**Як захистити своє право на майно**

*На ці актуальні питання відповідає начальник Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро)*

*Іван Легостаєв*

**1. З чим Ви пов’язуєте той факт, що в останні кілька років почастішали випадки рейдерства?**

Триває пошук ефективної моделі щодо захисту прав на об’єкти нерухомості та корпоративних прав засновників та учасників юридичних осіб.

Міністерством юстиції впроваджуються додаткові сервіси, які покликані захищати права громадян від неправомірних посягань.

Зокрема, мова йде про такий механізм запобігання рейдерським захопленням та протиправним реєстраційним діям, як сервіс «SMS-МАЯК», завдяки якому можливе SMS-інформування про вчинення реєстраційних дій щодо нерухомості. Крім того, можливо подати заяву про заборону вчинення реєстраційних дій щодо належного особі нерухомого майна. На сьогодні, Порталом державних послуг iGov впроваджується безкоштовний сервіс щодо подання таких заяв онлайн через мережу Інтернет.

Новою командою Міністерства юстиції було значно покращено ефективність діяльності Мін’юсту у сфері розгляду скарг на рішення та дії державних реєстраторів, що в свою чергу також позитивно відзначилось на боротьбі з рейдерством.

Замість Антирейдерської комісії створено принципово новий колегіальний орган, яким забезпечується належне, якісне та прозоре виконання функцій, покладених на Мін’юст та його міжрегіональні управління у зв’язку з розглядом скарг у сфері державної реєстрації нерухомості та бізнесу. Таким органом стала Колегія з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації, яка створюється та діє при Міністерстві юстиції та його міжрегіональних управліннях.

Крім, того, на законодавчому рівні удосконалюється процедура розгляду скарг з метою можливості належного та своєчасного реагування на порушення у сфері державної реєстрації.

Так, Міністерство юстиції, на сьогодні, має можливість реагувати на найбільш грубі та очевидні порушення законодавства державними реєстраторами протягом 24 годин з моменту надходження скарги шляхом одноособового скасування незаконної реєстраційної дії міністром без скликання Колегії.

Отже, на сьогодні, триває постійна робота в напрямку створення максимально дієвої системи захисту прав громадян на нерухомість та бізнесу.

**2. Які види майна найчастіше піддаються незаконному відбиранню?**

В цій частині відсутня статистика, яка б могла чітко свідчити про певні види об’єктів нерухомого майна, які знаходяться в групі ризику.

Але, з огляду на практику, в групі ризику, особливо в період збору врожаю, знаходяться землі сільськогосподарського призначення та сільськогосподарські підприємства.

Проте, в цілому, на жаль, будь-який з об’єктів нерухомого майна може бути підданий незаконному відбиранню.

Однак, Міністерством юстиції постійно розробляються та запроваджуються дієві законодавчі ініціативи для унеможливлення рейдерського захоплення об’єктів нерухомого майна.

Зокрема, на законодавчому рівні запроваджено норми, які передбачають обов’язкове нотаріальне посвідчення справжності підписів на окремих документах, а також використання спеціальних нотаріальних бланків для їх оформлення, що зводить до мінімуму можливість підробки.

Окрім того, була впроваджена та діє багатофакторна автентифікація для держреєстраторів як захист від несанкціонованих проникнень до реєстрів, а також нові штрафи за порушення порядку проведення державної реєстрації.

При цьому встановлено оновлені критерії, за якими визначатиметься ступінь відповідальності державного реєстратора за допущене порушення у сфері державної реєстрації. Принципово змінений підхід до навчання, складання іспитів та підтвердження кваліфікації державними реєстраторами. Однак найголовніше, що з 02.11.2019 р. комунальні підприємства та їхні філії позбавлені права здійснювати реєстраційні дії.

В сукупності, ці та інші дії повинні поставити остаточну крапку в роботі чорних реєстраторів.

**3. Які власники найчастіше стають жертвами?**

Як стосовно видів об’єктів нерухомого майна, так і стосовно власників, на жаль, статистика відсутня.

Жертвою рейдерства може стати будь-хто.

Глибоко переконаний, що дієвість розроблених та впроваджених Міністерством юстиції ряду антирейдерських ініціатив, залежить в першу чергу від обізнаності власників майна щодо можливих шляхів захисту їх порушених прав, оперативності їх звернення до відповідних органів в разі таких порушень.

Наразі, в поточних обставинах запорукою ефективного захисту майна громадян є співпраця з відповідними державними органами, зокрема, шляхом повідомлення про протиправні дії третіх осіб, активного використання запроваджених державною сервісів захисту тощо.

