

Sorainen Law Offices

Parnu mnt. 15
10141 Таллин, Эстония
Тел: +372-6 400 900
Факс: +372-6 400 901
Э-почта: sorainen@sorainen.ee

Kr. Valdemara iela 21
LV-1010 Рига, Латвия
Тел: +371-7 365 000
Факс: +371-7 365 001
Э-почта: sorainen@sorainen.lv

Jogailos g. 4
LT-01116 Вильнюс, Литва
Тел: +370-5 2685 040
Факс: +370-5 2685 041
Э-почта: sorainen@sorainen.lt

Fredrikinkatu 55 A 1
00100 Хельсинки, Финляндия
Тел: +358-9 4369 0840
Факс: +358-9 4369 0841
Э-почта: sorainen@sorainen.com

ЕВРОПЕЙСКИЙ СОЮЗ

Европейский Парламент утвердил Директиву об услугах

Введенная в ЕС свобода предоставления услуг не обеспечила ожидаемых результатов. Проведенное в 2002 году комиссией исследование выявило 91 препятствие, с которыми сталкивались провайдеры услуг, предоставляя услуги на зарубежных рынках. Например, затруднительный порядок получения разрешений, чрезмерный бюрократизм и юридическая неопределенность. Данную ситуацию хорошо иллюстрирует дело латвийской компании *OOO Laval un partneri*, которой был закрыт доступ на шведский строительный рынок.

Ожидалось, что проект директивы об услугах послужит развитию свободного обращения услуг путем повышения конкуренции на рынках услуг, снижения цен, улучшения качества и предоставления потребителю возможности выбора (право потребителей получать выгоду от рынка, на котором существует конкуренция). Проект директивы, принятый Европейским Парламентом 16 февраля 2006 года, является гораздо более консервативным, чем ожидалось первоначально.

Согласно директиве, страны-участницы должны оценить ограничения, способные замедлить развитие отрасли услуг (например, территориальные или количественные требования, требуемый минимальный объем основного капитала, и обязательную юридическую форму деятельности), обоснование и пропорциональность, упростить административные формальности и процедуры, связанные с предоставлением услуг (например, один контактный пункт, электронные процедуры, упрощение порядка выдачи разрешений), отменить ряд процедур, указанных в директиве, замедляющих предоставление услуг или доступ к ним (например, государственную принадлежность, резиденцию, регистрацию), и гарантировать свободное обращение услуг.

Устранение препятствий в сфере предоставления услуг на зарубежных рынках распространяется только на те отрасли, которые уже открыты для конкуренции. Наряду с этим, директива регламентирует услуги общей экономической значимости (почтовые услуги, водоснабжение, энергоснабжение, услуги по переработке мусора), услуги коммерческой деятельности, например, услуги по консультации руководства, сертификации и проверкам, управлению, рекламе, отбору персонала, услуги коммерческих агентов, услуги, предоставляемые как коммерсантам, так и потребителям (в том числе услуги, связанные с недвижимостью, услуги по строительству, торговле, аренде автомобилей, услуги туристических компаний), а также услуги, предоставляемые потребителям (например, услуги в сфере туризма и развлечений, услуги спортивных центров и парков аттракционов).

Директива не распространяется на услуги, затрагивающие «общие интересы». Некоторые из них: государственные и частные услуги в сфере здравоохранения, услуги агентств по временному трудоустройству, услуги в сфере социальной помощи и услуги, на которые уже распространяются особые правовые акты ЕС – например, услуги в сфере финансов, телекоммуникаций и транспорта, а также юридические, аудиовизуальные услуги, азартные игры и лотереи, виды профессий и деятельности, связанные с осуществлением государственной власти (например, нотариусы) и услуги в сфере налогов.

Предложенный Европейским Парламентом проект директивы должен быть утвержден руководителями правительств 25 государств ЕС на Совете министров. Утверждение окончательной версии директивы ожидается не ранее второй половины 2006 года.

