НОТАРІАЛЬНА ПАЛАТА УКРАЇНИ

ВИДИ РЕЙДЕРСТВА В ДЕРЖАВНИХ РЕЄСТРАХ

- Зміна власника на підставі підроблених документів
- Зміна власника ключем неіснуючого державного реєстратора
- Зміна власника в результаті незаконних або недбалих дій реєстратора
- Зміна власника в результаті несанкціоновано го доступу до реєстру
- Зникнення запису про власність чи обтяження з реєстру
- Зловживання посадовими особами Мін'юсту правами в сфері контролю за здійсненням державної реєстрації

ВИДИ ЗЕМЕЛЬНОГО РЕЙДЕРСТВА

- Зникнення з Державного земельного кадастру записів про права власності, оренди
- Подвоєння кадастрових номерів/формування нових кадастрових номерів
- Поновлення старих договорів оренди шляхом відродження збанкрутілих/непрацюючих юридичних осіб, без кадастрових номерів тощо
- Оренда земельних ділянок с/г призначення поза волею власника, фальсифікація розірвання договору оренди орендодавцем/орендарем

РЕЙДЕРСТВО ПРИ СТВОРЕННІ, ПОДІЛІ, ЗНИЩЕННІ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ

- Маніпуляція із адресами та технічним описом об'єктів, зловживання в процедурах поділу, виділу, об'єднання об'єктів

ІНШІ ВИДИ РЕЙДЕРСТВА

- «Крадіжка» об'єктів державної та комунальної власності
- Зловживання правами власника нерухомості, який є боржником, зокрема за рахунок майна якого задоволено вимоги кредиторів

НОТАРІАЛЬНА
ПАЛАТА УКРАЇНИ

ВИДИ РЕЙДЕРСТВА В ДЕРЖАВНИХ РЕЄСТРАХ

- Зміна власника на підставі підроблених документів
- Зміна власника ключем неіснуючого державного реєстратора
- Зміна власника в результаті незаконних або недбалих дій реєстратора
- Зміна власника в результаті несанкціоновано го доступу до реєстру
- Зникнення запису про власність чи обтяження з реєстру
- Зловживання посадовими особами Мін'юсту правами в сфері контролю за здійсненням державної реєстрації

НОТАРІАЛЬНА
ПАЛАТА УКРАЇНИ

ВИД РЕЙДЕРСТВА

Зміна власника на підставі підроблених документів

Причина: ***Відсутність встановленого законодавством надійного технічного і юридичного захисту документів, на підставі яких виникають, змінюються або припиняються права на нерухомість та бізнес***

Механізми подолання:

- Створення «Е-нотаріату» – Електронного реєстру нотаріальних дій, власником якого є НПУ
- Розширення сфер застосування антирейдерського механізму – єдиного циклу посвідчення документу та державної реєстрації прав на нерухоме майно і бізнесу (принцип одночасності)
- Розширення сфер застосування антирейдерського механізму – обов’язкового нотаріального посвідчення правочинів, а також нотаріального засвідчення справжності підписів на документах, на підставі яких виникають, змінюються або припиняються права на нерухомість та бізнес

Механізми подолання:

- Технічний захист документа – обов’язкове існування документа у двох формах: письмовій та електронній (або відцифрованого документа):
  - захист документа у письмовій формі – забезпечити через запровадження обов’язкового використання спеціальних бланків нотаріальних документів у встановлених випадках, QR-кодів;
  - захист документа в електронній формі – забезпечити через запровадження сучасних стандартів для створення та зберігання інформації у електронному вигляді)

- Перехід на документи, що посвідчують особу заявника (ID-картки) у обов’язковому порядку, в скорочені строки, та підключення нотаріусів до Єдиного державного демографічного реєстру. Забезпечення актуальності інформації на ID-картках через запровадження обов’язкового внесення змін до інформації, яку містить паспортний документ у вигляді ID-картки при зміні місця проживання, шлюбу тощо

НОТАРІАЛЬНА
ПАЛАТА УКРАЇНИ

Зміна власника на підставі підроблених документів

Механізми подолання:

- Перенесення БТІ відомостей щодо всіх об’єктів нерухомого майна та прав на них (відцифрування), зареєстрованих на паперових носіях, до Державного реєстру речових прав, Реєстру об’єктів нерухомого майна (після створення) у обов’язковому порядку, в скорочені строки
- Забезпечення автоматизації та обов‘язкової перевірки державними реєстраторами довіреностей, спеціальних бланків нотаріальних документів, судових рішень тощо
- Запровадження обов’язкового викладення текстів судових рішень, рішень органів місцевого самоврядування та державної влади (що є підставою для державної реєстрації прав/обтяжень, зокрема щодо передачі земельних ділянок у власність або користування) на бланках, які міститимуть елементи захисту (QR-коди тощо)
- Встановлення законодавством чіткого переліку документів, які мають міститися в електронній реєстраційній справі

НОТАРІАЛЬНА
ПАЛАТА УКРАЇНИ

ВИД РЕЙДЕРСТВА

Зміна власника ключем неіснуючого державного реєстратора

Причина: *Відсутність з боку Мін'юсту належного контролю за видачею ключа ЕЦП, а також його блокування у разі смерті чи припинення діяльності реєстратора; відсутність обліку (реєстру) державних реєстраторів; спрощений порядок отримання статусу державного реєстратора (низькі кваліфікаційні вимоги, на відміну від нотаріусів)*

Механізми подолання:

- Запровадження жорсткого контролю за видачею ключа, а також механізму його негайного блокування у разі смерті чи припинення діяльності реєстратора
- Встановлення персональної відповідальності чиновника, який здійснює контроль, за несвоєчасне блокування ключа у разі смерті чи припинення діяльності реєстратора

Механізми подолання:

- Негайний перехід на новий носій ключа (або інший альтернативний технічний спосіб) для виявлення всіх злочинних ключів неіснуючих реєстраторів
- Проведення інвентаризації виданих ключів ЕЦП та наявності/відсутності державних реєстраторів на робочих місцях
- Запровадження єдиного обліку державних реєстраторів із зазначенням адреси та контактних даних шляхом створення електронного реєстру державних реєстраторів
- Встановлення вимог до робочого місця державного реєстратора та запровадження процедури сертифікації з виїздом на таке робоче місце

НОТАРІАЛЬНА
ПАЛАТА УКРАЇНИ

ВИД РЕЙДЕРСТВА

Зміна власника в результаті незаконних або недбалих дій реєстратора

Причина: *Відсутність практичного досвіду роботи у сфері права реєстратора та відсутність належних вимог до його кваліфікації; корумпованість органів, що здійснюють контроль за діяльністю державних реєстраторів; відсутність диференціацій санкцій за порушення під час здійснення реєстраційних дій*

Механізми подолання:

- Встановлення на законодавчому рівні жорстких кваліфікаційних вимог для державного реєстратора: громадянство України, вища юридична освіта, володіння державною мовою, стаж роботи у сфері права не менше 3 роки, стажування не менше 1 року
- Запровадження обов’язкового страхування відповідальності реєстратора перед третіми особами
- Введення чітких критеріїв та диференціації санкцій за порушення в сфері державної реєстрації

НОТАРІАЛЬНА
ПАЛАТА УКРАЇНИ

Зміна власника в результаті незаконних або недбалих дій реєстратора

Механізми подолання:

- Залучення представників професійних спільнот до колегіальних органів, що здійснюють контроль в сфері державної реєстрації
- Вдосконалення роботи програмного продукту «Державний реєстр речових прав на нерухоме майно»
- Доопрацювання технічних можливостей реєстру в частині неможливості проведення реєстраційних дій без виконання кожного кроку алгоритму реєстрації (відсутність сканкопії, несформоване рішення, перевірка черги заяв, «технічний стоп» реєстру при наявності зареєстрованої заборони вчинення реєстраційних дій тощо)
- Запровадження навчальної версії програми в державних реєстрах
- Створення добровільної процедури усунення порушень та виправлення помилок, допущених державними реєстраторами у процедурах державної реєстрації прав

