

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ГАЛИЦЬКИЙ ФАХОВИЙ КОЛЕДЖ ІМЕНІ В'ЯЧЕСЛАВА ЧОРНОВОЛА
ЮРИДИЧНЕ ВІДДІЛЕННЯ

Кафедра права

НАУКОВА РОБОТА

з дисципліни: «Земельне право»

на тему:

«ЗЕМЕЛЬНЕ РЕЙДЕРСТВО В УКРАЇНІ»

Виконала:

студентка групи Пб-11

Бумба М.І.

Науковий керівник:

к.ю.н. Заплітна І. А.

Тернопіль, 2022

ЗМІСТ

ВСТУП.....	3
РОЗДІЛ І. Загальна характеристика земельного рейдерства в Україні	5
1.1. Поняття та причини рейдерського захоплення землі	5
1.2. Подвійна реєстрація договорів оренди землі як вид рейдерського захоплення.....	13
РОЗДІЛ ІІ. Запобігання та протидія земельному рейдерству.....	18
2.1. Аналіз Закону України « Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству».....	18
2.2. Аналіз судової практики у справах , щодо земельного рейдерства.....	25
РОЗДІЛ ІІІ. Методи протидії земельному рейдерству.....	30
ВИСНОВОК.....	34
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	36

ВСТУП

Актуальність теми: Рейдерство являється однією із серйозних загроз економічній безпеці держави. На даному етапі розвитку України існує велика необхідність у залученні іноземних інвестицій і підвищенні активності підприємницької діяльності суспільства. Однак досягненню таких цілей заважає саме таке поняття і процес як рейдерство, яке набуває досить широких масштабів.

В Україні таке явище як «рейдерство» набуло високого цинізму. Протягом останніх років процес недружного поглинання загрожує позитивному і стабільному розвитку економіки держави, а також ставить під сумнів існування та перспективи розвитку приватного середнього та малого бізнесу України.

Незаконне привласнення чужого бізнесу (рейдерство) зачепило економіку більшості розвинутих країн світу, а також країн, що розвиваються, в тому числі і Україна страждає від такого явища. Рейдерство визначається як недружнє поглинання компаній і перерозподіл власності та корпоративних прав. На сьогоднішній день це явище має системний характер, оскільки до схем здійснення рейдерських захоплень досить часто залучаються державні та правоохоронні органи, суди та інші органи державної влади. Через недосконалість правової та судової систем і відсутність дієвих та ефективних механізмів захисту прав агробізнесу щодо вільного та безперешкодного володіння землею продовжує прогресувати таке явище як рейдерство. З року в рік форми та методи рейдерських атак змінюються, але не стають менш небезпечними. І базуються вони на недоліках законодавства, відсутності довіри до державних інституцій і слабкості правоохоронної системи, корупції.

Проблема рейдерства є достить актуальною на даний момент та потребує всебічного дослідження. Дослідженням проблеми рейдерства займалися такі вчені як: І. Ісар, Т. Бабич, З. Варналій, І. Мазур, Н. Копитко, І. М. Ратошнюк, О. Беліков, Л. Руденко-Сударєва, А. Дорошук, В. Мейта та інші.

Мета полягає у розгляді рейдерства як однієї із загроз національній безпеці, визначенні особливостей даного явища та причин, а також проведення

аналізу поточного стану даного явища в Україні. Зазначена мета передбачає вирішення таких **завдань дослідження**:

- визначити поняття земельного рейдерства та його особливостей;
- дослідити причини земельного рейдерства;
- проаналізувати поточний стан земельного рейдерства в Україні;
- дослідити способи запобігання від рейдерства;
- визначити способи захисту від рейдерських атак;
- систематизувати та узагальнити отриману інформацію.

Об’єктом даного дослідження є суспільні відносини на українському ринку корпоративного контролю, що складаються в ході здійснення рейдерського захоплення підприємства.

Предметом дослідження є рейдерство як негативне явище та серйозна загроза економічній безпеці держави, його особливості, а також способи захисту від рейдерських атак.

Методи дослідження. Методологічною основою даного дослідження є загальнонаукові методи досліджень, а також спеціально-юридичні. Зокрема, історичний, системний, порівняльно-правовий, а також аналітичний метод. Структура курсової роботи.

Наукова робота складається із вступу, в якому обґрунтовується актуальність теми, ставляться цілі і завдання дослідження, основної частини, яка містить три розділи, в яких розкривається зміст даного дослідження, а також висновки та список використаних джерел.

Розділ 1. Загальна характеристика земельного рейдерства в Україні

1.1. Поняття та причини рейдерського захоплення землі

Термін «рейдерство» походить від англійського «the reid», що означає набіг, раптовий напад. В англійських країнах рейдерами називали осіб, які входили до невеликих мобільних озброєних угруповань, що пересуваються, вчиняючи напади. А також рейдерами називали морських піратів. Згодом значення слова «рейд» набуло дещо ширшого значення та визначається як несподівана атака невеликими військовими силами; дії, спрямовані на знищення конкурента, на захоплення контролю над підприємством через придбання більшої частини акцій певного підприємства; та інші значення.

Більшість вчених вважають, що виникнення рейдерства зумовив розвиток корпоративних відносин. Так, наприклад, один із відомих дослідників, вивчаючи питання рейдерства зазначив «...рейдерство з'явилося на світ разом з акціями, коли виникла можливість поглинання компанії за межами волі її власника» [8]. В Українській науковій літературі термін «рейдерство» трактується порізно, тобто кожен з дослідників, який вивчав питання рейдерства дає своє тлумачення даного терміну. Це зумовлено тим, що на законодавчому рівні тлумачення поняття «рейдерство» відсутнє. Більшість визначень поняття «рейдерство» мають спільні ознаки при трактуванні, однак існують і відмінності. Так, більшість вчених вважають, що рейдерство – це захоплення підприємств.

Існує думка, що рейдерство – це дружні або недружні поглинання, а інколи й злиття. Для визначення поняття «рейдерство» слід застосовувати зарубіжний досвід. Прикладом цього, при визначенні даного поняття, слід розглянути західноєвропейську практику, де вбачається таке визначення: «рейдерство – це звичайне й абсолютно законне придбання підприємства без згоди фактичного власника менеджменту, а також силове захоплення з метою зміни власника».

Аналізуючи дане визначення можна виокремити законне та незаконне рейдерство. Законним є заволодіння майном, бізнесом, що здійснюється цілком законними методами.

Незаконним рейдерством визначається як заволодіння майном, земельною ділянкою і бізнесом за допомогою методів, які суперечать чинному законодавству [8]. Один дослідник зазначає, що навіть цілком законна операція стосовно поглинання активів підприємства, стає рейдерським актом, якщо хоча б на одному із етапів його здійснення застосовуються незаконні методи [9]. Дещо ширше трактування поняття «рейдерство» подає Б. Грек, а саме: «рейдерство – це 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 корумпованості чиновників або із застосуванням сили» . Існує думка й про те, що рейдерство являється злочинною діяльністю. Так вважають посадовці прокуратури, які визначають рейдерство як злочинну діяльність, а окрема рейдерська атака являється злочином або сукупністю злочинів. Так, прокурор Автономної республіки Крим В. Шемчук характеризує рейдерство як злочинну діяльність злочинних угруповань із привласненням чужого майна шляхом шахрайства. При цьому, вказує на те, що такі шахрайські дії проводяться з використанням неправосудних чи сфальсифікованих судових рішень, а також за участі корумпованих чиновників.

