своему арендодателю либо его судебному приставку или конкурсному управляющему, и, если он не выполняет данную обязанность, он обязан уплатить лицу, помещения которого он занимает, денежную сумму в размере трехлетней арендной платы за такие помещения на улучшенных или необоснованно хороших условиях, которая может быть взыскана путем подачи иска в надлежащий суд в отношении требований по уплате такой суммы.

146 Ограничение права на взыскание и освобождение от ответственности по аренде и субаренде

(1) Право на возврат владения имуществом или взыскание в соответствии с условиями оговорки или положения, предусмотренных сделкой аренды, в связи с нарушением одностороннего обязательства или условия аренды, не допускают принудительное исполнение, будь то путем подачи иска или в ином порядке, за исключением случаев, когда, и в части, в которой арендодатель вручает арендатору извещение, содержащее:

(a) описание совершенного нарушения, в отношении которого направляется претензия; и

(b) требование в адрес арендатора об устранении нарушения, если оно относится к допускающим применение средств правовой защиты; и

(c) (во всех случаях) требование в адрес арендатора об уплате денежной компенсации за нарушение;

при этом, если арендатор не устраняет нарушение в течение разумного срока после получения извещения (если в отношении него допускается применение средств защиты) и не уплачивает разумную денежную компенсацию, удовлетворительную для арендодателя, за такое нарушение.

(2) В случае, если арендодатель, путем подачи иска или в ином порядке, принимает меры в целях принудительного осуществления такого права на возврат владения имуществом или права на взыскание, арендатор может, во время разбирательства по иску арендодателя (при наличии) или в любом разбирательстве, возбужденном таким арендатором, представить в суд заявление об освобождении от ответственности; суд может удовлетворить или отклонить такое заявление по своему усмотрению с учетом обстоятельств проведения разбирательства и действий сторон в соответствии с вышеприведенными правилами настоящего раздела, а также с учетом всех прочих обстоятельств; суд может удовлетворить заявление об освобождении от ответственности с учетом условий в отношении затрат, расходов, ущерба, компенсации, штрафа и других обстоятельств (при наличии), в том числе издать судебный запрет в целях недопущения аналогичных нарушений в будущем, который суд сочтет целесообразными с учетом обстоятельств каждого дела.

(3) Арендодатель может взыскать, в порядке, предусмотренном для взыскания долга арендатора перед ним, а также, дополнительно к компенсации ущерба (при наличии), все разумные расходы и затраты, надлежащим образом произведенные арендодателем в целях привлечения солиситора, геодезиста или оценщика, а также для других целей, с отсылкой к нарушениями дающим основание осуществить право на возврат владения имуществом или право на взыскание, в отношении которых, по требованию арендатора, арендодатель отказывается от осуществления либо от выполнения которых арендатор освобождается в соответствии с настоящим законом.

(4) В случае, если арендодатель, путем подачи иска или в ином порядке, осуществляет принудительное осуществление права на возврат владения имуществом или права на взыскание в соответствии с условиями одностороннего обязательства, оговорки или положения, предусмотренных арендой, либо в целях отказа от уплаты ренты, суд может, на основании заявления, представленного любым лицом, которое в качестве субарендатора заявляет о своих правах или интересах на имущество, включенное в сделку аренды, или любую его часть, во время разбирательства по иску, поданному арендодателем (при наличии), или во время разбирательства по иску, поданному таким лицом для выполнения этой цели, издать приказ о предоставлении, на весь срок аренды или на более короткий срок, имущества, включенного в сделку аренды, или любой его части, любому лицу, которое, будучи субарендатором, обладает любыми правами или интересами в таком имуществе с учетом условий о необходимо-

сти оформления сделки в особой письменной форме или иного документа, уплаты ренты, погашения затрат и расходов, ущерба, уплаты компенсации, предоставления обеспечения, а также иных условий, которые суд может счесть целесообразными с учетом обстоятельств конкретного дела; однако, ни при каких обстоятельствах такой субарендатор не может требовать предоставления ему права аренды на более продолжительный срок по сравнению с заключенной им первоначальной сделкой субаренды.

