

Конституційний Суд України
01033, м. Київ, вул. Жилинська, б. 14

Суб'єкт права на конституційну скаргу:
Громадянин України
Дерменжи Андрій Вікторович

Представника за законом або уповноваженого
за дорученням - немає

КОНСТИТУЦІЙНА СКАРГА

(клопотання щодо перевірки на відповідність ч.2, ч.4 та ч.5 ст.41 Конституції України положень ч.1 та ч.2 ст. 23 Закону України «Про іпотеку», застосованих в ухвалі Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ

07 травня 2012 року у мене, Дерменжи А.В. на підставі нотаріально посвідченого договору купівлі-продажу із державною реєстрацією, виникло право приватної власності на квартиру

Відповідно до п.6 Договору зазначено, що на момент укладення договору купівлі-продажу згідно Витягу від 07.05.2012 року з Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна будь-які обтяження відсутні.

Квартира була

Будь-яких кредитів, інших коштів з приводу зазначеної квартири
договорів іпотеки чи позики
я дізнався, що

на підставі договору іпотеки
, та із позовом до мене звернувся

про звернення стягнення на мою квартиру як на предмет іпотеки в рахунок сплати заборгованості за кредитним договором шляхом проведення прилюдних торгів – тобто шляхом застосування примусового відчуження моєї квартири (що гарантовано ч.5 ст.41 Конституції України).

Короткий виклад остаточного судового рішення, в якому було застосовано відповідні положення закону України.

Постановою Верховного Суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду у задоволенні заяви Дерменжи Андрія Вікторовича про перегляд ухвали Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ – відмовлено.

В ухвалі Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ зазначено наступне:

«Задовольняючи позовні вимоги суд першої інстанції, з висновками якого погодився й суд апеляційної інстанції, виходив із того, що у зв'язку з переходом права власності на предмет іпотеки від іпотекодавця до Дерменжи А.В. останній набув статус іпотекодавця, а відтак має всі його права та несе всі його обов'язки за іпотечним договором у тому обсязі й на тих умовах, що існували до набуття ним права власності на предмет іпотеки, а тому банк має право на

в межах процедури виконавчого провадження», з дотриманням вимог цього Закону та ст.39 Закону України «Про іпотеку».

15.16

№ 18/1457
01 09 19

«Встановивши у справі, яка переглядається, факт переходу до відповідача права власності на нерухоме майно під час виключення з Державного реєстру іпотек запису про обтяження права власності на підставі незаконного судового рішення, суди дійшли обгрунтованого висновку про застосування до спірних правовідносин ст. 23 Закону України «Про іпотеку» та поширення її дії на відповідача та збереження обтяження цього майна іпотекою за іпотечним договором».

Опис перебігу розгляду справи в судах наступний:

звернулось до суду із позовом до Дерменжи приватний нотаріус

А.В., треті особи:

, про звернення стягнення на предмет іпотеки.

Позовна заява мотивована тим, що між банком та укладений кредитний договір, за умовами якого останній отримав кредит у розмірі

На забезпечення виконання цього кредитного договору між банком, укладений договір іпотеки за умовами якого в іпотеку банку передано будинок

У зв'язку із неналежним виконанням зобов'язань за кредитним договором рішенням стягнуто солідарно з на користь банку заборгованість за кредитним договором

Крім того, заочним рішенням договір іпотеки визнано недійсним та виключено з Державного реєстру іпотек відповідний запис про іпотеку.

Рішенням заочне рішення скасоване, запис про заборону відчуження об'єкта нерухомого майна поновлено.

На підставі договору купівлі-продажу від 07 травня 2012 року власником квартири став Дерменжи А.В..

Посилаючись на те, що до теперішнього часу заборгованість за кредитним договором не погашена, просило в рахунок погашення заборгованості у розмірі

звернути стягнення на предмет іпотеки, а саме квартиру власником якої є Дерменжи А.В., який відповідно до вимог статті 23 Закону України «Про іпотеку» набув статус іпотекодавця за іпотечним договором від

Рішенням позов задоволено. У рахунок погашення заборгованості позичальника за кредитним договором

на користь в особі за договором іпотеки

звернено стягнення на предмет іпотеки, а саме квартиру яка належить Дерменжи А.В. на підставі договору купівлі-продажу, посвідченого приватним нотаріусом

, шляхом проведення прилюдних торгів у межах процедури виконавчого провадження, передбаченої Законом України «Про виконавче провадження» з дотриманням вимог цього Закону та статті 39 Закону України «Про іпотеку», за початковою ціною продажу предмета іпотеки у розмірі від вартості предмета іпотеки, визначеної суб'єктом оціночної діяльності, але не нижчої за звичайні ціни на цей вид майна.