НОТАРІАЛЬНА
ПАЛАТА УКРАЇНИ

ВИД РЕЙДЕРСТВА

Зміна власника в результаті несанкціонованого доступу до реєстру

Причина: *Недосконала система державних реєстрів; відсутність надійного захисту входу до державних реєстрів; функція реєстрації реалізована на платформі відкритого браузера*

Механізми подолання:

- Встановлення на законодавчому рівні процедури доступу до реєстрів державного реєстратора виключно шляхом багатофакторної автентифікації
- Встановлення технічної цілодобової можливості блокування ключа реєстратором
- Розробка і впровадження декстопної програми Автоматизованого робочого місця реєстратора

Механізми подолання:

- Встановлення на законодавчому рівні процедури контролю доступу до державного реєстру державного реєстратора виключно в межах адміністративно-територіальної одиниці, на яку згідно законодавства розповсюджується повноваження конкретного реєстратора, шляхом обмеження використання ключа ЕЦП державного реєстратора з території інших адміністративно-територіальних одиниць, зокрема із заходами щодо блокування IP-адрес

НОТАРІАЛЬНА
ПАЛАТА УКРАЇНИ

ВИД РЕЙДЕРСТВА

Зникнення запису про власність чи обтяження з реєстру

Причина: *Зловживання з боку працівників технічного адміністратора реєстрів, відсутність їх відповідальності та належного контролю за роботою технічного адміністратора*

Механізми подолання:

- Встановлення відповідальності технічного адміністратора щодо забезпечення захисту інформації в держреєстрах
- Введення жорсткого контролю за діяльністю ДП «НАІС», у разі втручання в роботу реєстрів – запровадження можливості проведення незалежної експертизи
- Вдосконалення критеріїв пошуку записів за алгоритмом «або» та одночасно за декількома параметрами

НОТАРІАЛЬНА
ПАЛАТА УКРАЇНИ

ВИД РЕЙДЕРСТВА

Зловживання посадовими особами Мін’юсту правами в сфері контролю за здійсненням державної реєстрації

Причина: *Можливе зловживання з боку Комісії Мін’юсту з розгляду скарг в сфері державної реєстрації щодо скасування тих чи інших реєстраційних дій та/або рішень державного реєстратора*

Механізми подолання:

- Законодавча зміна підходів до процедури здійснення контролю в сфері державної реєстрації, шляхом запровадження судового контролю в цій сфері (законодавче визначення цивільної або господарської юрисдикції для вирішення спорів у сфері державної реєстрації залежно від суб'єктного складу; 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)

- Надання судам права повного доступу до ЄДР та ДРРП в режимі перегляду, та у зв'язку з цим – уникнення необхідності витребування документів, які стали підставою для реєстраційних дій, що значно скоротить час для розгляду цієї категорії справ

ВИДИ ЗЕМЕЛЬНОГО РЕЙДЕРСТВА

Оренда земельних ділянок с/г призначення поза волею власника земельної ділянки. Фальсифікація укладення, зміни та розірвання договору оренди орендодавцем/орендарем

Поновлення старих договорів оренди шляхом відродження збанкрутілих/непрацюючих юридичних осіб, шляхом внесення запису в паперові носії органів Держгеокадастру

Подвоєння кадастрових номерів/формування нових кадастрових номерів

Зникнення записів про права власності, оренди з Державного земельного кадастру

НОТАРІАЛЬНА
ПАЛАТА УКРАЇНИ

ВИД РЕЙДЕРСТВА

Оренда земельних ділянок с/г призначення поза волею власника земельної ділянки. Фальсифікація укладення, зміни та розірвання договору оренди орендодавцем/орендарем

Причина: *Застаріле та неактуальне законодавство щодо оренди земельної ділянки, неналежний захист прав власника земельної ділянки, відсутність чіткого механізму припинення договору оренди або відмови від його пролонгації. Відсутність законодавчого регулювання верифікації підпису сторони договору - підписанта (орендаря, орендодавця)*

НОТАРІАЛЬНА
ПАЛАТА УКРАЇНИ

Оренда земельних ділянок с/г призначення поза волею власника земельної ділянки. Фальсифікація укладення, зміни та розірвання договору оренди орендодавцем/орендарем

