



## **Про запобігання рейдерському захопленню землі консультує**

### **Голованівський місцевий центр з надання безоплатної вторинної правової допомоги**

На Кіровоградщині останнім часом досить поширеною є проблема рейдерства. Від рейдерських захоплень вже постраждали жителі Вільшанського, Маловисківського, Голованівського, Благовіщенського районів. Тому почастішали звернення мешканців інших районів області за консультаціями як вберегтися та протидіяти незаконним заволодінням їх майном.

Завдяки спрощенню процедур реєстрації прав на нерухомість та реєстрації бізнесу кількість випадків рейдерського захоплення бізнесу чи активів підприємства в останні роки значно зросла. Не виключення й аграрний сектор. Розглянемо найпопулярніші рейдерські схеми, які використовуються в аграрному секторі.

#### **Схема перша:**

**захоплення земельних ділянок та збір на них чужого врожаю або здійснення власного посіву.**

Поширеними є випадки укладання рейдерами договорів оренди паїв чи земельних ділянок з селянами, які вже передали цю ж землю в оренду іншому добросовісному орендарю.

Крім того, рейдери через корумпованих реєстраторів (досить часто нотаріусів) в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно реєструють за собою права оренди на відповідні земельні ділянки на підставі підроблених договорів оренди, судових рішень або інших документів.

#### **Схема друга:**

**захоплення врожаю через державних виконавців**

Рейдери на підставі підроблених документів звертаються до суду з позовом до підприємства про стягнення нібито існуючої заборгованості.

В рамках забезпечення позову рейдери отримують судові рішення (ухвали) про накладення арешту на майно (урожай або іншу сільськогосподарську продукцію). На виконання ухвали державний виконавець відкриває виконавче провадження, в рамках якого вмотивовані виконавці сприяють збору урожаю, вилучають його та передають на зберігання рейдерам.

Поки триває розгляд справи в суді, дане майно реалізується третім особам.

### **Схема третя:**

#### **заволодіння податковим кредитом (права на відшкодування ПДВ)**

Завдяки особливостям в оподаткуванні у багатьох аграріїв вагомим активом є право на відшкодування суми податку на додану вартість. Досить часто такі суми можуть коливатися у сотнях мільйонів доларів.

Рейдери через знайомства у податкових органах знаходять такі підприємства, вивчають їх корпоративну структуру.

Використовуючи підроблені рішення загальних зборів та договори купівлі-продажу корпоративних прав, у реєстратора рейдери змінюють керівника (а деколи й засновників) підприємства. Далі в податкових органах змінюють електронні ключі для подання звітності та адміністрування ПДВ і шляхом декількох нескладних підставних безтоварних операцій переводять право на отримання відшкодування ПДВ на третю особу.

**Які ж способи боротьби з наведеними вище явищами?**

На сьогодні, вступив силу новий Закон України від 06.10.2016 № 1666-VIII "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення державної реєстрації прав на нерухоме майно та захисту прав власності". Згідно Закону відтепер справжність підписів на рішеннях загальних зборів засновників, яким були внесені зміни до відомостей про юридичну особу, а також статутах обов'язково засвідчуються нотаріально.

Також даним Законом частково скасовано принцип екстериторіальності, відтепер державна реєстрація проводиться в межах Автономної Республіки Крим, області, міст Києва та Севастополя. Виключенням є подання документи в електронній формі.

Більше того, згідно Закону про будь-які зміни в реєстрі нерухомості його власники повідомлятимуться та їм надаватиметься можливість заблокувати на 10 робочих днів будь-які реєстраційні дії з належним їм майном.

Таким чином, прийняття Закону істотно ускладнило механізми рейдерських захоплень.

Окрім того Законом України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" визначений Порядок оскарження рішень, дій або бездіяльності у сфері державної реєстрації прав.

Так Рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав можуть бути оскаржені до Міністерства юстиції України, його територіальних органів або до суду.

Міністерство юстиції України розглядає скарги:

1) на рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав (крім випадків, коли таке право набуто на підставі рішення суду, а також коли щодо нерухомого майна наявний судовий спір);

2) на рішення, дії або бездіяльність територіальних органів Міністерства юстиції України.

Територіальні органи Міністерства юстиції України розглядають скарги:

1) на рішення (крім рішення про державну реєстрацію прав), дії або бездіяльність державного реєстратора;

2) на дії або бездіяльність суб'єктів державної реєстрації прав.