(5) Для целей настоящего раздела:

(a) понятие аренды включает в себя первоначальную сделку аренды и производную от нее сделку субаренды, а также соглашение о заключении сделки аренды, по которому арендатор приобретает право на предоставление его права аренды; а также предоставление права аренды сельскохозяйственного недвижимого имущества в обмен на комиссию и обеспечение ренты в соответствии с условиями сделки;

(b) понятие арендатора включает в себя первоначального арендатора и субарендатора, правопреемников титула арендатора, правополучателя по вышеуказанному предоставлению права и его правопреемников;

(c) понятие арендодателя включает в себя первоначального арендодателя и субарендодателя, его правопреемников, лицо, осуществляющее вышеуказанное предоставление права, и его правопреемников;

(d) понятие субаренды включает в себя соглашение о заключении сделки субаренды, когда субарендатор приобретает право на предоставление его права субаренды;

(e) понятие субарендатора включает в себя правопреемников титула субарендатора.

(6) Сфера действия настоящего раздела не затрагивается оговорками и положениями, в соответствии с которыми возникает право на возврат владения имуществом или права на взыскание и которые включаются в условия сделки аренды в соответствии с правилами законов, принятых Парламентом.

(7) Для целей настоящего раздела сделка аренды, срок которой прекращается в случае совершения арендатором нарушения односторонних обязательств, имеет силу и действие сделки аренды, которая сохраняет силу на любой более продолжительный срок, в течение которого она могла бы иметь силу под условием прекращения в соответствии с оговоркой о возврате владения имуществом после совершения указанного нарушения.

(8) Настоящий раздел не распространяется:

(i) на односторонние обязательства и условия, запрещающие осуществлять уступку, передачу в субаренду, лишение владения и отчуждение недвижимого имущества, переданного в аренду, если нарушение возникает перед вступлением в силу настоящего закона; или

(ii) (в отношении сделок аренды шахт) на односторонние обязательства и условия, позволяющие арендодателю получать доступ к книгам, отчет-

ности, записям, весам и других предметам и осуществлять ознакомление с их содержанием, а также проходить на территорию шахты и осуществляемых на ее территории работ и осуществлять ознакомление с ними.

(9) Настоящий раздел не распространяется на условия о взыскании, которые применяются в случае банкротства арендатора или наложения ареста на интерес арендатора, если такие условия предусмотрены сделкой аренды:

(a) недвижимого имущества для целей сельского хозяйства или выпаса;

(b) шахт или полезных ископаемых;

(c) домов, которые используются или предполагаются к использованию в качестве таверны или пивного магазина;

(d) домов, которые предоставляются в аренды в качестве жилых домов с возможностью использования мебели, книг, произведений искусства и другого движимого имущества, которое не относится к принадлежностям;

(e) имущества, в отношении которого наниматель должен обладать определенными личными качествами в целях сохранения стоимости или характера имущества либо по причине соседства с арендодателем или иными лицами, которые владеют имуществом на основании соглашения с ним.

(10) В случае, если любой сделкой аренды (исключая категории, предусмотренные предыдущим подразделом) предусматривается условие о взыскании, которое применяется в случае банкротства арендатора или наложения ареста на интерес арендатора:

(a) настоящий раздел распространяется на вышеуказанное условие о взыскании, если осуществляется продажа интереса арендатора в течение одного года после банкротства или наложения ареста;

(b) настоящий раздел распространяется на вышеуказанное условие о взыскании в течение одного года после даты банкротства или наложения ареста, если интерес арендатора не продается в течение такого года.

(11) Настоящий раздел не затрагивает нормы права, имеющие отношение к возврату владения имуществом или к праву на взыскание, а также освобождению от ответственности в случае невыполнения обязанности по уплате ренты, исключая случаи, когда указывается иное.