Ухвалою апеляційна скарга представника відповідача Дерменжи А.В. залишена без задоволення, а рішення — без змін.

Ухвалою Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ ухвала

2

скасована, справа передана на новий апеляційний

розгляд.

Ухвалою
апеляційна скарга представника відповідача Дерменжи А.В. –
залишена без задоволення, а рішення
– без змін.

Ухвалою

ухвала

скасована, справа передана на новий апеляційний розгляд.

Рішенням

рішення

змінено, доповнено

резолютивну частину рішення суду першої інстанції в частині порядку звернення стягнення на нерухоме майно. Зазначено, що звернення стягнення на нерухоме майно проводиться шляхом проведення прилюдних торгів у межах процедури виконавчого провадження, передбаченої Законом України «Про виконавче провадження», за початковою ціною, визначеною суб'єктом оціночної діяльності, у розмірі _____ грн, але не нижчої за звичайні ціни на цей вид майна.

Ухвалою Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від _____ рішення

, в його незмінній після апеляційного перегляду частині, та рішення _____ залишено без змін.

Дерменжи А.В. подав до Верховного Суду України заяву про перегляд ухвали Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ _____ з підстав, передбачених пунктами 1, 4 частини першої статті 355 ЦПК України 2004 року.

справу передано до Верховного Суду.

Постановою Верховного Суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду _____ у задоволенні заяви Дерменжи Андрія Вікторовича про перегляд ухвали Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ _____ – відмовлено.

Конкретні положення закону України, які належить перевірити на відповідність Конституції України.

На відповідність Конституції України слід перевірити ч.1 та ч.2 ст.23 Закону України «Про іпотеку» № 898-IV від 05 червня 2003 року:

«**Стаття 23.** Наслідки переходу права власності на предмет іпотеки до третьої особи.

У разі переходу права власності на предмет іпотеки від іпотекодавця до іншої особи, іпотека є дійсною для набувача відповідного нерухомого майна, навіть у тому випадку, якщо до його відома не доведена інформація про обтяження майна іпотекою.

Особа, до якої перейшло право власності на предмет іпотеки, набуває статус іпотекодавця і має всі його права і несе всі його обов'язки за іпотечним договором у тому обсязі і на тих умовах, що існували до набуття ним права власності на предмет іпотеки.»

Конкретні положення Конституції України, на відповідність яким належить перевірити закон України.

Ч.1 та ч.2 ст.23 Закону України «Про іпотеку» належить перевірити на відповідність ч.1, ч.2, ч.4 та ч.5 ст.41 Конституції України:

«**Стаття 41.**

Ч.1. Кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю.

Ч.2. Право приватної власності набувається в порядку, визначеному законом.

Ч.4. Ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Право приватної власності є непорушним.

Ч.5. Примусове відчуження об'єктів права приватної власності може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності, на підставі і в порядку, встановлених законом, та за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості.»

Обґрунтування тверджень щодо неконституційності закону України (його окремих положень) із зазначенням того, яке з гарантованих Конституцією України прав людини зазнало порушення внаслідок застосування закону.

Конституцією України гарантовані та зазнали порушення наступні права:

- право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю;
- непорушність права приватної власності;
- попереднє повне відшкодування вартості об'єкта права приватної власності при примусовому відчуженні.

У ч.2 ст.41 Конституції України зазначено, що право власності набувається в порядку, визначеному Законом.

У ч. 1 ст.23 Закону України зазначається про випадок переходу права власності, при якому до відома набувача нерухомого майна не доведена інформація про обтяження майна іпотекою.

Але за приписами Законів перехід права власності на предмет іпотеки без згоди іпотекодержателя та без згоди особи, до якої переходить право власності - є неможливим на підставі угоди про відчуження нерухомого майна, у разі наявності обтяження іпотекою.