Механізми подолання:

- Законодавче врегулювання цього питання шляхом внесення змін до Закону України «Про оренду землі»
- Зміна програмного забезпечення реєстру щодо автоматичного припинення запису про оренду або пролонгацію в день, передбачений договором
- Чіткий перелік підстав та документів для реєстрації припинення договору оренди
- Впровадження законодавчого механізму верифікації підпису сторін договору, нотаріально посвідчуваних правочинів у сфері орендних правовідносин

НОТАРІАЛЬНА
ПАЛАТА УКРАЇНИ

ВИД РЕЙДЕРСТВА

Поновлення старих договорів оренди шляхом відродження збанкрутілих/ непрацюючих юридичних осіб, шляхом внесення запису в паперові носії органів Держгеокадастру

Держгеокадастру (шляхом створення «нових старих» журналів обліку договорів) даних про поновлення старих договорів без кадастрових номерів із наступним створенням приводу для звернення до суду

Причина: *Відсутність належної інвентаризації паперових носіїв в органах Держгеокадастру*

Механізми подолання:

- Повна інвентаризація паперових носіїв в органах Держгеокадастру
- Законодавча заборона поновлення даних в паперових носіях за заявочним принципом

НОТАРІАЛЬНА
ПАЛАТА УКРАЇНИ

ВИД РЕЙДЕРСТВА

Подвоєння кадастрових номерів/формування нових кадастрових номерів

(створення нових земельних ділянок із новими кадастровими номерами та реєстрація нових ділянок «поверх» існуючих ділянок задля створення судового спору

Причина: ***Відсутність належного законодавчого регулювання у сфері землевпорядних робіт на етапі створення кадастрового номеру: декілька землевпорядних організацій мають можливість (абсолютно легально) паралельно готувати технічну документацію щодо однієї і тієї ж земельної ділянки. Відсутність заборони технічної можливості реєстрації земельних ділянок одна поверх іншої, або з накладанням***

Механізми подолання:

- Створення системи обліку замовлення та початку реєстрації замовлень на виготовлення технічної документації. Створення подвійної системи контролю за реєстрацією земельних ділянок поверх або з накладанням існуючих

НОТАРІАЛЬНА
ПАЛАТА УКРАЇНИ

ВИД РЕЙДЕРСТВА

Зникнення записів про права власності, оренди з Державного земельного кадастру

Причина: *Недосконала взаємодія ДРРП і ДЗК*

Механізми подолання:

- Віднесення інформації ДЗК про права до архівної складової частини ДЗК з можливістю лише внесення відмітки про погашення таких прав. Інформація про права має бути лише в одному реєстрі — ДРРП

РЕЙДЕРСТВО ПРИ СТВОРЕННІ, ПОДІЛІ, ЗНИЩЕННІ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ

Маніпуляція із адресами та технічним описом об'єктів, зловживання в процедурах поділу, виділу, об'єднання об'єктів

ІНШІ ВИДИ РЕЙДЕРСТВА

«Крадіжка» об'єктів державної та комунальної власності

Зловживання правами власника нерухомості, який є боржником, та за рахунок майна якого задоволено вимоги кредиторів

НОТАРІАЛЬНА
ПАЛАТА УКРАЇНИ

ВИД РЕЙДЕРСТВА

Маніпуляція із адресами та технічним описом об’єктів, зловживання в процедурах поділу, виділу, об’єднання об’єктів

Причина: *Відсутність прозорої процедури присвоєння/зміни адрес, їх обліку, прив’язки до місцевості/землі/геопросторових координат, зловживання з боку недобросовісних осіб та інженерів з технічної інвентаризації щодо адресації об’єктів та підготовки документів для поділу/виділу об’єктів нерухомого майна*

Механізми подолання:

- Створення електронного реєстру суб’єктів господарювання, що мають право проводити технічну інвентаризацію, або іншої системи обліку, що буде містити відомості про чинність або анулювання сертифікатів про право на виконання таких робіт, зупинення їх діяльності

