

Защита земельных активов в Украине от возможных рейдерских атак

1. Рейдерские схемы
2. Автоматическое возобновление договоров аренды
3. Упрощенная регистрация договоров аренды
4. Упрощенный порядок передачи права аренды
5. Договор аренды земли – значительная сделка
6. Новые правила оформления решений о смене руководителя
7. Изменения в регистрационных процедурах

В

1. Рейдерские схемы

В большинстве случаев аграрный бизнес в Украине ведется на арендованных землях. Связь с базовым производственным активом агрокомпании – землей – в основном определяется правами пользования землей, а не правами собственности на нее. Такая правовая связь предоставляет некоторые возможности земельным рейдерам для реализации мошеннических схем с целью перехвата прав аренды у украинских агрокомпаний.

Чаще всего такие схемы предполагают:

- отслеживание земельными рейдерами заканчивающихся договоров и заключение с владельцами земельных участков договоров аренды до возобновления договора аренды агрокомпанией;
- расторжение действующих договоров аренды руководителями агрокомпаний в результате сговора с ними;
- манипуляции с государственными реестрами, позволяющие сменить руководителя агрокомпании и реализовать расторжение договоров аренды, после чего заключить договоры с рейдером.

Эти схемы не новые и многие украинские агрокомпании борются с ними, устанавливая жесткий контроль за полномочиями руководства, управлением правами аренды и работой с арендодателями. Однако в условиях войны, когда связи, логистика могут быть нарушены, а доступ к государственным реестрам ограничен, такие меры корпоративного контроля могут быть неэффективными.

Украинский законодатель отреагировал на вызовы военного времени, приняв ряд законов, призванных создать инструменты по защите агрокомпаний от земельных рейдеров. В то же время, эти инструменты, регулируя, а иногда упрощая ряд формальных процедур, требуют правильного их применения.

2. Автоматическое возобновление договоров аренды

В понимании Закона Украины "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины о создании условий для обеспечения продовольственной безопасности в условиях военного положения" № 2145-IX от 24.03.2022 года (далее – Закон о продовольственной безопасности), автоматическим восстановлением является по существу продление срока аренды на один год без заключения каких-либо дополнительных соглашений (или новых договоров) и без внесения сведений о возобновлении договора в Государственный реестр прав на недвижимое имущество.

Такое автоматическое возобновление допускается по договорам:

- аренды, субаренды, эфитевзиса, суперфиции, земельного сервитута; государственной, коммунальной собственности, неистребованных, нераспределенных земельных участков;
- срок аренды по которым истекает после введения военного положения; оставшиеся в коллективной собственности и переданные в аренду органами местного самоуправления;
- по которым в аренду переданы земельные участки сельскохозяйственного назначения: частной собственности

Важно учесть

Автоматическое обновление договоров аренды не является способом управления правами аренды. Не стоит рассматривать его как возможность сэкономить на формализации арендных отношений или как отпуск для «земельщика» (специалиста по аренде земли) агрокомпания. Автоматическое возобновление договоров является кризисным инструментом, который дает украинским агрокомпаниям время (1 год) для возобновления аренды земли – заключения новых договоров, их надлежащей регистрации и т.п., без опасений рейдерского перехвата аренды.

Как указано выше, договоры аренды будут автоматически возобновляться на 1 год. При этом прекращение или отмена военного положения по закону о продовольственной безопасности в Украине не станет основанием для прекращения автоматически возобновленных договоров. Но этот Закон, например, также не содержит и четкого регулирования повторного автоматического возобновления в случае, если военное положение будет длиться дольше 1 года. Именно такие нечеткие формулировки могут стать лазейкой для земельных рейдеров.

Поэтому украинским агрокомпаниям при фактической возможности стоит потратить этот год на формализацию продолжения пользования землей. То есть фактически – заключить и зарегистрировать в общем порядке договоры о продлении срока аренды или заключить новые договоры аренды земельных участков.

3. Упрощенный порядок регистрации договоров аренды

Закон о продовольственной безопасности предоставляет районным военным администрациям полномочия по регистрации договоров аренды земли, а именно:

- договоров аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения, переданных в аренду органами исполнительной власти и местного самоуправления;
- договоров аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения, переданных в аренду постоянными пользователями, эмпфитевтами;
- договоров о передаче права аренды;
- договоров о внесении изменений в указанные договоры и договоры об их расторжении.

Важно учесть

Указанный в Законе о продовольственной безопасности упрощенный порядок не касается правил регистрации договоров аренды земель частной собственности. Абсолютное большинство земель сельскохозяйственного назначения, обрабатываемых агрокомпаниями в Украине, переданы в аренду частными собственниками. Поэтому это упрощение, в принципе, имеет относительную эффективность, поскольку само управление договорами аренды земли, заключенными с тысячами контрагентов, является самым сложным.

4. Упрощенный порядок передачи права аренды

Закон о продовольственной безопасности предоставляет возможность арендаторам и субарендаторам передавать право аренды земли (субаренды) другому лицу сроком до одного года. Такая передача оформляется письменным договором, заключаемым в

www.DLF.ua

электронной форме. При этом согласие собственника земли не нужно – достаточно сообщить ему о факте передачи в течение 5 дней со дня государственной регистрации договора аренды. Регистрация такого договора производится районными военными администрациями, а переход права аренды не регистрируется вообще.

