

Рейдер не пройде: що та для кого змінилося у сфері державної реєстрації бізнесу та нерухомості з прийняттям Антирейдерського закону

6 жовтня 2016 року Верховною Радою України було прийнято Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення державної реєстрації прав на нерухоме майно та захисту прав власності № 1666». Умовно даний закон називають також «Антирейдерський закон», так як в першу чергу його метою є захищення права власності громадян, бізнесу та іноземних інвесторів. Варто зазначити, що даний закон закриває 99 % рейдерських схем, які рейдери використовували саме шляхом залучення державних реєстраторів (Наприклад: Реєстрація на основі підробленого або неіснуючого рішення суду. Подання підробленого пакета документів щодо переходу корпоративних прав. Викрадення електронного ключа реєстратора та інше).

Антирейдерським законом внесено низку змін до нормативно правових актів, які регулюють сферу державної реєстрації бізнесу та нерухомості.

Що стосується змін, до законодавства про державну реєстрацію нерухомості, то однією з основних новел є **обов'язковість сповіщення власника майна про його «перереєстрацію»**. Коли реєстратор отримує пакет документів для проведення реєстраційної дії, він зобов'язаний повідомити про це власника (на сьогоднішній день відповідно до порядку державної реєстрації – шляхом направлення листа на електронну адресу власника у разі наявності в Державному реєстрі прав відомостей про електронну адресу власника як адреси для зворотного зв'язку). У випадку, якщо власник вважає проведення цієї реєстраційної дії рейдерським захопленням, він може подати **заяву про заборону вчинення такої дії**. Паралельно власник зобов'язаний звернутися до суду для накладання судової заборони.

Також, відтепер при реєстрації нерухомості власник може отримувати **паперове підтвердження права власності**. За результатами державної реєстрації формується **витяг з Державного реєстру прав** про проведену державну реєстрацію прав для подальшого використання заявником **з проставлянням підпису та печатки реєстратора**.

Форма витягу визначена абзацом 2 п. 22 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, відповідно до якого, витяг з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав за бажанням заявника може бути наданий державним реєстратором у паперовій формі шляхом друку за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав на аркушах паперу **форматом А4 (210 x 297 міліметрів) без використання спеціальних бланків**, з проставленням підпису та печатки державного реєстратора.

Ще однією важливою зміною є **звуження принципу екстериторіальності**: нотаріуси можуть здійснювати реєстраційні дії щодо нерухомого майна та бізнесу **в межах області**, крім випадків, коли реєстраційна дія вчиняється одразу після нотаріальної. Положення унеможливило поширений тип зловживання, коли реєстратор у Львові здійснює незаконні реєстраційні дії щодо майна у Харківській області.

Відповідно до нової редакції Закону про державну реєстрацію нерухомості введена **новела** щодо реєстраційних дій **на підставі рішень судів**. Реєстраційні дії проводимуться винятково на підставі рішень, отриманих **в результаті інформаційної взаємодії** Державного реєстру прав та Єдиного державного реєстру судових рішень без подання відповідної заяви.

Тобто, **реєстратори при органах місцевого самоврядування та районних державних адміністраціях** самостійно вноситимуть зміни до реєстру без заяви та збору. Ця норма працюватиме з моменту запуску технічної взаємодії між цими реєстрами (на сьогоднішній день – є обов'язок

державного реєстратора перевіряти вірність судового рішення у Єдиному державному реєстрі судових рішень самостійно. Якщо ж рішення у реєстрі відсутнє, реєстратор повинен звернутися із запитом до суду, яким було ухвалене представлене рішення).

Ще одним кроком у боротьбі з рейдерством є зміни внесені до ЗУ «Про електронний цифровий підпис».

В свою чергу було деталізовано визначення терміну «надійний засіб електронно-цифрового підпису». Так відповідно до ЗУ «Про електронний цифровий підпис», захищений носій особистих ключів - надійний засіб електронного цифрового підпису, що призначений для зберігання особистого ключа та має вбудовані апаратно-програмні засоби, що забезпечують захист записаних на нього даних від несанкціонованого доступу, від безпосереднього ознайомлення із значенням параметрів особистих ключів та їх копіювання.