За дополнительной информацией обращайтесь:

Гинтс Вилгертс
Э-почта: gints.vilgerts@sorainen.lv

Повышен нижний предел договорных цен закупок для нужд государства и самоуправлений

Введены дифференцированные законные процентные ставки

Повышена защищенность кредиторов при совершении сделок купли-продажи

В Прибалтике улучшены условия для продажи и приобретения предприятий

ЛАТВИЯ

ПРАВО КОНКУРЕНЦИИ И ПУБЛИЧНЫЕ ЗАКУПКИ

Повышен нижний предел договорных цен

3 марта 2006 года Сейм в окончательном чтении принял закон о публичных закупках. Однако позднее, на основании необходимости включить в закон все исключения в отношении его применения, он был направлен на повторное рассмотрение. Скорее всего, текст закона в отношении большинства условий не будет отличаться от принятого ранее. Закон вводит постановления директивы 2004/18/ЕС и замещает собой закон «О закупках для нужд государства и самоуправления».

Новый закон предусматривает повышение нижнего предела договорной цены с LVL 1000 до LVL 10 000. Планируется особая регуляция закупок, договорная цена которых составляет от LVL 1000 до LVL 10 000. Также устанавливается новый критерий выбора при оценке наиболее хозяйственно выгодного предложения, то есть средний объем социальных выплат на одно задействованное лицо.

В дополнение к этому (в целях упрощения и ускорения процесса публичных закупок) законом вводятся новые процедуры. В дальнейшем у заказчиков будет возможность создания динамической системы закупок, в которую могут быть включены все претенденты, отвечающие выдвинутым требованиям и предоставившие информационное предложение, соответствующее документам процедуры закупки. Также у заказчиков будет возможность выбрать наиболее подходящее предложение посредством проведения электронных аукционов.

За дополнительной информацией обращайтесь:

Рудолфс Энгелис

Э-почта: rudolfs.engelis@sorainen.lv

ТРУДОВОЕ ПРАВО

Постановления закона о труде не применимы при отстранении от должности членов правления

Сенат Верховного суда рассмотрел дело (№ SKC-653), связанное с иском члена правления общества о его восстановлении в должности. Суд, следуя практике, установленной еще до вступления в силу Коммерческого закона, повторно подтвердил, что при назначении и отстранении от должности членов правления не применимы постановления закона о труде, поскольку упомянутые вопросы регулируются специальным особым законом.

Истец был выбран членом правления ООО (далее в тексте «Общество»), единственным владельцем долей которого является волостной совет. Несмотря на то, что истец, находясь в должности члена правления, неоднократно выражал просьбу о заключении с ним трудового договора, ни трудовой договор, ни какой-либо другой гражданско-правовой договор об исполнении обязанностей члена правления Общества с истцом заключен не был.

Собранием членов Общества было принято решение об отстранении членов правления, в том числе и истца, от занимаемой должности в связи с их неспособностью руководить деятельностью Общества. Истец, в свою очередь, направил в суд иск о своем восстановлении в должности, частичной отмене решения собрания членов Общества и взыскании оплаты труда за вынужденное прекращение трудовой деятельности.

Суд отклонил иск, мотивируя это тем, что в случае правового отношения – отстранения от должности члена правления – применимы нормы, установленные особым законом (на момент выдвижения иска таковым являлся закон «О долях капитала государства и самоуправления и обществах на капитале государства и самоуправления»), которыми предусмотрено, что членов правления можно отстранить от должности решением собрания членов общества. Постановления закона о труде не применимы в отношении отстранения от должности членов правления. Суд признал: поскольку деятельность в должности члена правления имеет выраженный характер доверия, член правления в случае отстранения его от должности не имеет права требовать восстановления в должности через суд.

Суд также дал критическую оценку аргументу истца о том, что в данном случае заключение трудового договора было обязательным, указав – если трудовые отношения фактически не существуют, достаточно договора полномочия, по которому одна сторона обязуется исполнить для другой известное поручение, а доверитель обязуется действия уполномоченного признать для себя обязывающими. Договор полномочия основан на решении собрания членов общества о назначении члена правления и согласии члена правления на вступление в должность.

Предположительно, данные заключения суда (применим особый закон, заключение трудового договора с членом правления необязательно) будут распространяться также и на общества на частном капитале. Кроме того, особый закон, регулирующий назначение и отстранение членов правления, скорее всего, будет применим даже

в случаях, когда между членом правления и обществом был заключен трудовой договор. Таким образом, назначая или отстраняя членов правления, в любом случае следует руководствоваться постановлениями Коммерческого закона.

