Як за допомогою недобросовісних нотаріусів та реєстраторів крадуть майно українців

Читать на русском

Як за допомогою недобросовісних нотаріусів та реєстраторів крадуть майно українців

Якщо ваше майно чи бізнес потопає переписали на іншу людину, у вас є вибір – звернутися до поліції і сутінтися, або не поспішатись до Офісу протидії рейдерству при Міністерстві юстиції. Шорсну цей спеціальний орган розслідує по кілька тисяч скарг на тиждень і часто часто називають «чорними нотаріусами або чорними реєстраторами». За результатами розгляду цих скарг на колегії Міністерства рішення відказати чи задовольнити ці скарги, скасувати нотаріальні дії чи взагалі повідомити досудову розслідування проти нотаріусів. Загальна статистика показує, що лише 21% скарг задовольняють.

Журналістки видання NGL.media зібрали і проаналізували близько 22,5 тис. таких рішень Міністерств, починаючи з 2016 року до липня 2024 року включно. Вони доповнили ці дані та створили зручну систему пошуку, де легко можна знайти деталі рішення щодо скарг на дії конкретного реєстратора чи нотаріуса.

Загалом у базу даних внесені майже 6,3 тис. реєстраторів та нотаріусів, але більша частина скарг на них, коли їх було занадто багато, не була подана по 10 і більше скарг.

Цей інструмент стане в нагоді журналістам, які досліджують рейдерські захоплення, юристам, які аналізують практику при підготовці своїх скарг чи позовів, а також всім, хто хоче перевірити добросовісність певного нотаріуса чи реєстратора або ж дослідити чистоту історії певної нерухомості.

База скарг на реєстраторів. Як вона працює

Усі рішення по кожному реєстратору і нотаріусу журналісти зазначили на порталі Pinpoint, який дозволяє пошук шукати імена, підприємства, дати чи будь-які поєднання слів серед десятків тисяч документів. Напримклад, ви можете шукати усі документи зі згадкою певної вулиці та реєстратора ("вул. Рибальська" + €рошенко), при цьому важливо пошукові терміни з кільком слів брати в лапки. Або ж ви можете включити якість термін із результатів пошуку, наприклад перед ним мінус: без проблу ("вул. Рибальська" -€рошенко). Щоб перейти на Pinpoint, клікніть скрін або на зображення.

Детальніші дані про реєстраторів та нотаріусів, на яких було 10 і більше скарг, відкриваються.

Як це робили

Міністерст не опублікувало узагальнених даних" про скарги на реєстраторів та нотаріусів, скарги результати розгляду кожної скарги публікують на сайті у форматі PDF. Журналістки написали скрипт, який «прокидався» по відповідних сторінках на сайті Міністерст і зберігає ці PDF для подальшого аналізу. Більшість із них виявилося просто зіскановими зображеннями, тому журналістки застосували їх із допомогою текст, довелося спершу його розпізнати за допомогою інструментів OCR. Для цього використали бібліотеку Tesseract, зберігали дані про кожну скаргу і текст відповіді в окремі файли-документ. Подальший аналіз текстів робили за допомогою програми OpenRefine, скасувати слова текстові патерни і відповідях на скарги – так було легше визначити і "почистити" прізвища реєстраторів (якщо їхні імена та прізвища опубліковані) а згенерувати звіти результат розгляду скарги.

** Міністерство юстиції інше довелося отримати Закон інформацію про прийняті до розгляду комісією скарги що того ж, ця інформація не доступна для скарг, які розглядали до жовтня 2023 року).*

Колишній реєстратор управління культури Чернівецької ОДА Микола Герелехін – один із відомих цього списку. У 2022 році на нього посажувались більше ста разів різні регіонні організації УПЦ МП. Виявилося, що Герелехін зміновдав їхні назви у скрипці, додавши фрази на кшталт «Не вказано про приналежність до релігійної організації» (Московського патріархату). Більшість цих скарг задовольнили, заблокувавши реєстратору доступ до реєстру на три місяці, проте такі оригінальні записи у реєстрах досі трапляються.

Свої дії Микола Герелехін у розмові з NGL.media пояснив патріотичною позицією. Зараз він вже не працює реєстратором, бо служить у війську.

