

Реєстрація нетипової «нерухомості» як джерело рейдерства



Олег МИХАЛЮК,
інспектор Ради
бізнес-омбудсмена

Статистика скарг, які надходять до Ради, свідчить про те, що проблема захисту права власності зберігає свою актуальність для бізнесу в Україні, незалежно від сфери бізнесу. Непоодинокими є випадки так званого «рейдерства», під яким ми розуміємо захоплення або заволодіння активами та/або корпоративними правами юридичної особи з використанням незаконних методів і засобів. Зазвичай типове рейдерство прямо чи опосередковано пов'язане з маніпуляціями або втручанням в роботу державних реєстрів.

З початку роботи у травні 2015 р. до Ради від підприємств надійшло 114 скарг, що стосуються недобросовісної поведінки державних реєстраторів. Ми можемо констатувати зростання кількості скарг з цього приводу вже третій рік поспіль. У 2019 р. ми отримали таких скарг на 18% більше ніж у 2018 р. У 2017 р. зазначеній проблемі навіть був присвячений системний звіт Ради на тему «Боротьба з рейдерством: сучасний стан та рекомендації».

Наш аналіз свідчить про те, що здебільшого інструментом рейдерства є проведення реєстраційних дій на підставі підроблених документів або взагалі проведення реєстраційних дій за відсутності документів, які посвідчували б перехід прав. У таких випадках зловмисники, використовуючи слабкі місця в роботі державних реєстрів та недобросовісність окремих реєстраторів, відбирають у законних власників їхні корпоративні права чи нерухомість. Саме через це недосконалість реєстраційного законодавства цілком обгрунтовано вважається чи не основною причиною рейдерства.

Однак практика розгляду скарг, які так чи інакше стосуються операцій з нерухомістю, свідчить про існування інших неочевидних, на перший погляд, причин для рейдерства у сфері нерухомості. З матеріалів реальних скарг ми бачили, як та чи інша сторона штучно реєструвала за собою речове право на нерухоме майно, яке не є нерухомістю за своєю юридичною природою (наприклад, асфальтований майданчик, майданчик для паркування, паркан, огорожа, заощення, залізнична колія, трубопровід, естакада тощо). Як правило, у таких випадках мова йде не про процедурні порушення під час реєстрації, а про те, чи є така «нерухомість» нерухомістю у розумінні Цивільного кодексу.

Тепер спробуємо розібратися, яку мету може мати відповідний власник, реєструючи свої речові права, наприклад, на асфальтований майданчик, а також чому така реєстрація відбувається безперешкодно попри той факт, що відповідне майно не вважається нерухомістю за своєю юридичною природою.

Очевидно, що в очах правників європейської юридичної традиції реєстрація прав на такі об'єкти «нерухомості» виглядатиме нісенітницею. Однак ми маємо врахувати історичні особливості розвитку законодавства, що регулює обіг нерухомості. До набуття Україною незалежності всі земельні ділянки перебували в державній власності та з економічної позиції не розглядалися як самодостатній предмет для укладання угод. Мізерний ринок операцій щодо нерухомості, насамперед, стосувався будівель і споруд. Приблизно така ж ситуація збереглася у 1990-х та 2000-х роках. Значних проблем додав той факт, що земельне і цивільне законодавство розвивалося окремо одне від одного. До прийняття у 2003 р. Цивільного кодексу Україна вже мала «другий» Земельний кодекс 2001 р., який визначав самостійну систему речових прав на земельні ділянки.

Мабуть, саме тому розробники Цивільного кодексу у ст. 181 передбачили, що нерухомість — це земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення. Таке широке визначення, яке фактично розділяло земельні ділянки та розташовані на них об'єкти на два окремих класи май-

на, дало поштовх, для того щоб до реєстру нерухомості потрапляли об'єкти, які за своєю природою не вважаються нерухомістю (асфальтовані покриття, паркани, трубопроводи тощо).

Також цьому сприяв той факт, що набуття та реєстрація речового права на земельну ділянку є більш складною процедурою (передбачає розробку і затвердження технічної документації). Тому для багатьох підприємств було значно легше «оформити» свої права на такі спірні об'єкти нерухомості, а вже потім впорядкувати права на відповідні земельні ділянки. Ситуативно це відповідало змісту ст. 120 Земельного кодексу, згідно з якою передбачено, що у разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, що перебувають у власності, користуванні іншої особи, припиняється право власності, право користування земельною ділянкою, на якій розташовані ці об'єкти. Суди, будучи вимушеними заповнювати відповідну прогалину, сформулювали так звану концепцію «цілісності об'єкта нерухомості із земельною ділянкою». Відповідно до цієї концепції, право на земельну ділянку слідує за об'єктом, який на ній розташований.

Недобросовісні учасники ринку почали використовувати цю концепцію в «брудних» цілях. Відповідно до матеріалів однієї з останніх скарг, яка надійшла до Ради, підприємство позбавили цілісного майнового комплексу шляхом «перереєстрації» на інше підприємство права власності на асфальтований майданчик, залізничні колії та паркан. Надалі реєстрація права власності за такою «нерухомістю» стала достатньою формальною підставою для укладання договору оренди. Тут буде слушним згадати, що суб'єкти державної реєстрації не мають хоча б якогось інструменту, щоб запобігти реєстрації такої квазі-нерухомості.

Добре відомим є той факт, що країни континентальної традиції права, до якої також належить Україна, як основний об'єкт нерухомості розглядають земельну ділянку, а споруди на ній — як приналежність до основної речі. Однак Україна не перейняла європейський підхід у цій сфері, тому бізнес змушений існувати у двох паралельних системах: реєстрації права на земельні ділянки та реєстрації прав на будівлі

й споруди, які на них розташовані. Іншими словами, в Україні принцип *superficies solo cedit* діє дещо у зворотному напрямку, оскільки не будівля слідує за земельною ділянкою, а земельна ділянка за будівлею. Як свідчить практика, це створює незручності для учасників ринку та ризики у вигляді штучної реєстрації прав на споруду, яка не може вважатися нерухомістю з метою подальшої легалізації прав на відповідну земельну ділянку, що є предметом основного інтересу.

У 2019 р. Уряд озвучив намір провести масштабну модернізацію цивільного законодавства. На нашу думку, описана вище проблема заслуговує на увагу та пошук можливих шляхів вирішення в межах реформи цивільного права. Однак допоки ця проблема продовжує існувати, бізнесу варто пильнувати інформацію щодо належного майна в реєстрі нерухомості, попіклуватися про те, щоб опис об'єкта в реєстрі відповідав дійсності, а у випадку виявлення будь-яких маніпуляцій — забезпечити своєчасне звернення до компетентних органів. 

