



НОТАРІАЛЬНА ПАЛАТА УКРАЇНИ

СТРАТЕГІЧНИЙ ПЛАН ЗУПИНЕННЯ РЕЙДЕРСТВА У СФЕРІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ НЕРУХОМОСТІ ТА БІЗНЕСУ

1. Закриття можливостей рейдерства шляхом вдосконалення процедури встановлення (ідентифікації) особи, яка звертається за вчиненням реєстраційних дій, перевірки повноважень, підписання заяв:

- перехід на документи нового зразка (ID-картки) з можливістю перевірки рідером, підключення нотаріусів до Єдиного державного демографічного реєстру (строк – 2 роки);
- звуження переліку документів, на підставі яких встановлюється особа для вчинення реєстраційних дій;
- особисте подання та підписання заяв у сфері державної реєстрації, або ж на підставі нотаріально посвідчених довіреностей, оригіналів інших документів, що підтверджують повноваження представника (керівника);
- перевірка дійсності довіреностей та спеціальних бланків, на яких вони викладені, за даними реєстрів;
- перевірка судових рішень за даними реєстру бланків/QR-кодів після запровадження.

2. Закриття можливостей рейдерства шляхом побудови системи належного обліку інформації через об'єднання та вдосконалення системи електронних державних реєстрів:

- створення електронного реєстру нотаріальних дій (Е-нотаріат);
- вдосконалення роботи Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (ДРРП);
- створення Державного реєстру об'єктів нерухомого майна;
- створення Державного адресного реєстру;
- створення реєстру державних реєстраторів;
- створення реєстру техінвентаризаторів або іншої системи їх обліку.

3. Закриття можливостей рейдерства шляхом повного перенесення інформації про об'єкти нерухомого майна та права на них, бізнес, які зареєстровано на паперових носіях до ДРРП, Державного земельного кадастру, Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань (ЄДР).

Встановлення на законодавчому рівні обов'язку перенесення такої інформації, компетенції та строків — 2 роки.



НОТАРІАЛЬНА
ПАЛАТА УКРАЇНИ

СТРАТЕГІЧНИЙ ПЛАН ЗУПИНЕННЯ РЕЙДЕРСТВА У СФЕРІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ НЕРУХОМОСТІ ТА БІЗНЕСУ

4. Закриття можливостей рейдерства шляхом попереджувальних технічних функцій програми ДРРП, належного захисту інформації в ДРРП, ключів доступу, робочого місця реєстраторів від несанкціонованого проникнення або злому:

- доопрацювання технічних можливостей ДРРП в частині неможливості проведення реєстраційних дій без виконання кожного кроку алгоритму реєстрації (відсутність сканкопії, перевірки черги заяв, несформоване рішення, «технічний стоп» реєстру при наявності зареєстрованої заборони вчинення реєстраційних дій тощо);
- розробка і впровадження декстопної програми Автоматизованого робочого місця реєстратора;
- запровадження багатофакторної автентифікації при вході державного реєстратора до реєстру;
- негайне блокування ключа ЕЦП у випадку його компрометації, смерті реєстратора, припинення діяльності;
- запровадження сучасних стандартів для створення та зберігання інформації у електронному вигляді;
- встановлення відповідальності технічного адміністратора за забезпечення захисту інформації в держреєстрах;
- вдосконалення критеріїв пошуку записів за алгоритмом «або» та одночасно за декількома параметрами.

5. Закриття можливостей рейдерства шляхом забезпечення високого рівня кваліфікації та практичного досвіду роботи реєстраторів, суворого обліку реєстраційних офісів, доступу до ДРРП, ключів ЕЦП та архівів:

- встановлення на законодавчому рівні кваліфікаційних вимог (громадянство України, вища юридична освіта, володіння державною мовою, стаж роботи у сфері права не менше 3 роки, стажування не менше 1 року);
- запровадження багатофакторної автентифікації при вході державного реєстратора до реєстру, унеможливлення використання ключів поза адміністративно-територіальною одиницею, на яку поширюється компетенція державного реєстратора (не нотаріуса);
- запровадження жорсткого контролю за видачею ключа (в т.ч. відеофіксації), а також механізму його негайного блокування у разі компрометації, смерті чи припинення діяльності реєстратора;
- встановлення персональної відповідальності чиновника, який здійснює видачу та контроль, за порушення законодавства при видачі та за несвоєчасне блокування ключа у разі смерті чи припинення діяльності реєстратора;
- проведення інвентаризації виданих ключів ЕЦП або їх заміни та наявності/відсутності державних реєстраторів на робочих місцях;
- встановлення вимог до робочого місця державного реєстратора та запровадження процедури сертифікації з виїздом на таке робоче місце;
- встановлення вимог страхування цивільно-правової відповідальності кожного реєстратора;
- ліквідація діяльності «акредитованих суб'єктів державної реєстрації» та їх філій.



