



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



Chemonics
Development works here.



Громадська
Антирейдерська
Платформа



ПРАКТИЧНІ РЕКОМЕНДАЦІЇ

із запобігання і протидії аграрному рейдерству



Дані Практичні рекомендації із запобігання і протидії аграрному рейдерству розроблено для агровиробників, місцевих фахівців та органів місцевого самоврядування на основі дослідження, аналізу, систематизації сучасних форм рейдерства в аграрному секторі і кращих локальних практик протидії аграрному рейдерству.

Рекомендації розроблено учасниками Громадської антирейдерської платформи.

Публікація стала можливою завдяки підтримці американського народу, наданій через Агентство США з міжнародного розвитку (USAID) у рамках Програми USAID з аграрного і сільського розвитку (АГРО), яка виконується компанією Chemonics International. Думка авторів не обов'язково є офіційною точкою зору USAID чи Уряду США.

Докладніше про Програму USAID
з аграрного і сільського розвитку (АГРО)



ЗМІСТ

Вступ	4
Розділ I. Запобігання аграрному рейдерству на законодавчому рівні	6
Розділ II. Передумови рейдерських захоплень і превентивні методи запобігання цьому	9
2.1. Аграрні рейдери та їхні інтереси	9
2.2. Збір інформації як підготовка рейдерського захоплення	11
2.3. Турбота про репутацію як метод запобігання рейдерству	14
2.4. Оцінка юридичних ризиків	15
2.5. Обов'язкові заходи протидії рейдерству	17
Розділ III. Проведення рейдерських захоплень і способи протидії цьому	18
3.1. Найбільш поширені форми та способи рейдерських атак	18
3.1.1. Встановлення юридичного контролю над аграрним підприємством (корпоративними правами)	18
3.1.2. Захоплення прав на земельні ділянки	19
3.1.3. Комплексна рейдерська атака із застосуванням фізичної сили	20
3.1.4. Захоплення майна	20
3.2. Перша оцінка рейдерської атаки та рейдерів	21
3.3. Розробка стратегії протидії рейдерам	21
3.4. Відкритість і публічна активність як метод захисту	23
3.5. Криза довіри: її негативні наслідки та їхнє подолання	24
Розділ IV. Активи місцевих громад як мета рейдерів	25
4.1. Рейдерські захоплення земель сільськогосподарського призначення на етапі їхньої передачі з державної в комунальну власність	25
4.2. Шкода економічним інтересам місцевих громад	26
Використані джерела інформації	31

ВСТУП

Історія рейдерства як такого нараховує не одне століття. Вперше поняття «рейдерство» (від англ. *raid* – «набіг») виникло у Великій Британії і передбачало захоплення поодинокими морськими судами торговельних кораблів інших країн.

На початку 1990-х рр. поняття «рейдерство» прийшло і до України. Але методика рейдерства на наших теренах фактично зводилася до силових захоплень підприємств і майна під прикриттям псевдозаконних підстав.

Наразі особливу увагу рейдерів все частіше привертає сільське господарство – через свою прибутковість, швидку окупність і невисоку обізнаність аграріїв з юридичними аспектами ефективної протидії зловмисникам. Можемо навіть констатувати той факт, що аграрне рейдерство на сьогодні стало самостійним видом високодохідної кримінальної діяльності, яка досить часто має організований характер і тісно пов'язана з корумпованістю окремих представників правоохоронних органів, судів та органів влади.

Аграрне рейдерство – це дуже небезпечне явище для економіки країни, яке має суттєвий вплив на зниження інвестиційної привабливості аграрного сектору й загрожує дискредитацією земельної реформи. При цьому, через запровадження ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення, проблема подолання аграрного рейдерства зараз стає ще більш актуальною.

Перші запобіжні заходи з протидії аграрному рейдерству й запровадженню прозорості в земельній сфері вже реалізовані Верховною Радою України. Зокрема, у 2018–2020 рр. було ухвалено закони щодо протидії рейдерству й захисту прав власності.

Поряд з тим, експерти наголошують, що законодавство не встигає зазнавати достатньо швидкої змінності, й це сприяє виробленню рейдерами нових та більш підступних стратегій захоплення сільськогосподарської землі, об'єктів аграрної інфраструктури та інших активів сільгосптоваровиробників.

Тож, попри антирейдерські законодавчі ініціативи, тиск рейдерів на дрібних сільгосптоваровиробників щороку лише посилюється. Більш того, за прогнозами незалежних експертів, Україною неодмінно прокотиться хвиля аграрного рейдерства – одразу ж після того, як в країні дозволять купувати і продавати земельні ділянки сільськогосподарського призначення.

Небезпека полягає ще й в тому, що рейдерство посягає не тільки на право власності і право здійснення господарської діяльності, які мають гарантуватися державою, а й стосується безпосередньо життя та здоров'я аграрія, членів його сім'ї та оточення.

Успішність же рейдерських атак на аграрні підприємства пояснюється тим, що більшість власників дрібного аграрного бізнесу вживають недостатніх заходів для захисту своїх активів від можливих посягань загарбників. Зазвичай це пов'язано з тим, що на практиці дрібним і середнім сільськогосподарським підприємствам не вистачає

фінансово-матеріальних ресурсів, щоб винайняти професійних захисників і протистояти нападникам під час рейдерського захоплення. Саме тому виникає нагальна потреба у поінформованості аграріїв про вигідні, надійні й ефективні інструменти протидії рейдерам і у сприянні набуттю навичок здорової агресії задля захисту їхнього власного бізнесу.

Але найбільш ефективний спосіб протидії рейдерській атаці — не допустити її проведення взагалі. А це, поміж іншим, передбачає необхідність завчасної ідентифікації вразливих місць бізнесу з подальшим усуненням.

Окремо варто виділити надзвичайно високу зацікавленість у подоланні аграрного рейдерства у місцевих громадах і органів місцевого самоврядування — адже мешканці сільських територій є найбільш вразливими до негативних наслідків рейдерських атак. Тим паче, що на сьогодні доволі актуальним для місцевих громад є питання протидії рейдерському захопленню земель сільськогосподарського призначення, яке відбувається в процесі передачі цих ділянок з державної в комунальну власність.

Таким чином, місцеві громади й аграрії мають стати союзниками, об'єднавши зусилля, знання, досвід і ресурси, виступити єдиним фронтом у боротьбі з рейдерами та протидії рейдерським захопленням.

Загалом викорінення аграрного рейдерства як небезпечного явища сприятиме підвищенню вартості сільськогосподарських угідь і залученню інвестицій у сільське господарство України.

РОЗДІЛ І.

ЗАПОБІГАННЯ АГРАРНОМУ РЕЙДЕРСТВУ НА ЗАКОНОДАВЧОМУ РІВНІ

Запобіжні заходи з протидії аграрному 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.

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;

радикальне зменшення ризиків хабарництва й корупції в земельних відносинах;

децентралізація управління землями й розширення повноважень громад;

зняття штучних бюрократичних обмежень заради спрощення доступу до земельних ресурсів для населення й бізнесу;

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.

Окрім протидії аграрному рейдерству, у межах реалізації цих законодавчих ініціатив, успішність яких залежатиме від зусиль уряду, уряд має у 2021 році створити ще такі першочергові організаційні передумови для функціонування ринку сільськогосподарських земель:

впровадження технічних інструментів для контролю за обмеженнями щодо концентрації земель у власності громадян та юридичних осіб;

введення в експлуатацію національного геопорталу;

створення ефективної системи моніторингу земельних відносин;

ухвалення нової уніфікованої методики нормативної грошової оцінки земель.

