


ГРОМАДСЬКА ПЛАТФОРМА
ЗАХИСТУ ВЛАСНОСТІ ТА
ІНВЕСТИЦІЙ: МОЖЛИВОСТІ ТА
ІНСТРУМЕНТИ, ПРАКТИКА
ЗАСТОСУВАННЯ, ЗАВДАННЯ ТА
ОЧІКУВАННЯ


Ольга Матвіїв, директор
громадської організації
“Бізнес Варта”



Кожен українець може відчути результат від ринкових відносин обігу земель в Україні

Напрямую — при купівлі землі, продажу землі, здачі в оренду землі, створивши власне господарство, отримавши кредитний ресурс.

Опосередковано — через соціальну складову. Активи у вигляді прозорих інвестицій у ринок обігу земель — будуть працювати для українців.



В умовах ринкового обігу земель
ДЕРЖАВА ПОВИННА:

1

Забезпечити конкурентну зміну землевласників або землекористувачів в рамках правових відносин.

2

Створити рівні фінансові можливості для українських товаровиробників на рівні з великими агрохолдингами та нерезидентами.

3

Гарантувати територіальну цілісність та безпеку територій в умовах інвестування у ринок землі.

Можливі схеми заволодіння власністю в умовах ринку землі та додаткові ризики для ведення господарської діяльності.

1

Заволодіння корпоративними правами юридичних осіб із земельним фондом шляхом використання підроблених документів.

Наприклад, довіреностей та протоколів загальних зборів, договорів відчуження частки у статутному капіталі.

2

Заволодіння корпоративним правами та активами компаній, які зареєстровані за законами України, але бенефіціарами яких є нерезиденти.

Наприклад, підроблених апостильованих документів із завіренням копії в Україні, застосуванням дефектного перекладу, та відсутності механізму їх перевірки.

3

Заволодіння врожаєм або іншим майном господарства через застосування підроблених ухвал або ухвалених корупційних рішень судів про заходи забезпечення позову.



4

Заволодіння активами юридичних осіб: корпоративними правами, врожаєм та технікою внаслідок реєстрації та існування фактових кримінальних проваджень та подальшою передачею майна цих юридичних осіб чи їх корпоративних прав до АРМА з подальшою його передачею зацікавленим особам з орбіти рейдерів.

5

Заволодіння невитребуваними паями, розпорядниками яких є ОТГ.
Наприклад, через внесення керівництвом ОТГ змін до земельпорядної документації щодо розпаювання земель та включення до списків пайовиків «зацікавлених осіб».

6

Заволодіння правами на земельну ділянку при проведенні уточнень (змін) у кадастрових картах та державних реєстрах при встановленні меж реєстрації ОТГ



7

Заволодіння правами на земельні ділянки через легітимізацію (в т.ч. в судовому порядку) нікчемних правочинів, укладених або вчинених під час дії мораторію, зокрема:

- *Простих письмових договорів купівлі-продажу;*
 - *Позик та розписок про отримання коштів за ділянку, за отримання орендної плати на 20 років вперед;*
 - *Наявність розписки землевласника про отримання коштів за майбутнє зобов'язання продати земельну ділянку;*
 - *Наявністю укладених попередніх договорів купівлі-продажу земельних ділянок, які перебувають у користуванні інвестора.*
-

8

Заволодіння правами на ділянку, щодо яких відомості до ДРРП внесено некоректно в частині дати початку договірних правовідносин та строку тривання таких правовідносин.

Випадок коли договір оренди укладено (підписано) однією датою, а реєстрацію проведено на кілька років пізніше.

9

Заволодіння правом оренди на земельні ділянки та врожай на них через подвійні договори оренди щодо однієї ділянки.

Випадок, коли недоброчесний землевласник підписав два договори оренди з різними орендарями з метою отримання фінансової вигоди.



10

Самовільне заволодіння земельними ділянками.

Із застосування договору оренди, який припинив свою дію відповідно до умов договору та законів, але можуть залишитися спірними процедурні дії.

11

Втрата потенційної можливості наповнення бюджету ОТГ від продажу невитребуваних паїв та земельних ділянок, які є відумерлою спадщиною через корупційну складову керівників ОТГ та непрозоре проведення земельних торгів.