Однак слід зазначити, що таке твердження є поза контекстом корпоративних відносин. Іншими словами можна сказати, що за визначенням В. Шемчука рейдерство являється завжди незаконним загарбанням, але не обов'язково поглинанням.

Відповідно до Земельного кодексу України , а саме до ст.ст.125, 125: «Право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав. Право власності, користування земельною ділянкою оформлюється

відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»

Самовільне зайняття земельної ділянки – будь-які дії, які свідчать про фактичне використання земельної ділянки за відсутності відповідного рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про її передачу у власність або надання у користування (оренду) або за відсутності вчиненого правочину щодо такої земельної ділянки, за винятком дій, які відповідно до закону є правомірними [1], [4].

Саме визначення «рейдерство», не закріплено на законодавчому рівні і не визначено у Кримінальному кодексі України (далі - КК України) як окреме кримінально-каране діяння. При цьому низка норм кримінального законодавства (наприклад, положення статей — 190 «Шахрайство», 191 «Привласнення, розтрата майна або заволодіння ним шляхом зловживання службовим становищем», 205-1 «Підrobлення документів, які подаються для проведення державної реєстрації юридичної особи та фізичних осіб – підприємців», 206-2 «Протиправне заволодіння майном підприємства, установи, організації» КК України, 197-1 «Самовільне зайняття земельної ділянки та самовільне будівництво» та ін.) містить ознаки кримінальних правопорушень, які можна трактувати як незаконне позбавлення права власності на нерухоме майно [2].

Інша група науковців вважають, що рейдерство – не завжди злочин. Деякі науковці розмежовують поняття «рейдерство» та «недружнє поглинання» і вказують на їхню спільну мету, але використання при цьому різних інструментів. Прикладом цього є думка І. Костіна, який вказує, що рейдерство – це, перш за все порушення закону на будь-якій стадії отримання контролю над підприємством, тоді як недружнє поглинання – це використання законних засобів при отриманні контролю над підприємством.

Тобто на думку І. Костіна рейдерство являється завжди правопорушенням або низкою правопорушень у сфері корпоративних відносин, але це не обов'язково злочин. Інші дослідники визначають рейдерство як цілеспрямовану

зміну права власності на підприємницькі активи за допомогою неправосудних судових рішень та адміністративних рішень із використанням психологічного та силового тиску. Т. Бабич, при вивченні питань рейдерства в Україні, дає тлумачення суб'єктам здійснення таких атак, тобто рейдерів. Вона визначає, що рейдери – це команда висококваліфікованих спеціалістів із захоплення фірм або із перехоплення управління за допомогою навмисне розіграного бізнесконфлікту.

В сьогоденні поділяють рейдерів на «білих» і «чорних». «Білими» рейдерами визначаються ті, які діють методом корпоративного шантажу в межах чинного законодавства. Такий вид рейдерів частіше за все трапляється в країнах з розвинутою економікою та високою бізнес-культурою, а в Україні вони трапляються рідко. «Чорні» рейдери є такими, які використовують кримінальні методи для отримання результату (підробка документів, підкуп силових структур, чиновників, суддів, фізичне усунення осіб) [7].

Рейдерами можуть бути:

- окремі особи, які використовують корумпованість певних структур;
- спеціальні форми або групи людей, які об'єдналися з певною метою;
- галузеві холдинги, які прагнуть усунення конкурентів шляхом їх поглинання;
- великі холдинги й фінансово-промислові групи, які скуповують бізнес, земельні ділянки, все цінне для збільшення своїх активів;
- несумлінні керівники, які мають доступ до важливих документів підприємства; – партнери по бізнесу або дрібні акціонери.

Рейдерами також можуть бути інші суб'єкти, які відповідно до поставленої мети здійснюють рейдерські атаки [10]. До рейдерських атак рейдери ретельно готуються і для здійснення таких дій характерні певні етапи. Однак існує множинність думок науковців, щодо поділу таких етапів. Так, Т. Бабич виділяє 8 етапів здійснення рейдерського захоплення.

Першим етапом здійснення рейдерського захоплення є збір інформації. Даний етап є підготовчим та найважливішим. Рейдер збирає інформацію про

підприємство, оцінює його рентабельність та фінансову привабливість, а також перевіряє можливість протистояння захопленню.

Другим етапом є атака – розробляється для кожного підприємства індивідуально із врахуванням усіх особливостей даного підприємства, яке захоплюється. збір інформації атака піар рейдера протистояння підприємства-жертви і рейдера легалізація рейдера завершення перехоплення управління результати захоплення підсумки рейдерської роботи

Третім етапом являється піар рейдера. Це проявляється в тому, що рейдери вдаються до інтриг для досягнення своїх цілей. Такими інтригами для прикладу можна назвати маніпулювання громадською думкою, змови та інші.

Четвертим етапом є протистояння між рейдерами та підприємством жертвою. Дане протистояння полягає в тому, що керівники підприємства та рейдери намагаються продемонструвати підконтрольну їм кредиторську заборгованість підприємства і отримати рішення, яке блокує виконання здійснення угод з активами підприємства.

На етапі легалізації рейдера здійснюється створення паралельного органу управління, який повинен максимально дотримуватись усіх формальних процедур та чинного законодавства. Проводяться позачергові збори акціонерів та переобрання директорів.

Етап завершення перехоплення управління полягає у тому, що паралельний орган управління фактично бере контроль над підприємством «жертвою» .

Результати захоплення полягають в їх оцінці, тобто якщо така операція пройшла успішно, то рейдери вдаються до здійснення подальших поставлених завдань.

Останнім етапом у даній схемі здійснення рейдерських атак є підсумки рейдерської роботи. Даний етап полягає в підсумках своєї роботи самими рейдерами, оцінюється загальна собівартість рейдерської атаки, підсумовуються витрати на здійснення певних дій та інше [7].

Поряд із «рейдерством» застосовують таке поняття як «рейдерська атака», яка розуміється як здійснення певних заходів і дій для досягнення поставленої мети. Однак, під даним поняттям розуміють типові злочини, такі як: викрадення, привласнення, вимагання різного роду документів, штампів, печаток, підробка документів, шахрайство та зловживання службовим становищем, тощо. Тобто не завжди рейдерська атака розуміється як дії з поглинання підприємства чи привласнення акцій певного підприємства .

Існує ряд причин, які зумовлюють виникнення в Україні такого явища як «рейдерство». Однією з таких причин можна назвати недосконалість законодавства, тобто прогалини в законодавстві, які використовує рейдер при здійсненні рейдерських атак. Кожен з науковців у своїх працях по-різному визначають причини виникнення такого явища, і кожен наводить різну кількість таких причин. Визначити точний перелік причин виникнення рейдерства не можливо, адже відбуваються постійні зміни в країні, що зумовлює зміну тенденцій причин рейдерства. Щодо основних причин рейдерства, то слід вказати на ті, які визначає З. Варналій . У своїх наукових працях вчений виокремлює сім основних причин.

Основні причини рейдерства : відсутність державних інститутів, які б ефективно захищали права власника; слабкість правової системи; недосконалість судової влади; низький рівень правової культури; правовий нігілізм як у представників органів влади, так і у суб'єктів господарювання ; сумнівна передісторія приватизації об'єктів корумпованість органів влади . Науковець наводить перелік причин рейдерства, однак вказує, що даний перелік не є вичерпним, тобто він визначив лише основні з причин, а поряд існує ще ряд інших. Ще однією із причин науковець виділяє бажання встановлення монопольного становища на певному ринку, при цьому в основному замовниками рейдерського захоплення є конкуренти [10].

