

ЕКОНОМІКА ТА УПРАВЛІННЯ НАЦІОНАЛЬНИМ ГОСПОДАРСТВОМ

Лойко С.В.

*здобувач наукового ступеня,
Національний науковий центр
«Інститут аграрної економіки»*

РИЗИКИ ЗАПРОВАДЖЕННЯ ОБІГУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УМОВАХ ЗЕМЕЛЬНОГО Й МАЙНОВОГО РЕЙДЕРСТВА

Земельна реформа в Україні, яка триває з 1990 р. нині перебуває на стадії завершення. Очікується, що заключною її ланкою стане відкриття «вільного» обігу земель сільськогосподарського призначення. Стале економічне зростання, підвищення конкурентоспроможності економіки країни, виступає одним із головних стратегічних напрямів державної аграрної політики. Тоді як прояви різного роду рейдерства, навпаки, загрожують розвитку національної економіки та національної безпеки в цілому. З огляду на це, уведення ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в умовах, коли система гарантування прав власності й користування залишається не досконалою, є вкрай ризиковим, що актуалізує дослідження, спрямовані на пошук шляхів захисту земельних і майнових прав землевласників та землекористувачів в Україні.

Проблема рейдерства в Україні виникла в середині 90-х років минулого століття і триває донині. Останнім часом випадки аграрного рейдерства стають дедалі частішими. Деякою мірою це зумовлено тим, що у світі зростає продовольча криза, відповідно підвищується привабливість аграрного бізнесу. За даними Асоціації фермерів та землевласників України (АФЗУ) у першому півріччі 2017 р. зафіксовано 570 випадків рейдерських атак. Як правило, об'єктами рейдерства є земельні права, майно, споруди та отримані аграріями урожаї.

До причин, що спонукали до його виникнення й активізацій дослідники відносять нестабільність політичної системи в державі, недосконалість політичних і правових структур влади, її чинного законодавства, відсутність належних умов для захисту бізнесу, у т.ч. прав власності й користування активами, а також корумпованість виконавчої та судової системи [5].

Так, П. Берназ та О. Серєда розглядають рейдерство, як «комплекс дій, здебільшого незаконних, які здійснюються з метою заволодіння майном іншого суб'єкта (фізичної чи юридичної особи)» [2, с. 89].

Інші вчені вважають, що рейдерство – це «інструмент захоплення, який включає комплекс юридичних, психологічних, економічних, військових методик та технологій» [3, с. 31].

Б. Грек визначає рейдерство, як «недружнє, поза межами дії цивільного законодавства, спрямоване проти волі власника, захоплення чужого майна на користь іншої особи, встановлення над майном повного контролю нового власника в юридичному і фізичному розумінні з використанням корупційності чиновників та (або) із застосуванням сили» [4, с. 30].

Ю. Берлач розглядає рейдерство як «процес одержання контролю над підприємством (чи його майном) всупереч волі законного власника, що здійснюється шляхом реалізації різного роду протиправних дій з метою швидкого перепродажу об'єкта рейдерського нападу чи подальшого управління ним» [1, ст. 27].

А. Єфименко вбачає у рейдерстві процес «вилучення майна на формально законних підставах, основу яких становить злочин, зловживання правом або прогалинами в законі чи системні недоліки функціонування державних інститутів (судової та правоохоронної системи, системи реєстрації юридичних осіб)» [6, ст. 118].

Нині українським підприємствам, які здійснюють сільськогосподарську діяльність досить складно реалізовувати довгострокові стратегії розвитку, оскільки є високі ризики втрати активів підприємства. Об'єктами рейдерства здебільшого є малі та середні підприємства. Це зумовлено тим, що здебільшого вони не мають власної служби безпеки і штатних юристів, слабкі в фінансовому (недостатня кількість коштів для захисту), кадровому (для контролю за станом земель), адміністративному, громадському (слабкі зв'язки з територіальною громадою) та юридичному плані [7]. За даними АФЗУ близько 70 % рейдерських атак припадає на середні фермерські господарства.