Загалом для аграріїв поточний рік буде знаковим, адже із запровадженням ринку сільськогосподарських земель з 1 липня 2021 року сільське господарство України зміниться назавжди, а ера орендної моделі землекористування залишиться в минулому.

РЕКОМЕНДАЦІЇ

Варто пам'ятати, що без оперативного реагування на нові інструменти і схеми рейдерів, які відкриваються завдяки існуючим законодавчим прогалинам, не вдасться досягнути швидкої змінності правового поля. Проте агровиробники й органи місцевого самоврядування чи не найпершими отримують досвід із практичного застосування тих чи інших правових норм.

Тому якщо ви на практиці маєте факти застосування рейдерами положень тих чи інших нормативно-правових актів на їхню користь – на шкоду аграріям та місцевим громадам, краще реагувати відразу. Для цього варто звернутися до керівництва або органу управління:

аграріям – до галузевої профільної асоціації, до складу якої вони входять, та/або до громадської організації «Бізнес-Варта»;



місцевим громадам – до Всеукраїнської асоціації громад (ВАГ);



юристам (адвокатам) – до Національної асоціації адвокатів України (НААУ).



НАЦІОНАЛЬНА АСОЦІАЦІЯ
АДВОКАТІВ УКРАЇНИ

При цьому бажано направляти вищевказаним громадським організаціям також інформацію про виявлені прогалини в тих чи інших нормативно-правових актах, якими скористалися злочинці. Експерти вищевказаних громадських організацій узагальнюватимуть отримані пропозиції та ініціюватимуть розробку відповідних законодавчих або підзаконних актів.

У 2021 році буде також запроваджено прямі комунікаційні канали зворотного зв'язку з аграріями і представниками місцевих громад. Такі комунікаційні канали функціонуватимуть у межах широкої громадської платформи протидії рейдерству, щодо створення якої вже ведеться активна робота.

У межах практичної реалізації заходів вказаною громадською платформою буде оперативно збиратися інформація про всі нові інструменти і схеми рейдерів з подальшим внесенням відповідних законодавчих ініціатив і сприянням розвитку правових форм громадського опору рейдерству.

РОЗДІЛ II.

ПЕРЕДУМОВИ РЕЙДЕРСЬКИХ ЗАХОПЛЕНЬ І ПРЕВЕНТИВНІ МЕТОДИ ЗАПОБІГАННЯ ЦЬОМУ

Рейдерство в сучасних українських реаліях — це ретельно сплановані та організовані кампанії, що досить часто базуються на прогалинах в законодавстві та маніпулюванні фактами. Особливо цікавими для загарбників є ті підприємства, де поєднуються швидка окупність і високий прибуток. Перш за все це підприємства агропромислового комплексу.

За оцінками експертів, які спеціалізуються на захисті підприємств від захоплення рейдерами, власники близько 90 % аграрних підприємств не вживають жодних запобіжних заходів, а просто чекають, умовно кажучи, коли до них прийдуть рейдери. Такі аграрії вважають, що мають певну підтримку серед окремих чиновників чи правоохоронців, або сподіваються, що в разі потреби залучать високопрофесійних юристів і адвокатів, які з легкістю відіб'ють атаку зловмисників.

Проте превентивні заходи протидії рейдерству, за умови наявності об'єктивних факторів такої загрози, завжди є більш дешевим та спокійним шляхом для забезпечення захисту бізнесу.

Варто також пам'ятати, що вартість превентивних заходів у десятки разів нижча за витрати на захисників у разі активної фази рейдерського захоплення.

2.1. Аграрні рейдери та їхні інтереси

Більшість науковців і експертів поділяють рейдерів на три види:

1

«білі» рейдери — ті, що, використовуючи прогалини в корпоративному законодавстві, прагнуть встановити свій контроль над певним підприємством. Такі злочинці застосовують стандартний набір прийомів з маніпулювання акціями й частками підприємства, а також використовують на власну користь суперечність між власниками бізнесу;

2

«чорні» рейдери — небезпечний і часто пов'язаний із криміналом вид загарбників (інколи їх називають «криваві рейдери»). В арсеналі таких зловмисників — переважно протиправні прийоми: фальсифікація та незаконне вилучення документів підприємства, підкуп суддів, прокурорів, чиновників місцевих адміністрацій, а також силові захоплення підприємства;

3

грінмейлери — акціонери, які, володіючи мізерною часткою акцій, спрямовують свою діяльність на одержання надприбутку за допомогою спекуляцій або зловживань своїми правами акціонера стосовно підприємства. Досить часто такі рейдери вдаються до корпоративного шантажу. А одним із поширених різновидів такого рейдерства є так званий екологічний грінмейл, тобто використання екологічних проблем або штучно створеної їхньої видимості, у тому числі шляхом залучення різноманітних екологічних громадських організацій і подальшого тиску на власників бізнесу.

За організаційно-професійними характеристиками рейдерів умовно поділяють на дві групи:

професійні рейдери —

ті, що ретельно відстежують діяльність підприємств, які можна поглинути або захопити.

Це багаторівневі організовані групи висококласних спеціалістів (юристів, економістів, аналітиків, бухгалтерів, корумпованих правоохоронців і суддів), які планують власні захоплення й виконують замовлення інших клієнтів;

ситуаційні рейдери —

легальні та економічно активні підприємства, які можуть за нагоди замовити рейдерське захоплення конкурентів або поглинання сусідів, що дозволяє розширити власний бізнес.

На практиці існує лише **три основні чинники**, за наявності хоча б одного з яких будь-яке аграрне підприємство може стати привабливим для рейдерів:



успішний, перспективний і стійкий бізнес — заради заволодіння таким бізнесом здійснюється рейдерське захоплення;



високоліквідні активи (нерухомість, земельні ділянки або врожай сільгосппродукції) — у такому разі рейдерів не цікавить поглинання самої юридичної особи (підприємства);



можливість включення захопленого підприємства в холдинг — у такому разі бізнес, активи та сама юридична особа (підприємство) поглинаються ретельно й комплексно.

До основних чинників привабливості слід зарахувати також такі важливі фактори, що підігрують інтерес рейдерів до захоплення майна або підприємства загалом:

неконтрольована
кредиторська
заборгованість;

незахищені (шаблонні,
типові) статутні
документи;

конфлікт між акціонерами,
співзасновниками,
власниками;

не оформлені належним чином
правовстановлюючі документи,
договори, технічно-дозвільна
документація тощо.

До цього можна додати, що від рейдерських захоплень найчастіше потерпають аграрні підприємства, що мають в обробітку до 1 000 га землі сільськогосподарського призначення.

РЕКОМЕНДАЦІЇ

Якщо ваше аграрне підприємство має хоча б одну з ознак привабливості для рейдерів, слід невідкладно реалізувати всі превентивні заходи із запобігання рейдерським атакам.

Далі у цьому розділі наведено рекомендації, практичне виконання яких суттєво знизить ризики навіть спроб таких атак.

Якщо ж набігу рейдерів уникнути не вдасться, то, реалізувавши рекомендації на практиці, ви суттєво підвищите шанси ваших захисників на успішну протидію зловмисникам та захист прав власності.

2.2. Збір інформації як підготовка рейдерського захоплення

Рейдерське захоплення на ранніх стадіях його реалізації часто досить складно розпізнати. Саме цей фактор призводить до досить запізнілої реакції власників аграрного підприємства. Тому треба розуміти, як починається ще сама підготовка до захоплення.

Так, збір інформації про підприємство — потенційну жертву відіграє важливу роль у плануванні рейдерської атаки. Адже на цьому етапі вивчається ринкова ситуація й визначаються об'єкти, що є найбільш привабливими та незахищеними для злочинців.