Отже, існує множинність визначень поняття «рейдерства», оскільки при вивченні питань даного явища в Україні, науковці розуміють і трактують його дещо по-різному. Однак спільні ознаки таких діянь у працях різних науковців

існують. Основною метою рейдерських атак є заволодіння великими фірмами, захоплення чужого бізнесу, встановлення контролю над суб'єктами господарювання, і з цим твердженням погоджуються більшість науковців. Також слід наголосити на тому, що існує множинність причин, які зумовлюють виникнення такого явища. І, головною причиною виникнення рейдерства в сучасних умовах економічного розвитку держави є корупція, а саме корупційні діяння органів влади, що досить часто співпрацюють із рейдерами та допомагають їм у здійсненні таких протиправних діянь.

На сьогодні землі сільськогосподарського призначення зазнають неправомірних захоплень з боку рейдерів. Однією з найпоширеніших рейдерських тактик є незаконна зміна власника шляхом введення в оману державного реєстратора шляхом подання підроблених документів для проведення державної реєстрації прав.

Завдяки спрощенню процедур реєстрації права власності на нерухомість та реєстрації бізнесу кількість випадків рейдерського захоплення юридичних осіб чи активів підприємства в останні роки значно зростає. Не виключення також є й аграрний сектор.

Однією із найпопулярніших рейдерських схем, які використовуються в аграрному секторі є самовільне захоплення земельних ділянок та збір на них чужого врожаю або здійснення власного посіву. Так, поширеними є випадки укладання рейдерами договорів оренди паїв чи земельних ділянок із селянами, які вже передали цю ж землю в оренду іншому добросовісному орендарю.

Крім того, рейдери реєструють в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) за собою права оренди на відповідні земельні ділянки на підставі підроблених договорів оренди, судових рішень або інших документів, які подають державним реєстраторам або нотаріусам.

Однією із найбільших проблем при виникненні рейдерських захоплень земельних ділянок є те, що у спадщину ми отримали недоліки в документальній та електронній реєстрації земель і прав на них, в оформленні

правовстановлюючих документів, що виникали внаслідок численних змін земельного законодавства, передачі повноважень, зміни компетенції, реорганізації відділів земельних ресурсів (Держземагенства, Держгеокадастру), а також зміни способів документування при оформленні прав власності.

До гострих проблем можна також віднести відсутність кадастрових номерів на розпайовані земельні ділянки ділянки, право власності на які посвідчувалося державними актами зразка, встановленого на час оформлення прав, відсутність земельних ділянок у Державному земельному кадастрі або недостовірність внесених до нього даних, невідповідність даних у Державному земельному кадастрі їх паперовим джерелам, неоформлені спадкових прав на земельні ділянки. Крім того, мають місце помилки в технічній документації, суперечності внаслідок зміни підходів та способів обмірів тощо.

Іншою проблемою є залишення нерозподілених (невитребуваних) земельних ділянок (паїв). Адже не всі громадяни, котрі мали право на пай, отримали сертифікати. Якщо брати до уваги офіційні дані окремих досліджень, більшість власників паїв – це громадяни, котрим понад 50 (79%) і 60 років (43%), більше ніж 1 млн. власників земельних паїв уже померло. Тому необхідно розрізняти власників розпайованих земельних ділянок (у тім числі їхніх спадкоємців) і прав на земельні частки (паїв), та громадян, які мають права щодо невитребувані земельні паї.

Водночас потрібно зазначити, що для незаконної діяльності рейдерів спричинила відсутність правовстановлюючих та технічних документів на сільськогосподарські будівлі та споруди, їх належного обліку та оформлення прав власності [21].

1.2. Подвійна реєстрація договорів оренди землі як вид рейдерського захоплення

Протягом 2018-2020 рр. Верховною Радою України та Міністерством юстиції України було внесено ряд важливих правок, спрямованих на зменшення кількості рейдерських атак, які охопили аграрний бізнес протягом останніх років.

Не зважаючи на зміни, найпоширеніший механізм захоплення землі залишився незмінним.

В народі цей механізм зветься «Подвійна реєстрація», проте існує вона у двох видах:

- коли договори оренди на ту саму землю реєструються без скасування прав справжнього землекористувача, за рахунок чого в реєстрі існують права на землю кількох орендарів і врожай збирає найсильніший (зазвичай, це рейдери).
- коли договори оренди справжнього орендаря протиправно припиняються і замість них в Державному реєстрі прав реєструються нові договори оренди сумнівного походження, які є в розпорядженні рейдерів.

Оскільки другий метод є найпоширенішим, а перший метод сьогодні застосовується не часто, розглянемо саме особливості дій рейдерів під час реалізації другого методу рейдерського захоплення - через протиправне припинення прав законного орендаря та державну реєстрацію прав на себе.

Метою такої реєстрації, зазвичай, є створення підстави для начебто правового збирання врожаю, але по факту це є замаскованим грабежем та інструментом для нейтралізації органів поліції, які в силу не розуміння на місцях специфіки роботи Державного реєстру прав - самоусуваються від виконання своїх обов'язків щодо захисту прав законних землекористувачів [13].

При чому, варто розуміти, що найскладнішим завданням для рейдерів є не внесення своїх прав оренди на землю, а припинення вже існуючих, а тому зазвичай застосовуються наступні способи:

- припинення законної оренди без жодних документів.

- припинення законної оренди на підставі підроблених документів (додаткових угод, заяв справжнього орендаря тощо), або шляхом підписання таких документів неуповноваженими особами на підставі підроблених довіреностей.
- припинення законної оренди шляхом виявлення дефектів у зареєстрованих договорах (невдалі формулювання щодо підстав для одностороннього розірвання договору оренди, невірно розрахований строк оренди державним реєстратором щодо моменту укладення і набрання чинності договором тощо).
- припинення законної оренди шляхом звернення до Комісії (Колегії) з розгляду скарг у сфері державної реєстрації Міністерства юстиції України.

Усі вищевказані способи не розраховані на їх тривале правомірне існування у правовому середовищі і зазвичай, такі заходи вживаються із розрахунку, що вони зберігатимуть "легальний" статус від 6 до 12 місяців, чого рейдерам є цілком достатньо для того, аби привласнити врожай.

Якщо з випадками 1-3 (маніпуляції з документами) порядок дій рейдерів цілком зрозумілий, то випадок 4 має свої особливості.

Використання рейдерами способу "зачистки" Державного реєстру прав від оренди законного землекористувача шляхом звернення зі скаргою до Міністерства юстиції України має найбільшу небезпеку в тому, що:

- діяльність рейдерів щодо припинення права оренди законного землекористувача фактично санкціонована державою в особі Міністерства юстиції України і будь-які правоохоронні органи, задіяні у процесі відновлення прав постраждалого, будуть доволі стриманими у своїй процесуальній поведінці, оскільки помилково презюмується, що орган контролю у сфері державної реєстрації є компетентним і ризик помилки є мінімальним.
- потерпілий не має змоги оскаржити реєстраційні дії Комісії (Колегії) з розгляду скарг у сфері державної реєстрації Міністерства юстиції

України, якими припинено права оренди законного землекористувача (на відміну від інших способів припинення оренди, де змога адміністративного оскарження присутня), а тому існує лише один - судовий спосіб оскарження, який є довготривалим.