За дополнительной информацией обращайтесь:

Андис Буркевицс

Э-почта: andis.burkevics@sorainen.lv

ФИНАНСЫ И ЦЕННЫЕ БУМАГИ

Введены дифференцированные процентные ставки

Приняты изменения в Гражданском законе, которые вступили в силу с 1 марта 2006 года. Изменениями установлены дифференцированная законная процентная ставка и порядок ее расчета. Законная процентная ставка применима в случаях, когда участники сделки не оговорили применимую процентную ставку, поскольку обязанность выплачивать проценты обуславливается законом. В отношении потребительских договоров установлена действующая годовая 6-процентная ставка, в отношении же договоров о доставке товаров, покупке или предоставлении услуг действует 7-процентная ставка сверх переменной 4-процентной основной ставки. Переменная 4-процентная основная ставка будет пересчитываться один раз в полгода, и повышаться, либо понижаться, в зависимости от установленных Банком Латвии изменений ставки рефинансирования.

За дополнительной информацией обращайтесь:

Гиртс Руда,

Э-почта: girts.ruda@sorainen.lv

СУДОПРОИЗВОДСТВО

Введено право требования компенсации морального ущерба

1 марта 2006 года вступили в силу изменения к Гражданскому закону. Изменениями введено определение морального ущерба и право требования компенсации морального ущерба в случае ущемления прав, что устраняет существовавший ранее пробел в правовом регулировании в отношении морального ущерба.

За дополнительной информацией обращайтесь:

Агрис Репшс

Э-почта: agris.reps@sorainen.lv

НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СТРОИТЕЛЬСТВО

До записи в земельную книгу покупатель недвижимого имущества не получает никаких прав перед третьими лицами

Сенат Верховного суда рассмотрел дело № SKC-657, в котором разрешаются существенные для покупателей недвижимого имущества вопросы. В упомянутом деле между истцом, одним из ответчиков и проектной и строительной компанией был заключен договор о сотрудничестве по строительству дома. В соответствии с договором истец оплатил строительство и получил имущественное право на 2/5 условных частей построенного дома. Однако в нарушение условий договора о сотрудничестве в качестве единственного владельца дома в земельную книгу был записан один из ответчиков. Данный ответчик произвел отчуждение части дома в пользу другого ответчика, который, в свою очередь, произвел дальнейшее частичное отчуждение.

Истец обратился в суд с просьбой о признании заключенных ответчиком договоров купли-продажи недействительными, которая была частично удовлетворена первой инстанцией. Также суд констатировал, что ответчик, который первоначально произвел отчуждение дома, признан неплатежеспособным и, следовательно, ликвидирован. Во время рассмотрения апелляции суд признал имущественные права истца на часть дома, основываясь на договоре о сотрудничестве, и отменил заключенный между ответчиками договор купли-продажи, поскольку покупатель знал о существовавших условиях договора о сотрудничестве и поэтому действовал недобросовестно.

Отменив судебное заключение апелляционной инстанции, кассационная инстанция признала, что имущественное право на недвижимое имущество возникает в момент внесения в земельную книгу, поэтому у истца никогда не было имущественного права на дом. Суд дополнительно постановил, что до занесения имущественного права в земельную книгу истец был связан действиями владельца, записанного в земельную книгу, и в связи с этим истец не имеет права обращаться к третьим лицам. Принимая во внимание, что первоначально зарегистрированный владелец дома (общество) ликвидирован и не имеет преемника прав и обязательств, истец потерял возможность выдвигать обвинения против первоначального владельца дома, а также возможность добиваться признания имущественного права или права перед третьими лицами.

Данное заключение суда демонстрирует, что интересы покупателя недвижимого имущества лучше всего защищает регистрация имущественного права в земельной книге, поэтому надежнее всего выплачивать стоимость покупки уже после регистрации в земельной книге.

За дополнительной информацией обращайтесь:

Лелде Лавиня

Э-почта: lelde.lavina@sorainen.lv

ТОРГОВЛЯ, РАСПРОСТРАНЕНИЕ И ПЕРЕВОЗКИ

Повышена защищенность кредиторов
С 1 марта 2006 года Гражданским законом дополнительно оговорены случаи, когда задержка выплат должником устанавливается сама по себе. Ранее в отношении договоров о поставке товаров, покупке или предоставлении услуг, в случае, когда стороны не могли прийти к соглашению относительно срока выплаты вознаграждения, чтобы признать задержку платежа должником, кредитор должен был предоставить должнику напоминание о наличии долга. Согласно принятым изменениям задержка выплаты должником устанавливается сама по себе, если должник не произвел оплату в течение 30 дней с обусловленного дня, которым в зависимости от обстоятельств может быть день получения счета, товаров или услуг, или была произведена или предусмотрена приемка и проверка товара.