Вже на цій стадії є досить великий набір інструментів для запобігання рейдерському захопленню. Але проблема в тому, що єдиної універсальної стратегії превентивного захисту для всіх не існує, як не існує типової схеми захоплення. Тобто розпізнати рейдерську підготовку досить складно через те, що схеми атаки є індивідуальними для кожного окремого аграрного підприємства.

Утім, такі **основні ознаки підготовки рейдерського захоплення**:

-  інтенсивний збір певними особами інформації про діяльність підприємства, наявність і стан його активів;
-  несподівана поява незрозумілої кореспонденції (листів, повідомлень, запитів тощо) від судів, правоохоронних органів, органів державної влади, інших третіх осіб;
-  підвищена інтенсивність різноманітних перевірок, особливо позапланових, які здійснюються будь-якими органами державного контролю (нагляду);
-  нав'язування економічно не вигідних партнерських стосунків (примус до співпраці) з боку окремих осіб, у тому числі з боку чиновників;
-  зникнення різноманітних документів, печаток, договорів тощо.

У межах підготовчого етапу рейдери намагаються отримати копії статутних і засновницьких документів підприємства, відомості про внутрішню фінансову політику підприємства, керівників, провідних менеджерів, наявне майно та інші активи.

При цьому рейдери також досить часто залучають експертів для оцінки економічних показників діяльності підприємства. Оцінюють також реальну вартість активів — земель сільськогосподарського призначення й об'єктів нерухомості. Саме на цьому етапі зловмисники проводять попередню оцінку стійкості підприємства до рейдерської атаки. І їх перш за все цікавить організація системи охорони підприємства та його основних активів.

Тоді ж оцінюються обсяги та характеристики можливої силової протидії, яку може бути швидко мобілізовано на протидію рейдерам, у тому числі — потенційна здатність власника підприємства залучити для цього представників правоохоронних органів, органів влади й місцевого самоврядування.

Але тут варто відзначити, що наявність високих покровителів у власника аграрного підприємства досить рідко зупиняє рейдерів. Ці обставини змушують злочинців лише більш ретельно планувати саме захоплення, виділяти більше часу на його реалізацію і збільшувати обсяги витрат коштів з боку замовника.

За різними оцінками, тривалість даного етапу становить від кількох місяців до одного року.

РЕКОМЕНДАЦІЇ

1. Якщо ви помітили хоча б кілька з перелічених вище основних ознак підготовки рейдерського захоплення, то слід негайно провести власну більш ретельну оцінку ризиків і подбати про залучення професійних захисників (юристів, адвокатів та інших фахівців).

Якщо перелічених вище ознак не спостерігається, то необхідно вибудувати на підприємстві внутрішню систему моніторингу ризиків таким чином, щоб відповідні працівники чітко знали та розуміли, за якими індикаторами та як вони мають реагувати.

Необхідно також розробити чіткий план дій, який визначатиме алгоритм роботи кожного відповідального працівника підприємства у випадку рейдерської атаки. Обізнаність кожного працівника з цим планом зведе до мінімуму паніку й розгубленість, що підвищить ефективність протидії зловмисникам.

2. Слід також заздалегідь подбати про фізичний захист своїх активів.

Якщо ви дрібний агровиробник і не можете собі дозволити постійне утримання підрозділів фізичного захисту (охорони) основних своїх активів, можна об'єднатися у спільноти з подібними власниками господарств, які знаходяться неподалік. У такому разі необхідно забезпечити всіх учасників цього громадського об'єднання засобами зв'язку й миттєвого інформування про появу на території господарства рейдерів.

Бажано також періодично проводити тренувальні збори, про що доцільно широко інформувати громадськість через соціальні мережі та ЗМІ.

3. Потрібно також впорядкувати документообіг і запровадити чітке розмежування повноважень працівників щодо фізичного доступу до тих чи інших документів.

Краще обмежити коло посадових осіб підприємства, які мають доступ до внутрішнього документообігу, що сприятиме збереженню комерційної таємниці та конфіденційної інформації.

Крім того, варто забезпечити належний фізичний захист оригіналів установчих документів. Слід звести до мінімуму ймовірність поширення, витоку або втрати стратегічно важливої інформації, оскільки це може надати суттєву додаткову перевагу рейдерам.

4. Варто потурбуватися і про наявність дублікатів (нотаріально завірених копій) установчих документів та документів, що посвідчують право власності на активи.

Наявність дублікатів вказаних документів дозволить у подальшому аргументовано відстоювати свої права й дасть змогу захисникам (юристам, адвокатам та іншим фахівцям) швидко зрозуміти обставини справи, що сприятиме в разі потреби розробці чіткого алгоритму захисту бізнесу.

Зберігати дублікати (нотаріально завірених копії) установчих документів та документів, що посвідчують право власності на активи, краще окремо від їхніх оригіналів (наприклад, у банківському індивідуальному сейфі).

2.3. Турбота про репутацію як метод запобігання рейдерству

Одночасно зі збором інформації про підприємство рейдери накопичують компрометуючі дані на керівний склад підприємства з метою формування наклепу й подальшого вербування на свій бік.

Зокрема, злочинців цікавить інформація про можливі конфлікти між співвласниками або між власником та ключовими членами керівного складу підприємства. Також їх цікавить наявність конфліктів власників підприємства або ключових членів його керівного складу з представниками влади та правоохоронних органів.

За наявності таких конфліктів аграрне підприємство стає більш привабливим для рейдерського захоплення. Це також дає зловмисникам більше шансів домовитися й залучити до процесу представників контролюючих та правоохоронних органів.

А подальша дискредитація власника підприємства, на фоні наявних конфліктів та за участі спеціалістів з чорного PR, фактично зводить нанівець можливість широкої суспільної підтримки в боротьбі з рейдерами.

РЕКОМЕНДАЦІЇ

1. Формуйте позитивну репутацію в публічному просторі. Звертайте увагу на те, яка інформація про підприємство з'являється в ЗМІ.

В разі появи серії негативних матеріалів доцільно забезпечити захист своєї ділової репутації через подання відповідних звернень або навіть у судовому порядку. Хоча саме поява негативної інформації про компанію в ЗМІ може допомогти розкрити рейдерську загрозу заздалегідь, що дозволить власнику організувати належний захист та запобігти захопленню.

2. Шанобливо та з повагою ставтеся до мешканців сільських населених пунктів, у територіальних межах яких здійснюєте господарську діяльність. Довіра та взаємна повага допоможуть здобути широку суспільну підтримку в боротьбі з рейдерами.

На практиці досить часто агровиробники підтримують лише найбільш соціально вразливих мешканців сільських населених пунктів (наприклад, пенсіонерів), надаючи їм якісь вкрай важливі для них послуги. Але цілком відчутною для аграріїв може стати також підтримка закладів дошкільної та середньої освіти, які доволі часто потребують додаткового фінансування на реалізацію тих чи інших невідкладних заходів.

3. Уникайте, за змогою, конфліктів з представниками влади та правоохоронних органів.

Якщо ж конфлікту уникнути не вдалося й ви переконані у своїй правоті – не замовчуйте предмет конфлікту. Спробуйте перенести конфліктну ситуацію в публічну площину – громадськість має знати вашу позицію. А за потреби – закликайте її публічно підтримати вас у конфліктній ситуації.

4. Будьте уважними до будь-яких запитів на інформацію або до перевірок, що проводяться посадовими особами органів державного нагляду (контролю) або правоохоронних органів.

Варто пам'ятати, що заходи державного нагляду (контролю) здійснюються відповідно до річних планів, що затверджуються органом державного нагляду (контролю).