Важно учесть

Упрощение в оформлении передачи права аренды имеет и отрицательную сторону. Реализуя схему захвата земель путём сговора с руководством агрокомпании, рейдеры могут оперативно получить права пользования на большие площади земель. Так, Закон предусматривает, что договор о передаче права землепользования не может быть восстановлен, заключен на новый срок и прекращается с истечением срока, на который он заключен. Однако для украинского агробизнеса 1 год – это огромный срок, в течение которого рейдер может заблокировать агрокомпанию доступ к земельным участкам, собрать урожай, провести работу с владельцами земельных участков. Последствия такой ситуации могут быть крайне отрицательными.

Чтобы избежать этого, следует в учредительных документах отдельно и четко ограничить компетенцию руководителя украинской агрокомпании по заключению и выполнению договоров о передаче права землепользования.

5. Договор аренды земли – значительная сделка

Закон Украины "О внесении изменений в некоторые законы Украины по усовершенствованию механизма противодействия рейдерству" № 2255-IX от 12.05.2022 года (далее – Закон об усовершенствовании механизма противодействия рейдерству) устанавливает, что сделка о расторжении договора аренды (субаренды) земли сельскохозяйственного назначения является значительной. Это правило применяется, если:

- арендатором (субарендатором) является юридическое лицо частного права;
- арендатор (субарендатор) не является акционерным обществом, полным и коммандитным обществом;
- устав арендатора (субарендатора) прямо не устанавливает, что сделка о расторжении договора аренды (субаренды) земли сельскохозяйственного назначения не является значительной.

Если решение высшего органа управления арендатора (субарендатора) о предоставлении согласия на совершение такой значительной сделки отсутствует, то такая сделка ничтожна.

Важно учесть

Прежде всего необходимо учесть, что это правило вступит в силу с 26 сентября 2022 года. До этого времени следует применить

www.DLF.ua

механизм ограничения полномочий руководителя по расторжению договоров аренды, установив в учредительных документах компании соответствующее регулирование. В любом случае не стоит полностью полагаться только на механизм, определенный в Законе об усовершенствовании механизма противодействия рейдерству.

К примеру, этот Закон не покрывает риски возможной передачи руководителем украинской агрокомпании прав аренды третьим лицам. Как указано выше, Закон о продовольственной безопасности предусматривает возможность упрощенного порядка такой передачи.

Кроме того, агрокомпаниям, до сих пор не внесшим такие ограничения в свои учредительные документы, нужно будет позаботиться о согласовании высшим органом управления компании договоров о расторжении договоров аренды. Конечно, расторжение договоров аренды самой агрокомпанией – явление необычное. Но такие случаи бывают, например, при оптимизации управления земельным банком, когда в рамках одной группы договоры аренды переоформляются с одной компании группы в другую. Теперь для такой технической, по сути операции, требуется согласование высшего органа управления агрокомпанией, даже если раньше устав агрокомпании не содержал ограничений по заключению ее руководителем договоров о расторжении договоров аренды.

Приобретая право аренды на законных основаниях, также необходимо будет во время юридического аудита таких прав обратить внимание на наличие решения, которым такая передача соглашается, и включить этот документ в соответствующие чеклисты.

6. Новые правила оформления решений об смене руководителя

Согласно Закону об усовершенствовании механизма противодействия рейдерству решение об изменении руководителя юридического лица должно быть подписано всеми учредителями (участниками), которые за такое решение голосовали и количество голосов которых достаточно для принятия решения. Такой механизм не применяется, если украинская агрокомпания является акционерным обществом, а также когда для принятия такого решения требуется более 10 человек.

Важно учесть

Несмотря на то, что этот механизм внедряется для предотвращения рейдерских изменений в управлении компанией, такой порядок смены руководителя станет рутинной корпоративной процедурой. Необходимо будет следить за ее исполнением, поскольку в результате хоть и законного, но ненадлежащего оформления смены руководителя, его полномочия могут быть подвергнуты сомнению.

Это правило вступит в силу с 26 сентября 2022 года.

7. Изменения в регистрационных процедурах

Закон об усовершенствовании механизма противодействия рейдерству также вводит ряд новелл относительно:

- процедур внесения изменений в государственные реестры Украины;
- информирования владельцев о проведении регистрационных действий по их активам;
- порядка обжалования решений, действий или бездействия государственных регистраторов и ряда других процедур;
- смягчения требований к оформлению жалоб на действия государственных регистраторов;
- увеличение срока обжалования;
- остановки истечения срока в случае возврата ненадлежаще оформленной жалобы;
- права Министерства юстиции Украины запрещать проведение любых регистрационных действий на период рассмотрения жалобы на регистрационные действия и некоторых других регистрационных процедур.

Важно учесть

Эти новеллы должны предоставить возможность агрокомпаниям раньше обнаруживать и быстро останавливать рейдерские захваты. Однако их эффективность должна быть проверена на практике и сейчас оценивать ее рано.

Кроме того, как показывает практика, если речь уже идет о необходимости обжалования действий регистраторов, это свидетельствует о том, что процесс зашел слишком далеко. В таких условиях агрокомпаниям потребуется гораздо больше ресурсов для защиты от рейдеров. С этой точки зрения более эффективным является осуществление постоянного контроля над земельным банком и четкое регламентирование полномочий представителей украинской агрокомпания, порядка их назначения и изменения.