За дополнительной информацией обращайтесь:

Гинтс Вилгерт

Э-почта: gints.vilgerts@sorainen.lv

Подготовлено: Леа Лиигус, Катри-Хелен Агур (Эстония), Гита Ривдике (Латвия), Гитис Малинаускас (Литва). Редактор: Гиртс Руда (Латвия).

НОВОСТИ SORAINEN LAW OFFICES

● Недавние сделки

Обеспечение финансирования приобретения самолетов

Рижский офис представлял *Landsbanki Luxembourg S.A.* при оформлении коммерческого залога за два самолета, принадлежащих *Thor Aircraft Leasing ehf*, с целью обеспечения финансирования приобретения этих самолетов. Оба самолета используются латвийской авиакомпанией *Air Baltic Corporation*. Юридические услуги по данному делу предоставляли партнер Гиртс Руда и юрист Рудолфс Энгелис.

Две ссуды управлению Рижского свободного порта

Рижский офис *Sorainen Law Offices* представлял Северный инвестиционный банк, предоставивший управлению Рижского свободного порта две долгосрочные ссуды на общую сумму свыше 20 миллионов евро для расширения флота. В числе предоставленных услуг также переговоры о документации сделки и консультирование относительно особого статуса получателя ссуды как публичного учреждения. Данное дело вели Янис Ликопс и Рудолфс Энгелис под руководством Гирта Руды.

Продажа гостиницы *Mikhli*

Юристы таллиннского офиса консультировали клиента относительно продажи 100% акций *A/O Mikhli*. Это общество является владельцем и управляет трехзвездочной гостиницей на 77 номеров. Юристы нашего бюро под руководством партнера Тоомаса Прангли действовали согласно указаниям компании по недвижимости *Ober-Haus*.

Создание инвестиционного инструмента для инвестиций в недвижимое имущество

Юристы таллиннского офиса консультировали *Broadgate Capital* о создании первого инвестиционного фонда предприятия – *Baltic Investment Holdings OÜ*. Был подготовлен полный комплект документов для эмиссии акций инвестиционного общества многим известным зарубежным инвесторам. Данное дело вели юрист Элен Рохтла и старший юрист Ристо Агур.

Юридические консультации *Manuli Rubber Industries* при начале предпринимательской деятельности в Прибалтике

Sorainen Law Offices консультировала *Manuli Rubber Industries* – предприятие, специализирующееся на производстве эластичных труб, укрепленных стальной арматурой, и их принадлежностей, и являющееся мировым лидером в этой области – по вопросам о начале деятельности в Эстонии, Латвии и Литве, в том числе об учреждении предприятия, и связанных с этим юридических вопросах. Данным делом балтийского масштаба руководили адвокаты таллиннского офиса – Леа Лиигус и Ристо Агур.

Сотрудники

К коллективу нашего офиса в Вильнюсе присоединился старший юрист **Миндаугас Зилионис**. Миндаугас окончил юридический факультет Вильнюсского университета. Он, главным образом, специализируется на судебных делах, вопросах слияния и приобретения (*M&A*) и имущественном праве. Он обладает семилетним опытом работы в качестве юриста *Foresta Business Law Group*, кроме того, в течение двух лет занимал должность старшего юридического советника в группе акционерных обществ *SENUKAI*, которая является крупнейшим в Прибалтике предприятием розничной торговли товарами *DIY*. Миндаугас владеет английским, литовским и русским языками.

К коллективу рижского офиса присоединилась юрист **Лаура Медвида**. Ранее Л. Медвида работала в Латвийской комиссии по регулированию общественных услуг в сфере энергетического законодательства и в телекоммуникационном обществе ООО *Lattetekom* в сфере трудового законодательства. Л. Медвида окончила Латвийский университет (LL.B) и Рижскую высшую юридическую школу (LL.M). Лаура специализируется на вопросах энергетики и среды, а также имущественной и строительной отраслях. Владеет латышским, английским и русским языком.

