ТОРГОВО-ПРОМИСЛОВА ПАЛАТА УКРАЇНИ

НАЦІОНАЛЬНА АСОЦІАЦІЯ АДВОКАТІВ УКРАЇНИ

ЮРИДИЧНА БЕЗПЕКА У ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИНАХ

ЮРИДИЧНА БЕЗПЕКА У ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИНАХ

Підготовлено:

ОЛЕКСАНДР ПОЛІВОДСЬКИЙ,
адвокат, Правнича Фірма «Софія»

ВІКТОР КОБИЛЯНСЬКИЙ,
адвокат, «Оупен Нолідж»

ОЛЕГ ЮХНОВСЬКИЙ,
Голова Комітету підприємців АПК при ТПП України

За підтримки
Земельного компоненту проєктку
«Німецько-Український агрополітичний діалог» (АПД)

Київ 2020

5 Вступ

6 1. Законодавство, що стосується земельної сфери

2. Поняття рейдерства

7 3. Форми та способи рейдерських атак

11 4. Останні заходи з протидії рейдерству

14 5. Антирейдерські державні органи та їх ефективність.

15 6. Поради для бізнесу

17 7. Проекти законів, які прийняті в першому читанні, що борються з рейдерством

18 Висновки

ВСТУП

Однією з головних засад для побудови і розвитку правового, демократичного та економічно незалежного і успішного суспільства є непорушність права приватної власності, що означає його охорону та захист, гарантованість вільного використання.

Залучення системних інвестицій, розвиток приватних ініціатив не можливий без належних гарантій права власності.

Через недосконалість правової та судової системи і за відсутності дієвих та ефективних механізмів захисту прав агробізнесу щодо вільного та безперешкодного володіння землею, продовжує розвиватись та прогресувати таке явище як рейдерство. З року в рік форми та методи рейдерських атак змінюються, але не стають менш небезпечними, в основі своїй базуються на недоліках законодавства, відсутності довіри до державних інституцій та слабкості правоохоронної системи, корупції.

1. ЗАКОНОДАВСТВО, ЩО СТОСУЄТЬСЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ СФЕРИ:

1) Конституція України від 28.06.1996 року № 254к/96-ВР;

2) Європейська конвенція про захист прав людини і основоположних свобод;

3) Протокол № 1 до Європейської конвенції про захист прав людини і основоположних свобод;

4) Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III;

5) Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07. 2004 року № 1952-IV;

6) Закон України «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 № 3613-VI;

7) Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні» від 10.07.2018 № 2498-VIII;

8) Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту права власності» від 03.10.2019 р. № 159-IX;

9) Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» від 31.03.2020 р. №552-IX;

10) Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» від 05.12.2019 р. №340-IX;

11) Указ Президента України «Про заходи щодо протидії рейдерству» від 22.07.2019 № 542/2019 та інші.

2. ПОНЯТТЯ РЕЙДЕРСТВА

Попри широке застосування терміну «рейдерство», станом на сьогодні жодним нормативно-правовим актом не закріплюється юридичне визначення такого суспільно небезпечного явища. Рейдерством вважається отримання майна або майнових прав на підставах, в основі виникнення яких лежать прогалини в законі або системні недоліки функціонування державних інститутів (судової та/або правоохоронної систем, державної реєстрації юридичних осіб або прав на нерухомість тощо).

Рейдерство можна розуміти як вид організованої злочинної діяльності, що передбачає вчинення низки злочинів, пов'язаних спільним умислом на протиправне заволодіння чужо власністю, яке поєднане з підробкою офіційних документів, перевищенням повноважень чи зловживанням владою, використанням корупції в органах місцевого самоврядування та виконавчої влади, в тому числі у правоохоронних органах.

За кордоном, рейдерством в загальному вигляді вважається недружнє злиття або поглинання компанії проти волі її власників, що мають контрольний пакет акцій. В Україні ж рейдерство в більшості випадків носить кримінальний характер і крім посягання на бізнес, поширюється ще й на окремі об'єкти права приватної власності окремих осіб.

Аграрний бізнес відзначений особливою увагою рейдерів через свою прибутковість, швидку окупність та невисоку обізнаність людей, які звикли працювати із землею, з юридичними тонкощами ефективної протидії рейдерам, особливо на перших етапах захоплення.