Територіальний орган Міністерства юстиції України розглядає скарги щодо державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації прав, які здійснюють діяльність у межах території, на якій діє відповідний територіальний орган.

Рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав можуть бути оскаржені до Міністерства юстиції України та його територіальних органів протягом 60 календарних днів з дня прийняття рішення, що оскаржується, або з дня, коли особа дізналася чи могла дізнатися про порушення її прав відповідною дією чи бездіяльністю.

Рішення, дії або бездіяльність територіальних органів Міністерства юстиції України можуть бути оскаржені до Міністерства юстиції України протягом 15 календарних днів з дня прийняття рішення, що оскаржується, або з дня, коли особа дізналася чи могла дізнатися про порушення її прав відповідною дією чи бездіяльністю.

У разі якщо розгляд та вирішення скарги потребують перевірки діяльності державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав, а також залучення скаржника чи інших осіб, Міністерство юстиції України та його територіальні органи можуть подовжити строки розгляду та вирішення скарги, повідомивши про це скаржника. При цьому загальний строк розгляду та вирішення скарги не може перевищувати 45 календарних днів.

Днем подання скарги вважається день її фактичного отримання Міністерством юстиції України або його територіальним органом, а в разі надсилання скарги поштою - дата отримання відділенням поштового зв'язку від скаржника поштового відправлення зі скаргюю, яка зазначена відділенням поштового зв'язку в повідомленні про вручення поштового відправлення або на конверті.

У разі якщо останній день строку для подання скарг, зазначеного у частині третій цієї статті, припадає на вихідний або святковий день, останнім днем строку вважається перший робочий день, що настає за вихідним або святковим днем.

Скарга на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав або територіального органу Міністерства юстиції України подається особою, яка вважає, що її права порушено, у письмовій формі та має містити:

1) повне найменування (ім'я) скаржника, його місце проживання чи перебування (для фізичних осіб) або місцезнаходження (для юридичних осіб), а також найменування (ім'я) представника скаржника, якщо скарга подається представником;

2) реквізити рішення державного реєстратора, яке оскаржується;

3) зміст оскаржуваного рішення, дій чи бездіяльності та норми законодавства, які порушено, на думку скаржника;

4) викладення обставин, якими скаржник обґрунтовує свої вимоги;

5) відомості про наявність чи відсутність судового спору з порушеного у скарзі питання, що може мати наслідком скасування оскаржуваного рішення державного реєстратора та/або внесення відомостей до Державного реєстру прав;

б) підпис скаржника або його представника із зазначенням дати складання скарги.

Зразок скарги: <https://yadi.sk/i/1GJECYix3CC98e>

До скарги додаються засвідчені в установленому порядку копії документів, що підтверджують факт порушення прав скаржника у результаті прийняття рішення державним реєстратором (за наявності), а також якщо скарга подається представником скаржника - довіреність чи інший документ, що підтверджує повноваження такого представника, або копія такого документа, засвідчена в установленому порядку.

Скарга на рішення про державну реєстрацію прав розглядається в порядку, визначеному цим Законом, виключно за умови, що вона подана особою, яка може підтвердити факт порушення її прав у результаті прийняття такого рішення.

Якщо скарга на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав подається представником скаржника, до скарги додається довіреність чи інший документ, що підтверджує його повноваження, або копія такого документа, засвідчена в установленому порядку.

За результатами розгляду скарги Міністерство юстиції України та його територіальні органи приймають мотивоване рішення про:

1) відмову у задоволенні скарги;

2) задоволення (повне чи часткове) скарги шляхом прийняття рішення про:

а) скасування рішення про державну реєстрацію прав, скасування рішення територіального органу Міністерства юстиції України, прийнятого за результатами розгляду скарги;

б) скасування рішення про відмову в державній реєстрації прав та проведення державної реєстрації прав;

в) внесення змін до записів Державного реєстру прав та виправлення помилки, допущеної державним реєстратором;

г) тимчасове блокування доступу державного реєстратора до Державного реєстру прав;

г) анулювання доступу державного реєстратора до Державного реєстру прав;

д) скасування акредитації суб'єкта державної реєстрації;

е) притягнення до дисциплінарної відповідальності посадової особи територіального органу Міністерства юстиції України;

є) направлення до Вищої кваліфікаційної комісії нотаріату при Міністерстві юстиції України подання щодо анулювання свідоцтва про право на зайняття нотаріальною діяльністю.