К коллективу нашего вильнюсского офиса присоединилась помощник юриста **Вите Данилевициуте**. В настоящий момент она является студенткой юридического факультета Вильнюсского университета и хорошо владеет литовским и английским языком.

Другие новости

European Legal Experts называет юристов *Sorainen Law Offices* в числе лучших юристов Прибалтики

В новом выпуске *European Legal Experts 2006* были названы ведущие юристы Европы, практикующие в различных юридических отраслях. Эстонские партнеры Аку Сорайнен, Каидо Лоор и Пекка Пуолакка, латвийские партнеры Гинтс Вилгерте и Гиртс Руда и юрист Эдгарс Кошкинс, а также литовский партнер Кестутис Адамонис были особо рекомендованы как специалисты в области финансов и коммерческой деятельности.

БУМ СДЕЛОК ПО СЛИЯНИЮ И ПРИОБРЕТЕНИЮ (M&A)

Тоомас Прангли,
Партнер, руководитель балтийской
юридической группы M&A
Э-почта: toomas.prangli@sorainen.ee

Sorainen Law Offices специализируется на сделках, связанных со слиянием и приобретением обществ (M&A). Следует отметить, что европейский рынок M&A, особенно в балтийских государствах, на данный момент переживает наиболее активный и интересный период. Ниже мы представим краткий обзор прошедшего года и существующих в настоящее время тенденций M&A в этом регионе.

Европейский M&A переживает лучшие времена с 2000 года

С 2001 года на европейском рынке M&A царит затишье – вплоть до 2004 года, когда активность M&A возросла, во многом благодаря предпринятиям частного капитала, которым удалось найти средства и правильные объекты сделок. Позитивные перемены на европейском рынке M&A продолжались и в 2005 году, когда общая расчетная сумма сделок составила 800 миллиардов евро – самый высокий показатель с 2000 года.

Крупнейшая сделка M&A за 2005 год была заключена в энергетическом секторе, когда энергетический гигант *Endesa* приобрел испанскую компанию *Gas Natural* за 42,5 миллиарда евро. В секторе телекоммуникаций также было заключено несколько сделок на значительные суммы, в том числе компания *Telefonica* приобрела британское общество мобильной связи *O2* за 26 миллиардов евро. В числе прочих крупных сделок следует отметить сделку, по которой итальянское предприятие *UniCredito* за 15,3 миллиарда евро приобрело *HypoVereinsbank*.

Большинство показателей дают надежду на рост рынка M&A также и в 2006 году. Хотя еще рано делать заключения только на основании первых двух месяцев года, которые обычно являются самыми тихими для рынка. Объем сделок в странах Центральной и Восточной Европы должен еще возрасти, увеличив значение этих стран для европейской M&A.

Балтийские государства играют роль «тигра»

В 2006 году *Forbes* опубликовал свой рейтинг государств, в зависимости от их способности привлекать инвестиции. Эстония получила отличную оценку (7 место), Латвия и Литва также заняли места в верхней части таблицы (22 и 29 места соответственно).

Хотя уменьшение объема мирового рынка M&A в начале этого тысячелетия еще не затронуло балтийские государства, в последние годы этот рынок становится все более заметным. Однако приватизировать пока можно только немногие предприятия. В балтийских государствах прирост M&A в большой мере поддерживают стратегические инвесторы, которые ищут

возможности для расширения своего рынка в новых странах-участницах ЕС или консолидации своего влияния на рынке. Основные прямые инвестиции в балтийские государства идут из Северных государств, Германии и России. Наиболее активными в Прибалтике являются эстонские общества, инвестируя средства в Латвию и Литву.

Основная проблема рынка M&A в балтийских государствах всегда была связана с прозрачностью. Большинство сделок не являются достаточно крупными для того, чтобы быть занесенными в международную базу данных M&A, и не обо всех крупных сделках ставится известно в обществе.