Рейдерство в Україні так швидко розвинулося і такими прискореними темпами трансформується, що запобіжних заходів або бракує, або вони є неефективними.

Однак, законодавець не надто поспішає заповнити цю правову прогалину, хоча добре знають про справжній стан справ у тих галузях, де панує економічний бандитизм. Ті ж зміни в законодавстві, спрямовані на подолання рейдерства, які всі ж таки відбуваються, часто призводять тільки до заміни одних рейдерських схем іншими.

Пропонуємо розглянути основні форми та способи рейдерських атак щодо захоплення земельних ділянок, недоліки законодавства України у цій сфері, якими вдало користуються рейдери та пропозиції щодо зміни положень нормативно-правових актів, які б у більшій мірі дозволили запобігти рейдерству.

3. ФОРМИ ТА СПОСОБИ РЕЙДЕРСЬКИХ АТАК

Способи рейдерства та механізми рейдерських атак в Україні мають різні форми, однак завжди базуються на недоліках законодавства.

Часто рейдери діють виключно за законом, використовуючи законодавчі лазівки і прогалини, організовують скупку боргів підприємства, намагаються тимчасово погіршити економічне і фінансове становище, шукають недоліки, якими можна скористатися: допущені порушення законодавства у договорах, недоліки статутів чи інших внутрішніх документів тощо.

Такого виду рейдерство має незаконну мету, однак використовує засоби, які формально можуть не підпадати під заборони чи кримінально-правове покарання.

Однак, часто рейдери використовують фальсифіковані документи, нелегітимні збори (учасників, органів управління тощо). Часто для захоплення підприємства використовують корпоративний конфлікт, де між власниками наявний спір.

Трапляються також чисто кримінальне рейдерство, де використовується фізична сила, залучення «тітушок» або вчинення відвертого кримінального протиправного примусу.

Разом з тим, рейдерські атаки відзначаються комбінацією різних способів, диверсифікацією підходів, гнучким пристосуванням до змін в законодавстві та ситуації в конкретному регіоні.

Рейдерській атаці передує підготовка та планування, виявлення слабких місць підприємства таких як наявність конфліктів між власниками або між власниками та найманим персоналом або між найманими працівниками та менеджментом, між власниками земельних ділянок та підприємством, яке є орендарем цих земель, проблем з оформленням майна (в першу чергу нерухомого, транспортних засобів, сільськогосподарської техніки), наявність боргів, неналежне ведення документообігу на підприємстві (наприклад, відсутність впорядкування та систематизації договорів оренди землі).

Відтак, підставами для рейдерських атак слугує наступне:

- Недоліки в юридичному оформленні;
- Економічний стан та фінансові проблеми;
- Організаційні недоліки та внутрішні конфлікти;
- Технічні недоліки та недбалість.

3.1. Встановлення юридичного контролю над юридичною особою (корпоративними правами) орендаря

Захоплення земельних ділянок нерідко відбувається опосередковано – через захоплення корпоративних прав орендаря. Набуваючи у такий спосіб контроль над підприємством, зловмисники отримують у користування землі, що перебувають в оренді такого підприємства.

Здійснюється такі дії або шляхом підробки документів (договорів купівлі-продажу частки у статутному капіталі, заяв, протоколів або інше) з наступним внесенням змін про учасників чи керівників юридичних осіб або через фальшування внутрішніх корпоративних рішень (включення учасника або виключення учасника, фіктивна передача корпоративних прав третім особам або інші дії).

Для реалізації таких намірів зловмисники часто звертаються до державних реєстраторів, нотаріусів або інших осіб, використовуючи неналежні документи за підробленими договорами купівлі-продажу частки у статутному капіталі, підробляють організаційно-розпорядчі документи та реєструють зміни до відомостей Державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань про власників (учасників) та керівників юридичної особи.

Використовуючи такий спосіб, рейдери також набувають майнові права на єдиний майновий комплекс підприємства, куди відносяться земельні ділянки, що можуть належати підприємству на праві власності або праві оренди. Потім вносяться зміни до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень про зміну орендаря, і рейдери набувають юридичний контроль над землею.