(12) Настоящий раздел применяется без учета наличия положений о его неприменении.

(13) Правомочным судом в отношении настоящего раздела является окружной суд:

(a) текст утратил силу;

(b) текст утратил силу.

147 Освобождение от ответственности в случае получения извещения о произведении декоративного ремонта

(1) В случае, если арендатору вручается извещение о произведении внутреннего декоративного ремонта в доме или ином здании, он может обратиться в суд с заявлением об освобождении от ответственности, при этом, учитывая все обстоятельства дела (в том числе, в частности, остаток срока действия сделки или интереса арендатора), суд должен удостовериться в неразумности извещения и может издать приказ о полном или частичном освобождения арендатора от обязанности осуществлять такой ремонт.

(2) Настоящий раздел:

(i) не применяется в случае, когда возникает ответственность, предусмотренная прямо сформулированным односторонним обязательством или соглашением, которое обязывает привести имущество в состояние после осуществления декоративного ремонта, при этом такое одностороннее обязательство или соглашение никогда не выполнялись;

(ii) не применяется в случае, когда необходимо или целесообразно:

(a) привести имущество в надлежащее санитарное состояние или сохранить его в таком состоянии; или

(b) поддержать в работоспособном состоянии или сохранить конструкции;

(iii) не распространяется на предусмотренные законом обязанности поддерживать дом пригодным во всех отношениях для проживания человека;

(iv) не распространяется на односторонние обязательства и положения о возврате дома или другого здания в указанном состоянии (после ремонта) по истечении срока.

(3) В настоящем разделе понятие аренды включает в себя субаренду и соглашение о заключении сделки аренды; понятие арендатора имеет соответствующее значение и включает в себя всех лиц, обязанных осуществить ремонт.

(4) Настоящий раздел применяется независимо от срока вручения извещения, будь то перед вступлением в силу настоящего закона или впоследствии, а также невзирая на наличие положений о его неприменении.

(5) Надлежащим судом в отношении правил настоящего раздела является окружной суд.

148 Отказ от осуществления одностороннего обязательства, предусмотренного сделкой аренды

(1) В случае, если в конкретном случае доказано осуществление арендодателем или его правопреемниками отказа от выгоды от одностороннего обязательства или условия, предусмотренного сделкой аренды, такой отказ не признается

распространяющимся ни на какие иные случаи или нарушения односторонних обязательств или условий помимо тех, к которым он прямо относится, а также не признается генеральным отказом от выгоды, предусмотренной такими односторонними обязательствами или условиями.

(2) Настоящий раздел не применяется только в случае, когда прямо указывается на его неприменение, а также распространяется на отказы, осуществленные после 23 июля 1860 года.

149 Аннулирование доктрины права на вход в арендованное недвижимое имущество, а также правила в отношении аренды, вступающей в силу в будущем, и пожизненной аренды

(1) Настоящим аннулируется доктрина права на вход в арендованное недвижимое имущество.

(2) Начиная с момента вступления в силу настоящего закона, права, созданные на выраженный в годах срок, имеют силу, независимо от срока создания интереса, будь то перед вступлением в силу настоящего закона или впоследствии, в силу закона или права справедливости в соответствии с правами, интересами и полномочиями, которыми обладает предоставляющее право лицо, начиная с установленной даты начала срока действия, без необходимости осуществлять фактический вход в недвижимое имущество.

(3) Срочное право, предусматривающее уплату ренты или созданное в обмен на уплату премии и предусматривающее ограничение, в соответствии с которым оно может осуществляться, после вступления в силу настоящего закона, более чем через 21 год после даты оформления акта, согласно положениям которого оно предполагается созданным, не имеет силы, а договоры, заключенные после указанного вступления в силу и предусматривающие создание такого срочного права, также признаются не имеющими силу; однако настоящий раздел не распространяется на срочные права, имеющие силу на основании права справедливости в соответствии с условиями акта о закреплении земли либо созданные на основании интереса, основанного на праве справедливости, в соответствии с условиями акта о закреплении земли либо на основании полномочия, основанного на праве справедливости, для целей создания залога недвижимого имущества, возмещения убытков или иных аналогичных целей.