НОТАРІАЛЬНА
ПАЛАТА УКРАЇНИ

Маніпуляція із адресами та технічним описом об’єктів, зловживання в процедурах поділу, виділу, об’єднання об’єктів

Механізми подолання:

- Встановлення чіткої регламентації підключення техінвентаризаторів до єдиного державного реєстру об’єктів нерухомого майна та порядку внесення інформації до такого реєстру

- Запровадження персональної відповідальності техінвентаризаторів - шляхом внесення відповідних змін до статті 365-2 Кримінального кодексу України та доповнення переліку суб’єктів даного виду злочинів «особами, що здійснюють діяльність у сфері технічної інвентаризації об’єктів нерухомого майна»

НОТАРІАЛЬНА
ПАЛАТА УКРАЇНИ

Маніпуляція із адресами та технічним описом об’єктів, зловживання в процедурах поділу, виділу, об’єднання об’єктів

Механізми подолання:

- Запровадження Державного реєстру об’єктів нерухомого майна з обов’язковим внесенням до нього інформації про об’єкти, адреси, їх технічні характеристики, матеріали інвентаризації у сканованому вигляді. Внесення інформації до такого реєстру щодо технічних характеристик об’єктів нерухомого майна здійснюватиме інженер з технічної інвентаризації, який буде нести персональну відповідальність за внесення недостовірних даних

- Створення електронного реєстру адрес об’єктів нерухомого майна та прозорого механізму їх присвоєння, який буде наповнюватись органами місцевого самоврядування, та витяг з якого буде належним підтвердженням присвоєння нерухомості адреси

НОТАРІАЛЬНА
ПАЛАТА УКРАЇНИ

ВИД РЕЙДЕРСТВА

Зловживання правами власника нерухомості, який є боржником та за рахунок майна якого задоволено вимоги кредиторів

Причина: *Зловживання з боку недобросовісних власників – боржників, які чинять перепони при задоволенні вимог кредиторів в процедурі, зокрема, виконавчого провадження або звернення стягнення на заставлене майно шляхом безперервної багаторазової реєстрації заяв про заборону вчинення реєстраційних дій*

Механізми подолання:

- Законодавче врегулювання цього питання шляхом внесення змін до ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майн та їх обтяжень» та до Порядку державної реєстрації речових прав та їх обтяжень щодо обмеження строку дії такої заборони та обмеження кількості таких заборон, а також щодо обов’язкової необхідності отримання ухвали суду з вказаного питання

НОТАРІАЛЬНА
ПАЛАТА УКРАЇНИ

ВИД РЕЙДЕРСТВА

«Крадіжка» об’єктів державної та комунальної власності

Причина: *Неналежна інвентаризація нерухомого майна, що знаходиться у державній та комунальній власності; відсутність відомостей про таке майно в електронних реєстрах*

Механізми подолання:

- Активізація роботи органів місцевого самоврядування та компетентних державних органів щодо виявлення, обліку та реєстрації такого майна та прав на нього у державних реєстрах (можливо, за спрощеною процедурою)
- Розробка та створення тимчасового реєстру об’єктів комунальної та державної власності, законодавче зобов’язання уповноважених органів влади та місцевого самоврядування щодо його термінового наповнення

НОТАРІАЛЬНА
ПАЛАТА УКРАЇНИ

ВИД РЕЙДЕРСТВА

Зловживання правами власника нерухомості, який є боржником, зокрема за рахунок майна якого задоволено вимоги кредиторів

Причина: *Зловживання з боку недобросовісних власників-боржників, які чинять перепони при задоволенні вимог кредиторів в процедурі, зокрема, виконавчого провадження, або звернення стягнення на заставлене майно шляхом безперервної багаторазової реєстрації заяв про заборону вчинення реєстраційних дій*

Механізми подолання:

- Законодавче врегулювання цього питання шляхом внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та до Порядку державної реєстрації речових прав та їх обтяжень — щодо обмеження строку дії такої заборони та обмеження кількості таких заборон, а для випадків перевищення — обов’язкової необхідності отримання ухвали суду з вказаного питання