- Міністерство юстиції України активно захищає свої реєстраційні дії в суді, навіть попри очевидну їх протиправність.

Шлях захисту з повернення захопленого масиву складається зазвичай з двох етапів:

- скасування записів про припинення оренди законного землекористувача;
- припинення записів про права оренди рейдерів.

Якщо з першим етапом порядок дій зрозумілий - це скасування протиправних записів про припинення оренди законного землекористувача через дефекти в їх внесенні, то в реалізації другого етапу у більшості виникають труднощі, оскільки з технічної точки зору право оренди рейдерів внесене цілком правомірно.

Більшість постраждалих агропідприємств в даному випадку ігнорують потребу у залученні адвокатів - експертів у сфері державної реєстрації і покладаються на юристів підприємства, проте не враховують, що практичний досвід "інхаусів" не застосовний до проблематики у боротьбі з рейдерством, оскільки зазвичай юристи агропідприємств стикаються з такими проблемами вперше, а рейдери - ні.

Я вважаю , що найпоширенішим і водночас ПОМИЛКОВИМ алгоритмом дій щодо скасування оренди рейдерів є визнання договорів оренди недійсними через їх непідписання орендодавцями (складний і вартісний шлях збирання доказів, обов'язково потрібна експертиза, зазвичай знайти оригінали договорів неможливо).

Складність такого виду захисту також полягає у фінансуванні юридичних заходів, до яких також додається й значний судовий збір, оскільки його потрібно буде сплачувати за кожну вимогу щодо кожної земельної ділянки.

Спосіб відновлення прав має бути швидким, ефективним, з мінімальними фінансовими витратами, про який мова йтиме нижче.

Відповідно до ч. 1, п.п. 4 ч. 2 ст. 16 ЦК України кожна особа має право звернутися до суду за захистом свого особистого немайнового або майнового права та інтересу. Одним зі способів захисту прав та інтересів є відновлення становища, яке існувало до порушення [3].

Відповідно до п. 33 Постанови Великої Палати Верховного Суду від 11.04.2018 року по справі №910/8424/17 «...Відновленням становища, яке існувало до порушення, є також поновлення в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно записів про право власності позивача на зазначені земельні ділянки...» [11].

Вказана вище правова конструкція дозволяє потерпілій особі відновити свої порушені права на землю НЕ вдаючись до аналізу правомірності внесених прав рейдерів, оскільки можливість відновлення первісного становища, яке існувало до скасування оренди законного землекористувача, гарантоване державою і не містить будь-яких спеціальних умов для такого відновлення.

Практичний успішний приклад застосування даного прийому міститься у справі №916/1711/19, згідно якої :

- Міністерством юстиції України було припинено права оренди на 297 земельних ділянок законного землекористувача, щодо яких одразу було внесено право емфітевзису іншими зацікавленими особами;
- Наказ Міністерства юстиції України був скасований Верховним Судом і повстало питання щодо способів відновлення прав законного землекористувача;
- Звернувшись до господарського суду законний землекористувач просив відновити своє становище, яке існувало до порушення і зазначив способи, у які таке становище мало бути відновлене - шляхом скасування записів, що перешкоджають відновленню прав (сплачений судовий збір у розмірі 1 позовної вимоги немайнового характеру).

Вказана вище модель потребувала мінімальної кількості доказів і ресурсів, що дозволило розглянути справу дуже оперативно - протягом 5 місяців (рішення суду набрало законної сили і було виконане).

Окремим важливим критерієм є зміст резолютивної частини судового рішення, яким відновлюються права оренди законного землекористувача. Практика свідчить, аби забезпечити безперешкодне виконання рішення - його резолютивна частина має бути максимально конкретизована в частині скасування записів - містити конкретний перелік записів, їх номери і дати [13].

Розділ 2. Запобігання та протидія земельному рейдерству

2.1. Аналіз Закону України « Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству»

Запобіжні заходи з протидії земельному рейдерству й запровадженню прозорості в земельній сфері частково вже реалізовані Верховною Радою України у 2018–2020 рр. — саме тоді були ухвалені закони щодо протидії рейдерству й захисту прав власності. Зокрема, Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні» (від 10.07.2018 № 2498-VIII), що набув чинності з 1 січня 2019 року, сприяв створенню ефективного механізму використання масивів земель сільськогосподарського призначення з метою запобігання рейдерству та стимулювання зрошення, а також вирішенню проблеми використання земель колективної власності на землю. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту права власності» (від 03.10.2019 № 159-IX) також суттєво вплинув на зменшення кількості рейдерських захоплень нерухомого майна й корпоративних прав і дозволив знизити витрати громадян та бізнесу, пов'язані з захистом власності від протиправних посягань. А Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» (від 05.12.2019 № 340-IX) створив додаткові гарантії забезпечення захисту майнових прав власників і користувачів земельних ділянок, а також умови запобігання протиправному поглинанню й захопленню підприємств в аграрному секторі економіки [5].

На сьогоднішній день впроваджуються також законодавчі ініціативи, якими передбачається оприлюднення всіх галузевих та відомчих кадастрів, що є в розпорядженні органів державної влади й місцевого самоврядування, новий вид планувальної документації — комплексний план просторового розвитку території територіальної громади. Мета запровадження таких комплексних планів просторового розвитку полягає в тому, щоб упорядкувати земельні

відносини в новостворених громадах і ліквідувати корупційні ризики, які досить часто мали місце при розробці містобудівної й землепорядної документації в традиційному форматі.

Найбільш важливими й очікуваними результатами від запровадження таких реформаторських ініціатив у межах реалізації земельної реформи найближчим часом є:

- ґрунтовне реформування системи державних органів земельних ресурсів;
- зняття штучних бюрократичних обмежень заради спрощення доступу до земельних ресурсів для населення й бізнесу;
- радикальне зменшення ризиків хабарництва й корупції в земельних відносинах;
- децентралізація управління землями й розширення повноважень громад;
- скасування зайвих дозволів і процедур, що дублюють перевірки документації із землеустрою;
- регулювання переважного права орендарів на викуп землі сільськогосподарського призначення;
- зменшення вартості робіт і тривалості часу, що витрачається на виконання процедур, пов'язаних із проведенням землеустрою [14].

16 січня 2020 року набрав чинності Закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» (Закон №340-IX), яким влада продовжує втілювати в життя обраний курс активної боротьби з рейдерськими захопленнями.

У той час, як в уяві багатьох рейдери продовжують асоціюватися із озброєними угрупованнями, які силою захоплюють підприємства, насправді, самі рейдери постійно удосконалюють схеми захоплення рухомого та нерухомого майна, корпоративних прав, шляхом зміни складу учасників юридичної особи, переоформлення на себе акцій (часток) у статутному капіталі підприємств, та майна, яким користуються підприємства [12].

В таких умовах виникає потреба у створенні не тільки механізмів боротьби із рейдерством, яке вже відбулося *post factum*, а в створенні ефективної системи запобіжників рейдерству, тобто, в превентивних заходах захисту.

Саме такі превентивні заходи рейдерству в аграрній сфері влада втілює Законом №340-IX.

Досить дискусійною новелою цього Закону є введення такого запобіжника рейдерству, як «вимога нотаріального посвідчення правочину».

У даному випадку йдеться мова про те, що власник земельної ділянки, нерухомого майна має право встановити вимогу нотаріального посвідчення договору та внесення змін до договору, якщо це договір про встановлення земельного сервітуту, оренду землі, надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, для забудови, або предметом якого є нерухоме майно чи його частина.