(4) Подразделы (1) и (2) настоящего раздела не причиняют ущерб правам любых лиц, предусматривающим возможность взыскания ренты, принудительного исполнения или извлечения выгоды из односторонних обязательств или условий, а также в отношении срочных прав или интересов, созданных перед вступлением в силу настоящего закона, а также не предусматривают внесение изменений в предусмотренные законом или иные обязанности, возникающие в отношении таких срочных прав или интересов.

(5) Правила настоящего закона не затрагивают нормы права, предусматривающие допустимость создания юридически оформленного срочного права (будь

то срочного права залога недвижимости или нет), которое вступает в силу после истечения иного более продолжительного срока. Настоящим подтверждается применение указанного правила.

(6) Право аренды или субаренды, предусматривающее уплату ренты или создаваемое в обмен на уплату премии и действительное в течение срока жизни одного или нескольких лиц либо в течение любого выраженного в годах срока, который прекращается после смерти одного или нескольких лиц либо после вступления в брак арендатором либо после вступления арендатором в гражданский брак с другим лицом, а также договоры о заключении такой сделки, независимо от срока их оформления, будь то перед вступлением в силу настоящего закона или впоследствии, либо в случае их создания в силу правил части V закона «Об имущественных правоотношениях» 1922 года, имеет силу сделки аренды или субаренды и договора о заключении такой сделки в течение девяноста лет и прекращается после смерти, вступления в брак или гражданский брак (в соответствующих случаях) первоначальным арендатором или любым из остающихся в живых первоначальных арендаторов; при этом должно быть направлено предварительное извещение в письменной форме не менее чем за один месяц для целей прекращения сделки, в любой из указанных ежеквартальных дней, предусмотренных для сделки найма; такое извещение должно быть направлено арендодателем или его правопреемниками лицу, обладающему арендным интересом, или, если такое лицо не существует, путем прикрепления такого извещения к помещению, либо арендатором или иными лицами, которым предоставлен арендный интерес, арендодателю или его правопреемникам:

При этом:

(a) настоящий раздел не распространяется на срочные права, которые имеют силу на основании права справедливости в соответствии с условиями акта о закреплении земли или созданы на основании интереса, основанного на праве справедливости, в соответствии с условиями акта о закреплении земли для целей создания залога недвижимости, гарантии возмещения убытков или иных аналогичных целей;

(b) лицо, которому предоставляется арендный интерес в соответствии с правилами части V закона «Об имущественных правоотношениях» 1922 года, для целей настоящего подраздела признается первоначальным арендатором;

(c) в случае, если сделка аренды или субаренды либо договор о заключении такой сделки предусматривают расторжение после смерти любых лиц, исключая или помимо арендаторов, допускается вручение извещения после смерти любых лиц или остающихся в живых лиц, входящих в любую группу лиц (будь то включающую в себя арендаторов или нет), после смерти которых сделка аренды или субаренды либо договор утрачивают силу, вместо условия о смерти первоначального арендатора или остающихся в живых первоначальных арендаторов.

(d) в случае, если для сделки найма не предусмотрены специальные ежеквартальные дни, допускается направление извещения о прекращении такого найма в любой из стандартных ежеквартальных дней (а именно, 25 марта, 24 июня, 29 сентября и 25 декабря).

(7) Подраздел (8) применяется в случае, когда сделка аренды или субаренды либо договор:

(a) имеют отношение к недвижимому имуществу, находящемуся в общей собственности; и

(b) вступают в силу на основании подраздела (6) в качестве сделки аренды или субаренды либо договора, которые относятся к указанным в подразделе (6).

