

# Дорожня карта запобігання реєстраційному рейдерству в Україні

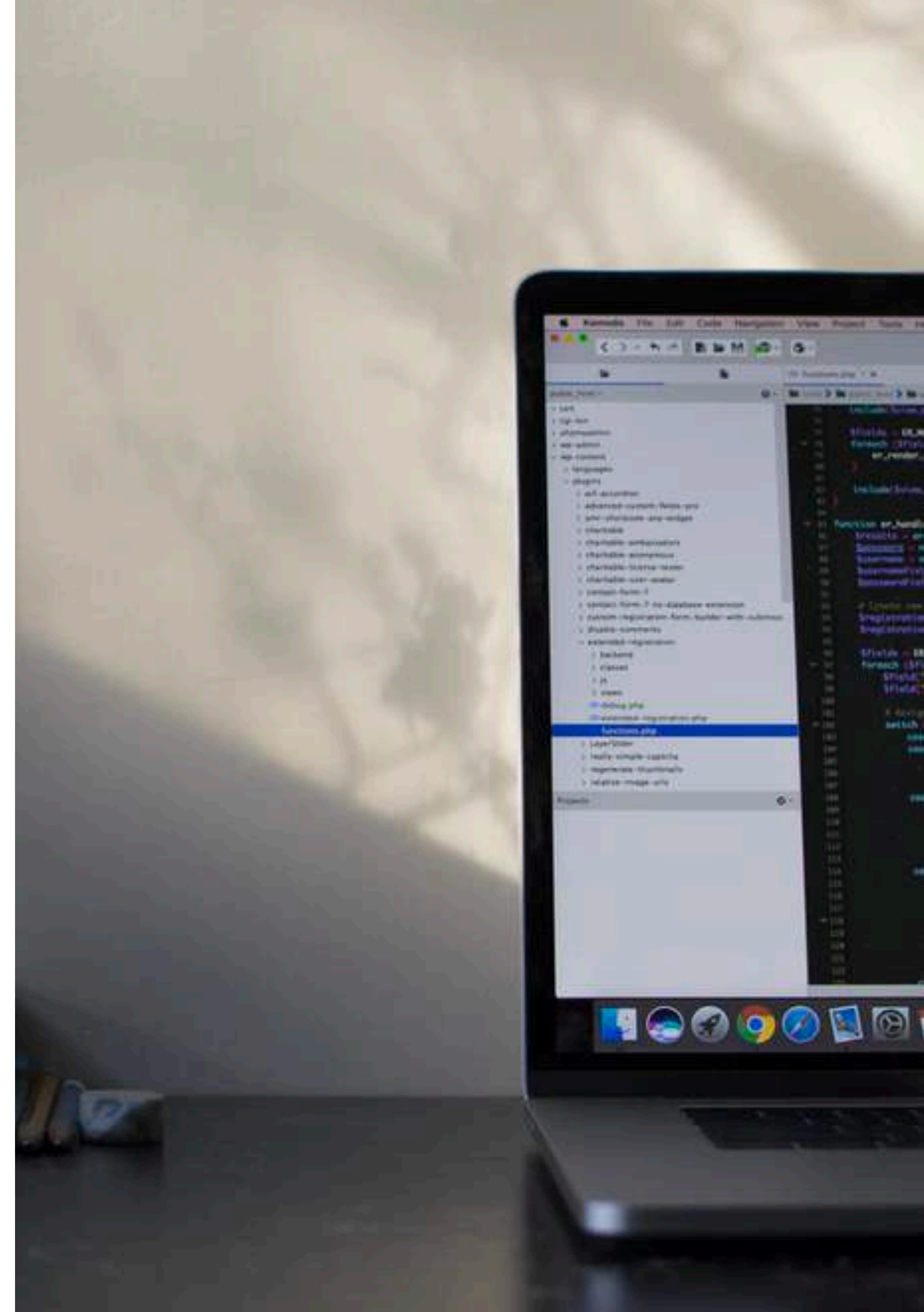


Land  
Transparency

Supporting Transparent Land  
Governance in Ukraine



ПРЯМУЄМО  
РАЗОМ



# Методологія розробки Дорожньої карти



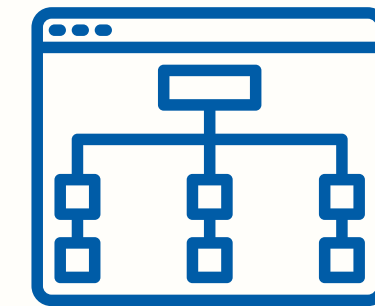
Збір  
інформації



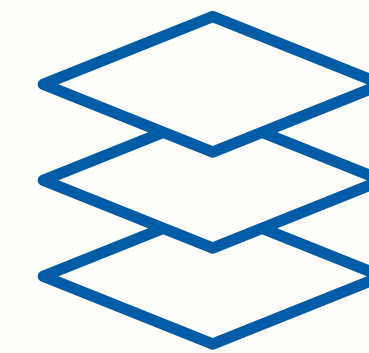
Формулювання  
ризиків та їх  
ранжування



Збір та аналітика про  
можливі заходи  
запобігання  
рейдерству



Ранжування  
заходів  
(Ініціатив)



Формування  
проектів

# Кейси 1 та 2. Ілюстрація відсутності обмежень прав рольової моделі реєстратора в ПЗ

6. Зважаючи на грубі порушення вимог законодавства у сфері державної реєстрації прав, допущені державним реєстратором Топольник О.М., вбачаються достатні підстави для анулювання її доступу до Державного реєстру прав.

## Мотиви рішення у розгорнутому викладенні (#Мін'юстОфіційно)

1. Скаржниця зазначає, що вона є власницею квартири, право власності на яку було протиправно змінено державним реєстратором Топольник О.М.

2. З відомостей Державного реєстру прав встановлено, що на підставі оскаржуваного рішення державним реєстратором Топольник О.М. проведення виправлення до розділу № 313308201103, а саме змінено загальну площу квартири, адресу квартири. Так змінено адресу з Автономна Республіка Крим, м. Алушта, вул. Ювілейна, буд. 26, кв. 29 на Автономна Республіка Крим, м. Алушта, вул. Леніна, буд. 25, кв. 38. Крім того, оскаржуваним рішенням було та внесено зміни щодо права власності на квартиру, а саме змінено власника з Павелко О.В. на Коваленка Володимира Анатолійовича (далі – Коваленко В.А.).

3. Водночас з відомостей Державного реєстру прав Колегією встановлено, що оскаржуване рішення прийнято на підставі заяви про державну реєстрацію прав від 15.07.2020 № 40499943 (далі – Заява), поданої Збінською Анастасією Миколаївною щодо земельної ділянки з кадастровим номером 3521486200:53:000:0016, до якої додано відомості з Державного земельного кадастру від 15.07.2020 та рішення Пушківської сільської ради Голованівського району Кіровоградської області № 159-29/2020 від 02.07.2020.

4. Пунктами 1, 2 частини третьої статті 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) передбачено, що державний реєстратор встановлює відповідність заявлених прав і поданих/отриманих документів вимогам законодавства, відсутність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями, а також перевіряє документи на наявність підстав для проведення реєстраційних дій, зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, зупинення державної реєстрації прав, відмови в державній реєстрації прав та приймає відповідні рішення.

прав державний реєстратор приймає рішення про відмову в державній реєстрації прав (частина друга статті 24 Закону).