Втім, це курйозна історія є винятком, бо інші справи щодо реєстраторів та нотаріусів виглядають значно гірше.

Рекордсмени

Окрім Герелехіна, виявили ще мінімум шістьох реєстраторів, на кожного з яких скаржилися до Офісу протидії рейдерству понад 100 разів.

Одним із таких реєстраторів є Сергій Родзін з Рівненської області. Зараз він сутнится з Мін'юстом, намагаючись оскаржити відмовлення доступу до реєстру. За останні два роки на Родзіна поскаржилися 130 разів. Цікавість більшість скарг стосується одного випадку поумовну у 2022 році при реєстрації договорів оренди сільськогосподарських земель на користь одної компанії. Значна кількість скарг зумовлена тим, що подавались вони для скасування дерержавної реєстрації окремо по кожній ділянці.

Проте навіть якщо рахувати ці випадки як один, то скарг все одно досить багато. Сьогодні Родзін продовжує працювати у Висоцький сільраді на посаді державного реєстратора, про що свідчить його послужний, яка була подана у березні 2024 року.

Увагу журналістів також привернула біографія Сергія Родзіна. Річ у тому, що до того, як стати реєстратором, він був досить відомою людиною в області – очолював поліцію у місті Дубровиці Сарненського району Рівненщини. У 2016 році його арештували у рамках спецоперації «Бурштин», звинувативши у хабарництві та створенні злочинної організації. Родзіні всі вийшов під заставу за 2,7 млн грн, а пізніше усіх упор про визнання винуватості, згідно з якою покарання у вигляді 5 років умовно-дострокового звільнено на три роки умовно. У березні 2020 року його звільнили від покарання через закінчення іспитового строку.

Як працює Офіс протидії рейдерству

Офіс протидії рейдерству боротися з недобросовісними реєстраторами та нотаріусами, заохочуючи права власників нерухомості та юридичних осіб. Той, чиї права порушені, може поскаржитися на відповідну реєстраційну дію не пізніше одного року з її дати. Якщо з дня прийняття оскаржуваного рішення сплинуло більше двох місяців, то скаржник має обов'язково вказати, коли точно дізнався про порушення своїх прав.

Безпосередній розгляд скарг здійснює колегія з розгляду скарг у сфері державної реєстрації. Під час її засіного стану засідання проводять без участі скаржника і того, на кого скаржаться, а також нотаріусів чи реєстраторів, проти яких подано письмові пояснення.

За результатом розгляду скарги колегія шляхом голосування приймає рішення, яке оформляється відповідним висновком. І вже на його підставі приймається рішення Міністерства юстиції у формі наказу. У наказі може бути три варіанти: задоволення скарги, відмова або залишення скарги без розгляду по суті.

Колегія також визначає наслідки серйозних є порушення реєстратора чи нотаріуса. І може не лише скасувати ви виправити, здійснені ним записи в реєстрі, але й тимчасово заблокувати йому доступ до реєстру, або й взагалі його позбавити.

Крім того, реєстратора можуть притянути до дисциплінарної відповідальності, а тут уже Офіс може звернутися до Вищої кваліфікаційної комісії нотаріату з поданням щодо анулювання свідоцтва про право на здійснення нотаріальною діяльності.

Як повідомили редакції NGL.media в Офісі протидії рейдерству, наказів Мін'юсту про притягнення до дисциплінарної відповідальності не приймали, а от на практиці таку роботи подавали до Вищої кваліфікаційної комісії нотаріату – таких випадків з початку 2020 року були лише шість.

Також можуть зверпатись і до правоохоронних органів. З початку 2022 року про наявність ознак кримінального правопорушення Мін'юст інформував п'ять разів.

Ще одним роздосконалення за кількісто скарг виявилась Андрій Ярошко, реєстратор Нижнеулянівської сільської ради на Черкащині. Загалом на нього подали понад 60 скарг, більшість з яких були визнані справедливими. Шторада, порушення були різного незначними і йому не заблокували доступ до реєстру. Попри значну кількість скарг, Ярошко фактично порушив законодавство лише раз, бо більшість задоволених скарг були від одного підприємства – ТОВ «Агро-Росія», а незначні реєстрації були здійснені на користь підприємства «Деметра++». У всіх випадках йшлось про реєстрацію права оренди на сільськогосподарські земельні ділянки.