Рішення, передбачені підпунктами "а", "г", "д" і "е" пункту 2 цієї частини, приймаються виключно Міністерством юстиції України.

У рішенні Міністерства юстиції України чи його територіального органу за результатами розгляду скарги можуть визначатися декілька шляхів задоволення скарги.

Рішення, прийняте за результатами розгляду скарги, надсилається скаржнику протягом трьох робочих днів з дня його прийняття.

Рішення, передбачені підпунктами "а" - "в" пункту 2 частини шостої цієї статті, виконуються не пізніше наступного робочого дня після прийняття такого рішення шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру прав. Для виконання таких рішень повторне подання документів для проведення державної реєстрації прав та сплата адміністративного збору не вимагаються.

Технічний адміністратор Державного реєстру прав у день надходження рішень, передбачених підпунктами "г" та "г" пункту 2 частини шостої цієї статті, забезпечує їх негайне виконання. Порядок тимчасового блокування та анулювання доступу до Державного реєстру прав визначається Міністерством юстиції України.

Рішення, передбачене підпунктом "д" пункту 2 частини шостої цієї статті, виконується у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

Рішення, передбачені підпунктами "е" та "є" пункту 2 частини шостої цієї статті, виконуються Міністерством юстиції України, його територіальними органами невідкладно, але не пізніше п'яти робочих днів з дня їх прийняття.

У разі прийняття рішення про тимчасове блокування або анулювання доступу нотаріуса до Державного реєстру прав, скасування акредитації суб'єкта державної реєстрації прав Міністерство юстиції України вирішує питання про передачу на розгляд суб'єкту державної реєстрації прав, що забезпечує зберігання реєстраційних справ у паперовій формі, документів, що подані для проведення реєстраційних дій та перебувають на розгляді у відповідного нотаріуса, акредитованого суб'єкта державної реєстрації прав.

Міністерство юстиції України та його територіальні органи відмовляють у задоволенні скарги, якщо:

- 1) скарга оформлена без дотримання вимог, визначених частиною п'ятою цієї статті;
- 2) на момент прийняття рішення за результатом розгляду скарги відбулася державна реєстрація цього права за іншою особою, ніж зазначена у рішенні, що оскаржується;
- 3) наявна інформація про судові рішення або ухвалу про відмову позивача від позову з того самого предмета спору, про визнання позову відповідачем або затвердження мирової угоди сторін;
- 4) наявна інформація про судові провадження у зв'язку із спором між тими самими сторонами, з тих самих предмета і підстав;
- 5) є рішення цього органу з того самого питання;
- 6) в органі розглядається скарга з цього питання від того самого скаржника;
- 7) скарга подана особою, яка не має на це повноважень;

8) закінчився встановлений законом строк подачі скарги;

9) розгляд питань, порушених у скарзі, не належить до компетенції органу;

10) державним реєстратором, територіальним органом Міністерства юстиції України прийнято таке рішення відповідно до законодавства.

9. Порядок розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації прав, територіальних органів Міністерства юстиції України визначається Кабінетом Міністрів України.

10. Рішення, дії або бездіяльність Міністерства юстиції України та його територіальних органів можуть бути оскаржені до суду.

Контроль у сфері державної реєстрації прав здійснюється Міністерством юстиції України, у тому числі шляхом моніторингу реєстраційних дій у Державному реєстрі прав з метою виявлення порушень порядку державної реєстрації прав державними реєстраторами, уповноваженими особами суб'єктів державної реєстрації прав.

За результатами моніторингу реєстраційних дій у Державному реєстрі прав у разі виявлення порушень порядку державної реєстрації прав державними реєстраторами, уповноваженими особами суб'єктів державної реєстрації прав Міністерство юстиції України проводить перевірки державних реєстраторів чи суб'єктів державної реєстрації прав.

У разі якщо в результаті проведеної перевірки державних реєстраторів чи суб'єктів державної реєстрації прав виявлено прийняття такими державними реєстраторами чи суб'єктами державної реєстрації прав рішень з порушенням законодавства, що має наслідком порушення прав та законних інтересів фізичних та/або юридичних осіб, Міністерство юстиції України вживає заходів до негайного повідомлення про це відповідних правоохоронних органів для вжиття необхідних заходів, а також заінтересованих осіб.