7. Колегією під час дослідження інформації, яка міститься в Державному реєстрі прав встановлено, що під час проведення державної реєстрації припинення права оренди та суборенди на земельну ділянку державними реєстраторами Черниченко Т.О. та Лозовською М.М. не було додано документів, що підтверджують припинення таких прав, оскільки з відомостей Державного земельного кадастру вбачається, що права оренди та суборенди на момент проведення оскаржуваних реєстраційних дій діяли і не було припинені. При цьому додаткової угоди про дострокове розірвання договору оренди земельної ділянки державним реєстраторам Черниченко Т.О., Лозовській М.М. надано не було, а тому подані документи не давали змоги встановити припинення таких прав на земельну ділянку, щодо якої прийняті оскаржувані рішення. Отже, державними реєстраторами Черниченко Т.О. та Лозовською М.М. не здійснено розгляд заяв та не витребувано відповідних документів, які могли б бути підставою для припинення прав на земельну ділянку.

8. Відповідно до підпункту «а», пункту 2 частини восьмої статті 37 Закону за результатами розгляду скарги Міністерство юстиції України приймає мотивоване рішення, зокрема, про задоволення (повне чи часткове) скарги шляхом прийняття рішення про скасування рішення про державну реєстрацію прав.

## Кейс 3. Скасування заборони на підставі судового рішення, якого не існує

15. Відповідно до відомостей ЄДР державним реєстратором Заболотним А.В. проведено реєстраційну дію № 1000749970039036943 «Внесення рішення про скасування заборони вчинення реєстраційних дій», унаслідок якої було скасовано реєстраційну дію від 15.12.2020 № 1000749960037036943 «Заборона вчинення реєстраційних дій», проведену головним спеціалістом Міністерством юстиції України Золотаренко Тамарою Анатоліївною на підставі Ухвали від 06.10.2020 у справі № 761/2461/20, якою було накладено арешт на майнові та корпоративні права ТОВ «РИНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОЇ ПРОДУКЦІЇ «СТОЛИЧНИЙ» у частині, які належать скаржнику (у розмірі 54,25% статутного капіталу) та заборонено державним реєстраторам будь-яких органів (місцевого самоврядування, виконавчих комітетів, місцевих державних адміністрацій, акредитованих підприємств Міністерства юстиції України), а також нотаріусам та особам, уповноваженим на виконання функцій державних реєстраторів, які мають відповідні повноваження щодо внесення відомостей та/або змін до ЄДР проводити реєстраційні дії, що стосуються зміни керівника (директора) та підписантів Товариства.

16. Як вбачається з відомостей ЄДР, державним реєстратором Заболотним А.В. проведено оскаржувану реєстраційну дію на підставі Ухвали Голосіївського районного суду міста Києва від 16.12.2020 у справі № 752/52561/20 відомості про яку відсутні у Єдиному державному реєстрі судових рішень.

17. Необхідно зазначити, що у відомостях, які містяться на офіційному веб – порталі судової влади України, відсутнє судове рішення про скасування Ухвали від 06.10.2020 у справі № 761/2461/20.

18. Пунктом 5 частини першої статті 28 Закону визначено, що підставою для відмови у державній реєстрації є випадок, коли подані документи суперечать вимогам Конституції та законів України.

# Чи ефективні інституції протидії рейдерству?



## Суди

справи ходять "по колу"  
внаслідок зміни  
правових позицій  
Великої палати  
Верховного Суду



## Поліція

слідчі не користуються  
реєстрами



## Колегія Мін'юсту

відсутність ефективного  
механізму оскарження  
"ланцюга"  
перереєстрацій

# Ризики у сфері управління Мін'юсту (ЄДР та ДРРП)

## Виявлено ризики, пов'язані з:



можливим вчиненням державним реєстратором явно незаконних дій без необхідного переліку документів, а також відчуження активів поза волею власника, що може бути вирішено шляхом запровадження підсистем управління ризиками для ЄДР та ДРРП;



можливим вчиненням реєстраційних дій на підставі підроблених документів, що може бути вирішено шляхом реалізації Електронної системи нотаріату, поглибленням інтеграції ЄДР та ДРРП з судовим реєстром, запровадженням бізнес-процесу перевірки історичних документів;



можливими помилками в ідентифікації фізичної або юридичної особи, а також об'єкта нерухомості, що може бути вирішено шляхом інтеграції з іншими реєстрами;



неможливістю ефективного оскарження ланцюга перереєстрацій нерухомості після вчинення першої незаконної реєстрації, що може бути вирішено тимчасовим, на період дії інституту адміністративного оскарження, розширенням повноважень Мін'юсту.