Відповідно до ст.328 ЦК України право власності набувається на підставах, що не заборонені законом, зокрема із правочинів. Право власності вважається набутим правомірно, якщо інше прямо не впливає із закону або незаконність набуття права власності не встановлена судом.

Відповідно до ч.1 ст.657 ЦК України (в попередній редакції, що діяла станом 2012 рік) договір купівлі-продажу квартири укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації.

Відповідно до ч.2, ч.3 ст.55 Закону України «Про нотаріат» (посвідчення угод про відчуження та заставу майна), при посвідченні угод про відчуження або заставу жилого будинку, квартири, іншого нерухомого майна перевіряється відсутність заборони відчуження або арешту майна. В разі наявності заборони угода про відчуження майна, обтяженого боргом, посвідчується лише у разі згоди кредитора і набувача на переведення боргу на набувача.

Відповідно до ч.3 ст.12 Закону України «Про іпотеку» (Правові наслідки порушення обов'язків іпотекодавця) правочин щодо відчуження іпотекодавцем переданого в іпотеку майна або його передачі в наступну іпотеку, спільну діяльність, лізинг, оренду чи користування без згоди іпотекодержателя є недійсним.

07 травня 2012 року Дерменжи А.В. (Покупець) та ТОВ «АЛІМА-Т» (Продавець) уклали договір купівлі-продажу квартири №102 у житловому будинку літ.В-5 по вул.Тимурівців, буд.31 м.Харкова. Зазначений Договір купівлі-продажу квартири 07.05.2012 року посвідчений приватним нотаріусом Карташовим С.І. за реєстровим №1269 та зареєстрований у державному реєстрі прав власності на нерухоме майно. Відповідно до п.6 Договору зазначено, що на момент укладення договору купівлі-продажу згідно Витягу від 07.05.2012 року з Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна будь-які обтяження відсутні.

Даний договір є дійсним та будь-яких спорів з приводу його недійсності не вирішувалось.

Отже Дерменжи А.В. набув право приватної власності на квартиру у відповідності до вимог Закону, але в наслідок застосування неконституційного положення ч.1 ст.23 Закону України «Про іпотеку» його право володіти та розпоряджатися своєю власністю, у тому числі і право на отримання попереднього і повного відшкодування при примусовому відчуженні - зазнало порушення, оскільки примусове звернення стягнення на його квартиру як на предмет іпотеки є прямим порушенням його права власності.

Для додаткового обґрунтування тверджень щодо неконституційності необхідно інтерпретувати юридичний текст, який міститься у ч.1, ч.2 ст.23 Закону України «Про іпотеку», оскільки під «буквою» закону розуміється буквальне значення юридичного тексту, що міститься у конкретній нормі права.

Так, в зазначеній нормі осмислення та співставлення із визначеним Конституцією та Законами порядком набуття права власності потребує з'ясування правового врегулювання переходу права власності на предмет іпотеки від іпотекодавця, та розуміння випадків переходу права власності при яких до відому набувача може не доводитися інформація про обтяження майна іпотекою.

1. Предмет іпотеки

Згідно з ч.1 ст.5 Закону України «Про іпотеку»: «Предметом іпотеки можуть бути один або декілька об'єктів нерухомого майна за таких умов - нерухоме майно належить іпотекодавцю на праві власності або на праві господарського відання, якщо іпотекодавцем є державне або комунальне підприємство, установа чи організація; нерухоме майно може бути відчужене іпотекодавцем і на нього відповідно до законодавства може бути звернене стягнення; нерухоме майно зареєстроване у встановленому законом порядку як окремий виділений у натурі об'єкт права власності, якщо інше не встановлено цим Законом».

Відповідно до ч. 1 ст. 18 Закону України «Про іпотеку» іпотечний договір укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню. З моменту нотаріального посвідчення договір набуває чинності, проте обтяження іпотекою підлягає також державній реєстрації, після чого набуває пріоритету відносно зареєстрованих прав чи вимог інших осіб на передане і іпотеку нерухоме майно (ч. 1 ст. 4 Закону України «Про іпотеку»).

Отже, під предметом іпотеки, в розумінні ч. 1, ч. 2 ст. 23 Закону України «Про іпотеку» є об'єкт нерухомості, який належить іпотекодавцю на праві власності або на праві господарського відання, стосовно якого існують права та обов'язки іпотекодавця на підставі дійсного договору і наявне відповідне обтяження іпотекою.