Така вимога підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню та державній реєстрації як обтяження.

Іншими словами, власник встановлює обов'язкову умову того, що зазначені види договорів відносно належної йому земельної ділянки (паю) або нерухомого майна (його частини) обов'язково повинні бути нотаріально посвідчені. В іншому випадку, якщо не буде дотримана така вимога, укладений договір є нікчемний.

Так само, учасник приватного підприємства (товариства) може встановити вимогу нотаріального посвідчення такої юридично значущої дії, як будь-якого правочину із власною часткою в статутному капіталі підприємства (товариства), а також нотаріального посвідчення свого підпису на будь-яких рішеннях загальних зборів. Відомості про встановлення такої вимоги вносяться у Єдиний державний реєстр юридичних осіб.

Отже, вимога нотаріального посвідчення договорів у сфері користування землею та юридично значущих дій учасника приватного підприємства (у тому числі сільськогосподарського), як запобіжник рейдерству, дозволяє, наприклад:

унеможливити протиправне заволодіння земельними частками (паєм) та нерухомим майном (його частиною), у тому числі шляхом підробки договорів, подвійної їх реєстрації, запобігання протиправному поглинанню і захопленню підприємств шляхом підробки рішення загальних зборів, договорів купівлі-продажу корпоративних прав, актів прийому-передачі частки в статутному капіталі [12].

Варто звернути увагу, що «вимога нотаріального посвідчення» є ініціативним, а не автоматичним заходом, тому власникам земельних ділянок (паїв) та нерухомого майна, учасникам приватних підприємств потрібно самостійно звернутися до нотаріуса для оформлення відповідної «вимоги».

Законом №340-IX вносяться зміни в Земельний кодекс України, якими окремою статтею запроваджується можливість зазначення в договорах оренди землі про встановлення земельного сервітуту, про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови, умови щодо поновлення таких договорів (крім земельних ділянок державної та комунальної власності, крім випадків, якщо на таких земельних ділянках розташовані будівлі або споруди, що перебувають у власності користувача або набувача права користування земельною ділянкою). Перелік договорів, в яких може бути зазначена умова щодо його поновлення, в Законі є вичерпним. При цьому, умова поновлення договору може бути застосована не до всіх земельних ділянок, а лише для користувачів (аграріїв), які орендують нерозподілені та невитребувані земельні ділянки і земельні частки (паї) колективної власності колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства.

Суть нововведення: якщо сторони договору узгодили умову про його поновлення після закінчення строку, на який його укладено, цей договір поновлюється на такий самий строк і на таких самих умовах. Обов'язковою умовою є те, що поновлення договору не потребує додаткового оформлення (додаткова угода). Сторона договору, яка бажає скористатися правом відмови від поновлення договору, не пізніше як за місяць до дати закінчення дії такого

договору, подає до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно заяву про виключення з цього реєстру відомостей про поновлення договору. У разі відсутності такої заяви умови договору продовжуються на той самий строк.

Таким чином, позитивним у цьому запобіжнику є те, що зазначене нововведення дозволить уникнути чисельних судових спорів щодо часу припинення договорів, пов'язаних із користуванням землею [12].

Також у вищесказаному законодавчому акті введені гарантії аграріям на збирання врожаю, посіяного ними, як орендарями земельних ділянок, у випадку припинення права оренди земельної ділянки.

Законом №340-IX вносяться зміни в Закон "Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)", згідно яких договір оренди нерозподілених та невитребуваних земельних ділянок і земельних часток (паїв), а також тих, що залишилися у колективній власності колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства, що не було припинено як юридична особа, припиняється з моменту державної реєстрації права власності на такі земельні ділянки.

Однак, у разі, якщо припинення договору оренди відбулося до збирання врожаю, посіяного орендарем на земельній ділянці, орендар має право на збирання врожаю.

При цьому, власнику земельної ділянки гарантується право на відшкодування збитків, пов'язаних із тимчасовим зайняттям земельної ділянки колишнім орендарем, у розмірі пропорційному до орендної плати з дня припинення договору до дня збирання врожаю.

Такі зміни виглядають досить позитивними, оскільки встановлюють взаємні гарантії для орендаря нерозподілених та невитребуваних земельних ділянок, та тих, що залишилися у колективній власності, а також для потенційних власників цих земельних ділянок, оскільки їм гарантується право на відшкодування збитків на весь період збору врожаю у фіксованому розмірі. Треба звернути увагу, що гарантія відшкодування шкоди буде більш дієвою за

умови, якщо в самих договорах оренди землі орендна вартість не буде заниженою.

Законом 340-IX вноситься чимало змін щодо державної реєстрації прав на нерухоме майно.

В якості нововведень варто відзначити наступні зміни:

- державним кадастровим реєстраторам надано доступ в онлайн-режимі до відомостей, що містяться у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, а державним реєстраторам прав - онлайн-доступ до всіх відомостей, що містяться у Державному земельному кадастрі, та зобов'язано цих реєстраторів перевіряти відомості щодо нерухомого майна в обох реєстрах. У такий спосіб державні реєстратори зможуть більш ефективно перевірити повноваження особи, яка звернулася із заявою про реєстрацію на вчинення дій, перевірити наявність інформації про нерухоме майно, у тому числі про існування обтяження;
- відтепер державний реєстратор прав зобов'язаний залишати без розгляду заяву про реєстрацію права на нерухоме майно, якщо кадастровий номер земельної ділянки відсутній у Державному земельному кадастрі;
- до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно вносяться відомості про ціну (вартість) нерухомого майна та речових прав на нього за відповідними правочинами;
- скасовується необхідність отримання власниками та користувачами земельних ділянок паперових витягів про земельні ділянки з Державного земельного кадастру, відтепер ці дії буде виконувати державний реєстратор самостійно в електронній формі;
- підвищується особиста відповідальність державних реєстраторів за порушення вимог законодавства при вчиненні реєстраційних дій.

Посилення відповідальності державних реєстраторів прав, запровадження обов'язкових додаткових вимог щодо перевірки стану нерухомого майна, можливих обтяжень щодо нього (включаючи вимоги щодо нотаріального посвідчення правочину) та одночасне бюрократичне спрощення для власників

земельних ділянок у наданні документів державному реєстратору, запроваджує запобіжники, які спрямовані на зменшення сумнівних реєстраційних дій [12].

Крім цього, нововведеннями Закону зобов'язано Кабінет Міністрів України провести інвентаризацію всіх земельних ділянок (документації із землеустрою, складання правовстановлюючих документів), про які немає інформації в Державному земельному кадастрі та права на які зареєстровані до 1 січня 2013 року.

Підсумовуючи наведене, потрібно зауважити, що чимало правових норм, які подаються Законом 340-IX як нові, вже існують в інших законодавчих актах, зокрема, щодо нотаріального посвідчення правочинів за домовленістю сторін (чи вимогою однієї із сторін) щодо обов'язку наявності кадастрового номеру земельної ділянки перед державною реєстрацією прав на неї. Разом з тим, сам факт підвищеної уваги влади до протидії рейдерству (у тому числі в аграрній сфері) та створення системи запобіжників протидії рейдерству є позитивним фактором, які потрібно використовувати на практиці для захисту своїх майнових прав [12].