Цікаво, що свою кар'єру реєстратора Андрій Ярошко тім почав з кабінетика. Ще 25-річним молодим реєстратором він, як формулюють сідді, «отримав неправомірну винагороду у розмірі 400 доларів». Тоді у 2015 році він визнав вину і його звільнили від основного покарання.

Виведення бізнесу з-під санкцій

У цьому тексті не можливо розповісти історії всіх реєстраторів та нотаріусів, чию роботу досліджував Офіс протидії рейдерству. Але варто показати тенденції та новації. Очільник Офісу протидії рейдерству розповідав про виведення підприємцями деяких нотаріусів з тих, кто потенціал підпадає під санкції. Мова про тих, кто перереєстрацію майно підсанкційних осіб, яке у майбутньому може стати власністю держави.

NGL.media виявили кілька десятків накази Мін'юсту за 2023-2024 роки, де згадується санкційне законодавство. Переважно йдеться про видалення з реєстру імен підсанкційних бенефіціарів українських компаній. Як розповів керівник Офісу протидії рейдерству Іван Корздюк, загалом щодо 98 юридичних осіб провели перевірки для дотримання санкційного законодавства.

Серед наказів знайшли історію з компанією Ватра Новинського. Навесні СБУ звернулось до Мін'юсту зі скаргою, що Новинського виключили з бенефіціарів десятків компаній. У результаті перевірки скасували більшість змін, а також анулювали доступ до ЄДР двом нотаріусам (Алті Сніровій і Олександрі Черних) і трьом державним реєстраторам (Анні Полудненець, Раїсі Хижці та Аллі Шевчук).

Схожою є історія зі зміною власників компаній «Осокорки-7» та «Академ-клуб», пов'язаних з Віктором Медведчуком і Оксаною Марченко. Після виходу розслідування Bihus.Info про те, що низку їхніх активів перепислали на нових власників, Офіс Генпрокуратури звернувся до Мін'юсту і такі реєстрації дії здрасу анулювали. Але реєстратора та нотаріуса не покарали.

Водночас були випадки, коли скарги подавали самі реєстратори та нотаріуси, які стверджували, що хтось використав їхні ідентифікатори доступу до ЄДР. Наприклад, такі скарги надходили від приватного нотаріуса з Полтавщини Людмили Рудник. Одна з її скарг стосувалася відомого бізнесмена Вадима Єрмолаєва, який потребував під українськими санкціями, а п'ять його компаній перепислили на його дочку Софію Кононенко.

Скарг стає менше

Загалом варто зауважити, що кількість скарг зменшується. Про це свідчить динаміка щодо кількості скарг на реєстраторів та нотаріусів, а зміни в законодавстві та початок повномасштабного вторгнення. Під час повній часу були призупинені буда-які операції з нерухомістю, відтак не було й скарг. Проте з відновленням реєстраційних дій, з'явилися і інші типи скарг – пов'язані з активами підсанкційних осіб.

Є ще одна причина зменшення кількості скарг, ослаблу у 2019 році реєстраторів комунальних підприємств позбавили можливості вчинити реєстраційні дії. А саме вони, за даними Мін'юсту, здійснювали найбільше незаконних змін у реєстрах. Пік таких дій припав на 2020-2021 роки.

До речі, на сайті Мін'юстерства истиції раніше був список реєстраторів та нотаріусів, яким було анульовано доступ до державних реєстрів, але зараз такий розділ зник з офіційного сайту. Мін'юст не надав журналістам актуальний список, а переслав запит NGL.media до «Національної інформаційної системи», яке відповіло, що «такої інформації у готовому задокументованому вигляді не існує».

Фігуранти розслідувань

Один із найбільш медійних дерержстраторів Львова – онколад – Ігор Олегович Михайло Живко. Його роботу висвітлювало багато ЗМІ, в тому числі NGL.media. То він допоможе з сумнівною реєстрацією земві родині Лубовенків, то – підозрюваному екснаставнику Івана Бокала.