2. Іпотекодавець

Термін «іпотекодавець» визначено ст. 1 Закону України «Про іпотеку». Так, згідно з вказаною нормою іпотекодавець - особа, яка передає в іпотеку нерухоме майно для забезпечення виконання власного зобов'язання або зобов'язання іншої особи перед іпотекодержателем. Іпотекодавцем може бути боржник або майновий поручитель.

Відповідно до п. 2 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про іпотеку» іпотека – вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому цим Законом.

Згідно з ч. 1 ст. 3 Закону України «Про іпотеку» іпотека виникає на підставі договору, закону або рішення суду. До іпотеки, яка виникає на підставі закону або рішення суду, застосовуються правила щодо іпотеки, яка виникає на підставі договору, якщо інше не встановлено законом.

Взаємні права і обов'язки іпотекодавця та іпотекодержателя за іпотечним договором виникають з моменту його нотаріального посвідчення. У разі іпотеки, яка виникає на підставі закону або рішення суду, взаємні права і обов'язки іпотекодавця та іпотекодержателя виникають з дня вчинення відповідного правочину, на підставі якого виникає іпотека, або з дня набрання законної сили рішенням суду.

Відповідно до ст.4 Закону України «Про іпотеку» (в редакції, що діяла станом на 2012 рік) передбачалось, що обтяження нерухомого майна іпотекою підлягає державній реєстрації в порядку, встановленому законодавством. У разі недотримання цієї умови іпотечний договір є дійсним, але вимога іпотекодержателя не набуває пріоритету відносно зареєстрованих прав чи вимог інших осіб на передане в іпотеку нерухоме майно.

Державна реєстрація здійснюється особою, на яку відповідно до законодавства покладені функції щодо державної реєстрації обтяжень нерухомого майна іпотекою, на підставі повідомлення іпотекодержателя, в якому зазначається така інформація:

1) відомості про іпотекодавця та іпотекодержателя:

для іпотекодавця та іпотекодержателя - юридичних осіб відомості про:

для резидентів - найменування, місцезнаходження та ідентифікаційний код в

Єдиному державному реєстрі юридичних та фізичних осіб - підприємців;

для нерезидентів - найменування, місцезнаходження та державу, де зареєстровано особу;

для іпотекодавця та іпотекодержателя - фізичних осіб відомості про: для громадян України - прізвище, ім'я, по батькові, місце проживання із зазначенням адреси та індивідуальний ідентифікаційний номер у Державному реєстрі фізичних осіб - платників податків та інших обов'язкових платежів; для іноземців, осіб без громадянства - прізвище, ім'я, по батькові (за наявності), адресу постійного місця проживання за межами України;

2) опис предмета іпотеки, достатній для його ідентифікації, та/або його реєстраційні дані;

3) розмір основної суми заборгованості та процентів за основним зобов'язанням та/або посилання на правочин, в якому встановлено основне зобов'язання у разі, якщо іпотекою забезпечується задоволення вимог, які можуть виникнути в майбутньому;

4) строк повного виконання основного зобов'язання або строк дії іпотечного договору в разі, якщо іпотекою забезпечується задоволення вимог, які можуть виникнути в майбутньому;

5) посилання на видачу заставної, її номер.

Обтяження нерухомого майна іпотекою, яка виникає відповідно до закону або рішення суду (включаючи податкову заставу, предметом якої є нерухоме майно), підлягають реєстрації відповідно до законодавства у тому ж реєстрі, в якому реєструються обтяження нерухомого майна іпотекою, яка виникла відповідно до договору.

Відповідно до ст.17 Закону України «Про іпотеку» (підстави припинення іпотеки) іпотека припиняється у разі припинення основного зобов'язання або закінчення строку дії іпотечного договору; реалізації предмета іпотеки відповідно до цього Закону; набуття іпотекодержателем права власності на предмет іпотеки; визнання іпотечного договору недійсним; знищення (втрати) переданої в іпотеку будівлі (споруди), якщо іпотекодавець не відновив її. Якщо предметом іпотечного договору є земельна ділянка і розташована на ній будівля (споруда), в разі знищення (втрати) будівлі (споруди) іпотека земельної ділянки не припиняється.

