

## ГОСПОДАРСЬКЕ ПРАВО ТА ПРОЦЕС

**Буднік О.В.**

*студентка,*

*Інститут післядипломної освіти*

*Київського національного університету*

*імені Тараса Шевченка,*

*Науковий керівник: Безклубий І.А.*

*доктор юридичних наук, професор*

*Київський національний університет*

*імені Тараса Шевченка*

### **НОВІ ЗМІНИ В СФЕРІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ НЕРУХОМОСТІ ТА ЗАХИСТУ ПРАВ ВЛАСНОСТІ: КРОК ВПЕРЕД І ДВА НАЗАД**

Нестабільна політико-економічна ситуація, прогалини в законодавчій базі та інші ознаки нинішньої кризової ситуації не сприяють швидкому розв'язанню проблеми незаконного заволодіння чужим майном або рейдерства, що існує в нашій державі роками. Це явище, перші прояви якого з'явилися в Україні ще в 90-ті роки (як власне і в більшості пострадянських республік), і нині має значний масштаб, як за своїм поширенням, так і за розміром об'єктів рейдерських захоплень. Це, як відомо, не тільки дрібні компанії, а й досить великі та відомі підприємства, нестабільність роботи яких цілком здатна вплинути на економічну стабільність у країні та рівень життя українців [1].

Як зазначає адвокат, правник, екс-заступник Міністра юстиції Павло Мороз, за останні 15 років в Україні відбулося понад 30 тис рейдерських захоплень українських підприємств на суму близько 20 млрд дол [2].

Поняття «рейдерство» зустрічається в українських нормативних актах лише один раз, у Постанові Кабінету Міністрів України «Про схвалення Декларації цілей і завдань бюджету на 2008 рік». У цьому документі рейдерство трактується як відчуження державного майна поза межами процесів приватизації; протиправне захоплення підприємств. У розширеному значенні, відносно інших форм власності, та в інших нормативних актах, у тому числі кримінальному кодексі, поняття відсутнє. Виникає питання конкретизації поняття у зв'язку з високим рівнем громадської загрози цього явища та його наслідків. Рейдерство

досить часто згадується у ЗМІ, а значна частина найманих працівників вже на жаль має і практичний досвід, пов'язаний за атаками на їхніх роботодавців. Цілком логічно вимагати окреслення поняття у законодавчому полі та визначення відповідальності саме за цей вид злочину, як за «рейдерство» [3].

У чинному Кримінальному кодексі України (далі – КК України) є ряд статей, які лише в деякій мірі охоплюють склад такого правопорушення, як рейдерське захоплення підприємства. Так стаття 206 з позначкою 2 КК України передбачає кримінальну відповідальність за протиправне заволодіння майном підприємства, установи, організації.

Законом України № 834-VIII «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 26.11.2015 р. було внесено зміни до законодавчих актів, що регулюють питання проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Головна мета даного Закону – спрощення процедури реєстрації та врегулювання процедурних питань, пов'язаних з передачею відповідних повноважень органам місцевого самоврядування. Дані нововведення почали діяти з 1 січня 2016 р. [1].

Закон має на меті удосконалити механізм державної реєстрації речових прав на нерухоме майно і захисту прав власності.

Варто зазначити, що багато з так званих «нововведень» цього Закону – це лише норми позаминулих років, які вже діяли раніше та регулювали зазначені вище питання декілька років тому. Як показала багаторічна практика, ті норми не стали панацеєю від рейдерів внаслідок загальної слабкості правової системи в країні, що і спричинило внесення змін до низки законів.

Розглянемо та проаналізуємо з практичної точки зору нововведення:

– прийняті зміни знову повертають до нотаріального засвідчення підпису на рішенні засновників (учасників), уповноваженої ними особи або голови та секретаря загальних зборів під час реєстрації змін про юридичну особу. Нотаріальному засвідченню, також, підлягає справжність підпису на передавальному акті та розподільчому балансі юридичної особи та заяві про вихід з товариства.

У той же час, засвідчувати підписи засновників на статуті, протоколі при створенні нової юридичної особи не потрібно (крім створення в результаті виділу, злиття, перетворення, поділу).

– Видозмінено принцип екстериторіальності, а саме, змінити власника бізнесу можна буде лише в межах тієї області, в якій зареєстровано компанію.