2.2. Аналіз судової практики у справах , щодо земельного рейдерства

З аналізу судової практики вбачається, що останнім часом набули поширення спори, пов'язані з рейдерським захопленням землі. Мова йде про захоплення агропідприємствами землі, яка знаходиться в оренді інших сільськогосподарських підприємств. Захоплення чужого земельного банку, як правило, відбувається як через створення фізичних перешкод в обробітку землі (блокування сільськогосподарської техніки, тощо), так і шляхом створення юридичних перешкод в обробітку землі (укладення договорів оренди землі і реєстрації прав оренди на землю, яка вже знаходиться в оренді інших орендарів; отримання судових заборон (щодо обробітку землі, арешту врожаю), оспорування договорів оренди землі, державної реєстрації договорів оренди, тощо) [15].

Відтак, якщо добросовісні орендарі намагаються зберегти і примножити свій земельний банк (продовжити оренду, укласти нові договори оренди землі), то агрорейдери (недобросовісні орендарі) намагаються визнати недійсними, достроково розірвати чи іншим чином припинити договори оренди землі добросовісних орендарів, укласти договори оренди земельних ділянок, які вже знаходяться в оренді добросовісних орендарів.

Спори про визнання недійсними договорів оренди землі у зв'язку з непідписанням орендодавцями договорів.

Суть спорів проста: власники паїв звертаються в суд з позовами про визнання недійсними договорів оренди землі на тій підставі, що вони не підписували договори та не надавали земельні ділянки в оренду. Орендарі ж заявляють, що вони нічого не знають, адже орендодавці справно отримують від них оренду плату.

Вирішуючи такі спори, суди виходять з того, що своє волевиявлення на укладення договору особа виявляє в момент досягнення згоди з усіх істотних умов та скріплення підписом документу, в якому фіксуються права та обов'язки сторін. Якщо особа не підписувала договір, то зміст договору суперечить

законодавству (не було волевиявлення особи на укладення договору), а тому наявні правові підстави для визнання договору недійсним.

Доводи орендарів про те, що земельні ділянки були передані їм фізичними особами у користування і що фізичні особи отримували орендну плату, суди, як правило, відхиляють, з посиланням на те, що вказані доводи не ґрунтуються на нормах законодавства, якими регулюються правовідносини оренди землі. Доводи щодо пропуску позивачами позовної давності суди теж відхиляють, мотивуючи це тим, що перебіг позовної давності починається не з моменту отримання особою плати за користування землею, а з моменту, коли особа дізналася або могла дізнатися про укладення договору від її імені (постанова Верховного Суду України від 22.04.2015 р.) [15].

Спори про розірвання договорів оренди землі у зв'язку з передачею землі в суборенду без згоди орендодавця.

Вказані спори виникають, зазвичай, тоді, коли недобросовісний орендар, який знає, що два підприємства обмінюються полями для більш раціонального обробітку землі, використовує цю ситуацію, як інструмент для оспорювання договорів оренди землі добросовісного орендаря (конкурента) та позбавлення його оренди землі, підбурюючи селян та пред'являючи від їх імені в суд позови про визнання недійсними договорів оренди землі. Підставою для розірвання договорів оренди землі представники, які «діють в інтересах власників паїв», зазначають порушення орендарем договору оренди – передачу орендарем земельної ділянки в суборенду без згоди власника землі, про що свідчать фактичний обробіток землі та виплата орендної плати іншою особою.

Вирішуючи ці спори, суди з'ясовують, чи мала місце суборенда та чи був взагалі укладений договір суборенди.

Оскільки до 2013 року договори оренди та суборенди підлягали державній реєстрації і набирали чинності після їх державної реєстрації, то суди з'ясовують, чи були договори оренди (суборенди) зареєстровані. Якщо договір суборенди був оформлений, але не був зареєстрований, то суди вважають, що суборенди не було. З огляду на це, суди, як правило, відмовляють

орендодавцям у розірванні договорів оренди землі, мотивуючи це тим, що саме по собі виконання робіт з обробітку землі та доручення однієї юридичної особи іншій провести юридично значимі дії (у тому числі і сплатити кошти третім особам) є звичайною господарською діяльністю, яку суб'єкт господарювання має право здійснювати на власний розсуд, та яка не є порушенням умов договору оренди.

Спори про розірвання договорів оренди землі у зв'язку з несплатою орендної плати.

Зазначені спори іноді пов'язані з намаганнями недобросовісних конкурентів позбавити орендарів прав оренди, але у більшості випадках стосуються спірних відносин орендодавця і орендаря. В обґрунтування підстав для розірвання договору позивачі, як правило, посилаються на частину першу статті 32 України «Про оренду землі» і пункт «д» частини першої статті 141 Земельного кодексу України [6], [1].

Вирішуючи вказані спори, суди виходять з того, що відповідно до статті 32 Закону України «Про оренду землі» договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду на вимогу однієї із сторін в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених статтями 24 і 25 Закону та умовами договору, а також на підставах, визначених Земельним кодексом та іншими законами. Підставою для припинення права користування земельною ділянкою є систематичне невнесення орендної плати (пункт «д» частини першої статті 141 ЗК України) [6], [1].

З урахуванням змісту цих норм і правової позиції Верховного Суду України (постанова від 28.09.2016 р. у справі №362/5740/15-ц), суди приходять до висновку, що вказані положення закону вимагають саме систематичного (два та більше випадків) невнесення орендної плати, передбаченої договором, для розірвання договору оренди (суборенди), тоді як разове порушення умов договору оренди в цій частині (невнесення лише одного орендного платежу) не є систематичним і не може бути підставою для його розірвання [16].

Спори щодо «подвійної оренди» землі.

Кількість спорів, пов'язаних з визнанням недійсними договорів оренди землі, укладених пізніше стосовно однієї й тієї ж земельної ділянки, яка вже знаходиться в оренді іншої особи, визнання незаконними дій реєстраторів щодо державної реєстрації прав оренди, які виникли пізніше, скасування реєстрації таких прав поступово зменшується.

Це обумовлено тим, що кількість бажаючих відібрати чужу земельну ділянку та зареєструвати право оренди на земельну ділянку, яка вже знаходиться в оренді іншої особи, зменшується, після того, як, спочатку у 2013 році, а в подальшому у 2016 році, Верховний Суд України висловив правову позицію, що державний реєстратор під час проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно зобов'язаний перевірити інформацію про наявність або відсутність вже зареєстрованих речових прав з метою недопущення одночасного існування їх подвійної державної реєстрації, і що факт чинності попередніх договорів оренди землі унеможливорює державну реєстрацію прав оренди згідно договорів оренди землі, укладених пізніше (постанови ВСУ від 29.09.2015 р. у справі № 802/37191, від 30.03.2016 р. у справі № 21-1434а15, від 15.11.2016 р. у справі № 825/1287/15-а) [15].

Окрім появи спорів, пов'язаних з рейдерським захопленням землі, останнім часом значно збільшилась кількість спорів, пов'язаних з вчиненням кримінальних правопорушень. Це, насамперед, спори щодо незаконного заволодіння чужим врожаєм (крадіжок, грабежу), перешкоджання законній господарській діяльності, протиправного заволодіння майном агропідприємств, підроблення документів, самоправства, тощо.

Спори про стягнення з власників врожаю «старих боргів».

З аналізу судової практики передбачено, що останніми часом «популярним» способом отримання чужого врожаю стало звернення «нечистих на руку» осіб до суду з позовами до власників врожаю про стягнення заборгованості та клопотаннями про забезпечення позовів. При цьому, суди часто задовольняють клопотання та накладають арешт на врожай. Врожай передається на зберігання особі, пов'язаній з недобросовісним позивачем.