3.2. Захоплення прав на земельні ділянки

Оскільки найбільшим активом аграрної сфери є земельні ділянки, атаки на бізнес спрямовуються на заволодіння саме ними. Приводом для таких атак слугують недоліки реєстрації та оформлення землі або неналежне виконання договорів оренди землі.

Так, якщо земельні ділянки оформлялися за документами, у тому числі договорами до 01.01.2013 року, за часів існування попередньої системи реєстрації прав, а на сьогодні такі документи не переоформлені, а відповідні земельні ділянки не внесені до Державного земельного кадастру, це може використовуватися як безпідставне, але підкріплене іншими діями невизнання прав на такі земельні ділянки.

Що стосується договорів, то такі дії нерідко мають місце при домовленості з власниками (орендодавцями) земельних ділянок, які невдоволені розміром орендної плати або виконанням додаткових умов договорів оренди землі та очікують на підвищення доходів від такої земельної ділянки.

3.2.1. Використання недоліків чинної системи реєстрації прав

Нова система реєстрації прав, що запроваджена з 01.01.2013 р. в цілому є достатньо ефективною та рівнем вище, ніж існувала до цього. Разом з тим, вона сама містить певні недоліки, які використовуються для недобросовісних дій. Такими недоліками є зокрема накладення земельних ділянок одна на одну на публічній кадастровій карті (і, відповідно, в відомостях Державного земельного кадастру), невідповідність даних Державного реєстру прав та Державного земельного кадастру тощо.

Такі недоліки використовується для заволодіння земельними ділянками на місцевості, наводячи помилкові дані з офіційних джерел. У поєднанні з іншими діями (підробка документів, корупційні зв'язки у правоохоронних органах тощо) це може мати негативні наслідки для тих, хто є власниками земель або землекористувачами.

3.2.2. Невідповідність між даними чинного Державного реєстру прав та інформації з реєстрів, що існували до 01.01.2013 р.

До 01.01.2013 року державна реєстрація прав власності та договорів, зокрема і оренди земельних ділянок, здійснювалась територіальними органами земельних ресурсів шляхом реєстрації договорів та внесення відомостей до Поземельної книги та записів до Книги записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі, які складали Державний реєстр земель.

З 01.01.2013 року почав функціонувати Державний реєстр речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, в якому підлягає реєстрації не сам договір, а право оренди.

Крім того, з 01.01.2013 р. запроваджена нова система ведення Державного земельного кадастру, яка відрізняється від тієї, що існувала до цієї дати.

При цьому автоматичного перенесення відомостей про реєстрацію договорів оренди земельних ділянок з Державного реєстру земель до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно не відбулося. Це призвело до того, що у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно була відсутня інформація про чинні правовідносини оренди земельних ділянок, права на які виникли до 2013 року.

За таких умов недобросовісний орендар, часто у злочинній змові з державним реєстратором реєстру-

вав право оренди в Державному реєстрі прав. Як наслідок – втрати врожаю та довготривалі судові війни добросовісного орендаря з недобросовісним в надії відстояти власні права. Закінчується це все, як правило, силовим захопленням підприємства за допомогою озброєних людей або ін.

Ризик повторення таких випадків залишається і по сьогодні.

3.2.3. Укладення нових договорів з власниками щодо орендованих земельних ділянок

Нерідкими є випадки, коли конкуренти пропонують власникам укласти з нові договори оренди з ними, а попередні розірвати. Таким чином недобросовісні особи намагаються збільшити свій земельний банк.

Успіх таких дій нерідко залежить від налаштованості власників земельних ділянок, однак формальною підставою розірвання таких договорів нерідко стає невчасна сплата орендної плати, що, за законом, є підставою для розірвання договору оренди землі.

3.3. Комплексна рейдерська атака з застосуванням фізичної сили

Атака на власність та землеволодіння майже завжди відбувається через використання комплексних методів, використовуючи як формально коректні або частково коректні, так і силові інструменти. Нерідко учасниками таких відносин стають представники виконавчої і судової влади, правоохоронних органів.

В ланцюг осіб, які організовують недобросовісні дії включені державні реєстратори та нотаріуси. На підставі підроблених документів або таких, що мають сумнівне походження (зокрема, це можуть бути документи суду), нотаріуси вносять зміни до Держреєстрів на користь рейдерів. Після цього законний власник виявляється втягнутим у довготривалий судовий процес, в якому буде змушений доводити факт внесення незаконних змін у Держреєстри.