**НОТАРІАЛЬНА
ПАЛАТА УКРАЇНИ**

СТРАТЕГІЧНИЙ ПЛАН ЗУПИНЕННЯ РЕЙДЕРСТВА У СФЕРІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ НЕРУХОМОСТІ ТА БІЗНЕСУ

6. Закриття можливостей рейдерства шляхом застосування антирейдерських механізмів:

- запровадження єдиного циклу посвідчення правочину/підпису та державної реєстрації прав на нерухоме майно та бізнесу (принцип одночасності);
- обов'язкове нотаріальне посвідчення правочинів, а також нотаріальне засвідчення справжності підписів на документах, на підставі яких виникають, змінюються або припиняються права на нерухомість та бізнес:
 - а) обов'язковість нотаріального засвідчення справжності підпису на установчих документах (статутах, протоколах тощо) юридичних осіб (як при державній реєстрації створення юридичної особи, так і при державній реєстрації змін до відомостей про юридичну особу);
 - б) обов'язковість нотаріального посвідчення правочинів, які передбачають перехід права власності на частку статутному капіталі юридичної особи (корпоративні права);
 - в) перехід до оформлення процедури передачі майна до статутних капіталів юридичних осіб за процедурою (дво/багатостороннього правочину з обов'язковістю нотаріального посвідчення за правилами відчуження нерухомості);
 - г) обов'язковість наявності згоди другого з подружжя (у формі заяви, справжність підпису на якій засвідчено нотаріально) при передачі майна, що є спільною сумісною власністю подружжя, до статутних капіталів юридичних осіб;
 - д) обов'язковість нотаріального посвідчення довіреностей на вчинення реєстраційних дій;
 - е) використання процедури нотаріального посвідчення правочинів для оренди землі.

7. Закриття можливостей рейдерства шляхом удосконалення процедури державної реєстрації нерухомості та бізнесу, чіткої регламентації, закриття прогалів та колізій:

- впровадження обов'язковості подання державному реєстратору юридичних осіб оригіналів нотаріально посвідчених документів (замість нотаріально засвідчених копій) при здійсненні реєстраційних дій, для їх подальшого долучення до реєстраційних справ та зберігання;
- законодавче закріплення обов'язку державного реєстратора за допомогою єдиних та державних реєстрів перевіряти правоздатність та дієздатність учасників відносин в сфері державної реєстрації (довірителя за даними ДРАЦС, юридичну особу за даними ЄДР);
- надання доступу та законодавче закріплення обов'язку державного реєстратора перевіряти дійсність документів, які подаються в сфері державної реєстрації: дійсність довіреності, спеціального бланку, рішення суду тощо;
- внесення змін до Закону України «Про оренду землі».

8. Закриття можливостей рейдерства шляхом захисту документа:

- існування документа у двох формах: письмова та електронна (або відцифрування);
- захист письмової форми через використання спеціальних бланків нотаріальних документів, використання QR-кодів тощо;
- захист документа в електронній формі через запровадження сучасних стандартів для створення та зберігання інформації у електронному вигляді.



НОТАРІАЛЬНА
ПАЛАТА УКРАЇНИ

СТРАТЕГІЧНИЙ ПЛАН ЗУПИНЕННЯ РЕЙДЕРСТВА У СФЕРІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ НЕРУХОМОСТІ ТА БІЗНЕСУ

9. Закриття можливостей рейдерства шляхом реформування чинної системи контролю в сфері державною реєстрації прав на нерухомість та бізнесу, яка демонструє вибіркові підходи та корупційну складову, за 3 роки існування не вплинула на показник рейдерства та в ряді випадків є його інструментом.

Законодавча зміна підходів до процедури здійснення контролю в сфері державної реєстрації прав на нерухомість та бізнесу – шляхом запровадження судового контролю в даній сфері, через скасування рішень, за якими виникають, змінюються або припиняються права виключно судами за спеціальною процедурою:

а) законодавче визначення цивільної або господарської юрисдикції для вирішення спорів у сфері державної реєстрації залежно від суб'єктного складу;

б) виокремлення в процесуальних кодексах справ щодо спорів у сфері державної реєстрації в окрему категорію та встановлення законодавчих особливостей їх розгляду; скорочення строків відкриття провадження у справах цих категорій та скорочення терміну розгляду цих справ;

в) надання судам права повного доступу до ЄДР та ДРРП в режимі перегляду, що позбавить необхідності витребування документів-підстав для реєстраційних дій, що значно скоротить строки для розгляду таких категорій справ;

г) унормування повноважень Міністерства юстиції по здійсненню первинного контролю в сферах державної реєстрації (проведення моніторингу реєстраційних дій та камеральних перевірок);

д) залучення представників професійних спільнот до колегіальних органів, що здійснюють контроль у сфері державної реєстрації прав на нерухомість та бізнесу;

е) диференціація санкцій та відповідальності державного реєстратора, участь державного реєстратора у процедурах оскарження його реєстраційних дій;

є) створення добровільної процедури усунення порушень та виправлення помилок, допущених державними реєстраторами у процедурах державної реєстрації прав.

10. Закриття можливостей рейдерства шляхом посилення гарантій незалежності реєстратора:

– гарантування незалежності реєстратора від впливу/тиску роботодавця, контролюючих органів, правоохоронних органів тощо, встановлення кримінальної відповідальності за втручання у діяльність;

– встановлення належного рівня заробітної плати/матеріального забезпечення державного реєстратора з метою мінімізації корупційних ризиків.