**4. Що пропонує Мін’юст, які нові механізми для запобігання замаху на чужу власність?**

Сьогодні дієвим механізмом запобігання рейдерським захопленням та протиправним реєстраційним діям є зупинення державної реєстрації прав, шляхом встановлення заборони вчинення реєстраційних дій.

В цій частині зауважу, що своєчасне отримання інформації про можливі протиправні дії щодо власного майна особи є запорукою своєчасного реагування та вжиття невідкладних заходів щодо його збереження. Проведення реєстраційних дій може бути зупинено на підставі судового рішення про заборону вчинення реєстраційних дій, що набрало законної сили, або на підставі заяви власника об’єкта нерухомого майна про заборону вчинення реєстраційних дій щодо власного об’єкта нерухомості.

Сервіс «SMS-МАЯК» надає змогу власникам отримувати оперативну інформацію у вигляді SMS-повідомлення про вчинення реєстраційних дій щодо їх нерухомості у Державному реєстрі прав.

Превентивні заходи, які впроваджуються Міністерством юстиції полягають не тільки у створені механізмів запобігання противоправним діями, а й у створенні засобів оперативного реагування на наявні факти посягання на нерухомість громадян.

На сьогоднішній день, контроль у сфері державної реєстрації, який здійснює Міністерство юстиції є одним з найкращих прикладів відсутності перспектив у рейдерів, оскільки, оперативне реагування на видозмінення рейдерських схем та протиправних дій з боку державних реєстраторів є запорукою захисту прав власності наших громадян.

Крім того, громадяни повинні уважно підписувати документи, ознайомившись при цьому не тільки з істотними умовами, а й із документом в цілому.

Щодо нотаріусів, то перш за все зауважу, що нотаріат - це система органів і посадових осіб, на яких покладено обов'язок посвідчувати права, а також факти, що мають юридичне значення, та вчиняти інші нотаріальні дії, передбачені законом, з метою надання їм юридичної вірогідності. Саме це поняття містить в собі суб’єктивну та об’єктивну сторони діяльності нотаріату, а також мету вчинення нотаріальних дій, зокрема мова йде про обов’язок нотаріуса роз’яснити сторонам зміст правочину, що укладається та його юридичні наслідки.

Крім того, Міністерством юстиції постійно проводиться робота з інформування населення стосовно змін чинного законодавства, надання роз’яснень, а також проведення семінарів. З цією інформацією ви можете ознайомитись на сайтах Міністерства юстиції України, Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро), а також на наших сторінках в соціальних мережах.

**5. Одним із основних законодавчих нововведень є встановлення вимоги нотаріального посвідчення документів. Що це таке?**

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» від 05.12.2019 № 340-ІХ, створено дієвий засіб захисту прав на нерухоме майно та бізнес громадян, у вигляді права особи на встановлення вимоги нотаріального посвідчення документів.

На сьогодні, виключно законом встановлюються обов’язкові випадки, в яких певні угоди підлягають нотаріальному посвідченню. В свою чергу, в червні 2020 року набирають сили норми вищезазначеного Закону, які дадуть змогу громадянину передбачити та встановити вимогу такого нотаріального посвідчення щодо певних угод на власний розсуд, надавши цій вимозі статус реального механізму щодо захисту власного права.

Така вимога підлягатиме внесенню до відповідних реєстрів та її наявність буде офіційною підставою для відмови у проведенні реєстраційних дій, при порушенні визначеного власником механізму посвідчення договору.

Крім того, норми діючого законодавства зобов’язують нотаріусів, після вчинення посвідчувального напису на документі або підписання документа, що ними видається, проводити відповідні реєстраційні дії.

**6. Як використовуються сучасні інформаційні технології в боротьбі з рейдерством? Що таке сервіс SMS - МАЯК?**

Як мною вже було зазначено вище, одним із механізмів запобігання рейдерським захопленням та протиправним реєстраційним діям є сервіс «SMS-МАЯК».

**Коротко анонсувавши механізм дії, зазначу наступне:**

1. Знайти даний сервіс можна на веб-сайті «Он-лайн будинку юстиції» за посиланням: https://online.minjust.gov.ua.

2. Сервіс «SMS-Маяк» інформує:

- фізичних та юридичних осіб про зміну статусу об’єктів нерухомого майна в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

- власників об’єктів нерухомого майна про подання заяв на проведення будь-яких реєстраційних дій щодо їх нерухомого майна, а також дату і час реєстрації таких заяв;

- користувачів земельної ділянки - при поданні заяви щодо земельної ділянки, яка перебуває у їх користування, а саме про реєстраційний номер, дату і час реєстрації таких заяв.

