

Захист власності та протидія аграрному рейдерству

№23, 16 червня 2022



Ольга Городнюк ,
юрист
EVERLEGAL



Юлія Шарабар ,
молодший юрист
EVERLEGAL



Світлана Тетеря ,
Радник
EVERLEGAL

Головна стаття

Рейдерські захоплення під час воєнного стану. Як протистояти?

Компетентна думка

Відповідальність фізичних і юридичних осіб за невиконання кредитних договорів під час воєнного стану

Слабкі місця бізнесу

На законодавчому рівні відсутнє визначення поняття "рейдер". Рейдерами називають осіб, які за допомогою законних (зокрема, використовуючи прогалини в законодавстві) чи незаконних методів заволодівають об'єктами нерухомого майна чи активами компанії.

Через особливості аграрного бізнесу в Україні, а також існування серед сільськогосподарських виробників високої конкуренції в отриманні прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення й обмеженість земельного ресурсу питання протидії рейдерству завжди залишалось актуальним для українських аграріїв.

Законодавство та заходи протидії аграрному рейдерству

2016 – 2019 роки відзначилися в Україні небувалим розквітом так званого "реєстраційного" рейдерства, коли незаконне захоплення компаній і нерухомості відбувалося шляхом вчинення незаконних реєстраційних дій у відповідних державних реєстрах так званими "чорними" реєстраторами й

нотаріусами. Від цього також суттєво страждали і сільськогосподарські виробники.

Для оперативного реагування на незаконні реєстраційні дії в державних реєстрах із 2016 року запроваджено механізм їх адміністративного оскарження до Міністерства юстиції України (далі – Мін'юст) та його територіальних органів, однак у зв'язку з численною кількістю скарг вони не могли забезпечити їх оперативний розгляд, а подекуди такі механізми взагалі ставали інструментом для заволодіння активами в руках рейдерів.

До 2019 року Верховна Рада України вносила зміни до реєстраційного законодавства, однак вони суттєво не зменшили проблему з реєстраційним рейдерством.

Ситуація суттєво покращилася, коли наприкінці 2019 року Парламент прийняв низку законів, спрямованих на запобігання земельному рейдерству та захисту права власності на нерухоме майно, зокрема закони України:

- "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту права власності" від 03.10.2019 р. № 159-IX, який набув чинності 2 листопада 2019 року; та
- "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству" від 05.12.2019 р. № 340-IX, який набув чинності 16 січня 2020 року.

Отже, можна виділити такі наявні заходи протидії аграрному рейдерству:

- обов'язкова вимога щодо викладення документів, які подають для державної реєстрації змін відомостей про юридичну особу, на нотаріальних бланках (наприклад, рішення про зміну керівника, зміну установчих документів тощо);
- обов'язкова перевірка державними реєстраторами (нотаріусами, які реалізують повноваження державних реєстраторів) обсягу цивільної правоздатності та дієздатності юридичних осіб і фізичних осіб, а також їхніх представників;
- наявність у власників земельних ділянок права встановлювати вимогу нотаріального посвідчення договорів оренди, емфітевзису, суперфіцію, а також інших договорів, предметом яких є земельна ділянка, та угод про внесення змін у такі договори тощо.

Ця вимога є одностороннім правочином, який підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Реєстр нерухомості) як обтяження;

- автоматичне поновлення договорів оренди землі без необхідності укладання будь-яких додаткових угод чи нових договорів, за умови: (і) наявності в Реєстрі нерухомості позначки про те, що сторони договору передбачили можливість

його поновлення, та (ii) відсутності заяви від однієї зі сторін про виключення з Реєстру нерухомості відомостей про поновлення договору;