12

Одностороннє (зі сторони орендодавця) дострокове розірвання договору оренди шляхом ініціювання судових процесів зі сторони орендодавця.

Особливо високі ризики при укладених договорах, які є слабкими, без запобіжників та врахування ризиків ринку.



13

Заволодіння господарствами та врожаєм через продаж (відступлення права вимоги) кредиторських вимог та/або боргових зобов'язань за аграрними розписками.

14

Створення штучних умов для виникнення боргів у агропідприємств через низьку культуру ведення бізнесу та неякісне юридичне обслуговування господарських правовідносин підприємств.

15

Заволодінням правами на земельні ділянки та правами на оренду ділянок шляхом використання реєстраційних процедур в ДРРП, як інструментів зміни/припинення прав через внесення змін, уточнень, виправлень, поділу чи об'єднання ділянок.

16

Заволодіння земельними ділянками шляхом використання процедур різних видів звернення стягнення за фіктивними, або нікчемними договорами, в т.ч. кредитними договорами (позиками), погашення іншої штучної або нікчемної заборгованості.



17

Ризики, пов'язані із змінами цільового призначення

18

Заволодіння правами на земельні ділянки шляхом зведення законних та незаконних капітальних забудов

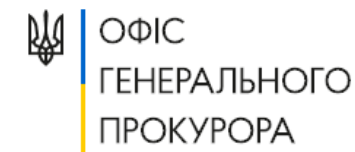
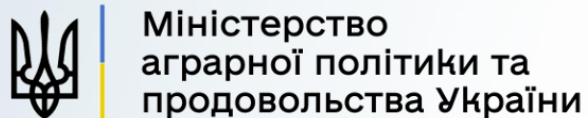
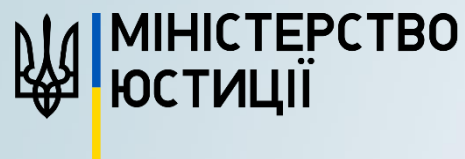
19

Доведення до банкрутства агрофірм через втручання у їх господарську діяльність та заволодіння їх активами за участі арбітражних керуючих та виконавців через виконавчі провадження.

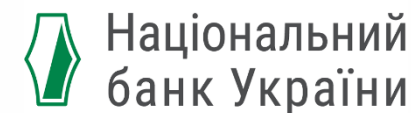
20

Заволодіння власністю шляхом вчинення злочинів проти життя, здоров'я громадян.

Державні інституції, які впливають на рівень рейдерства в Україні, умови та ефективні можливості захисту інтересів аграрного бізнесу й громадян



ВЕРХОВНА РАДА УКРАЇНИ




ДЕРЖАВНЕ БЮРО
РОЗСЛІДУВАНЬ




ДЕРЖГЕОКАДАСТР
ДЕРЕГУЛЯЦІЯ • ДІДЖИТАЛІЗАЦІЯ • ДЕТІНІЗАЦІЯ





Державні інституції, які впливають на рівень рейдерства в Україні, умови та ефективні можливості захисту інтересів аграрного бізнесу й громадян

- **Міністерство аграрної політики України** формує та забезпечує реалізацію державної аграрної політики, розвитку сільських територій, земельних відносин та топографо-геодезичної і картографічної діяльності.
- **Міністерство юстиції України** (реєстратори, нотаріуси, арбітражні керуючі, приватні виконавці) — формування та реалізація державної правової політики.
- **МВС** — захист прав і свобод громадян, інтересів суспільства і держави від протиправних посягань, ведення боротьби зі злочинністю.
- **ДБР** — розслідування кримінальних справ, в яких фігурують правоохоронці, судді та вищі чиновники (від міністрів до начальників державних управлінь).
- **НАБУ** — попередження, виявлення, припинення та розкриття корупційних злочинів.
- **СБУ** забезпечує державну безпеку України.
- **Офіс Генерального прокурора України** — нагляд за додержанням законів органами, які проводять оперативно-розшукову діяльність, дізнання, досудове слідство; представництво інтересів громадянина в суді.
- **АРМА** — центральний орган виконавчої влади зі спеціальним статусом, який може, передавати в управління арештованими активами та продавати їх. Отримує в управління арештовані активи від прокуратури та за її ініціативою.