Рейдерство здійснюється шляхом напівлегального захоплення активів підприємства із використанням корупційних зв'язків, підробки документів, шахрайства та різного роду маніпуляцій. Існує низка схем, за яких активи спочатку переходять у тимчасове розпорядження окремої особи, потім декілька разів перепродаються, щоб унеможливити повернення законним власникам. Однією зі схем рейдерства є підроблення та імітація боргових зобов'язань окремого агропідприємства, з яким укладається договір дарування з офшорною компанією і потім перепродається іншому власнику. Ще одним із можливих варіантів є укладання фіктивних договорів оренди пайових земель, які вже знаходяться в оренді. Тобто виникає подвійна реєстрація, шляхом махінацій зі зміною власника підприємства чи земельного паю у документах, що здійснює державний реєстратор.

Для боротьби з рейдерством були створені антирейдерські штаби, які працюють у 24 областях України. Вони ведуть роз'яснювальну роботу з метою попередження негативних проявів та забезпечують оперативне реагування у разі рейдерської атаки. Антирейдерський штаб має право на розслідування факту незаконної реєстрації майна.

Крім того у жовтні 2016 р. був прийнятий Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення державної реєстрації прав на нерухоме майно та захисту прав власності». За час його дії було позбавлено ліцензії більше 60 недобросовісних нотаріусів та відключено від реєстрів кількасот реєстраторів [8]. Але суттєвих змін не відбулося, оскільки в ньому не враховано специфіки ведення агробізнесу малими та середніми сільськогосподарськими товаровиробниками.

Для подолання рейдерства необхідно врегулювати питання щодо ведення державних реєстрів, усунути корупційну складову стосовно реєстрації договорів оренди земельних ділянок та їх подвійної реєстрації. Зробити відкритим державний реєстр майнових прав щодо прав оренди та власності на землі. Необхідно увести обов'язковість реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно залежно від місцезнаходження нерухомого майна. Реєстрація такого майна повинна здійснюватись в присутності попереднього власного та власника паю.

Таким чином, нині має місце низка вагомих стримуючих чинників уведення ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення. На сьогодні тривають воєнні дії на сході країни, «процвітає» рейдерство, зтягується інвентаризація земель тощо. За таких умов уведення ринкового обігу може призвести до хаосу у земельних відносинах, знищення малих і середніх сільськогосподарських товаровиробників, продажу земельних паїв за необґрунтовано низькими цінами, чого в нинішніх умовах допускати не можна. Саме на урегулювання цих проблем повинна бути націлена державна земельна політика й наукові дослідження в найближчому періоді.

Список використаних джерел:

1. Берлач Ю. А. Рейдерство, як загроза національній безпеці України / Ю. А. Берлач // Форум права. – 2012. – № 3. – С. 27-31
2. Берназ П. В. Рейдерство в Україні: визначення поняття / П. В. Берназ, О. О. Серeda // Проблеми цивільного та господарського права. – 2008. – № 1. – С. 82-84
3. Гега П. Т. Сутність протиправного перерозподілу та відчуження власності в Україні (рейдерство) / П. Т. Гега, В. А. Пустовіт // Боротьба з організованою злочинністю і корупцією (теорія і практика). – 2013. – № 1. – С. 29-36
4. Грек Б. М. Поняття та історичні передумови розвитку рейдерства в Україні / Б. М. Грек, Т. Б. Грек // Адвокат. – 2010. – № 9. – С. 29-34. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/adv_2010_9_4
5. Для ефективної боротьби з рейдерством у сфері земельних відносин слід усунути його першопричини. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://agronews.ua/node/83026>
6. Єфименко А. О. Рейдерство або ринок контролю / А. О. Єфименко // Юридичний журнал. – 2008. – №11. – С. 116-122
7. Кобилянський В. Фермерам про рейдерство. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://agravery.com/uk/posts/show/fermeram-pro-rejderstvo>
8. Поліщук І. Як убезпечитися від рейдерів / І. Поліщук // Урядовий кур'єр, 26.09.2017. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://ukurier.gov.ua/uk/articles/yak-ubezpechitisya-vid-rejderiv>