- невідкладне повідомлення державним реєстратором власника, користувача та/або обтяжувача об'єкта нерухомості про подання/отримання заяви на проведення реєстраційних дій;
- наявність вимоги щодо надання реєстратору нотаріально посвідченої довіреності у разі подання пакета документів для державної реєстрації уповноваженим представником;
- обмеження щодо повторного подання заяви про заборону вчинення реєстраційних дій одразу після закінчення дії попередньої заяви (раніше цим нерідко користувалися рейдери для створення перешкод у проведенні реєстраційних дій для поновлення прав законного власника або користувача об'єкта нерухомості). Тепер таку заяву повторно можна подати лише протягом 5 робочих днів після закінчення строку дії попередньої заяви;
- наявність вимоги щодо проведення реєстрації прав на земельну ділянку виключно за наявності відомостей про неї в Державному земельному кадастрі (далі – ДЗК) та з урахуванням наявної в ньому інформації про ці права (що суттєво зменшує можливість проведення незаконних реєстраційних дій щодо земельних ділянок, інформація про які відсутня в ДЗК та/або в Реєстрі нерухомості); та
- наявність обов'язку державного реєстратора самостійно перенести з ДЗК у Реєстр нерухомості інформацію про зареєстровані до 01 січня 2013 року права на земельну ділянку під час проведення державної реєстрації права власності на неї вперше.

Також із прийняттям Закону України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин" від 28.04.2021 р. № 1423-IX законодавець ліквідував одну із схем аграрного рейдерства щодо реєстрації емфітевзису за наявності чинної оренди земельної ділянки, яка набула поширення після ліквідації схеми реєстрації "подвійної" оренди.

Ключові нововведення щодо антирейдерських заходів у 2022 році

Незважаючи на активну законотворчу роботу щодо подолання реєстраційного рейдерства в останні роки, у реєстраційному законодавстві все одно ще залишалися певні прогалини й недоліки, які рейдери продовжували використовувати для незаконного захоплення бізнесу.

Задля їх усунення Верховна Рада України прийняла ще один антирейдерський закон – Закон України "Про внесення змін до деяких законів України щодо удосконалення механізму протидії рейдерству" від 12.05.2022 р. № 2255-IX (далі – Закон), що набуде чинності 26 липня 2022 року. Основні

зміни стосуються проведення реєстраційних дій щодо нерухомості та суб'єктів господарювання.

1. Усунення можливості зупинення державної реєстрації прав неналежним суб'єктом

Відповідно до норм ст. 25 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" власник об'єкта нерухомого майна має право подати заяву про заборону вчинення реєстраційних дій, що зумовлює зупинення державної реєстрації в Реєстрі нерухомості.

З метою уникнення випадків подання таких заяв неналежною особою Закон установлює вичерпний перелік підстав для неприйняття такої заяви:

- не встановлено особу заявника;
- не встановлено належність об'єкта нерухомого майна заявнику на праві власності; та/або
- не сплив п'ятиденний строк для повторного подання такої заяви.

За наявності однієї з підстав, наведених вище, зупинення державної реєстрації прав не відбувається. Це усуває проблему масового подання рейдерами заяв задля створення перешкод власнику майна у проведенні реєстраційних дій.

2. Усунення можливості блокування проведення реєстраційних дій щодо суб'єктів господарювання

Стаття 27 Закону України "Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань" передбачає низку підстав для зупинення розгляду документів, поданих для державної реєстрації. Зокрема, розгляд документів зупиняється строком на 15 календарних днів. Цим іноді користувалися рейдери, аби перешкодити скасуванню проведених ними незаконних реєстраційних дій.

Задля уникнення вимушеного зупинення проведення реєстраційних дій Закон скасовує інститут зупинення розгляду документів та розширює перелік підстав для відмови в державній реєстрації. При цьому якщо протягом місяця з дня прийняття цього рішення заявник повторно подає документи для відповідної державної реєстрації, адміністративний збір не справляють.

3. Посилення запобіжників незаконній зміні відомостей про юридичну особу

Згідно з чинним законодавством протокол загальних зборів учасників достатньо підписати голові та секретарю загальних зборів. А згідно з ч. 4 ст. 33 Закону України "Про товариства з обмеженою та додатковою відповідальністю" достатньо підпису лише голови загальних зборів.

Однією з найпоширеніших рейдерських схем, зокрема в агросфері, є незаконна зміна керівника юридичної особи шляхом підписання протоколу загальних зборів лише головою (або лише головою та секретарем) загальних зборів за відсутності учасників/акціонерів юридичної особи і достатньої кількості голосів учасників, необхідних для прийняття такого рішення.