(8) Сделка аренды или субаренды либо договор признаются предполагаемым к заключению в форме сделки аренды или субаренды либо договора, которые относятся к указанным в подразделе (7)(b) (при этом разделы 17 и 18 закона «О реформе законодательства в отношении жилых домов с общим правом собственности на общее имущество и права аренды недвижимого имущества» 2002 года (аренда жилого и нежилого имущества) применяются соответственно).

150 Отказ от аренды без ущерба для сделок субаренды в целях предоставления нового права аренды

(1) Допускается отказ от аренды в целях принятия нового права аренды вместо прекращенной аренды без необходимости осуществлять отказ от сделок субаренды, осуществленных в отношении первоначальной аренды.

(2) Допускается предоставление и принятие нового права аренды вместо прекращенной указанным образом аренды без необходимости осуществлять вышеуказанный отказ от сделок субаренды, при этом новая сделка аренды имеет силу с учетом признания всех сделок субаренды, осуществленных в отношении первоначальной аренды, прекращенными путем отказа перед осуществлением отказа от первоначальной аренды.

(3) Арендатор по новой сделке аренды и его правопреемники обладают правами и средствами защиты в отношении ренты, предусмотренной сделками субаренды, а также в отношении односторонних обязательств, соглашений и условий, предусмотренных такими сделками, как если бы отказ от первоначальной аренды не осуществлялся, а первоначальное право аренды было предоставлено ему или сохранено за ним.

(4) Каждый субарендатор и его правопреемники могут владеть недвижимым имуществом, включенным в заключенную им сделку субаренды, и использовать его для своей выгоды (при условии уплаты ренты, предусмотренной условиями субаренды, и выполнения односторонних обязательств, соглашений и условий такой сделки), как если бы отказ от аренды, в отношении которой осуществлена такая сделка субаренды, не осуществлялся.

(5) Арендодатель, который предоставляет новое право аренды, и его правопреемники могут осуществлять средства защиты, предусмотренные разделом 72(1) закона «О трибуналах, судах и принудительном исполнении» 2007 года (взыскание задолженности по коммерческой ренте), а также вступать во владение недвижимым имуществом, включенным в такую сделку субаренды, в целях получения ренты, предусмотренной новой сделкой аренды, или в связи с нарушением односторонних обязательств, соглашений или условий, предусмотренных новой сделкой аренды (только в части, в которой рента, односторонние обязательства, соглашения и условия, предусмотренные новой сделкой аренды, не превышают и не налагают более тяжелое бремя по сравнению с условиями первоначальной сделки аренды, в отношении которой осуществлена такая сделка субаренды), которыми они бы обладали в случае, если:

(a) первоначальная сделка аренды сохраняет силу; или

(b) субарендатору или его правопреемнику предоставляется новое право субаренды на основании новой сделки аренды;

в соответствующих случаях.

(6) Настоящий раздел не затрагивает полномочие суда освободить имущество от взыскания.

151 Положения о признании права аренды нанимателем

(1) В случае, если в отношении недвижимого имущества заключается сделка аренды:

(a) осуществление сделки передачи в целях возврата арендованного имущества после прекращения аренды; или

(b) создание или передача права на получение ренты, которое предполагается создать или созданное в отношении недвижимого имущества;

имеют силу без необходимости формального признания нового владельца со стороны арендатора.

Настоящий раздел:

(i) не затрагивает действительность рентных платежей, осуществленных арендатором лицу, которое осуществляет сделку передачи или предоставляет право перед получением им извещения от правообладателя об осуществленной передаче или предоставлении права; или

(ii) не возлагает на арендатора ответственность за нарушение одностороннего обязательства по уплате ренты в связи с неосуществлением им уплаты ренты лицу, которое является правообладателем в соответствии с осуществленной передачей или предоставлением права перед вручением такого извещения арендатору.

(2) В случае, если арендатор осуществляет, без согласия арендодателя, в отношении любого недвижимого имущества признание владельцем любого лица,

которое заявляет о наличии у него прав правообладателя в отношении интереса в недвижимом имуществе, принадлежащем арендодателю, такое признание не имеет силы.