В 2005 году крупнейшие сделки Прибалтики были заключены в Эстонии. Компания *eBay* приобрела *Skype* за 2,1 миллиарда евро. Шведский *Foernings-Sparbanken (Swedbank)* успешно приобрел оставшуюся часть акций *Hansabank* за 1,7 миллиарда евро. В июле 2005 года акции *Hansabank* были исключены из списков Таллиннской биржи. Существенную роль в балтийских государствах сыграли также сделки M&A в быстроразвивающейся отрасли недвижимости. Здесь следует упомянуть сделку, в которой *Citycon* приобрел торговый центр *Rocca al Mare* в Таллинне. В конце 2005 года *Merks* (дочернее предприятие *Estonian Merko Ehitus*) приобрело 50 % латвийского предприятия *Zakusala Estates*, которое на данный момент работает над обширными планами развития центральной части Риги.

Рост рынка M&A в балтийских государствах, безусловно, продолжится и в 2006 году. Во всех секторах M&A по-прежнему будут доминировать зарубежные стратегические инвесторы. Также мы пережили существенный для масштабов Прибалтики прирост сделок по приобретению, в которые были вовлечены инвестиционные объекты или инвестиционные стороны всех или части балтийских государств. Балтийские инвесторы становятся активнее также и в Европейском союзе, России и Украине. В 2005 году оживился рынок первичных публичных предложений, и на сегодняшний день многие балтийские предприятия активно готовятся в 2006-2007 году начать торговлю акциями на бирже.

Правовой режим

В сравнении с неурегулированной ситуацией в начале 1990 года к 2001 году юридические принципы сделок M&A были в основном определены. Несмотря на то, что в 2005 году в балтийских государствах в отрасли M&A не произошло существенных перемен в законодательстве, мы можем отметить следующие недавние события:

- Верховный суд Эстонии дал пояснения относительно условий выкупа акций розничных акционеров, предоставив информацию о том, как определять ценность и сумму заимствованных акций (более подробные сведения можно найти в выпуске *Baltic Legal Update* за ноябрь-декабрь 2004 года);

- Латвийский парламент принял общий (зонтичный) закон об окончании приватизации собственности государства и самоуправлений в Латвии (см. сентябрьский номер *Baltic Legal Update* 2005);

- Эстонский парламент принял обширные поправки к Комерческому кодексу Эстонии, предусматривающие новые условия преимущественных прав покупки в отношении передачи акций и ограничения финансовой помощи с января 2006 года (см. ноябрьский номер *Baltic Legal Update* 2005)

Теперь законы о M&A в балтийских государствах неизбежно подпадают под влияние правовых актов ЕС. Поэтому следует отметить также два значительных события в ЕС, произошедших за последнее время. Во-первых, переходный период Директивы о заимствовании закончился в мае 2006 года, и ее введение уже сейчас вызвало жаркие дебаты в северных государствах и других государствах Европы. В балтийских государствах Директива о заимствовании еще не введена. Во-вторых, в сентябре 2005 года была утверждена Директива о трансграничных слияниях, и будет интересно увидеть, каким образом она поддержит (если вообще поддержит) трансграничные сделки M&A в Европе.

Очень успешный год для команды M&A компании Sorainen Law Offices

Число юристов команды M&A *Sorainen Law Offices* достигло 22 человек. В 2005 году доходы от дел по M&A в сравнении с предыдущим годом выросли на 63 % и составили примерно от общей суммы доходов нашего бюро. Мы принимали участие во многих крупных балтийских сделках M&A, например, по приобретению *Skype* компанией *eBay*, приобретению *Citycon* компанией *Zakusala Estates* в Латвии и приобретению *Rautakirja* компании *Lietuvos Spauda* в Литве.

Мы рады, что в нашей команде M&A появились новые профессионалы, и в ее распоряжении (в дополнение к опыту участия в более чем 350 сделках M&A) знания отраслевого уровня о большинстве крупнейших секторов предпринимательской деятельности.

Международный каталог юридических фирм *The European Legal 500* отметил: «*Sorainen Law Offices* широко известны в связи со знаниями в сфере M&A и корпоративной деятельности». Другой уважаемый каталог *Chambers Global – The World's Leading Lawyers* – отметил, что наши клиенты одобрительно оценивают «интеллектуальную и полную энтузиазма команду» и «разумное соотношение цены и качества предоставляемых услуг». Согласно данным *Mergermarket* – ведущей базы данных сделок M&A – среди прибалтийских юридических бюро M&A в 2005 году *Sorainen Law Offices* заняла первое место по общему объему сделок.