Для того, щодо поставити нерухомість, у тому числі земельну ділянку на контроль, за допомогою сервісу «SMS – маяк», необхідно здійснити три прості кроки:

По-перше, отримати реєстраційний номер об’єкта нерухомості, вказаний у документах, які підтверджують проведення державної реєстрації Вашого права власності. Зазначена інформація міститься, зокрема у Витязі з Державного реєстру прав.

По - друге, отримати електронний цифровий підпис.

І нарешті останнім кроком є відкриття особистого кабінету власника і там безпосередньо поставлення майна на відповідний контроль, вказавши номер телефону та електронну пошту. В подальшому за зазначеними контактами будуть надходити повідомлення.

**Щодо вартості.**

На сьогоднішній день, передбачена можливість отримання послуги «SMS-МАЯК» на місяць за 1 об’єкт вартістю 30 гривень та 300 гривень.

Проте, є певна різниця. Так, послуга «SMS-МАЯК» вартістю 30 гривень передбачає відстеження зміни статусу об’єктів нерухомого майна за номером в Державному реєстрі прав та отримання сповіщення про зміну статусу нерухомості на відміну від послуги «SMS-МАЯК» вартістю 300 гривень, яка передбачає відстеження подання заяв на проведення будь-яких реєстраційних дій щодо Ваших об’єктів нерухомого майна за електронним цифровим підписом, отримання сповіщення про факт подання заяви на проведення реєстраційної дії, про зміну статусу об’єкта, а також про прийняття рішення щодо зміни статусу об’єкта.

**7. Встановлення заборони вчинення реєстраційних дій. Як працює механізм?**

Встановлення заборони реєстраційних дій можливо шляхом внесення відповідного судового рішення або реєстрації заяви власника про заборону вчинення реєстраційних дій.

Відомості про судове рішення, яким встановлюється заборона вчиняти реєстраційні дії підлягають внесенню до Державного реєстру прав. Це рішення не дає права не приймати заяви щодо державної реєстрації від інших осіб, проте є підставою для державного реєстратора зупинити проведення державної реєстрації прав. Відновлення проведення реєстрації в такому випадку відбувається на підставі іншого судового рішення, яким скасовується попереднє, що було підставою для зупинення проведення реєстраційних дій або судового рішення про скасування заборони вчинення реєстраційних дій.

Поряд з цим, до моменту звернення до суду, законодавство передбачає, що проведення державної реєстрації може бути зупинено на підставі заяви власника.

Заяви власника об’єкта нерухомого майна про заборону вчинення реєстраційних дій є механізмом саме оперативного реагування щодо запобігання протиправним діями щодо власного об’єкта нерухомого майна.

Державний реєстратор невідкладно реєструє таку заяву власника в Державному реєстрі прав. Така заява діє протягом 15 календарних днів. Повторне подання такої заяви щодо одного й того самого об’єкта можливо через п’ять календарних днів з дня завершення п'ятнадцяти денного строку з моменту подання першої заяви.

Крім того, така заява може бути подана через п’ять календарних днів після скасування заборони на вчинення реєстраційних дій, яка була встановлена за рішенням суду.

У разі, якщо державними реєстраторами буде порушено зазначену процедуру, фахівці Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції готові надати допомогу щодо подання скарги на дії такого реєстратора.

Як зазначалось вище, на сьогодні, Порталом державних послуг iGov впроваджується безкоштовний сервіс щодо подання таких заяв он лайн через мережу Інтернет. Наразі, сервіс проходить тестування на базі одного з населених пунктів Дніпропетровської області. Сподіваємось, що найближчим часом цей сервіс стане доступний для всіх, адже він реалізує можливість подання відповідної заяви протягом кількох хвилин.

**8. Як карантин вплинув на роботу по запобіганню рейдерських захоплень?**

Органи Міністерства юстиції, зокрема, Південно-Східне міжрегіональне управління Міністерства юстиції (м. Дніпро), в частині розгляду скарг Колегією, працює у штатному режимі. Навіть в умовах карантину, Міністерство юстиції та міжрегіональні управління не припиняли роботу за визначеним напрямком.

Всі скарги, що надходять до Міністерства юстиції та міжрегіональних управлінь, розглядаються з дотриманням законодавчо визначених термінів.