Настоящий раздел не распространяется на признание:

(a) осуществленное в соответствии с решением надлежащего суда; или

(b) осуществленное арендатором, который владеет имуществом в соответствии с условиями сделки аренды, заключенной с залогодателем (в случае, когда право на обратный выкуп не возникает) перед залогодержателем; или

(c) осуществленное перед любыми иными лицами, которые являются надлежащими правопреемниками титула арендодателя.

152 Прекращение аренды по причине невыполнения условий осуществления полномочий, в соответствии с которыми предоставлено право аренды

(1) В случае, если при попытке осуществления любого полномочия на предоставление права аренды, будь то в силу законов, принятых Парламентом, или иных актов, осуществляется предоставление права аренды (далее в настоящем разделе – недействительная аренда), которое, в силу невыполнения условий осуществления такого полномочия, не имеет силы, то:

(a) в отношениях с лицом, имеющим право на получение имущества из аренды после прекращения интереса, принадлежащего предоставляющему право лицу; или

(b) в отношениях с иными лицами, которые, в случае надлежащего предоставления права аренды в соответствии с таким полномочием, имели бы право на недвижимое имущество, включенное в аренду;

такое право аренды, в случае его добросовестного предоставления и вступления арендатором во владение имуществом в соответствии с условиями такой аренды, имеет силу в соответствии с правом справедливости как договор о предоставлении (по требованию арендатора) надлежащего права аренды в соответствии с таким полномочием с правовым эффектом, который имела бы недействительная аренда, с учетом изменений, необходимых в целях выполнения условий осуществления полномочия:

При этом арендатор по недействительной аренде не обладает, в силу такого подразумеваемого договора, правом на изменение условий аренды, если иные лица, которые должны были бы подчиняться условиям договора, желают и могут подтвердить действительность аренды без внесения таких изменений.

(2) В случае, если при предполагаемом осуществлении полномочия предоставляется недействительное право аренды, при этом оно признается недействительным по причине отсутствия у предоставляющего право лица полномочия на предоставление права аренды по состоянию на дату предполагаемого осуществления, однако интерес предоставляющего право лица в недвижимом

имуществе, включенном в такое право аренды, сохраняет силу после того момента времени, когда он мог осуществить такое полномочие и предоставить право аренды надлежащим образом на аналогичных условиях, право аренды признается надлежащим в порядке, предусмотренном для предоставления права аренды в такой момент времени.

(3) В случае, если во время периода владения, в которое лицо вступило в соответствии с условиями недействительной аренды, такое лицо по состоянию на такой момент времени обладает, с учетом факта такого владения, правом на недвижимое имущество, включенное в сделку аренды либо на ренту и прибыль от его использования, и может подтвердить действительность сделки аренды без внесения изменений, то арендатор или иное лицо, которое должно было бы подчиняться условиям сделки аренды в случае ее действительности, должно, по требованию лица, которое может подтвердить сделку аренды вышеуказанным образом, принять такое подтверждение, и после этого сделка аренды имеет силу и признается действительной арендой, начиная с момента предоставления права.

Подтверждение, предусмотренное настоящим подразделом, может быть осуществлено путем оформления меморандума в письменной форме за подписью лиц, которые подтверждают и принимают подтверждение сделки аренды соответственно, либо иных лиц, предоставляющих их интересы.

(4) В случае, если расписка или меморандум в письменной форме о подтверждении недействительной аренды, будь то перед принятием ренты, уплаченной по такой сделке, или впоследствии, оформляются путем подписания лицом, которое принимает ренту, или иными лицами, представляющими его интересы, такое принятие признается подтверждением сделки аренды в отношениях с указанным лицом.