3.4. Захоплення майна

Найчастіше йдеться про захоплення вирощеного врожаю. Рейдери, які мають відповідну сільськогосподарську техніку, просто заїжджають на чужі землі і починають збирати врожай, який швидко вивозять і так само швидко реалізують. При цьому вони використовують такі фактори як велика відстань між земельними ділянками господарства, відсутність регулярного контролю за станом земель та посівів, відсутність працівників господарства чи їх зайнятість в інших місцях. А для захисту від оперативних дій правоохоронних органів використовують документи, які підтверджують наявність у рейдерів прав на земельні ділянки.

Такі документи можуть бути підробленими, оформленими з порушенням (що згодом стане підставою для визнання їх недійсними) чи стосуватися інших земельних ділянок (працівник поліції в полі не може встановити, який кадастровий номер у земельної ділянки, де ведуться роботи зі збирання врожаю).

Зазвичай така рейдерська атака не доводиться до кінця (зібрати вдається лише частину чужого врожаю), але завдає господарству значних збитків, відшкодувати які доволі проблематично.

4. НЕДОЛІКИ ЗАКОНОДАВСТВА, ЯКІ ВИКОРИСТОВУЮТЬ РЕЙДЕРИ

Основні недоліки законодавства, які уможливлюють рейдерство в правовідносинах оренди землі,

пов'язані з процедурою укладення договору, державної реєстрації права оренди.

Вагомими прогалинами також є стан відомостей, які містяться в Державному земельному кадастрі та Державному реєстрі прав, відсутність належного обміну даними. Зокрема, до Державного земельного кадастру не перенесено значного обсягу інформації про земельні ділянки з паперових носіїв, а заявницький принцип наповнення Державного реєстру прав вимагає значного проміжку часу для його формування.

Ризики також пов'язані з положеннями законодавства, що дозволяють здійснити державну реєстрацію права власності на земельні ділянки, право на які виникли та оформлені до 1 січня 2013 року, при державній реєстрації похідних прав на них без власника, без правовстановлюючого документа. Щоб уникнути рейдерства, можна передбачити здійснення реєстрації за заявою власника, чий підпис засвідчується нотаріально, з долученням нотаріально засвіченої копії документів.

Разом з тим, для захисту майнових прав, Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», з метою недопущення можливості подвійної державної реєстрації прав, в тому числі оренди, встановлено повноваження державного реєстратора щодо обов'язкового використання відомостей Державного земельного кадастру відомостей про повернення на доопрацювання, відмову у видачі, скасування та анулювання зазначених документів, а також використовує відомості, отримані у порядку інформаційної взаємодії Державного реєстру прав з Єдиним державним реєстром судових рішень. Проте, у разі вчинення такої дії реєстратором без перевірки, ліквідація наслідків (повернення у стан, що передував порушенню) займає багато часу та вимагає зусиль, натомість відповідальність щодо такого реєстратора нерідко у таких випадках не застосовується.

За таких обставин вбачається необхідність сформувати усталену практику, уникаючи колізій та прогалин у законодавстві, яка сприяла б протидії рейдерським захватам нерухомого майна та бізнесу, захистивши таким чином звичайних селян, фермерів та аграріїв.

4. ОСТАННІ ЗАХОДИ З ПРОТИДІЇ РЕЙДЕРСТВУ

Одним з останніх заходів, які приймалися проти рейдерства на найвищому рівні був Указ Президента України «Про заходи щодо протидії рейдерству» від 22.07.2019 р. № 542/2019.

