

4 поради, як вберегтись від рейдерства

За роки незалежності в Україні шахраї придумали чимало схем, щоб відбирати чуже майно. Рейдери переоформлювали квартири, право на землю, паї селян.

Минулого тижня після тривалого документування прокуратура Києва і СБУ провели спільну спецоперацію по затриманню злочинної групи, члени якої організували схему заволодіння нерухомим майном, що перебувало у державній, комунальній та приватній власності. Своїми діями спричинили збитки у 1,5 мільярди гривень.

У результаті спецоперації затримано 7 осіб (3 організатори та 4 виконавці), серед яких: двоє адвокатів та колишній державний посадовець. У їхніх схемах допомагали судді Донецької та Херсонської областей. Вилучені документи дозволяють в подальшому опрацювати і роль суддів в прийнятті потрібних рейдерам рішень.

Слідчі дії проводяться на території Києва, Київської області та міста Херсон із залученням близько 90 чоловік особового складу СБУ та прокуратури. Під час обшуків у фігурантів вилучено підроблені документи, штампи, печатки підприємств, грошові кошти та інші речові докази.

Яка відповідальність чекає на злочинців?

Статтею 255 Кримінального кодексу України передбачено, що створення злочинної організації з метою вчинення тяжкого чи особливо тяжкого злочину караються позбавленням волі на строк від п'яти до дванадцяти років.

Також відповідно до частини 4 статті 190, шахрайство, вчинене в особливо великих розмірах або організованою групою, - карається позбавленням волі на строк від 5 до 12 років з конфіскацією майна.

Проте проблему краще попередити, а ніж справлятися із її наслідками. Тож, чи є механізм захисту прав від рейдерства?

4 поради, які допоможуть вберегти підприємство від рейдерського захоплення:

- 1. внесення відомостей про об'єкти нерухомого майна до державного реєстру** — це допоможе застрахувати майно від відкриття розділу в державному реєстрі щодо підроблених документів;
- 2. вчасне оформлення та внесення записів до реєстру про речові права на земельні ділянки, на яких розташовані будівлі/споруди** — це надасть можливість убезпечити нерухомість від захоплення через неоформлену земельну ділянку;

3. **постійне здійснення моніторингу записів щодо нерухомого майна та бізнесу в державних реєстрах** (чим раніше стане відома інформація про захоплення, тим більше буде часу на кардинальні дії для забезпечення корпоративної безпеки). Зокрема, можете відслідковувати зміни статусу нерухомого об'єкту за допомогою послуги «SMS-маяк», яка доступна через «Он-лайн будинок юстиції» <https://online.minjust.gov.ua/sms/>

4. **встановлення у статуті підприємства вимоги щодо обов'язкового нотаріального посвідчення договорів відчуження корпоративних прав** — цей механізм допоможе убезпечити від зміни складу учасників чи керівника через підроблені документи.

Зверніть увагу і на те, що акти прийому-передачі частки, підписи на яких засвідчуються нотаріально, шахраї систематично підробляють, оскільки така дія вчиняється без використання спеціальних бланків нотаріальних документів.

Відтепер для кращої комунікації та відкритості роботи **Комісія з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації** Міністерства юстиції України, більш відома як Антирейдерська комісія, буде на сайті викладати скани висновків комісії на скарги громадян .

Які вимоги до Скарги на дії реєстратора, яка подається до Комісії з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації?

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.

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.

Як відбувається процедура повернення майна?

Міністерство юстиції України усуває проблеми жертв рейдерських атак завдяки існуванню Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Якщо підтверджується, що в когось дійсно забрали майно, Міністерство юстиції повертає його назад. Після того, як людина відновлює своє право, наступним етапом Міністерство юстиції готує документи та передає на правоохоронні органи – на три сторони. Реєстратора, який незаконно вніс правки в реєстрі, на ту людину, яка подала звернення на цього реєстратора, щоб передати майно новому власнику, наприклад, на нотаріуса. І на зацікавлену сторону, яка хотіла привласнити собі нерухомість чи землю. Всі ці люди можуть понести кримінальну відповідальність. Тут надія на правоохоронні органи, щоб вони провели розслідування правильно.

Пам'ятайте, що безпека Вашого підприємства чи власності напряду залежить наскільки Ви обізнані у своїх правах. Перед тим, як підписувати будь-який договір, проконсультуйтеся чи в Бюро правової допомоги, чи у державних нотаріусів, перевірте, яку насправді операцію Вам пропонують.

Захищайте свої права разом з Мін'юстом!

*Станіслав Куценко -
юрист-експерт,
керівник ГТУЮ у місті Києві*