(5) Вышеприведенные правила настоящего раздела не причиняют ущерб:

(a) правам на подачу иска и другим правам на осуществление средств правовой защиты, на которые, при отсутствии указанных правил или нормативных актов, вместо которых применяются указанные правила, имел бы право арендатор, указанный в недействительной аренде, в соответствии с односторонними обязательствами, принятыми на себя лицом, предоставляющим право, в отношении титула и беспрепятственного пользования, которые предусматриваются такой сделкой или подразумеваются в ней; или

(b) правам на возврат владения имуществом и другим правам или средствам правовой защиты, на которые, при отсутствии указанных правил или нормативных актов, вместо которых применяются указанные правила, лицо, предоставляющее право или иное лицо, которое в соответствующий момент времени имеет право на получение имущества после прекращения аренды, имеет или имело бы право по причине нарушения односторонних обязательств, условий или положений, предусмотренных сделкой аренды и обязательных для арендатора.

(6) В случае, если действительное полномочие предоставить право аренды предоставлено лицу и может быть осуществлено лицом, которое предоставляет право по сделке аренды, при этом такое право, по причине прекращения интереса лица, предоставляющего право, или по иной причине, не может вступить в силу и действовать в соответствии с условиями такой сделки независимо от полномочия, то право аренды, для целей настоящего раздела, признается предоставленным при предполагаемом осуществлении полномочия, несмотря на то, что полномочие не указано в сделке аренды.

(7) Настоящий раздел не распространяется на сделки аренды недвижимого имущества, переданного в благотворительные, религиозные и государственные трасты.

(8) Настоящий раздел применяется без ущерба для правил настоящего закона о предоставлении права аренды от имени и в интересах правообладателя затронутого недвижимого имущества.

153 Преобразование остатка срока действия долгосрочной аренды в неограниченное право собственности

(1) В случае, если в отношении недвижимого имущества сохраняет силу не истекший остаток срока аренды не менее чем двести лет, при этом при первоначальном заключении сделки срок составлял не менее чем триста лет, независимо от того, что указанный остаток срока относится ко всему имуществу, которое включалось в первоначальную сделку, или только к его части:

(a) без оформления траста или права на обратный выкуп, которые затрагивают срок действия права в пользу обладателя неограниченного права собственности или иных лиц, которые имеют право на получение имущества после прекращения права; и

(b) без условия о внесении ренты либо с условием о внесении символической ренты или иной ренты, не имеющей денежной ценности, с обязанностью возвратить имущество, либо с прекращенным условием о внесении ренты, которая не является символической, либо иной ренты, не имеющей денежной ценности, и с утратившим силу условием о возврате имущества, в отношении которых впоследствии выдано разрешение прекратить осуществление, либо которые с течением времени утратили силу либо не подлежат уплате по иной причине;

приоритет такого срока действия права может быть повышен путем преобразования в неограниченное право собственности в порядке, предусмотренном настоящим разделом, и с учетом ограничений, предусмотренных настоящим разделом.

(2) Настоящий раздел распространяется на все права аренды и включает в себя любые такие права независимо от срока их создания, а также независимо от наличия условия о создании неограниченного права собственности после воз-

врата имущества в связи с прекращением аренды; однако настоящий раздел не распространяется:

(i) на случаи, когда срок действия аренды подлежит прекращению путем возврата имущества в связи с нарушением условий; или

(ii) на срочное право аренды, созданное путем создания права субаренды на основании иной срочной аренды с более высоким приоритетом, в отношении которой не допускается повышение приоритета путем преобразования в неограниченное право собственности.

(3) Настоящий раздел распространяется на срочные сделки залога недвижимости, которые предусматривают неприменение права на обратный выкуп.

(4) В случае, если рента в размере не более одного фунта стерлингов в год не взыскивается и не уплачивается в течение срока не менее чем двадцать лет подряд, обязанность по уплате такой ренты, для целей настоящего раздела, признается прекращенной:

Текст утратил силу.

(5) В случае, если право на получение ренты, которое подлежит прекращению после прекращения сделки аренды и на которое распространяется настоящий раздел, признается не подлежащим осуществлению для вышеуказанных целей, не допускается принудительное исполнение требований по уплате такой ренты или задолженности по ее уплате.