Раніше його вже судили за реєстрацію приватного права власності на комунальну земельну ділянку у Львові. Пізніше Живкові висунули офіційну підозру у справах про багатомільйонні хлібних та фіктивних профспілок у центрі Львова. Обвинувальні акти в обох справах вже передали до суду.

На реєстрації дії Михайла Живка загалом скаржилися 20 разів, проте лише в одному випадку скарга задовольнили, заблокувавши йому доступ до реєстру на три місяці. Решту скарг Мін'юст відхилив з формальних причин.

Як моніторити власне майно і бізнес, щоб захиститись від рейдерства

Потрібно постійно моніторити стан своїх активів за допомогою доступ відкритих державних реєстрів. Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Але оскільки це робити щодня і вручну дуже неефективно, то є кілька можливостей робити це автоматично. Шторада, всі вони не є безкоштовними.

Наприклад, сервіс моніторингу реєстраційних дій щодо об'єктів нерухомого майна фізичних та юридичних осіб «DMS-Маяк» від Liga та Міністерства юстиції, який пропонує дві опції: щомо в 36 грн і 552,8 грн на місяць.

Зміни щодо юридичних осіб можна легко відстежувати на платних платформах, як наприклад, YouControl та Clarity Project (інформацію, що ці сервіси «знають» про підозрілі дії реєстраторів, ми надали до відповіді журналістам редакції). Підписавшись на конкретні юридичні особи в цих сервісах, можна отримувати сповіщення про зміни, в тому числі судові справи та інше.

Надходити скарги і на реєстраторів Ірину Реваховим та Христину Бойко, які фігурували у публікаціях NGL.media. Більшість скарг відхилили, але у найвідомішій історії за їх участі приймем Мін'юсту було не на їхню користь. Мова йде про «поневласників» львівських комунальних ринків «Вінниківський» та «Підзамче».

Цей нахаз Мін'юсту намагались скасувати в суді, але безуспішно. Втім, це не особливо допомогло, бо Львівська міськрада підала на нього апеляцію, а кримінальне розслідування тривас досі без жодного результату. Реваховим і Бойко не приймають на посади державних реєстраторів, як свідчать їх декларації, але спокійно працюють приватними нотаріусами і навіть отримують для тривають досі.

Ще одна відома реєстраторка з Львівщини Наталія Любодинець відома тим, що внесла до реєстру дані про нерухомість на основі документів з майбутнього. Це виявила журналістка – вона досі працює. Суду вони були два нахази Мін'юсту про блокування її доступу до реєстру.

Найбучніша справа з історії Львова – це афера з десятками комунальних приміщень, які втратила Львівська міська рада. У цій справі фігурували кілька реєстраторів та нотаріусів, зокрема нотаріус Уляна Пшеничка. Колегія розглядала дві скарги щодо неї, але відмовила у їх задоволенні, бо в одному випадку вже був судовий спір, а в іншому сказано, що нотаріус діяла відповідно до законодавства.

Щоб побачити документи, які стосуються інших реєстраторів, перейдіть на портал Pinpoint.

Автори: Олександра Рубінська і Наталя Оніськ**о, аналіз даних** Назар Тулик, **обкладинка** Вікторія Денчук

Теги: Новинський Вадим Владиславович | Новинський Вадим Владиславович | Пшеничка Уляна | Любодинець Наталія | Бойко Христина | Ревахов Ігор | Ревахова Ірина | Онисько Наталя | Живко Ігор Олегович | Дубовик | Живко Михайло | Ярошко Андрій | Полудненець Аллі | Хижка Раїса | Черних Алла | Шевчук Алла | Сніровій Алла | Новинський Вадим | Новинський рейдерство | Новинський | Лубовенки | Офіс протидії рейдерству | Корздюк Іван | Деметра++ | Вульвах Андрій | ООО Агро-Росія | Радуан Сергій | ОТЦ МП | Патріотичні блокади | рейдерські захоплення майна | комунальне майно | Львів | Дніпро | Івано-Франківськ | Рівненська | Рівненщина | черкаські реєстратори | Черкаські нотаріуси | нерухомість | нотаріальні дії | нотаріальні скарги | нотаріальні контори | нотаріальні дії | нотаріальні скарги | нотаріальні контори | нотаріальні дії | нотаріальні скарги | нотаріальні контори