Указом на Кабінет Міністрів України покладено обов'язок протягом трьох місяців розробити та внести на розгляд Верховної Ради України Проект Закону України, спрямований на посилення гарантій захисту державою речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, захисту прав засновників (учасників) юридичних осіб та протидію рейдерству. Такий проект має передбачати:

- перегляд структури Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань, запровадження додаткових механізмів, що унеможливлять здійснення реєстраційних дій без відома власника об'єкта нерухомого майна, засновника (учасника) юридичної особи, а також забезпечать невідкладне інформування зазначених осіб про зміст вчинених реєстраційних дій;

- створення єдиного електронного реєстру нотаріальних дій;

- виключення акредитованих суб'єктів з числа суб'єктів, які здійснюють повноваження у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень та у сфері державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань;

- проведення реєстраційної дії у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань на підставі судових рішень, відомості про які відсутні в Єдиному державному реєстрі судових рішень, виключно після отримання відповідного судового рішення, достовірність якого засвідчена кваліфікованим електронним підписом;

- обов'язковість нотаріального посвідчення договорів, предметом яких є відчуження частки у статутному (складеному) капіталі юридичної особи, крім договорів, створених на порталі електронних сервісів юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань і підписаних з використанням кваліфікованого електронного підпису;

- посилення захисту відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань від їх несанкціонованого чи випадкового видалення (зміни або знищення), у тому числі шляхом запровадження додаткового підтвердження вчинення реєстраційної дії, зокрема з використанням мобільного електронного підпису (Mobile ID) та інших схем електронної ідентифікації;

- удосконалення засад оскарження рішень, дій або бездіяльності у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень та у сфері державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань;

- посилення відповідальності за порушення законодавства у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень та у сфері державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань;

Також Указом на Кабінет Міністрів України передбачено до 2021 року перенести до Державного земельного кадастру відомості про земельні ділянки, обмеження (обтяження) у їх використанні, зареєстровані до 1 січня 2013 року у Державному реєстрі земель.

На виконання цього указу урядом було підготовлено та подано до Верховної Ради України проект Закону України «Про внесення змін до деяких законів України у зв'язку з впорядкуванням діяльності у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень та у сфері державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань». Законопроект зареєстрований в парламенті під №2803 ще 24.01.2020 р., але наразі не розглянутий.

Деякі з запропонованих Президентом України антирейдерських заходів були реалізовані прийняттям Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству». Закон набрав чинності 16.01.2020 р., крім деяких положень, які наберуть чинності 16.07.2020 р.

Найважливішими, на нашу думку, новелами Закону є норми, згідно з якими:

1) Власник земельної ділянки отримав право встановити вимогу нотаріального посвідчення договору про встановлення земельного сервітуту про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) або для забудови (суперфіцій) та скасувати таку вимогу. Така вимога є обтяженням речових прав на земельну ділянку та підлягає державній реєстрації в порядку, визначеному законом;

2) Учасник приватного підприємства може встановити вимогу нотаріального посвідчення правочину, предметом якого є частка такого учасника у статутному капіталі відповідного підприємства, та скасувати таку вимогу. Така вимога учасника, а також скасування учасником цієї вимоги є одностороннім правочином та підлягає нотаріальному посвідченню;

3) Власник нерухомого майна має право встановити (скасувати) вимогу нотаріального посвідчення договору (внесення змін до договору), предметом якого є таке майно чи його частина. Встановлення (скасування) вимоги є одностороннім правочином, що підлягає нотаріальному посвідченню. Така вимога є обтяженням речових прав на нерухоме майно та підлягає державній реєстрації в порядку, визначеному законом;

4) Власник земельної ділянки може встановити вимогу нотаріального посвідчення договору оренди землі та скасувати таку вимогу. Встановлення (скасування) вимоги є одностороннім правочином, що підлягає нотаріальному посвідченню;

5) Державна реєстрація прав на земельну ділянку проводиться виключно за наявності в Державному земельному кадастрі відомостей про зареєстровану земельну ділянку. Для проведення державної реєстрації права власності та інших речових прав на земельні ділянки, що здійснюється з відкриттям розділу в Державному реєстрі прав, державний реєстратор обов'язково використовує відомості з Державного земельного кадастру про наявність/відсутність зареєстрованих речових прав щодо відповідної земельної ділянки до 1 січня 2013 року;

6) Учасник ТОВ може встановити вимогу нотаріального засвідчення справжності власного підпису під час прийняття рішень з питань діяльності відповідного товариства та/або вимогу нотаріального посвідчення правочину, предметом якого є частка такого учасника у статутному (складеному) капіталі відповідного товариства, та скасувати таку вимогу, відомості про що вносяться до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань у порядку, визначеному законом. Така вимога учасника чи скасування учасником цієї вимоги є одностороннім правочином і підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню;

7) Учасник ТОВ може встановити вимогу нотаріального посвідчення правочину з відчуження, застави частки такого учасника у статутному капіталі відповідного товариства та скасувати таку вимогу, відомості про що вносяться до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань у порядку, визначеному законом. Така вимога учасника, а також скасування учасником цієї вимоги є одностороннім правочином та підлягає нотаріальному посвідченню;

8) З 16.07.2020 р. зміниться порядок поновлення договорів оренди, що зменшить ризики використання цієї процедури в рейдерських схемах.