Зберігач в подальшому реалізує це майно, отримує гроші кошти, а недобросовісний позивач відмовляється від позову, оскільки з'ясовується, що «борг» погашений ще задовго до того, як позивач звернувся до суду з позовом.

Проте, іноді, здоровий глузд перемагає. Відмовляючи у накладенні арешту на незібраний врожай, суди зазначають, що заходи забезпечення позову, які просить застосувати позивач, за умовами яких він бажає впливати на збір врожаю та його реалізацію, є втручанням у господарську діяльність відповідача, а накладення арешту на врожай, збір якого лише розпочинається, може призвести до настання незворотних наслідків, таких як повне або часткове знищення врожаю, що в подальшому може призвести до збитків господарства та буде не сприяти виконанню рішення суду, а навпаки, унеможливить його.

Розділ 3. Методи протидії земельному рейдерству

Насамперед, слід зазначити, щоб убезпечити себе від рейдерського захоплення земельних ділянок, потрібно мати належне оформлення документів, що посвідчують право власності, присвоєння кадастрового номеру земельній ділянці і внесення відповідних відомостей до Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, тобто підтверджуюча інформація, яка відображена в державних реєстрах.

Відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» - власник земельної ділянки, нерухомого майна має право встановити вимогу нотаріального посвідчення договору та внесення змін до договору, якщо це договір про встановлення земельного сервітуту, оренди землі, надання прав користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, для забудови, або предметом якого є нерухоме майно чи його частина (згідно з ст.14 ЗУ «Про оренду землі», ст.102-1 Земельного кодексу України) [5].

Вимога **нотаріального посвідчення договорів** дає змогу унеможливити протиправне заволодіння майном, слід зазначити, що вимога нотаріального посвідчення договору є ініціативною, а тому особа з даною вимогою має самотійно звернутись до нотаріуса.

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» вносяться зміни до Земельного кодексу України, якими запроваджується можливість зазначення в вичерпному переліку договорів, а саме: договір оренди землі, договір про встановлення земельного сервітуту, договір про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови.

Також передбачено, що якщо сторони договору узгодили умову про його поновлення після закінчення строку, на який його укладено, цей договір поновлюється на такий самий строк і на таких самих умовах. Обов'язковою умовою є те, що поновлення договору не потребує укладення додаткової угоди. Якщо якась із сторін вирішила відмовитись від поновлення договору, вона

повинна, не пізніше чим за місяць до дати закінчення дії договору, подати до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно заяву про виключення з цього реєстру відомостей про поновлення договору.

Дане нововведення допоможе уникнути спорів щодо часу припинення договорів, пов'язаних із користуванням землею.

За доцільне, перед укладанням договору оренди земельної ділянки та державною реєстрацією цього права - **попередньо отримати витяг** з Державного земельного кадастру про таку земельну ділянку задля того, щоб володіти повною інформацією про чинні (припинені) правовідносини оренди.

З метою запобігання виникненню подвійної реєстрації права оренди однієї земельної ділянки за різними орендарями, дотримання гарантій достовірності зареєстрованих прав на нерухоме майно, обов'язок державного реєстратора прав на нерухоме майно під час проведення державної реєстрації прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, запитувати від органів влади, підприємств, установ та організацій, які відповідно до законодавства проводили оформлення та/або реєстрацію прав, інформацію (довідки, засвідчені в установленому законодавством порядку копії документів тощо), необхідну для такої реєстрації.

Під час розгляду заяви та документів, поданих для державної реєстрації прав, державний реєстратор обов'язково використовує відомості з Реєстру прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Державного реєстру іпотек, які є архівною складовою частиною Державного реєстру прав, а також відомості з інших інформаційних систем, доступ до яких передбачено законодавством [18].

Також, до таких відомостей відносять:

- відомості з Державного земельного кадастру;
- відомості з Єдиного реєстру документів.

У разі коли відомості Державного земельного кадастру про власників, користувачів земельної ділянки, перенесені з державного реєстру земель, містять неповну або неточну інформацію, що унеможлиблює ідентифікацію

особи, державний реєстратор за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав надсилає відповідно до Порядку ведення Державного земельного кадастру, повідомлення в електронній формі державному кадастровому реєстраторові про уточнення інформації в Державному земельному кадастрі, в якому зазначається виключний перелік відомостей, що є неповними або неточними.

Державний реєстратор у разі наявності в нього паперових носіїв інформації (реєстрових книг, реєстраційних справ, ведення яких здійснювали підприємства бюро технічної інвентаризації) використовує також відомості, які містяться на відповідних носіях інформації [17].

Якщо в разі реєстрації права власності/оренди на земельну ділянку за іншою особою дане питання вирішується в досудовому порядку. Крім того, власник об'єкту нерухомого майна (земельної ділянки) може подати до суб'єкта державної реєстрації прав або нотаріуса заяву про заборону вчинення реєстраційних дій, яку державний реєстратор, уповноважена особа невідкладно реєструє в базі даних заяв Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Зі слів заступника начальника Центрального, міжрегіонального управління Міністерства юстиції в Черкаській області Олександра Свіренюка: «В Україні законодавчо поняття «рейдерства» не визначене. Водночас, законодавець у багатьох статтях ККУ прописує дії, котрі можна кваліфікувати як рейдерське захоплення». Наприклад, крадіжка майна, (якщо йде мова про рейдерську крадіжку урожаю) стаття 364 ККУ. Якщо посадові особи, використовуючи своє службове становище, вносять зміни до реєстрів – це стаття 358 ККУ. Серед нових статей: 206 – це протидія законній господарській діяльності, 206-2 – протиправне заволодіння майном підприємства, установ, організацій шляхом вчинення дій з підробленими документами [2].

Потрібно, щоб з'явилося чітке законодавче визначення рейдерства, хоча зі слів науковців - цих випадків не стало б менше.

Рейдери можуть скористатися ситуацією у випадках неуважності законних землекористувачів, коли:

- аграрій з тих чи інших причин не відстежував чи не припинилися чинні договори оренди на землею;
- коли вони укладені та чи зареєстровані на них речові права;
- розуміти, де розміщені ваші земельні ділянки, у якому масиві, який їхній відсоток, знати який відсоток землі перебуває в приватній власності та перебуває у вашому землекористуванні, який відсоток перебуває в державній чи комунальній власності;
- чи не потребують оновлення ці договори оренди, вони можуть користуватися земельними ділянками на підставі цивільно-правових угод (законодавство в певний час це дозволяло), тому аграрій вважає, що в нього у користуванні земельна ділянка законно і всі угоди оформлені правильно, а в цей час хтось створює свою документацію землеустрою і реєструє свої права на вашу земельну ділянку [19].

ВИСНОВОК

В даній науковій роботі визначено поняття рейдерства, його особливості, досліджено причини такого негативного явища та здійснений аналіз поточного стану рейдерства земельних ділянок в Україні. Також виявлені та аналізовані способи запобігання та захисту від рейдерського захоплення.

Проблемою і підґрунтям для можливого незаконного заволодіння землею і майном аграріїв є відсутність кадастрових номерів на розпайовані ділянки, право власності на які посвідчувалося держактами старого зразка, відсутність земельних ділянок у кадастрі або недостовірність внесених до нього даних, невідповідність даних у ДЗК їх паперовим джерелам, неоформлені спадкові права на земельні ділянки; помилки в технічній документації, суперечності внаслідок зміни підходів та способів обмірів тощо.