Важливим також є забезпечення обмеження доступу, у межах чинного законодавства, до контрактів, договорів та інших документів, які можуть містити комерційну таємницю.

Отримання перевіряючими особами доступу до інформації, що складає комерційну таємницю, може мати наслідком подальший тиск на ваших контрагентів, що неодмінно підірве вашу ділову репутацію.

В роботі з представниками органів державного нагляду (контролю) та правоохоронних органів варто пам'ятати, що, виконуючи свої службові обов'язки, вони, на жаль, також можуть збирати інформацію на замовлення рейдерів.

Тому краще за все консультуватися з професійними захисниками (юристами, адвокатами й іншими фахівцями) під час розгляду будь-яких запитів на інформацію або проведення перевірок посадовими особами органів державного нагляду (контролю) або правоохоронних органів.

2.4. Оцінка юридичних ризиків

В залежності від об'єкта, на який спрямоване рейдерське захоплення (наприклад: земля, бізнес, нерухомість або інші активи), у пошуку його слабких місць рейдери концентруються перш за все на аналізі відкритої та загальнодоступної інформації.

Успішності реалізації цього кроку для злочинців значною мірою сприяє специфіка діяльності вітчизняних органів влади та їхніх посадових осіб, які акумулюють відповідну інформацію.

Для прикладу, якщо у жодній країні світу неможливо купити бази даних про податкові декларації або про банківські платежі за останні кілька років, то в Україні придбання цієї інформації не є проблемою.

Варто також відзначити, що останніми роками в Україні спрощено доступ користувачів до різного роду електронних реєстрів, у тому числі до відомостей щодо речових прав на рухоме й нерухоме майно.

Тож, високо оцінюючи позитивні сторони запровадження публічного доступу до електронних реєстрів, варто врахувати, що професійні рейдери також отримали доступ до них. І ця абсолютна доступність такої інформації дає зловмисникам значно кращі можливості для відстеження відомостей щодо речових прав на рухоме й нерухоме майно, що в подальшому може використовуватися для планування атак.

Хоча рейдери також уважно відстежують і строки оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення (паїв). Це обумовлюється такою логікою: за законом, чинний орендар має переважне право на продовження оренди на існуючих умовах або на умовах, які пропонує інший потенційний орендар; при цьому, якщо не продовжити строк оренди вчасно, землю з усім, що на ній зросло, отримає інший орендар.

Саме за результатами аналізу отриманої інформації та з урахуванням поставлених завдань рейдерами формується стратегія захоплення аграрного підприємства.

РЕКОМЕНДАЦІЇ

1. Оцініть свої юридичні ризики.

Краще за все проводити аналітичне дослідження юридичних ризиків власними силами або із залученням лише тих сторонніх фахівців, яким ви цілком довіряєте.

В межах вказаного дослідження бажано провести аналіз установчих документів щодо юридичної особи чи фермерського господарства, а також усіх правовстановлюючих документів на землю. І особливу увагу тут слід приділити саме оцінці юридичних ризиків у питаннях землекористування. Зокрема, варто оцінити:

- ✓ історію переходу прав на землю і правильність оформлення документів на кожному з етапів переходу цих прав на землю;
- ✓ повноту і правильність реєстрації прав на землю;
- ✓ дотримання вимог щодо використання земельних ділянок у відповідності до їхнього цільового призначення, а також відображення фактичного використання земельних ділянок у бухгалтерських та інших документах;
- ✓ наявність обтяжень і обмежень на землю — а також провести перевірку кожного з договорів оренди землі на предмет його чинності й визнання таким, що є укладеним, належної реєстрації прав;
- ✓ фактичне використання земель (відповідності площі й меж у натурі відомостям кадастру).

При цьому зміст аналітичних матеріалів, складених за результатами таких досліджень, має бути суто конфіденційним і відомим лише обмеженому колу осіб.

Аналітичні же матеріали повинні містити відомості про вірогідні місця тиску на підприємство та його власників. Також у підсумковому звіті має бути викладена чітка стратегія, відповідно до якої потрібно посилювати захист власності від посягань рейдерів.

2. Проведіть моніторинг змін відомостей в електронних реєстрах.

Для контролю змін у реєстрах сьогодні існує кілька інтернет-ресурсів, які хоч і не охоплюють всі реєстри, проте дозволяють отримувати повідомлення про такі зміни (мають SMS-інформування). Використання подібних електронних сервісів має доповнювати роботу з відстеження відповідної інформації уповноваженим працівником підприємства.

Бажано також періодично відстежувати інформацію про підприємство та його активи в Єдиному державному реєстрі судових рішень, на сайті судової влади або через електронний кабінет у системі Електронний суд.

3. Постійно відстежуйте завершення строків оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення (паїв).

Тут слід розуміти, що готувати документи варто починати ще за півроку до закінчення строку оренди, а не менш ніж за три місяці — починати працювати з власником ділянки щодо продовження оренди.

4. Зареєструйтесь у Державному аграрному реєстрі.

Цей ресурс працює за принципом автоматичної взаємодії з даними Державного земельного кадастру, Державного реєстру прав, Єдиного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців і громадських формувань та Єдиного державного реєстру тварин, тобто всі ці відомості автоматично підтягуються при реєстрації в ньому. Також у цьому Реєстрі відображається актуальна інформація про земельні ділянки, що належать аграрію: їхні площі, цільове призначення, вартість, речове право (у разі наявності).

Реєстрація та користування Реєстром є безкоштовними.

2.5. Обов'язкові заходи протидії рейдерству

Отже, врахувавши всі вищенаведені рекомендації, можна виділити перелік дій, які обов'язково слід реалізувати задля однозначного зниження ризиків рейдерської атаки.

1. Невідкладно провести моніторинг власності й активів підприємства.
2. Впорядкувати установчі документи підприємства, передбачити в його статуті максимум нотаріально завірених підписів на рішеннях, протоколах, інших документах, перевірити відповідність даних у відкритих реєстрах і забезпечити надійне зберігання оригіналів документів.
3. Особливу увагу приділити оформленню або дооформленню прав власності на нерухоме майно й майнові права.
4. Оперативно вжити заходів для внесення актуальної інформації в електронні реєстри.
5. Взяти за правило постійний моніторинг відкритих реєстрів на предмет відповідності інформації, зазначеній у них, дійсності.
6. Забезпечити контроль над дебіторською та кредиторською заборгованостями і грамотне управління ними.
7. Заручитись підтримкою довірених професійних юристів.
8. Формувати позитивну репутацію в публічному просторі, серед мешканців громади й у робітників підприємства.
9. Уникати, за змогою, конфліктів із представниками влади і правоохоронних органів.
10. Якщо конфлікт неминучий і є впевненість у власній правоті, не замовчувати предмет конфлікту: переносити його в публічну площину – залучати ЗМІ.
11. Подбати про фізичний захист своїх активів.
12. Намагатися співпрацювати та об'єднувати зусилля з колегами й сусідами.

РОЗДІЛ III.

ПРОВЕДЕННЯ РЕЙДЕРСЬКИХ ЗАХОПЛЕНЬ І СПОСОБИ ПРОТИДІЇ ЦЬОМУ

Зрозуміло, що крупні аграрні підприємства, аграрно-промислові об'єднання та агрокорпорації мають необхідні можливості й достатні ресурси для самостійного захисту від рейдерських атак. Але дрібні аграрні підприємства й фермерські господарства таких можливостей і ресурсів зазвичай не мають. Як наслідок, вони стають достатньо легкою здобиччю для аграрних рейдерів.

Безумовно, ці злочинці здаються надто розумними, хитрими й підступними. Однак навіть невеликі аграрії можуть і повинні з ними боротися — якщо будуть обізнаними в рейдерських діях і в методах протидії цим загарбникам.