Додатково до вже прийнятих та запропонованих норм вважаємо доцільним розглянути питання запровадження кримінальної відповідальності державних реєстраторів за знищення доказів (документів, на підставі яких вчинялися реєстраційні дії).

5. Антирейдерські державні органи та їх ефективність.

При Міністерстві юстиції України діє Колегія з розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Міністерства юстиції (раніше – Комісія з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації), відома як так звана «антирейдерська колегія», яка діє на підставі Положення, яке затверджене Наказом Мін'юсту №71/5 від 09.01.2020 р. З початку року за поданими скаргами Колегія прийняла більше тисячі рішень (184 – в січні, 230 – в лютому, 372 – в березні, 198 – в квітні, 139 – в травні).

Порядок розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Міністерства юстиції затверджений постановою КМУ від 25.12.2015 р. №1128. Відповідно до нього за результатом розгляду скарги у сфері державної реєстрації колегіально колегія формує висновок про те, чи:

1) встановлено наявність порушень закону у рішеннях, діях або бездіяльності державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Мін'юсту;

2) підлягає скарга у сфері державної реєстрації задоволенню (в повному обсязі чи частково (з обов'язковим зазначенням в якій частині) шляхом прийняття Мін'юстом чи відповідним територіальним органом рішень, передбачених законом.

За результатами Мін'юст чи відповідний територіальний орган приймає рішення про задоволення скарги у сфері державної реєстрації або про відмову в її задоволенні з підстав, передбачених законом.

З прийняттям Закону №159-IX, повноваження «антирейдерської комісії» дещо розширились. Відтепер Колегія окрім скасування рішення державного реєстратора про відмову в державній реєстрації додатково наділені повноваженнями щодо:

- скасування рішення про зупинення державної реєстрації та проведення державної реєстрації прав;

- скасування рішення про зупинення розгляду заяви та проведення державної реєстрації прав;

- зобов'язання усунути порушення, допущене державним реєстратором, з визначенням строків для виконання наказу.

Окрім того, нормами вищевказаного Закону внесено зміни до статей 16611, 16623 Кодексу України про адміністративні правопорушення чим посилено відповідальність державного реєстратора, суб'єкта дер-

жавної реєстрації за порушення законодавства у сфері державної реєстрації, шляхом збільшення розміру штрафу ВДВІЧІ та встановлення його у розмірі від 6 800 до 10 200 грн.

Точаться дискусії з приводу ефективності функціонування такого органу, зокрема щодо питання як може Колегія ефективно працювати, якщо на законодавчому рівні не визначено поняття «рейдерство», що є основою для нормативного регулювання боротьби з цим явищем.

У разі захоплення бізнесу та майна, звернення до Комісії не є ефективним способом захисту, потрібно звертатись до правоохоронним та судових органів. Крім того, слід не виключати корупційні ризики у разі розгляду поданої скарги Комісією.

У 2017 році створено антирейдерські агроштаби, які координуються Мін'юстом і тоді вони діяли лише в період жнив для недопущення зриву посівної кампанії і працювали на базі обласних державних адміністрацій (ОДА).

Всеукраїнська аграрна рада та Аграрний союз України заявляли, що під час роботи агроштабів вони зафіксували зменшення кількості спроб рейдерських захоплень. В той же час антирейдерський агроштаб слід розглядати радше тільки як комунікаційну платформу (що, безперечно, важливо), оскільки він не наділений розпорядчими функціями.

У 2018 році Кабінетом Міністрів України прийнято рішення відновити роботу антирейдерських агроштабів, але вже без перерви у роботі.

Особисту відповідальність за роботу штабів несуть голови ОДА, які щомісяця повинні звітувати про їх діяльність.

