

*Галдак Катерина Андріївна, Полюля Вікторія Валентинівна
студентки 1-го курсу магістратури факультету адвокатури
Національного університету «Одеська юридична академія»
Науковий керівник: к.ю.н., доцент Некіт К.Г.*

ЗАХИСТ ПРАВ ВЛАСНИКІВ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ВІД РЕЙДЕРСТВА В УКРАЇНІ

Актуальним питанням в Україні на сьогодні є проблема рейдерства. Причинами цього явища є: прогалини у законодавстві, системні недоліки функціонування державних інституцій, корумпованість органів влади. Та хвиля рейдерства, яка наразі існує в сфері права власності на землю, була спричинена різкою зміною законодавства щодо системи реєстрації юридичних осіб та прав на нерухомість, а саме: введення електронного документообігу та спрощення правил здійснення реєстраційних дій [6].

Чинним законодавством України не вимагається нотаріальне посвідчення договору оренди землі. ЗУ «Про оренду землі», а саме ст.14 визначає, що договір оренди землі укладається у письмовій формі і за бажанням однієї із сторін може бути посвідчений нотаріально. На практиці ж далеко не усі орендодавці та орендарі бажають нотаріально посвідчувати договори оренди, які вони укладають, та, як правило, обмежуються укладенням договорів у простій письмовій формі [1].

Потрібно звернути увагу на зміну системи реєстрації прав на землю у 2013 році і передачу реєстраційних функцій від органів земельних ресурсів органам юстиції, що була запроваджена новою редакцією ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Якщо проаналізувати внесені зміни до даної системи, то можна зробити висновок, що нова система об'єктивно краща за попередню. Але, все ж таки, для власників земель є певні недоліки редакції вищезгаданого Закону від 2013 року, а саме той факт, що при запуску системи не був дотриманий принцип «спадковості», і усі кадастрові записи про реєстрацію прав, які були зроблені до 2013 року, не були перенесені до реєстру Мініюсту України [2]. Наслідком цього стали рейдерські «схеми», коли незважаючи на існуючий договір оренди з одним орендарем, реєструється новий договір з іншим орендарем. Такі випадки були спричинені тим, що у зв'язку з відсутністю інформації щодо старих договорів у новому Реєстрі прав, ділянка вважається вільною. Зважаючи на дану обставину, Верховна Рада України у 2016 році внесла доповнення до ЗУ «Про державну реєстрацію

речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», чим зобов'язала Кабінет Міністрів України перенести усю інформацію про старі права на землю до нового реєстру [5].

ЗУ «Про оренду землі», до внесення змін у 2015 році, передбачав велику кількість істотних умов до договору оренди землі. Користуючись цим, рейдери масово вишукували ті договори, у яких сторони забули вказати одну із істотних умов, і ініціювали судові позови про недійсність договору. Після внесення змін до ЗУ «Про оренду землі» законодавцями була зменшена кількість істотних умов до трьох.

Однак, крім тих причин рейдерства, які не залежать від волі власників землі, таких як недосконале законодавство, існують і інші причини.

По-перше, документи щодо реєстрації прав на земельну ділянку часто оформлені з порушенням закону, не завжди реєструються, вказується менша від реальної сума орендної плати, що є правопорушенням.

По-друге, виникають випадки оформлення оренди земель невитребуваних паїв та відумерлої спадщини. В даних ситуаціях рейдери користуються такими інструментами як: оформлення орендних відносин через неправомірні договори охорони спадкового майна, договори управління спадщиною, та інші документи. Кожен з таких договорів можна оспорити в суді, адже оформлення по ним права користування землею не передбачене законодавством [7, с. 56-59].

Тому, до оформлення усіх прав на землю власникам треба ставитись уважно, особливо коли договір оренди не посвідчений нотаріально. Адже, договір який відповідає чинному законодавству, важко використати в злочинних цілях.

По-третє, особливістю сільськогосподарських підприємств є те, що вони пов'язані орендними відносинами з десятками, сотнями, а, іноді, і тисячами власників земельних паїв. Тому, нерідко виникають спори з приводу даних правовідносин. Невигідні умови оренди спонукають власників землі шукати вигіднішого орендаря. Порушення істотних умов договору оренди – це дуже сприятливий ґрунт для рейдерства [4].