3.1. Найбільш поширені форми та способи рейдерських атак

Форми та способи рейдерства в Україні відрізняються своєю різноманітністю, проте практично завжди вони ґрунтуються на існуючих недоліках законодавства.

При цьому основним інструментом рейдерів для переконання є підкуп, а вся їхня ідеологічна база має в основі принцип раціонального вибору.

Також сила рейдерів — у корумпованості окремих чиновників і правоохоронців, а ключову негативну роль у реалізації багатьох рейдерських схем, на жаль, відіграють суди.

Хоча трапляється й чисто кримінальне рейдерство, де використовується фізична сила, залучення т. зв. тітушок або вчинення відвертого кримінального протиправного примусу.

Загалом, рейдерські атаки відзначаються комбінацією різних форм і способів впливу, оперативним пристосуванням до змін у законодавстві та адаптацією до кожної конкретної ситуації.

Далі наведено лише найбільш поширені форми та способи таких атак.

3.1.1. Встановлення юридичного контролю над аграрним підприємством (корпоративними правами)

Захоплення корпоративних прав власника аграрного підприємства частіше за все відбувається з метою подальшого захоплення й земельних ділянок. Адже, отримуючи в такий спосіб контроль над підприємством, зловмисники отримують у користування й землі, що перебувають в оренді цього підприємства.

Здійснюються такі дії або шляхом підробки документів (договорів купівлі-продажу частки в статутному капіталі, заяв, протоколів тощо) з наступним внесенням змін

про учасників чи керівників юридичних осіб, або через фальшування внутрішніх корпоративних рішень (включення учасника або виключення учасника, фіктивна передача корпоративних прав третім особам або інші дії).

Для реалізації таких намірів рейдери часто звертаються до державних реєстраторів, нотаріусів або інших осіб, використовуючи неналежні документи за підробленими договорами купівлі-продажу частки в статутному капіталі, підробляють організаційно-розпорядчі документи й реєструють зміни до відомостей Державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців і громадських формувань про власників (учасників) та керівників юридичної особи.

Використовуючи такий спосіб, злочинці набувають майнові права на єдиний майновий комплекс підприємства, до якого входять і земельні ділянки, що можуть належати підприємству за правом власності або оренди. Потім рейдерами вносяться зміни до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їхніх обмежень про зміну орендаря — і таким чином зловмисники отримують юридичний контроль ще й над землею.

3.1.2. Захоплення прав на земельні ділянки

Земельні ділянки є найбільшим активом аграрної сфери та найпривабливішим об'єктом рейдерства — адже вони характеризуються економічним зиском від їхнього обробітку і зростаючою ринковою капіталізацією в межах росту їхнього вартісного показника. Саме тому рейдерські атаки на бізнес найчастіше спрямовуються на заволодіння саме земельними ділянками.

Приводом для таких атак слугують недоліки реєстрації та оформлення землі або неналежне виконання договорів оренди землі.

Так, у категорії ризику перебувають земельні ділянки, оренда яких оформлялася до 01.01.2013, і на сьогодні відповідні документи не переоформлені й земельні ділянки не внесені до Державного земельного кадастру. Відсутність державної реєстрації може використовуватися злочинцями для невизнання прав оренди на такі земельні ділянки.

Що стосується договорів оренди, то рейдерські дії нерідко відбуваються при домовленості з власниками (орендодавцями) земельних ділянок, які невдоволені розміром орендної плати або виконанням додаткових умов договорів оренди землі та очікують на підвищення доходів від такої земельної ділянки. В такій ситуації непоодинокими є випадки, коли злочинці пропонують власникам укласти з ними нові договори оренди на значно кращих умовах, а попередні розірвати. Таким чином нові «орендарі» збільшують свій земельний банк.

Набувають поширення й факти, коли з ініціативи власників (орендодавців) земельних ділянок, попри існування зареєстрованих у встановленому порядку договорів оренди, земельні наділи розподіляються на кілька нових ділянок. З формальної точки зору вони постають вже новими об'єктами, щодо яких реєструються договори оренди з новими орендарями. При цьому об'єкт оренди (земельна ділянка) за раніше укладеним

договором оренди припиняє існувати. Зазвичай реальний користувач цієї землі в цей час навіть не здогадується, що його наділ вже відбирають. Адже, сформувавши певний пул таких ділянок, «новий законний орендар» приїжджає до орендаря з документом із Держгеокадастру й вимагає звільнити його землі.

3.1.3. Комплексна рейдерська атака з застосуванням фізичної сили

Атака на власність і землеволодіння майже завжди відбувається через використання комплексних методів із застосуванням як формально коректних або частково коректних, так і силових інструментів.

На жаль, учасниками таких відносин нерідко стають представники виконавчої та судової влади, а також правоохоронних органів.

Також до ланцюга осіб, які організовують недобросовісні дії, включаються й державні реєстратори та нотаріуси. Так, на підставі підроблених документів або таких, що мають сумнівне походження (у т. ч. це можуть бути документи суду), нотаріуси вносять зміни до держреєстрів на користь рейдерів. Після цього законний власник виявляється втягнутим у довготривалий судовий процес, у якому буде змушений доводити цей факт внесення незаконних змін до держреєстрів.

3.1.4. Захоплення майна

Найчастіше тут ідеться про захоплення вирощеного врожаю. Тобто рейдери, які мають відповідну сільськогосподарську техніку, просто заїжджають на чужі землі й починають збирати врожай, який швидко вивозять і так само швидко реалізують.

На їхню користь виступають такі фактори, як велика відстань між земельними ділянками господарства, відсутність регулярного контролю за станом земель і посівів, відсутність працівників господарства або їхня зайнятість в інших місцях. А для захисту від оперативних дій правоохоронних органів використовують документи, які підтверджують наявність у зловмисників прав на земельні ділянки.

При цьому такі документи можуть бути підробленими, оформленими з порушенням (що згодом стане підставою для визнання їх недійсними) або такими, що стосуються інших земельних ділянок (справа в тому, що працівник поліції не може встановити в полі, який кадастровий номер у тієї земельної ділянки, де ведуться роботи зі збору врожаю).

Зазвичай така рейдерська атака не доводиться до кінця (зібрати вдається лише частину чужого врожаю), але завдає господарству значних збитків, відшкодувати які доволі проблематично.

Важливу роль у таких захопленнях відіграють не чисті на руку юристи й адвокати.

Це все у своїй сукупності викликає в аграріїв так звану кризу довіри, яку більш детально буде розглянуто далі.

3.2. Перша оцінка рейдерської атаки та рейдерів

Якщо рейдерська атака вже розпочалась, то головне тут — не панікувати: необхідно розгортати масштабну й методичну оборону.

Перш за все, вже з цього моменту слід залучити кваліфікованих спеціалістів і захисників (юристів, адвокатів та інших фахівців) і не намагатися самотужки вирішувати всі питання.

РЕКОМЕНДАЦІЇ

Для початкової оцінки рейдерського захоплення та його організаторів доцільно оцінити та з'ясувати:

- 1) хто може виступати замовником захоплення (якщо це не власна ініціатива групи аграрних рейдерів);
- 2) хто входить до складу групи загарбників;
- 3) яка мета захоплення (захоплення землі, врожаю, об'єктів аграрної інфраструктури та інших активів або поглинання більш потужним аграрним підприємством);
- 4) можливі ресурси рейдерів (фінансові, організаційні, людські, навіть адміністративні — бо можливими, в тому числі, можуть бути прихильники серед посадових осіб органів влади та правоохоронних органів);
- 5) приблизний бюджет усіх заходів, які розпочали реалізовувати злочинці;
- 6) попередній досвід рейдерів — методи й алгоритми їхньої роботи.