Вирішити проблему незаконної зміни керівника юридичної особи покликана норма **Закону**, яка встановлює вимогу обов'язкового підписання рішення про зміну керівника (крім акціонерних товариств, громадських формувань та об'єднань співвласників багатоквартирного будинку) усіма особами, які голосували та кількості голосів яких достатньо для прийняття такого рішення. Це правило застосовують, якщо для прийняття такого рішення про зміну керівника достатньо голосів не більше 10 осіб та якщо в статуті юридичної особи прямо не передбачено інше.

Окрім цього, **Закон** уточнює перелік документів, які засвідчують повноваження представника для цілей проведення реєстраційних дій. Зокрема, передбачено, що такими документами також можуть бути:

- довіреність, видана відповідно до законодавства іноземної держави; та
- рішення уповноваженого органу управління юридичної особи про призначення (обрання) керівника (у разі державної реєстрації змін до відомостей про юридичну особу, що містяться в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань (далі – ЄДР), у зв'язку з призначенням (обранням) керівника, за умови подання відповідної заяви особисто таким керівником).

Зазначені зміни сприятимуть запобіганню випадків незаконної зміни керівника юридичної особи та подання документів для проведення реєстраційних дій неуповноваженими особами.

4. Інформування щодо проведення реєстраційних дій щодо юридичних осіб

Для зупинення рейдерського захоплення компанії важливо вчасно дізнатись та відреагувати на спробу проведення незаконних реєстраційних дій.

З метою забезпечення можливості своєчасного попередження рейдерських дій у **Законі**, за аналогією з раніше запровадженими законодавчими змінами у сфері реєстрації нерухомості, передбачено інформування керівника, засновників (учасників) юридичної особи про факти подання (прийняття) документів та проведення реєстраційних дій щодо такої юридичної особи засобами телекомунікаційного зв'язку (за наявності інформації про здійснення зв'язку з такими особами в ЄДР).

Це положення дасть змогу оперативно відреагувати (або навіть попередити) на рейдерські дії, пов'язані з незаконним проведенням реєстраційних дій

щодо юридичної особи.

5. Розірвання договорів оренди землі всупереч інтересам юридичної особи

В установчих документах юридичної особи часто відсутні положення щодо обмеження повноважень керівника на підписання певних правочинів. Це породжує проблему в аграрній сфері, коли керівник юридичної особи, яка є орендарем земельних ділянок сільськогосподарського призначення, за змовою з рейдерами або у своїх інтересах, розриває відповідні договори оренди/суборенди, після чого земельні ділянки передають у користування іншій особі, підконтрольній рейдерам або керівнику. Такі дії вчиняють без згоди учасників юридичної особи, зокрема без вирішення цього питання загальними зборами, та всупереч інтересам юридичної особи.

Для запобігання цій схемі незаконного виведення орендованих земельних ділянок із земельного банку деякі агрокомпанії почали вносити до своїх установчих документів положення про те, що керівник має право припиняти/розривати договори оренди землі за умови попереднього надання на це згоди загальними зборами учасників, а також відповідні застереження до ЄДР.

У **Законі** передбачено, що правочин про розірвання договору оренди/суборенди землі сільськогосподарського призначення початково є значним і потребує згоди вищого органу юридичної особи приватного права на його вчинення, яка є орендарем/суборендарем за таким правочином (крім акціонерного товариства, повного та командитного товариства), якщо інше не передбачено статутом юридичної особи. За відсутності відповідної згоди такий правочин є нікчемним.

Це нововведення вирішує проблему самовільного дострокового розірвання керівником юридичної особи договорів оренди/суборенди земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Однак законодавець не додав до цього переліку договір емфітевзису, який в останні роки також став поширеним в агросфері. Сподіваємося, що в майбутньому законодавець все-таки внесе відповідні зміни.

6. Удосконалення інституту оскарження реєстраційних дій

Закон також вніс зміни до процедури оскарження рішень, дій або бездіяльності у сфері державної реєстрації.

По-перше, запроваджено граничний строк на звернення до Мін'юсту та його територіальних органів зі скаргою на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації – один рік із дня прийняття оскаржуваних рішення, здійснення дії або бездіяльності. Це дасть змогу уникнути перегляду в адміністративному порядку реєстраційних дій, з моменту проведення яких минуло декілька років, а подекуди й сплив строк позовної давності, а також зменшить потік скарг до Мін'юсту.