6. Поради для бізнесу

Найбільш уразливими для рейдерських захоплень є підприємства, які допускають недбалість чи помилки при ведення документації, оформленні прав, і як наслідок стають ласим шматком для рейдерів.

Серед типових помилок перш за все, відсутність безпечної внутрішньої системи функціонування бізнесу, яка включає невпорядкований документообіг на підприємстві; недосконалість установчих документів – статутів, засновницьких договорів; намагання вирішити проблеми без залучення фахівців, у тому числі юристів, охоронних підприємств; нездійснення своєчасного періодичного моніторингу реєстрів та кадастру задля уникнення «білих плям» (подвійна реєстрація договорів оренди земельних ділянок); несвоєчасне здійснення додаткових заходів щодо охорони майна або взагалі відсутність такої охорони, що пов'язане з безвідповідальним ставленням до власного іміджу, що також може включати недбале ставлення до інформації, яка поширюється про власника і бізнес.

Для того щоб підвищити рівень свого юридичного захисту, доцільно здійснити наступне:

1) провести аналіз юридичних ризиків (due diligence) установчих документів щодо юридичної особи чи фермерського господарства; правовстановлюючих документів на землю; перевірка історії переходу прав

на землю; перевірка правильності оформлення документів на кожному з етапів переходу прав на землю; встановити, чи проведена належним чином реєстрація прав; здійснити звірку цільового призначення земельної ділянки з фактичним використанням та відображення у бухгалтерських та інших документах; наявності обтяжень і обмежень на землю; провести перевірку кожного з договорів оренди землі на предмет їх дійсності та визнання такими, що є укладеними, належної реєстрації прав; фактичного використання земель (відповідності площі та меж в натурі відомостям кадастру);

2) провести аналіз можливих ризиків, пов'язаних із визнанням угод (оренди землі чи інших) недійсними або неукладеними, перевірка документів, що супроводжують укладення такого договору;

3) розробити індивідуалізований чіткий план, алгоритм дій у випадку недобросовісних дій та рейдерської атаки. Всі працівники мають бути обізнані про свої дії, щоб звести на мінімум паніку і розгубленість, що призводить до втрати часу щоб ефективно протидіяти рейдерам, що безумовно є для них «на руку».

4) налаштувати внутрішню безпечну систему документообігу і забезпечити належний захист оригіналів установчих документів;

5) забезпечити чітке виконання зобов'язань за укладеними договорами оренди землі, зокрема використовувати землю за цільовим призначенням, не допускати самовільної зміни складу угідь та зменшення родючості ґрунтів, сплачувати орендну плату за договором у встановлені строки та у розмірах, який передбачений договором та законодавством України;

5) забезпечити збереження комерційної таємниці та конфіденційної інформації. Зокрема, слід не варто допускати поширення, витоку або втрати стратегічно важливої інформації, оскільки це може надати додаткову перевагу недобросовісним особам. Наприклад, поширення інформації про договори оренди паїв, земельних ділянок, право оренди за якими ще не було зареєстровано певним підприємством, може сигналом для недобросовісних осіб для початку таких атак. Такі особи можуть вдало нею скористатись, і вжити заходів для прискореної реєстрації на власні юридичні особи, що може призвести до втрати підприємством земельного банку.

Основними напрямками роботи системи інформаційної безпеки є:

- диверсифікувати інформацію та обмеження доступу до тих рівнів, які несуть загрозу у разі її поширення серед широкого кола;

- робота з вхідною/вихідною інформацією, належне ведення документообігу;

- робота з публічною інформацією про компанію;

- систематизація та автоматизація процесів та документації;

- протидія витоку інформації співробітниками;

- превентивні заходи у відносинах з контрагентами;

- наявність захищених систем зберігання та передачі інформації;

- збір та аналіз стратегічно важливої інформації для діяльності бізнесу;

- допуск третіх осіб на підприємство.