Виділяють три види рейдерства: «біле», «сіре» і «чорне». «Біле» полягає у застосуванні недосконалості законодавства. «Сіре» полягає у застосуванні як законних, так і незаконних методів здійснення таких діянь. «Чорне» – використання протиправних, заборонених методів і прийомів (силових захватів). Основними причинами рейдерства є: слабкість правової системи, недосконалість судової влади, корумпованість органів державної влади, низький рівень правової культури, економічна криза в країні та інші.

Рейдери «керуються» трьома класичними схемами аграрних атак і механізму захисту. Схема 1 : передбачає зміну власника земельних ділянок, шляхом внесення змін до реєстру, Схема 2 – рейдерське захоплення врожаю, Схема 3 : незаконне припинення договорів оренди, емфітевзису, суперфіцію та реєстрація іншого речового права за третьою особою.

Діяльність рейдерів - стала ускладненою, адже був розроблений з ініціативи Мін'юсту за участі експертів Офісу ефективного регулювання (BRDO) і ухвалений 2019 року Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту права власності» (нагадаємо: BRDO — це міжнародна неурядова й неприбуткова організація, створена 2015 року для допомоги уряду у проведенні економічних реформ і фінансована

міжнародними донорами, зокрема ЄС). Та певний простір для рейдерської діяльності все-таки залишається. Через це страждає стан захисту прав власності в державі, а відповідно погіршується бізнес-клімат та інвестиційна привабливість України, наголошує виконавчий директор BRDO Олексій Дорогань. Прямими причинами подальшого існування реєстраційного рейдерства експерти BRDO називають прогалини в законодавстві та брак деяких необхідних функцій у програмному забезпеченні державних реєстрів [20].

Процес протидії рейдерським захопленням підприємств досить трудомісткий, судові позови можуть розглядатися довгі місяці, роки. Виявлення на ранніх стадіях розпочатого рейду, при своєчасних відповідних діях, запорука успішної протидії «загарбникам». Забезпечення належного рівня безпеки підприємства доцільно розпочати з відповідних заходів щодо інформаційної безпеки підприємства, збереження комерційної таємниці, а також іншої важливої фінансової документації.

Підводячи підсумки, слід зазначити, що питання рейдерства, шляхи його подолання, методи протидії, а також аналіз показників та оцінка поточного стану в Україні потребує ще всебічних досліджень та узагальнень.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Земельний кодекс України : Закон України від 25 жовтня 2001 р., №2768-III // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, № 3-4, ст.27 , URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення : 29.05.2022).
2. Кримінальний кодекс України : Закон України від 05.04.2001р., № 2341-XIV, № 25-26, ст.131 , URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2341-14#Text> (дата звернення : 29.05.2022).
3. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003р., №435-IV // Відомості Верховної Ради України , 2003 , №40-44 , URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення : 29.05.2022) .
4. Закон України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» від 19.06.2003р. , № 963- IV // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 39, ст.350 , URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/963-15#Text> (дата звернення : 29.05.2022) .
5. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» від 05.12.2019р., №340-IX // Відомості Верховної Ради (ВВР), 2020, № 12, ст.66 , URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/340-20#Text> (дата звернення : 29.05.2022).
6. Закон України « Про оренду землі» від 06.10.1998р., №161- XIV // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1998, № 46-47, ст.280, URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text> (дата звернення : 29.05.2022).
7. Бабиц Т. Рейдерство в Україні – загроза національній безпеці. / Т. Бабиц // Віче, 2010, № 14, С. 2-5, URL : http://nbuv.gov.ua/UJRN/viche_2010_14_2 (дата звернення : 29.05.2022) .
8. Бурбело О. А. , Рамазанова С.К. Економічна безпека підприємства в умовах рейдерських загроз: монографія . Київ , 2015, URL : <https://www.iepd.kiev.ua/wp-content/uploads/2014/03/maket-1.pdf> (дата звернення : 29.04.2022) .
9. Грек Б.М. Поняття та історичні передумови розвитку рейдерства в Україні / Б. М. Грек, Т. Б. Грек // Адвокат, 2010 , № 9 , С. 29-34 , URL : http://nbuv.gov.ua/UJRN/adv_2010_9_4 (дата звернення : 29.05.2022).

10. Ісар І. В. Рейдерство в Україні : причини виникнення та шляхи подолання : анотація. Чернівці, 2011, URL: http://www.rusnauka.com/2_ANR_2010/Pravo/12_57137.doc.htm (дата звернення : 29.05.2022).
11. Постанова від 11.04.2018 № 910/8424/17 Верховний Суд. Велика Палата , URL : <https://verdictum.ligazakon.net/document/73408853> (дата звернення : 29.05.2022).
12. Кознова О. Нові запобіжники в протидії рейдерству в розумінні антирейдерського Закону , 2020 , URL : https://biz.ligazakon.net/analytics/192651_nov-zapobzhniki-v-protid-reyderstvu-v-rozumnn-antireyderskogo-zakonu (дата звернення : 29.05.2022).
13. Баконіна О. Подвійна реєстрація права оренди як найпоширеніший вид аграрного рейдерства , 2020 , URL : https://jurliga.ligazakon.net/news/195576_podvyna-restratsya-prava-orendi-yak-nayposhirensiy-vid-agrarnogo-reyderstva (дата звернення : 29.05.2022).
14. Практичні рекомендації із запобігання і протидії аграрному рейдерству. Громадська Антирейдерська платформа , 2021, URL : <https://storage.uacouncil.org/uploads/pdf/praktichni-rekomendacii.pdf> (дата звернення : 29.05.2022).
15. Качмар О. Найбільш поширені судові спори в сфері агробізнесу . *Юридична Газета* , 2017 , №35 , URL : https://vkp.ua/publication/naybilsh_poshireni_sudovi_spori_v_sferi_agrobiznesu (дата звернення : 29.05.2022).
16. Рішення від 03.02.2017 по справі № 362/5740/15-ц Васильківський міськрайонний суд Київської області . ЄДРСР 64576424 , URL : <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/64576424> (дата звернення : 29.05.2022).
17. Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень . Затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127 . п.12 , URL :

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF#Text> (дата звернення : 29.05.2022).

18. Рейдерське захоплення землі . Дописувачі WikiLegalAid. *WikiLegalAid* ,2021 ,

URL:https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php?title=%D0%A0%D0%B5%D0%B9%D0%B4%D0%B5%D1%80%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%B5_%D0%B7%D0%B0%D1%85%D0%BE%D0%BF%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%BB%D1%96&oldid=31556 (дата звернення : 29.05.2022).

19. Калюжна С. Як захистити землі від рейдерів. Поради черкаських експертів . Черкаси , 2020 , URL : <https://suspilne.media/69445-ak-zahistiti-zemli-vid-rejderiv-poradi-cerkaskih-ekspertiv/> (дата звернення : 29.05.2022).

20. Колюбакін В. Боротьба зі шкідниками в людській подобі . Газета «Урядовий кур'єр» . Київ , 2021 , URL : <https://ukurier.gov.ua/uk/articles/borotba-zi-shkidnikami-v-lyudskij-podobi/> (дата звернення : 29.05.2022).

21. Багара М. Рейдерство земельних ділянок: причини та способи подолання , 2019 , URL : <https://pzmrujust.gov.ua/yurydychni-konsultatsii/2091-reiderstvo-zemelnykh-dilianok-prychyny-ta-sposoby-podolannia-07032019> (дата звернення : 29.05.2022).