Для боротьби з обумовленою проблемою, 10 липня 2018 року Президентом України був підписаний ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, вдосконалення правил землекористування в масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні». У даному Законі визначений порядок використання і розпорядження землею сільськогосподарського призначення, що має на меті полегшення вирішення питань щодо колективної власності на землю,

запобіганню рейдерству та спрощення обміну земельними ділянками в єдиному масиві [3].

Дана проблема наразі гостро постає для власників землі в сільському господарстві та унеможливорює стабільний розвиток даної сфери.

Отже, для ефективної боротьби з рейдерством в Україні варто здійснити такі заходи:

— створити ефективну законодавчу базу для протидії такому явищу як рейдерство;

— розробити такі законодавчі норми для захисту приватної власності, що не дозволяли б через суди відбирати справедливо придбані активи;

— діяльність рейдерів характеризується швидкістю дій, тому законодавчо треба унеможливити швидку передачу у власність спільних об'єктів;

— закріпити на законодавчому рівні можливість поновлення юридичного статусу незаконно реорганізованої юридичної особи.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Закон України «Про оренду землі» від 06.10.1998р., № 161-XIV. URL:<http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14>.
2. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004р., № 1952-IV. URL:<http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>.
3. 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 р., № 2498-VIII. URL:<http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2498-19>.
4. Від римського приватного права до права Європи: матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Одеса, 15 травня 2017 р.) / Півден. регіон. центр НАПрН України; НУ «ОЮА», Каф. цивільного права, за заг. ред. Є. О. Харитонова, упоряд.-уклад. К. І. Спасова, орг. ком.: Ю. В. Кривенко, І. В. Давидова та ін. – Одеса: Фенікс, 2017. – 222 с.
5. Козакевич О. М. Рейдерство в Україні / О. М. Козакевич // Верховенство права очима правників-початківців: у 3 т.: матеріали Всеукр. студент. наук. конф. (Одеса, 29 листопада 2014 р.). 2014.: Т. 1. 2014. – 458 с. – С. 202-203.
6. Таращанська О.Б. Рейдерство в Україні: причини виникнення та шляхи подолання / О.Б. Таращанська // Інвестиції: практика та досвід. – 2011. – № 2 (січень). – С.123-126.

7. Хомченков Д.М. Про визнання частково недійсним договору оренди земельної ділянки / Д.М. Хомченков // Вісник господарського судочинства*. – 2011. – № 4. – С. 56-59.

*Габрильчук Євгеній Віталійович,
студент 3-го курсу факультету прокуратури та слідства
Національного університету «Одеська юридична академія»
Науковий керівник: к.ю.н. доцент Деревнін В.С.*

ОСОБЛИВОСТІ СТРАХУВАННЯ ЯК СПОСОБУ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ВИКОНАННЯ ДОГОВІРНИХ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ

Укладений з певною метою, будь-який договір являє собою спосіб задоволення інтересів осіб, що його укладають, та відображає співпадіння їх інтересів при здійсненні окремих дій. При належному виконанні вказаних у договорі зобов'язань сторони, які беруть участь у зобов'язальних правовідносинах, повинні виконати покладені на них обов'язки у точній відповідності із певним договором та законом, який регулює ті чи інші договірні відносини. У виконанні зобов'язань «а ргіогі» зацікавлені обидві сторони, їх виконання базується на засадах справедливості та добросовісності. У свою чергу законом у випадку невиконання договірних зобов'язань однією зі сторін представлений перелік способів забезпечення вказаних у договорі зобов'язань. І цей спектр підлягає розширеному тлумаченню, у тому числі за допомогою такого інституту цивільного права як страхування.

Належне виконання зобов'язань стимулює зміцнення майнового становища учасників цих відносин, формування у них впевненості в реалізації поставлених завдань і, зрештою, стабілізує в цілому комерційний оборот [6, с. 625]. Тому, завданню належного виконання зобов'язання підпорядковані різні способи забезпечення, які розглядаються в юридичній літературі як в широкому, так і у вузькому розумінні.

Під способами забезпечення виконання зобов'язань, у вузькому значенні, розуміють додаткові міри та заходи, які мають спеціальний (додатковий) характер і надають можливість досягти виконання обов'язків незалежно від того, чи заподіяні кредиторів певні збитки і чи є у боржника майно, на яке в подальшому за виконавчими документами можна звернути стягнення [3].

Маючи на меті не допущення жодних порушень договірних зобов'язань, учасники цивільно-правових відносин, опираються і на реальність цивільного