У статті 18 Закону України «Про іпотеку» зазначені вимоги до іпотечного договору. Так у п.п.2, п.п.3 ч.1 зазначеної статті вказано, що до істотних умов іпотечного договору відноситься зміст та розмір основного зобов'язання, строк і порядок його виконання та/або посилання на правочин, у якому встановлено основне зобов'язання; опис предмета іпотеки, достатній для його ідентифікації, та/або його реєстраційні дані, у тому числі кадастровий номер.

Відповідно до статті 19 Закону України «Про іпотеку» зміни і доповнення до іпотечного договору підлягають нотаріальному посвідченню. Відомості про зміну умов обтяження нерухомого майна іпотекою підлягають державній реєстрації у встановленому законом порядку.

Отже, як випливає з системного аналізу норм права, у ч.1, ч.2 ст. 23 Закону України законодавцем чітко визначений суб'єкт від якого відбувається перехід права власності на предмет іпотеки до інших осіб, а саме – від особи, яка згідно із законом є іпотекодавцем та має певні права та обов'язки на підставі дійсного договору іпотеки або рішення суду, з якого виникла іпотека.

3. Перехід права власності на предмет іпотеки від іпотекодавця

За умовами ч.1 ст.5 Закону України «Про іпотеку» визначено, що предметом іпотеки є нерухоме майно, отже необхідно враховувати особливості правовідносин стосовно набуття права власності на нерухоме майно відповідно до вимог законодавства.

Так, статтею 2 Закону України «Про іпотеку», встановлено, що: «Законодавство України про іпотеку базується на Конституції України і складається з Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України, Земельного кодексу України, цього Закону та інших нормативно-правових актів, а також міжнародних договорів України».

Згідно з ч.4 ст.13 Конституції України Держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання, соціальну спрямованість економіки. Усі суб'єкти права власності рівні перед законом.

Згідно зі ст.41 Конституції України кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності. Право приватної власності набувається в порядку, визначеному законом. Громадяни для задоволення своїх потреб можуть користуватися об'єктами права державної та комунальної власності відповідно до закону. Ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Право приватної власності є непорушним. Примусове відчуження об'єктів права приватної власності може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності, на підставі і в порядку, встановлених законом, та за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості. Примусове відчуження таких об'єктів з наступним повним відшкодуванням їх вартості допускається лише в умовах воєнного чи надзвичайного стану. Використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі.

Законом України від 17 липня 1997 року № 475/97-ВР «Про ратифікацію Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод 1950 року, першого протоколу та протоколів №2,4,7 та 11 до конвенції», ратифіковано Конвенцію про захист прав і основоположних свобод людини, перший протокол та протоколи № 2,4,7, 11 до конвенції».

Відповідно з ст.1 Першого протоколу конвенції - кожна фізична або юридична особа має право мирно володіти своїм майном, ніхто не може бути позбавлений своєї власності інакше як в інтересах суспільства і на умовах, передбачених законом і загальними принципами міжнародного права.

Відповідно до статті 179 Цивільного кодексу України, річчю є предмет матеріального світу, щодо якого можуть виникати цивільні права та обов'язки.

Згідно частини 1 статті 181 Цивільного кодексу України, до нерухомих речей належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення.

Відповідно до ч. 1, 4 ст. 182 Цивільного кодексу України право власності та інші речові права на нерухомі речі, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації. Порядок проведення державної реєстрації прав на нерухомість та підстави відмови в ній встановлюються законом.

Частиною 1 статті 184 Цивільного кодексу України встановлено, що річ є визначеною індивідуальними ознаками, якщо вона наділена тільки її властивими ознаками, що вирізняють її з-поміж інших однорідних речей, індивідуалізуючи її. Речі, визначені індивідуальними ознаками, є незамінними.

Відповідно до ч.1 ст.316 ЦК України: «Правом власності є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб».

Згідно з ч.1 ст.317 ЦК України: «Власникові належать права володіння, користування та розпоряджання своїм майном».

Згідно з ст.318 ЦК України: «Суб'єктами права власності є Український народ та інші учасники цивільних відносин, визначені статтею 2 цього Кодексу. Усі суб'єкти права власності є рівними перед законом».

Відповідно до ч.1,2 ст.319 ЦК України: «Власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд. Власник має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, які не суперечать закону».