За результатами проведення перевірок державних реєстраторів чи суб'єктів державної реєстрації прав Міністерство юстиції України у разі виявлення порушень порядку державної реєстрації прав державними реєстраторами, уповноваженими особами суб'єктів державної реєстрації прав приймає вмотивоване рішення про:

1) тимчасове блокування доступу державного реєстратора, уповноваженої особи суб'єкта державної реєстрації прав до Державного реєстру прав;

2) анулювання доступу державного реєстратора, уповноваженої особи суб'єкта державної реєстрації прав до Державного реєстру прав;

3) притягнення до адміністративної відповідальності державного реєстратора, уповноваженої особи суб'єкта державної реєстрації прав;

4) направлення до Вищої кваліфікаційної комісії нотаріату при Міністерстві юстиції України подання щодо анулювання свідоцтва про право на зайняття нотаріальною діяльністю;

5) скасування акредитації суб'єкта державної реєстрації прав.

3. Технічний адміністратор Державного реєстру прав у день надходження рішень, передбачених пунктами 1 і 2 частини другої цієї статті, забезпечує їх негайне виконання.

Рішення, передбачені пунктами 3-5 частини другої цієї статті, виконуються Міністерством юстиції України протягом п'яти робочих днів з дня їх прийняття.

У разі прийняття рішення про тимчасове блокування або анулювання доступу державного реєстратора до Державного реєстру прав, скасування акредитації суб'єкта державної реєстрації прав Міністерство юстиції України вирішує питання про передачу на розгляд суб'єкту державної реєстрації прав, що забезпечує зберігання реєстраційних справ у паперовій формі, документів, що подані для проведення реєстраційних дій та перебувають на розгляді у відповідного державного реєстратора, акредитованого суб'єкта державної реєстрації прав.

Порядок здійснення контролю, проведення камеральних перевірок та критерії, за якими здійснюється моніторинг, визначаються Кабінетом Міністрів України.

В першу чергу, необхідно передбачити в статутних документах механізм захисту від незаконного відчуження корпоративних прав підприємства та зміни його керівництва.

Рекомендується також здійснювати щоденний або періодичний моніторинг відомостей про підприємство в ЄДР та реєстрі судових рішень.

Не зайвим є публічне розкриття контактних даних про підприємство (на сайті, в ЄДР тощо) з метою своєчасного отримання від реєстратора повідомлення про вчинення реєстраційних дій відносно нерухомого майна та земельних ділянок.

При виникненні перших ознак можливих незаконних дій відносно підприємства чи його майно, важливо своєчасно звернутися до кваліфікованих юристів (адвокатів) та служб охорони.

Крім того, на сьогодні актуальною є послуга проведення антирейдерського аудиту, завдяки якому за наслідками аналізу документів по підприємству, може бути наданий індивідуальний перелік заходів для мінімізації загрози рейдерського захоплення, а також проведені необхідні інструктажі по першочерговим діям на випадок рейдерства.

Таким чином, в дійсності можна стверджувати про наявність важливих та необхідних кроків з боку законодавця по боротьбі з рейдерством. Але це не є загальною панацеєю, яка може вирішити проблему відразу. В наших умовах це є лише інструмент, який надається кожному для захисту, коли рейдер уже на порозі. У такому випадку, головне вміло та своєчасно таким інструментом скористатися.»

**До Голованівського місцевого центру з надання безоплатної вторинної правової допомоги можна звернутися за адресою:**

смт.Голованівськ, вул. Ціолковського, 1.

**Тел.: (05252) 2-25-83, 093 423 33 73, 068 834 77 45**

За отриманням консультації з правових питань можна звернутися до:

**Адреси бюро правової допомоги:**

**Бобринецьке бюро правової допомоги**

м.Бобринець, вул. Незалежності, 80;

**Гайворонське бюро правової допомоги**

м.Гайворон, вул. Великого Кобзаря, 20;

**Маловисківське бюро правової допомоги**

м.Мала Виска, вул. Центральна,62;

**Новоукраїнське бюро правової допомоги**

м.Новоукраїнка, вул. Покровська, 67

**Вільшанське бюро правової допомоги**

смт Вільшанка, вул. М. Лагонди, 30

**Добровеличківське бюро правової допомоги**

смт Добровеличківка, вул. Центральна, 103\7

**Новоархангельське бюро правової допомоги**

смт Новоархангельськ, вул. Пушкіна, 28

**Благовіщенське бюро правової допомоги**

м. Благовіщенське, вул. О. Гуменюка, 8а

Для **цілодобового** доступу громадян до безоплатної вторинної правової допомоги діє єдиний телефонний номер **0-800-213-103**.