6) доцільно запровадити систематизований облік (реєстр) усіх договорів, що укладені підприємством та стежити за належним виконанням таких договорів, строками їх чинності та потреби переукласти, у разі потреби. Дана електронна база повинна включати в себе, в тому числі, інформацію про земельні ділянки, їх кадастрові номери, регіон, розмір орендної плати і термін її сплати, строк закінчення договору оренди тощо. Особливістю реєстру укладених договорів, може бути наявність функції завчасного нагадування про закінчення строку договорів оренди. З урахуванням даного факту рекомендується, щоб нагадування з'являлось не пізніше ніж за рік до закінчення строку оренди землі – цього часу мінімально достатньо, аби організувати пролонгацію;

7) доцільно призначити відповідального працівника за моніторингом реєстру укладених договорів та землекористування або, в залежності від розмірів земельного банку, – земельного відділу, який буде відповідати за повний комплекс робіт з орендодавцями та поповненням земельного банку;

8) доцільно запровадити системну роботу по періодичній оцінці ризиків щодо рейдерських атак та недобросовісних дій конкурентів щодо оформлення прав на землю.

Будь-якому агропідприємству чи фермерському господарству слід чітко усвідомити, що об'єктом рейдерської атаки зазвичай стають «слабкі» підприємства. Описані вище поради дозволять стати сильними і, відповідно, зменшити ризики атак на бізнес та сприятимуть охороні прав землекористувачів та власників земельних ділянок.

!!! Важливе застереження: боротися з рейдерами слід заздалегідь. Відновити порушені права за допомогою судів, правоохоронних органів, органів Мінюсту, звісно, можливо, але це вимагатиме значних ресурсів (і часу, і коштів). А відшкодувати завдані рейдерами збитки фактично неможливо (зазвичай, номінальні рейдери до того моменту виявляються неплатоспроможними чи просто зникають). З цих причин, краще попередити рейдерську атаку ніж відбивати її.

7. Проекти законів, які прийняті в першому читанні, що борються з рейдерством

Проблема рейдерства в земельній сфері спонукала неодноразові спроби законодавця усунути законодавчі причини недобросовісних атак та зробити їх неможливими.

Серед законопроектів, які перебувають на розгляді парламенту, варто відзначити:

- Проект Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань» (щодо надання правових інструментів для боротьби з рейдерством та зміни порядку доступу до відомостей, які містяться в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань)» №3179 від 05.03.2020 р.

Законопроект зокрема передбачає розширення можливостей суб'єктів правоохоронної діяльності щодо збору доказів і інформації для швидкого реагування та локалізації наслідків вчинення рейдерських

дій у Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань.

- Проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо забезпечення захисту права власності на нерухоме майно та запобігання рейдерській діяльності» №10281 від 13.05.2019 р.

Законопроект пропонує встановити:

1) обов'язкове внесення матеріалів повного фіксування процесу проведення реєстраційних дій за допомогою відеозаписувальних технічних засобів до Державного реєстру прав;

2) включення до реєстраційної справи матеріалів повного фіксування процесу проведення реєстраційних дій за допомогою відеозаписувальних технічних засобів до Державного реєстру прав;

3) встановлення тимчасової заборони на відчуження об'єкту нерухомості, стосовно якої виник сумнів щодо справжності поданих документів, та тимчасове блокування державного реєстратора до Державного реєстру прав.

4) у випадках вперше виявленого порушення порядку державної реєстрації прав державними реєстраторами, уповноваженими особами суб'єктів державної реєстрації прав, Міністерством юстиції України вживаються заходи щодо скасування акредитації суб'єкта державної реєстрації прав.

5) закріпити на законодавчому рівні визначення терміну «рейдерська діяльність»;

6) встановити, що рейдерська діяльність є підставою притягнення суб'єктів державної реєстрації прав до кримінальної відповідальності у порядку, встановленому законом.

ВИСНОВКИ:

Юридична безпека у земельних відносинах, на жаль, залишається загрозою для ведення бізнесу в Україні, хоча рівень такої загрози наразі зменшується.

Для уникнення або зменшення загроз слід вживати заходів юридичного та організаційного характеру, використовувати механізми та правила, які вже наявні у законодавстві України.

Слід приділяти більше уваги юридичним аспектам землекористування, оформляти землі належним чином, та регулярно проводити юридичну оцінку (due diligence) земельних правовідносин та залучати фахівців до цієї діяльності.

Виробникам, власникам слід наперед вживати заходи для уникнення ризиків рейдерських атак.

Дата підготовки: 03 червня 2020 року