Якісно проведений аналіз цих складових на початковому етапі дозволяє перейти до наступного етапу з розробки ефективної стратегії протидії.

3.3. Розробка стратегії протидії рейдерам

Під час початкової оцінки рейдерського захоплення відразу необхідно формувати і стратегію розгортання масштабної оборони та жорсткої протидії.

Задля цього, оцінивши попередній досвід загарбників, а також основні методи й алгоритми їхньої роботи, варто вивчити також досвід оборони їхніх попередніх жертв (всі слабкі та сильні інструменти боротьби), і вже далі обирати певні методи захисту.

Тут слід розуміти, що, з урахуванням ефективності й поширеності застосування форм захисту прав у протидії аграрному рейдерству, на сьогодні розрізняють юрисдикційні (судовий і адміністративний захист) та неюрисдикційні форми оборони (самозахист). А стратегія захисту має передбачати заходи:

оперативного характеру (оскарження тих чи інших дій із дотриманням установлених строків, блокування подальших дій рейдерів у судовому порядку тощо);

стратегічного характеру (стратегія судового захисту, робота з правоохоронними органами щодо притягнення зловмисників до кримінальної відповідальності за порушення прав законних власників та за захоплення підприємств шляхом застосування насильства тощо).

Проте спеціалісти вказують на те, що за окремими статтями Кримінального кодексу рейдерів можна притягнути до суду, але на практиці це відбувається досить рідко.

Варто також враховувати, що правоохоронцям складно довести факт рейдерства — через те що досудові розслідування є надто заплутаними, а висококваліфікованих слідчих зазвичай не вистачає, щоб розібратися у всіх діяннях загарбників.

Тож **головними складовими ефективної протидії рейдерам є:**

кваліфікований юридичний супровід усього процесу боротьби;

надання факту рейдерського захоплення максимальної публічності через ЗМІ;

активна протидія іншими рейдерами (контратаки на ключових осіб у групі рейдерів або на замовників атаки).

РЕКОМЕНДАЦІЇ

1. Для ефективного протистояння рейдерському захопленню необхідно мати стратегію розгортання масштабної оборони й жорсткої протидії, яка включатиме конкретні оперативні і стратегічні заходи.

2. У разі, якщо підприємство стало об'єктом рейдерського захоплення внаслідок незаконних дій реєстратора, варто звернутись до Мін'юсту з відповідною скаргою (строк розгляду не може перевищувати 45 днів) — адже з січня 2020 року в складі Мін'юсту функціонує Офіс протидії рейдерству та Колегія з розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державних реєстраторів.

Якщо порушення державного реєстратора було дуже грубим, Міністр юстиції може одноособово розглянути скаргу навіть за один день.

3. Слід враховувати, що якщо формально реєстраційну дію було проведено законно, навіть якщо для реєстрації подавалися підроблені документи, то з високою ймовірністю це не стане причиною для Мін'юсту скасовувати рішення державного реєстратора та відповідний запис у реєстрі — через те що Міністерство юстиції в даному випадку не уповноважене проводити дослідження поданих документів на їхню оригінальність.

В такому разі не варто втрачати час на адміністративне оскарження, а слід відразу звертатися до суду. Якщо реєстраційну дію вчинено з порушеннями, у тому числі на підставі підроблених документів або іншим незаконним шляхом, суд стане на бік власника.

4. Якщо рейдери підробили документи або вчинили інші злочинні дії, варто ініціювати кримінальне провадження.

Необхідно також враховувати той факт, що кримінальне провадження може бути не тільки інструментом для покарання зловмисників, але й допомогою для захисту активів (у межах кримінального провадження слідчий суддя може заборонити будь-які реєстраційні дії щодо майна). Коли атаку рейдерів буде успішно відбито, можна буде звернутися до слідчого судді з клопотанням про зняття заборони (арешту).

3.4. Відкритість і публічна активність як метод захисту

Загальновідомо, що громадяни стали частіше стежити за новинами, які публікуються в мережі інтернет, у тому числі в соціальних мережах. Так, традиційні засоби масової інформації й надалі поступатимуться новим медіа своїм впливом на свідомість українців.

Саме тому рейдери наразі активно використовують інтернет-ЗМІ та соціальні мережі як нові канали для чорного піару. Основною метою злочинців є формування й закріплення негативного іміджу власника підприємства, що в подальшому суттєво знижує очікуваний рівень підтримки громадськості.

Саме тому, якщо керівництво або власник аграрного підприємства буде грамотно використовувати вебресурси та нові медіа у своїй роботі, це дозволить створити здоровий імідж підприємства й отримати підтримку громадськості.

РЕКОМЕНДАЦІЇ

Одним із головних напрямів активності аграрія у протидії рейдерському захопленню має бути активне використання вебресурсів та нових медіа.

Слід пам'ятати, що більшість мешканців населених пунктів, у територіальних межах яких землевласник здійснює свою господарську діяльність, не здатна відразу оцінити можливі негативні наслідки рейдерської атаки для свого особистого життя. Відтак, задачею аграрія має стати якомога активніша мобілізація громадськості задля забезпечення масштабної підтримки в боротьбі з рейдерами.

Для цього варто також залучати PR-спеціалістів, які дуже добре знають, як проводити публічні заходи та як правильно формувати громадську думку в потрібному контексті.

У свою чергу, громадський резонанс дозволить вийти на новий рівень комунікації ще й із силовими структурами та органами влади. Така ситуація суттєво ускладнить зловмисникам сам процес захоплення підприємства, оскільки неминуче приверне значно більшу увагу суспільства й суттєво знизить рівень підтримки з боку корумпованих правоохоронців та чиновників.

3.5. Криза довіри: її негативні наслідки та їхнє подолання

Головною проблемою в питаннях взаємодії між власником бізнесу та захисниками (юристами, адвокатами та іншими фахівцями) є криза довіри. Найчастіше власник бізнесу переймається тим, що захисники, отримавши матеріальну винагороду від рейдерів, будуть підігравати їм, у тому числі в судових процесах. І дійсно: хоч на практиці таке трапляється і досить рідко, але все ж таки має місце.

Більш того: інколи захисники самі намагаються перехопити ініціативу у загарбників та заволодівають об'єктом рейдерської атаки. Ймовірність такого сценарію розвитку подій також провокує загострення кризи довіри між власником бізнесу та захисниками.

Якщо ж захисники чесно і професійно відстоюють інтереси власника, то вже самі рейдери досить часто поширюють інформацію, що компрометує оборонців. Наприклад, злочинці можуть поширювати інформацію про поганий попередній досвід захисників і про захоплення ними бізнесу тих осіб, які звернулися до них по допомогу. А можуть поширювати відомості про те, що зараз захисники отримали кошти та грають на їхньому боці, фактично допомагаючи рейдерам захопити активи підприємства.

Всі ці кроки зловмисників із заплямування репутації оборонців мають на меті одне — спровокувати кризу довіри між власником бізнесу й захисниками (юристами, адвокатами та іншими фахівцями).

РЕКОМЕНДАЦІЇ

1. Від початку рейдерської атаки й розробки стратегії протидії слід залучати лише тих професійних експертів, яким ви довіряєте та з якими маєте попередній досвід ефективної співпраці.

Якщо плануєте залучити професійних експертів, з якими раніше не мали досвіду співпраці, то краще обирати публічно відомих і авторитетних фахівців. Ймовірність їхнього переходу на бік рейдерів є надзвичайно низькою, адже негативний результат для них означатиме значні репутаційні втрати.