Відповідно до норми зазначеної вище, прямо передбачено, що до надійних засобів ЕЦП належить захищений носій особистих ключів, який використовується задля зберігання особистого ключа. Даний механізм відповідає прийнятним стандартам якості провідних країн світу.

Також введено норму, відповідно до якої електронний цифровий підпис надається лише **за особистої присутності підписувачів, зокрема, посадових осіб підприємств.**

Міністерство юстиції України попередило випадки, коли сторонні особи отримували ЕЦП без відома директорів та головних бухгалтерів і надалі використовували для позбавлення бізнесу накопиченого податкового кредиту, відшкодування ПДВ й несанкціонованого перерахування грошових коштів.

Варто також зазначити, що у відповідність Антирейдерському закону приведено законодавство у сфері державної реєстрації **бізнесу.**

Відтепер **нотаріальне посвідчення підписів голови, секретаря або уповноважених осіб, учасників зборів на протоколі та на установчих документах при внесенні змін обов'язкове.** Тобто, "перереєструвати" активи на підставі "пустих паперів", реальність підписів на яких неможливо довести, більше ніхто не зможе. Фактично це положення унеможливило одну з ключових рейдерських схем.

Але варто зауважити, що дані зміни **не стосуються** громадських та благодійних організацій.

За новим законом **представники громадських об'єднань не повинні нотаріально посвідчувати підписи на рішеннях про внесення змін та установчих документах, крім випадків, коли вони самостійно встановлюють таку вимогу у своїх установчих документах.** Ця норма дозволить не обтяжувати організації зайвими платіжками.

Наступний важливий момент — **зменшення плати для громадських та благодійних організацій за внесення змін до установчих документів утричі**, що також усуває зайві витрати. З 0,3 мінімальної заробітної плати – до 0,1 мінімальної заробітної плати.

Ще однією важливою зміною є те, що **керівник громадської організації, організації роботодавців, творчих спілок та очільник політичної партії припиняє своє членство не тоді, коли забажає та вирішить піти, а лише після того, як на посаду буде призначено нову особу. Доки не прийде новий очільник, попередній керівник продовжує виконувати свої функції та здійснювати повноваження у межах закону.**

У законах України "Про політичні партії в Україні", "Про професійних творчих працівників та творчі спілки", "Про громадські об'єднання" та законі "Про організації роботодавців, їх об'єднання, права і гарантії їх діяльності" прописані відповідні новели.

Ще одним не менш важливим положенням введеним Антирейдерським законом, є **посилення контролю за діями нотаріусів та державних реєстраторів.**

Це абсолютно не означає, що влада почне втручатися у роботу нотаріусів чи реєстраторів.

Міністерство юстиції України на законодавчому рівні визначило, що означає термін "**камеральна перевірка**" та отримало повноваження її здійснювати. Камеральна перевірка - перевірка, що проводиться у приміщенні Міністерства юстиції України виключно на підставі даних Державного реєстру прав.

Таке віддалене "слідкування" за роботою нотаріусів та державних реєстраторів дозволить зменшити кількість зловживань та притягувати до відповідальності злісних порушників закону. Так можливо досягнення однієї з найважливіших цілей у сфері захисту прав власності, а саме ліквідації явища "чорні нотаріуси".

При виявленні грубих порушень закону у Міністерства юстиції з'являється можливість **анулювання або блокування доступу до Реєстру реєстраторам та нотаріусам-порушникам, можливість притягувати до відповідальності державних реєстраторів, робити подання про анулювання свідоцтва нотаріуса і навіть скасовувати акредитацію суб'єкта державної реєстрації прав.**

Варто, також, звернути увагу на те, що збільшено термін подання скарги до комісії з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації з **30 днів до 60.**

Це важливо, адже були випадки, коли заявник звертався до комісії зі скаргою, що була складена з порушенням вимог, і не встигав виправити формальні помилки та подати відредаговану скаргу до комісії у визначений законом термін.

Тобто, відтепер, якщо все ж хтось під загрозою ув'язнення, штрафів та позбавлення професії наважиться здійснити спробу захоплення майна, у громадянина буде більше шансів віднайти справедливість у Мін'юсті.