По-друге, строк оскарження рішень, дій або бездіяльності територіальних органів Мін'юсту збільшено з 15 днів до 1 місяця, а граничний строк на їх оскарження становитиме 6 місяців.

До того ж у разі повернення скарги скаржнику перебіг строку на оскарження зупиняється з дня подання скарги до дня її повернення. Це положення дає змогу вирішити проблему відмови у розгляді скарги, якщо після її повернення скаржнику спливає визначений строк на оскарження, який на сьогодні не зупиняється та спливає у загальному порядку.

Насамкінець, Закон упровадив інститут залишення без розгляду по суті скарг на рішення, дії або бездіяльність у сфері державної реєстрації у випадках, якщо:

- (1) строк, установлений законом для подання скарги, спливає до дня її подання;
- (2) Мін'юст, його територіальний орган за результатами розгляду скарги з такого самого питання вже прийняли рішення про задоволення скарги або про відмову в її задоволенні;
- (3) наявна інформація про відкрите за заявою скаржника судове провадження, предметом якого є оскарження тих самих рішень, дій або бездіяльності у сфері державної реєстрації;
- (4) скаргу подала особа, права якої у зв'язку з оскаржуваним рішенням, дією або бездіяльністю у сфері державної реєстрації не порушено;
- (5) скаргу подала особа, яка не має на це повноважень;
- (6) скаржник подав до Мін'юсту, його територіального органу заяву про залишення скарги без розгляду.

Це надасть змогу Мін'юсту не витрачати час на розгляд скарг, які не можна задовольнити через об'єктивні причини, та нарешті здійснювати оперативно розгляд скарг у сфері державної реєстрації у межах встановленого законом строку.

Рейдерські дії в агробізнесі в умовах воєнного стану

З метою захисту права власності та мінімізації ризиків рейдерського захоплення бізнесу в умовах воєнного стану постановою Кабінету Міністрів України "Деякі питання державної реєстрації та функціонування єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану" від 06.03.2022 р. № 209 визначено особливості здійснення реєстраційних дій.

Зокрема, в умовах воєнного стану:

- право на проведення державної реєстрації або вчинення нотаріальних дій мають виключно посадові особи Мін'юсту або нотаріуси, які включені до відповідних переліків;
- встановлено окремі заборони на проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, зокрема у зв'язку з переданням майна у власність юридичної особи як внесок до статутного капіталу;
- заборонено державну реєстрацію змін до відомостей про юридичну особу, що містяться в ЄДР, зокрема на підставі договорів щодо відчуження корпоративних прав у статутному капіталі, які укладено від імені відчужувача – фізичної особи на підставі довіреності; та
- доступ користувачів до окремих реєстрів у межах певних адміністративно-територіальних одиниць, перелік яких затверджує Мін'юст, може бути припинено або обмежено.

Висновок

Підсумовуючи, можемо сказати, що ухвалення низки антирейдерських законів та вдосконалення роботи програмного забезпечення ЄДР і Реєстру нерухомості в останні роки надало змогу істотно зменшити проблему "реєстраційного" рейдерства.

Водночас рейдери не стоять на місці і користуються іншими способами заволодіння активами агрокомпаній. Зокрема, популярними рейдерськими схемами залишаються самовільне захоплення земельних ділянок, захоплення врожаю сільськогосподарських культур тощо. На жаль, законодавство України все ще потребує суттєвого доопрацювання, щоб протидіяти таким схемам. Очікуємо, що після подолання проблем у реєстраційній сфері законодавець продовжить боротьбу вже з іншими рейдерськими схемами.

© ТОВ "ІАЦ "ЛІГА", ТОВ "ЛІГА ЗАКОН", 2022

У разі цитування або іншого використання матеріалів, розміщених у цьому продукті ЛІГА:ЗАКОН, посилання на ЛІГА:ЗАКОН обов'язкове. Повне або часткове відтворення чи тиражування будь-яким способом цих матеріалів без письмового дозволу ТОВ "ЛІГА ЗАКОН" заборонено.

© ТОВ "Інформаційно-аналітичний центр "ЛІГА", 2022

© ТОВ "ЛІГА ЗАКОН", 2022