2. Якщо ви помітили, що рейдери самі поширюють інформацію, яка компрометує захисників, — можете бути спокійними, адже ваші оборонці створюють серйозні проблеми для злочинців.

Головне — пам'ятати, що всі дії рейдерів, спрямовані на провокування кризи довіри між вами й захисниками (юристами, адвокатами та іншими фахівцями), покликані суттєво послабити ваші позиції в кінцевому результаті.

3. Об'єднуйте зусилля зі своїми колегами. Об'єднавшись, ви зможете скористатися їхнім неоціненним досвідом і включити до свого арсеналу боротьби нові й ефективні методи протидії загарбникам.

Таким чином визможете посилити законний вплив на роботу правоохоронців і чиновників органів влади, а також залучити до протидії рейдерству засоби масової інформації.

РОЗДІЛ IV.

АКТИВИ МІСЦЕВИХ ГРОМАД ЯК МЕТА РЕЙДЕРІВ

Найбільш цінним ресурсом, базовим для стабільного розвитку місцевого самоврядування, є земля. Бо, маючи землю у своєму розпорядженні, місцеві громади можуть мобілізувати додаткові кошти до місцевих бюджетів і реалізувати корисні для членів відповідних громад проекти.

Саме тому органи місцевого самоврядування за наслідками реформи децентралізації й відповідно до адміністративно-територіального устрою України постають ключовими ланками, які найбільш мотивовані на запобігання аграрному рейдерству.

В цьому контексті найбільш актуальним для місцевих громад на сьогодні є процес передачі земель сільськогосподарського призначення з державної в комунальну власність. Це пов'язано з тим, що аграрні рейдери, користуючись певними зволіканнями й невизначеністю, намагаються перехопити землі сільськогосподарського призначення або на етапі їхньої підготовки до передачі з державної в комунальну власність, або вже під час практичної реалізації такої передачі.

Ризики, які виникають під час таких дій, більш детально розглянуто далі.

4.1. Рейдерські захоплення земель сільськогосподарського призначення на етапі їхньої передачі з державної в комунальну власність

Президент України Володимир Зеленський 15 жовтня 2020 року підписав **Указ № 449 / 2020 про передачу земель сільськогосподарського призначення з державної в комунальну власність**.

У свою чергу, Кабінет Міністрів України 16.11.2020 ухвалив **постанову № 1113 «Деякі заходи щодо прискорення реформ у сфері земельних відносин»**, яка запустила механізм повноцінної передачі з державної в комунальну власність земель сільськогосподарського призначення всім без винятку територіальним громадам.

Зокрема, територіальні громади мають отримати понад 2 млн. га земель сільськогосподарського призначення в комунальну власність і зможуть використовувати кошти від оренди для свого розвитку. Також, протягом останніх років було проведено масштабну інвентаризацію земель сільськогосподарського призначення та їхню грошову оцінку.

На практиці ж посадовці органів державної влади, у т. ч. територіальних органів Держгеокадастру, землі сільськогосподарського призначення безоплатно передають у приватну власність.

РЕКОМЕНДАЦІЇ

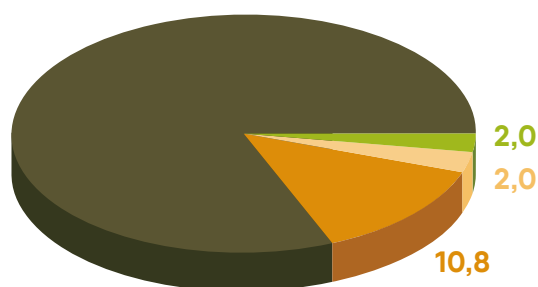
1. Слід у судовому порядку оскаржувати дії посадових осіб органів державної влади, які передають землі сільськогосподарського призначення у приватну власність підставним особам або «за змовою».
2. Бажано проводити постійне підвищення кваліфікації спеціалістів місцевих громад, які займаються питаннями земельних відносин, адже на сьогодні їхні функціональні повноваження й коло завдань суттєво розширюються.
3. Для керівників місцевих територіальних громад варто запровадити прямі комунікаційні канали інформування і зворотного зв'язку – наприклад, в межах широкої громадської платформи протидії рейдерству. Це дозволить оперативно інформувати про зміни у земельному законодавстві, які на перехідному етапі відбуваються досить часто. Такий інструмент дасть змогу швидко інформувати також про нові та найбільш ефективні правові форми громадського опору рейдерству.

4.2. Шкода економічним інтересам місцевих громад

Аграрне рейдерство тісно пов'язане із сільськогосподарською діяльністю. Тому найбільш вразливими до негативних наслідків рейдерських атак є мешканці сільських територій та органи місцевого самоврядування.

Це пов'язано з тим, що власники земельних ділянок сільськогосподарського призначення (паїв) постійно сплачують плату за землю, яка акумулюється на рівні місцевих бюджетів і складає досить великі суми.

Для прикладу, за підсумками 2020 року, із загальної суми місцевих податків в обсязі 75,7 млрд грн надійшло:



- 10,8 млрд грн земельного податку з юридичних осіб;
- 2,0 млрд грн земельного податку з фізичних осіб;
- 2,0 млрд грн від продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення.

Як бачимо, наявні у місцевих громадах земельні ділянки вже дозволяють мобілізувати значний обсяг коштів до доходів місцевих бюджетів. За оцінками незалежних експертів, після запровадження повноцінного ринку землі й після передачі з державної в комунальну власність земель сільськогосподарського призначення місцеві громади зможуть щорічно мобілізувати ще понад 100 млрд грн, які також суттєво покращать фінансову спроможність громад.

РЕКОМЕНДАЦІЇ

1. Закріпити в статуті територіальної громади гарантії безперешкодного здійснення сільськогосподарської діяльності кожним сільськогосподарським підприємством і кожним власником земельної ділянки (паю) незалежно від її цільового призначення.

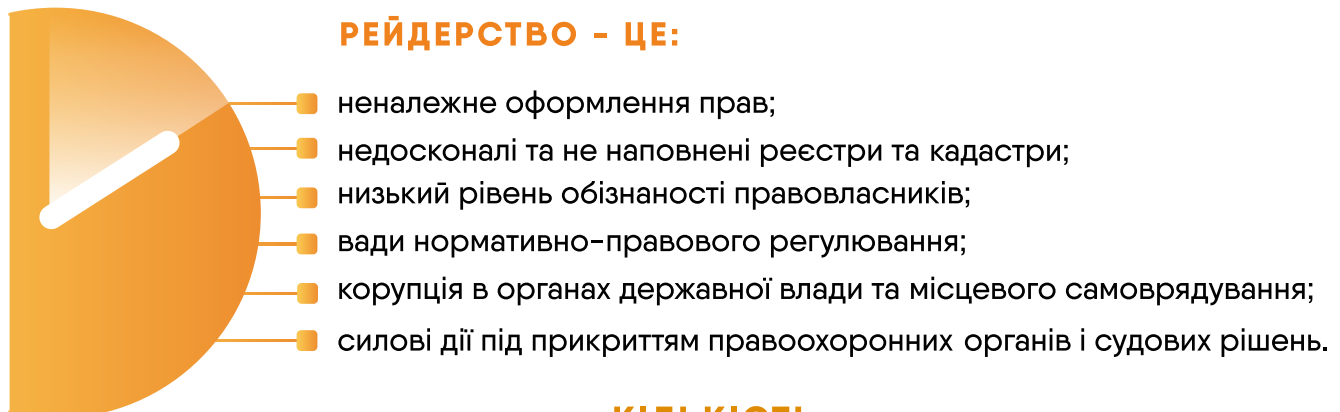
2. Утворити в межах місцевого бюджету цільовий фонд на розвиток земельної інфраструктури і протидії аграрному рейдерству, затвердити відповідне положення. При формуванні проекту місцевого бюджету на черговий бюджетний рік чітко визначити джерела формування доходів вказаного фонду й напрями використання акумульованих в ньому коштів.