Державні інституції, які впливають на рівень рейдерства в Україні, умови та ефективні можливості захисту інтересів аграрного бізнесу й громадян

- **Держгеокадастр** — топографо-геодезична і картографічна діяльності, землеустрій у сфері Державного земельного кадастру, державний нагляд (контроль) в агропромисловому комплексі в частині дотримання земельного законодавства, використання та охорони земель усіх категорій і форм власності, родючості ґрунтів.
- **ДП «Національні інформаційні системи» (НАІС)** — технічне, технологічне забезпечення створення та супроводження програмного забезпечення ведення автоматизованих систем Єдиних та Державних реєстрів, що створюються відповідно до наказів Мін'юсту; забезпечення збереження та захисту даних, що містяться в автоматизованих системах Єдиних та Державних реєстрів.
- **Суди** — здійснення правосуддя (справедливість дії).
- **Керівники ОТГ.**
- **Міністерство економіки України** формує та реалізує державну політику в сферах економіки, торгівлі та сільського господарства. На нього покладено функції з реалізації державної політики з питань розвитку підприємництва.
- **Міністерство фінансів України** відповідає за те, щоб створювати фінансове забезпечення для виконання державою своїх функцій, а також умови для стабільного розвитку економіки шляхом ефективного, збалансованого, неупередженого і прозорого управління державними фінансами.
- **Нацбанк України** розробляє і впроваджує разом із Урядом ефективну кредитно-грошову політику.
- **Парламент.**



Очікувані результати

- Сформована дорожня карта політики із захисту власності та інвестицій до 2021 року та надалі.
- Створення ефективної системи захисту власності через:
 - ✓ Законодавчі зміни, імplementовані в практичну сферу застосування;
 - ✓ Підвищення правової культури бізнесу та населення;
 - ✓ Вдосконалення системи захисту майнових прав у аграрному секторі;
 - ✓ Розробку дорожніх карт захисту власності та відновлення порушених прав окремих випадків, їх супровід;
 - ✓ Взаємодію зі ЗМІ;
 - ✓ Публічність та відкритість в ініціативах.
- Збагачення громад через:
 - ✓ Обізнаність про можливості, які відкриває ринок землі;
 - ✓ Правову грамотність щодо захисту майнових прав;
 - ✓ Притік інвестицій для створення на територіях громад сімейних ферм, кооперативів тощо.



Очікувані результати

- Профілактика та протидія можливому «спалаху» рейдерства під час відкриття ринку земель.
- Відсутність дискредитації земельної реформи через прояви рейдерства.
- Створення рівних фінансових умов для усіх категорій товаровиробників, які працюють на території України та зареєстровані за її законодавством.
- Зміцнення довіри до державних інституцій (правоохоронних органів, судів тощо).
- Довірлива та системна комунікація органів державної влади та представників Громадської Антирейдерської Платформи.

Методи роботи:

1

Системні виїзди в ОТГ задля особистого спілкування з населенням та його просвітництва.

2

Створення медійних матеріалів та їх розміщення на різноманітних інформаційних ресурсах в мережі інтернет та друкованих виданнях:

- Тематичні консультаційні відеоролики з подальшим розміщенням в мережі Інтернет;
- Консультаційні та роз'яснювальні статті у друкованих виданнях обласного та районного значення;
- Спеціальні спільні просвітницькі проекти з рейтинговими інформаційними інтернет-виданнями;
- Спеціальні спільні просвітницькі проекти з профільними аграрними виданнями;
- Правовий супровід.

3

Спільні робочі групи з представниками усіх гілок влади задля реалізації антирейдерської дорожньої карти.

УЧАСНИКИ ГРОМАДСЬКОЇ АНТИРЕЙДЕРСЬКОЇ ПЛАТФОРМИ



Громадська організація «Бізнес–Варта»



**НАЦІОНАЛЬНА АСОЦІАЦІЯ
АДВОКАТІВ УКРАЇНИ**

Національна асоціація адвокатів України



Всеукраїнська аграрна рада



Всеукраїнська асоціація громад



Асоціація фермерів та приватних землевласників
Дніпропетровської області

Кожному українцю потрібно:

1

ЗНАТИ

2

ЗАСТОСУВАТИ

3

ЗБЕРЕГТИ СВОЄ

4

ПРИМНОЖИТИ

5

БУТИ ЗАХИЩЕНИМ

6

МАТИ ВИБІР