# Ризики в земельній сфері

## Виявлено ризики, пов'язані з:



Можливістю реєстрації на підставі підробленої угоди про розірвання договору (зокрема, підписаної колишнім директором юрособи), а також договору про продаж права оренди;



Можливістю незаконної реєстрації в ДЗК, з огляду на пілотний проект з наданням інженерам-геодезістам прав кадастрових реєстраторів,



Ризиком виникнення спірної ситуації щодо землі на праві постійного користування фермерських господарств після смерті засновника фермерського господарства;



Можливістю реєстрації права приватної власності на землі запасу, які залишились після розпаювання земель КСП шляхом декількох реорганізацій.



Недоліками обмежень концентрації земельних ділянок сільськогосподарського призначення;

# Як зменшити кількість рейдерських атак?



2019



2020-2021

- ліквідація акредитованих суб'єктів
- запровадження двофакторної авторизації
- комунікаційна активність
- робота Мін'юсту зі скаргами

## Прогноз зменшення



- усунення прогалин
- створення коректних економічних стимулів для реєстраторів



- запровадження е-нотаріату
- ефективний механізм оскарження ланцюга перереєстрацій



- запровадження е-системи управління ризиками



# Система управління ризиками



# Автоматизований моніторинг

Підходи до визначення критеріїв:



Моніторинг найбільш істотних реєстраційних дій та реєстраційних дій, які частіше вчиняються з порушеннями.



Моніторинг дотримання стандартизованих сценаріїв (поле "підстави державної реєстрації" тощо).



Моніторинг шляхом співставлення з іншими реєстрами.

# «Покрокові сценарії» та стандартизовані переліки



Рольова модель прав державного реєстратора у ПЗ повинна бути обмежена виключно переліком дозволених законодавством дій.



Під час проведення будь-якої реєстраційної дії повинно здійснюватись обов'язкове додавання необхідних документів, пошуків, перевірок. Без них завершення дії або перехід на наступний крок під час реєстрації мають бути унеможливлені технічно.



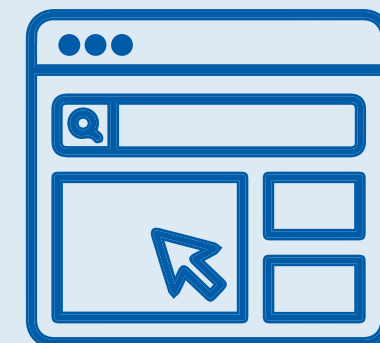
Перелік документів та дій для кожного бізнес-процесу повинен бути точно визначений, обговорений спільнотою та включений як обов'язковий до "покрокових сценаріїв" ПЗ.

# Електронний кабінет власника



Варіант 1

Функції інформування,  
листування, отримання  
адміністративних послуг

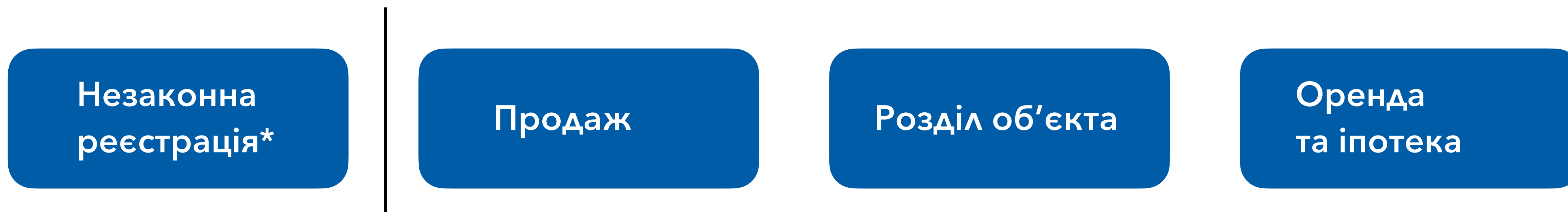


Варіант 2

Додатково – функції  
блокування та  
підтвердження відчуження  
нерухомості (обговорюється)