Важливо також виробити такий механізм, який дозволить кожному аграрію й землевласнику розраховувати на підтримку громади в разі рейдерської атаки, а громаду забезпечити фінансовим ресурсом для відстоювання своїх інтересів.

ГРОМАДСЬКА АНТИРЕЙДЕРСЬКА ПЛАТФОРМА

З метою протидії рейдерству партнери за сприяння Програми USAID АГРО створили Громадську антирейдерську платформу, яка об'єднує зусилля громадських організацій та асоціацій, професійних об'єднань й органів влади з метою захисту бізнесу, майна, майнових та інших прав агровиробників від рейдерських захоплень.

РЕЙДЕРСТВО - ЦЕ:



КІЛЬКІСТЬ РЕЙДЕРСЬКИХ АТАК В УКРАЇНІ*



За останні 2 роки ухвалено закони для зниження рейдерських атак:

- «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» від 5.12.19 р. № 340-IX; (розробка законопроекту за сприяння програми USAID ARDS)
- «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту права власності» від 3.10.19 р. № 159-IX;
- «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 10.07.18 р. № 2498-VIII.

НАПРЯМКИ ДІЯЛЬНОСТІ ГРОМАДСЬКОЇ АНТИРЕЙДЕРСЬКОЇ ПЛАТФОРМИ

НАПРЯМОК 1: Удосконалення правової системи протидії рейдерству

- Аналіз стану впровадження актів чинного антирейдерського законодавства, сприяння такій імплементації.
- Моніторинг і аналіз законодавчих та інших нормопроєктних ініціатив антирейдерського напрямку, організація їх громадського обговорення, підтримки чи опонування.
- Збір пропозицій громадськості, розробка та просування нормопроєктних ініціатив з питань вдосконалення антирейдерського законодавства.

НАПРЯМОК 2: Удосконалення інституціональної структури протидії рейдерству та її технологічного інструментарію

- Сприяння оптимізації системи органів та процедур у сфері протидії рейдерству.
- Сприяння максимальному наповненню та створенню системи ефективної інформаційної взаємодії кадастрів та реєстрів, що містять відомості про об'єкти нерухомості, права на них та їх правоволодільців.

НАПРЯМОК 3: Удосконалення правозастосовчих практик протидії рейдерству

- Сприяння удосконаленню судової та правоохоронної практик захисту від рейдерства.
- Сприяння удосконаленню адвокатської та інших правозахисних практик захисту від рейдерства.
- Сприяння підвищенню обізнаності, правової культури та стану юридичного захисту прав суб'єктів агробізнесу.

НАПРЯМОК 4: Створення широкої громадської платформи протидії рейдерству

- Проведення досліджень та інформаційної кампанії з питань опанування засобами антирейдерського захисту.
- Агрегування та підтримка антирейдерських ініціатив.
- Створення атмосфери абсолютного несприйняття будь-яких проявів рейдерства у суспільстві.
- Сприяння розвитку законних форм громадського опору рейдерству.

Очікувані результати

- Створення ефективної системи бар'єрів з протидії рейдерству
- Удосконалення системи захисту майнових прав у аграрному секторі
- Підвищення правової культури бізнесу та населення
- Покращення наповнення та автоматизованої інформаційного обміну кадастрів та реєстрів
- Зміцнення довіри до кадастрово-реєстраційної системи, органів влади, судових та правоохоронних органів
- Захист земельної реформи від дискредитації через можливі рейдерські атаки під час відкриття ринку земель

ПАРТНЕРИ ГРОМАДСЬКОЇ АНТИРЕЙДЕРСЬКОЇ ПЛАТФОРМИ



НАЦІОНАЛЬНА АСОЦІАЦІЯ
АДВОКАТІВ УКРАЇНИ

<https://unba.org.ua/>

тел.: +38 (044) 392 73 71

факс: +38 (044) 392 73 70

E-mail: info@unba.org.ua



ВСЕУКРАЇНЬСКА
АСОЦІАЦІЯ
ГРОМАД

<http://vassr.org/>

тел./факс: +38 (044) 585 90 12,

+38 (044) 585 90 15

E-mail: office@communities.org.ua



ВАР

Всеукраїнська
Аграрна
Рада

www.uacouncil.org

тел.: +38 (067) 472 12 44

E-mail: info@uacouncil.org



<http://www.business-varta.com/>

тел.: +38 (050) 435 50 00

E-mail: businessvarta@gmail.com

Асоціація фермерів
та приватних землевласників
Дніпропетровської
області



<https://farmer.dp.ua/>

тел.: +38 (096) 568 62 11

тел.: +38 (095) 568 62 11

тел.: +38 (067) 393 05 58

E-mail: farmer.dpo@gmail.com

ВИКОРИСТАНІ ДЖЕРЕЛА ІНФОРМАЦІЇ

Практичні рекомендації було розроблено із використанням наступних джерел інформації:

1. Боротьба з рейдерством: сучасний стан та рекомендації. Системний звіт Ради бізнес-омбудсмена, 2017. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://boi.org.ua/media/uploads/ii_2017_sytem_ua_digital.pdf
2. 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» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2498-19#Text>
3. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту права власності» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/159-20#Text>
4. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/340-20#Text>
5. Закон України «Про Державний бюджет України на 2021 рік» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1082-20#Text>
6. Захист бізнесу від реєстраційного рейдерства: рекомендації Мін'юсту [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://biz.ligazakon.net/news/199508_zakhist-bznesu-ud-restratsynogo-reyderstva-rekomendats-mnyustu
7. Зеркалов Д.В. Антирейдер. Пособие. - К.: Дакор, КНТ, Основа, 2007. - 224 с. (Серия: Международная и национальная безопасность)
8. Кушерець Д.В. Рейдерство: переділ і захоплення власності (аналіз і протидія). Монографія. К.: Альтерпрес, 2010. - 182 с.
9. Піддубна Д.С., Бесчастний В.М. Аграрне рейдерство як чинник порушення права приватної власності та права здійснення господарської діяльності в Україні: монографія. - Київ: ВД «Дакор», 2020. 608 с.
10. Постанова Кабінету Міністрів України від 16.11.2020 № 1113 «Деякі заходи щодо прискорення реформ у сфері земельних відносин» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.kmu.gov.ua/npas/deyaki-zahodi-shchodo-priskorennya-reform-u-sferi-zemelnih-vidnosin-i161120-1113>
11. Рейдер [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://uk.wikipedia.org/wiki/Рейдерство>
12. Рейдерське захоплення землі [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/Рейдерське_захоплення_землі
13. Річний звіт про виконання Державного бюджету України за 2020 рік [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.treasury.gov.ua/ua/file-storage/richna-zvitnist-13>
14. Сычев П. Хищники: Теория и практика рейдерских захватов / Павел Сычёв. — М.: Альпина Паблишерз, 2011. - 178 стр.
15. Указ Президента України №449/2020 «Про деякі заходи щодо прискорення реформ у сфері земельних відносин» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.president.gov.ua/documents/4492020-35353>
16. Указ Президента України №542/2019 «Про заходи щодо протидії рейдерству» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.president.gov.ua/documents/5422019-28749>
17. Юридична безпека у земельних відносинах. Дослідження ТППУ та НААУ, 2020. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://ucci.org.ua/uploads/files/5ee8ff206cdf1023999043.pdf>