– Власники нерухомого майна отримають додаткові гарантії захисту від рейдерів, адже Закон зобов'язує державних реєстраторів невідкладно повідомляти власника, щодо якого подано заяву про проведення відповідних реєстраційних дій. Таким чином, власнику, у випадку рейдерського посягання, надається можливість зупинити реєстраційні дії.

– При зупиненні реєстраційних дій на основі рішення суду про заборону вчинення реєстраційних дій державний реєстратор невідкладно повинен про це повідомити власника об'єкта нерухомого майна. Це дозволить убезпечити власників від захоплення майна на підставі підроблених судових рішень.

– Вводиться нова термінологія – «захищений носій особистих ключів», що спрямований на удосконалення захисту електронного цифрового підпису. Такий носій має вбудовані апаратно-програмні засоби, що забезпечують захист записаних на нього даних від несанкціонованого доступу.

Також, перевірка інформації, необхідної для реєстрації і формування посиленого сертифіката ключа підписувачів здійснюється виключно за їх особистої присутності. Це означає, що нотаріусам буде важче пояснювати незаконні зміни в реєстрах, аргументуючи, що хтось «викрав ключ доступу».

– У постраждалих осіб від неправомірних дій державних реєстраторів, нотаріусів термін для подання скарги до Мін'юсту подвоюється з 30 календарних днів до 60.

– В разі здійснення неправомірних дій нотаріусом передбачено анулювання свідоцтва про право на зайняття нотаріальною діяльністю. Але цікаве формулювання про те, що свідоцтво може бути анульовано за «неодноразове порушення», тобто за перший раз буде просто штраф.

– Міністерством юстиції вводиться здійснення постійного моніторингу реєстраційних дій у Державному реєстрі прав на нерухоме майно та Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань.

– Всіх державних реєстраторів зобов'язали перевіряти рішення судів, які подаються заявниками. Якщо реєстратор відповідне рішення знайде у реєстрі судових рішень, то він вчинятиме реєстраційну дію. Якщо такого рішення не буде – реєстраційна дія не буде здійснюватися.

Судячи з досвіду, судові рішення в Єдиному державному реєстрі з'являються з великим запізненням. Тому, у випадку звернення до державного реєстратора, нотаріуса з ухвалою про забезпечення позову, яку не встигли в той же день внести до реєстру, власникам майна

доведеться чекати, поки винесене судове рішення там з'явиться. Тому, слід зазначити, що дана норма просто вбиває такий інститут процесуального законодавства, як вжиття заходів до забезпечення позову. В цих випадках власник майна захистити свої права просто не зможе бо буде неможливо вчасно виконати ухвалу про забезпечення позову, хоча виконується вона негайно (!).

На нашу думку вихід такий: або прибрати дану норму зовсім, або Державній судовій адміністрації контролювати внесення в реєстр судьями судових рішень негайно після їх підписання.

Проте, на даний час можемо спостерігати постійні збої в роботі Єдиного державного реєстру судових рішень. Що посилює зазначену вище проблему.

– Посилення кримінальної відповідальності за здійснення рейдерства.

Зокрема, встановлено кримінальну відповідальність на рівні відповідальності за корупційні злочини. Незворотність покарання буде встановлена не тільки для реєстратора чи заявника, а й для вигодонабувача.

Пропоновані зміни, за задумом парламентарів, мають убезпечити від масового рейдерства і дозволять Україні отримати додаткові бали у світових рейтингах захисту права власності, ведення бізнесу тощо.

### **Список використаних джерел:**

1. URL:[http://nbuviap.gov.ua/index.php?option=com\\_content&view=article&id=2508:novij-antirejderskij-zakon&catid=8&Itemid=350](http://nbuviap.gov.ua/index.php?option=com_content&view=article&id=2508:novij-antirejderskij-zakon&catid=8&Itemid=350).
2. URL:<https://economics.unian.ua/other/1566991-pavlo-moroz-zaraz-notariusu-proponuyut-zdiysniti-nezakonnu-reestratsiyu-kajut-zaplatish-shtraf-u-340-griven-i-mojesh-pratsyuvati-dali.html>.
3. URL:<http://blog.liga.net/user/rdzhamgurov/article/27733.aspx>.