# Ефективне оскарження ланцюга перереєстрацій

Ланцюг перереєстрацій – поширена  
схема професійного рейдерства



\*Мін'юст скасовує тільки першу незаконну реєстрацію.



**Дискусійне питання:**  
чи дати Мін'юсту більше повноважень, якщо ще не склались умови для припинення дії Колегії?



**Альтернативи:**  
окремий суд,  
обмежені судові строки,  
спеціалізація суддів.

# Інші ініціативи з удосконалення регулювання та ПЗ ЄДР та ДРРП



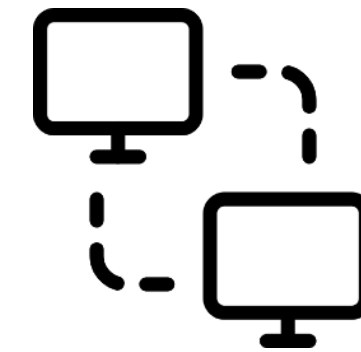
Створити Електронну систему нотаріату (захист від реєстрацій за підробленими документами)



Розробити та запровадити бізнес-процес перевірки документів, датованих до 2013 року, які не були зареєстровані



Гармонізувати правила перевірки спецбланків



Реалізувати відсутні інтеграції:

- Доступ реєстраторів до реєстрів, які містять дані особу, а саме, ЄДДР для ідентифікації за УНЗР, інтеграція ДРРП з ЄДР для ідентифікації керівника юридичної особи та його повноважень, ДРАЦ;
- інтеграція ЄДР з ЄДРСР,
- Створити адресний реєстр на базі ЄДЕССБ,

# Ініціативи з удосконалення регулювання та ПЗ ДЗК



Віднесення договору про продаж прав оренди до істотних правочин;



Розповсюдження п. 21 Перехідних положень Земельного кодексу щодо переходу до комунальної власності на землі колективної власності КСП, які у процесі припинення, або реорганізовані;



Врегулювання спірних питань щодо землі постійного користування фермерських господарств після смерті засновника;



Відновлення втрачених даних ДЗК через їх втрату під час перереєстрації власності на землю з 2013 по 2018 роки;



Запровадити запобіжники незаконних реєстрацій земельних ділянок інженерами геодезистами;



Усунення можливостей законного обходу законодавчих обмежень концентрації земельних ділянок;



Розповсюдження процедури перевірки концентрації понад 10 тис. га на перевірку концентрації понад 100 га;



Реалізація автоматизованої перевірки обмежень концентрації.

# Наступні кроки

- 1 Реалізація елементів ризик-підсистем, які не потребують додаткового обговорення (автоматичний моніторинг, "покрокові сценарії", "електронний кабінет" в частині повідомлень та адмін.послуг): систематизація бізнес-процесів, дизайн валідаторів, ТЗ
- 2 Адвокація елементів ризик-підсистем, які не потребують додаткового обговорення ("друга рука", "електронний кабінет" в частині блокування та підтвердження реєстраційних дій)
- 3 Адвокація змін до законодавства про реєстрацію прав та юридичних осіб (відповідно до зазначеного переліку ініціатив)
- 4 Адвокація змін до законодавства, яке регулює земельні відносини (відповідно до зазначеного переліку ініціатив).



# Дякую за увагу!



Supporting Transparent Land Governance in Ukraine



ПРЯМУЄМО  
РАЗОМ