(6) Все нижеуказанные лица:

(i) любые лица, обладающие правами выгодоприобретателей в течение срока действия любых срочных прав, будь то под условием о создании обременения или нет, на владение недвижимым имуществом, включенным в такое срочное право, и, замужние женщины, которые не обязаны получать согласие супруга, будь то по причине того, что она может пользоваться имуществом самостоятельно или является единоличным владельцем имущества;

(ii) любые лица, которые получают прибыль при выполнении функций трасти в течение срока действия любых срочных прав или на основании предоставления им срочного права в качестве трасти недвижимого имущества, будь то под условием о создании обременения или нет;

(iii) любые лица, которым предоставляется срочное право в связи с выполнением ими функций душеприказчика умершего лица, будь то под условием о создании обременения или нет;

могут, в части, в которой это относится к недвижимому имуществу, на которое они обладают правом или в котором они имеют интерес в течение срока действия права, любым из вышеуказанных способов оформить декларативное объявление в особой письменной форме о том, что срочное право преобразовывается в неограниченное право собственности, начиная с момента оформления такого объявления.

(7) После такого объявления, в силу его оформления в особой письменной форме и в силу правил настоящего закона, срочное право преобразовывается в неограниченное право собственности, а лицо, которому ранее было предоставлено срочное право, приобретает недвижимое имущество и владеет им на неограниченном праве собственности вместо срочного права.

(8) Приобретенное указанным образом путем преобразования неограниченное право собственности подчиняется условиям траста, полномочий, условиям об ограниченном сроке осуществления в будущем, правомочиям и правам, основанным на праве справедливости, тем же односторонним обязательствам и условиям, которые имеют отношение к пользователям имущества и использованию для своей выгоды, тем же обязательствам любого рода, которым подчинялось бы срочное право в случае неосуществления преобразования.

(9) Однако в случае, когда:

(a) недвижимое имущество, владение которым осуществляется в течение остатка срока действия права, закреплено путем передачи в траст с отсылкой на другое недвижимое имущество, владение которым осуществляется на неограниченном праве собственности, в целях следования за судьбой указанного другого недвижимого имущества, или, в отношении актов о закреплении земли, которые вступают в силу перед вступлением в силу настоящего закона, в целях следования за судьбой указанного другого недвижимого имущества в объеме, разрешенном законом; и

(b) по состоянию на момент преобразования основной интерес выгодоприобретателя в срочном праве, будь то с учетом существования особого права или нет, не предоставляется никаким лицам безусловно и неотчуждаемо, без залогов и без полномочий о создании залогов в соответствии с любыми актами о закреплении земли;

приобретенное указанным образом неограниченное право собственности, без ущерба для сделок передачи имущества, которые ранее были осуществлены в обмен на вознаграждение любыми лицами, которые обладали зависящим от определенных условий или отчуждаемым интересом в срочном праве, должно быть передано и передается путем оформления дополнительного акта о предоставлении права, а также закрепляется в порядке, предусмотренном для другого недвижимого имущества, владение которым осуществляется на неограниченном праве собственности, в вышеуказанном порядке, и, до момента осуществления такой сделки передачи и закрепления, признается переданным под условием о передаче прав выгодоприобретателя, как если бы такая передача и такое закрепление уже были осуществлены.

(10) Приобретенное указанным образом неограниченное право собственности должно включать в себя, независимо от того, что первоначально созданное срочное право предусматривало ответственность за причинение ущерба или нет, неограниченное право собственности на все шахты и полезные ископаемые, в отношении которых по состоянию на момент преобразования не прекращено право или не прекращены работы, либо которые не были прекращены или выделены законом или судебным решением об огораживании.

154 Применение правил части V к ранее созданным правам аренды

Правила настоящей части настоящего закона, за исключением случаев, когда прямо указывается иное, распространяются на права аренды независимо от срока их создания, будь то перед вступлением настоящего закона в силу или впоследствии, а понятие аренды включает в себя сделки субаренды и иные сделки найма.