Відповідно до ч.3 ст.321 ЦК України (непорушність права власності) встановлено, що примусове відчуження об'єктів права власності може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності на підставі і в порядку, встановлених законом, та за умови попереднього та повного відшкодування їх вартості.

Відповідно до ст.328 ЦК України право власності набувається на підставах, що не заборонені законом, зокрема із правочинів. Право власності вважається набутим правомірною, якщо інше прямо не впливає із закону або незаконність набуття права власності не встановлена судом.

Відповідно до ч.3, ч.4 ст.334 ЦК України (момент набуття права власності за договором) право власності на майно за договором, який підлягає нотаріальному посвідченню, виникає у набувача з моменту такого посвідчення або з моменту набрання законної сили рішенням суду про визнання договору, не посвідченого нотаріально,

дійсним. Права на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації, виникають з дня такої реєстрації.

Згідно з ч.3 ст. 640 ЦК України (в попередній редакції, що діяла станом 2012 рік) договір, який підлягає нотаріальному посвідченню або державній реєстрації, є укладеним з моменту його нотаріального посвідчення або державної реєстрації, а в разі необхідності і нотаріального посвідчення, і державної реєстрації - з моменту державної реєстрації.

Відповідно до ч.1 ст.657 ЦК України (в попередній редакції, що діяла станом 2012 рік) договір купівлі-продажу квартири укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації.

За приписами ст. 1 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень" регулює відносини, пов'язані з державною реєстрацією прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Відповідно до ст.3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» (в попередній редакції, що діяла станом на 2012 рік) речові права на нерухоме майно, їх обмеження та правочини щодо нерухомого майна підлягають обов'язковій державній реєстрації в порядку встановленому цим Законом.

Постановою Кабінету Міністрів України від 31 березня 2004 року № 410 (що діяла до 01.01.2013 року) затверджено Тимчасовий порядок державної реєстрації іпотек, відповідно до якого внесення до Реєстру відомостей про обтяження майна іпотекою здійснювалось реєстратором на підставі повідомлення іпотекодержателя або уповноваженої ним особи чи рішення суду. Запис про обтяження майна іпотекою може бути виключений на підставі рішення суду з обов'язковим зазначенням порядкового номера запису. Реєстратор вносить до Реєстру відомості про виключення запису в день надходження повідомлення чи рішення суду.

Відповідно до ч.2, ч.3 ст.55 Закону України «Про нотаріат» (посвідчення угод про відчуження та заставу майна), при посвідченні угод про відчуження або заставу жилого будинку, квартири, іншого нерухомого майна перевіряється відсутність заборони відчуження або арешту майна. В разі наявності заборони угода про відчуження майна, обтяженого боргом, посвідчується лише у раз згоди кредитора і набувача на переведення боргу на набувача.

Відповідно до ч.3 ст.12 Закону України «Про іпотеку» (Правові наслідки порушення обов'язків іпотекодавця) **правочин щодо відчуження іпотекодавцем переданого в іпотеку майна** або його передачі в наступну іпотеку, спільну діяльність, лізинг, оренду чи користування **без згоди іпотекодержателя є недійсним.**

Зі змісту зазначених норм вбачається, що перехід права власності на предмет іпотеки без згоди іпотекодержателя та без згоди особи, до якої переходить право власності - є неможливим на підставі угод про відчуження нерухомого майна, у разі наявності обтяження іпотекою.

Отже, до житла, що куплене в порядку, визначеному **законом**, за яке (що є обов'язковою передумовою ч.5 ст.41 Конституції України) за договорами позики, кредиту, купівлі-продажу, лізингу тощо

було застосоване стягнення на предмет іпотеки (на підставі ст. 23 Закону України «Про іпотеку» від 5 червня 2003 року №898-IV. Так я лишаюсь без грошей та без житла. На мою думку, положення ч.1 та ч.2 ст. 23 Закону України «Про іпотеку» в чинній редакції є неконституційним та відкриває прогалини для можливого зловживання, оскільки нормативно-правовий акт має бути доступним для зацікавлених осіб, чітким та передбачуваним у питаннях застосування та наслідків дії його норм (quality of the law is requiring that it be accessible to the persons concerned, precise and foreseeable in its application) та відповідно ст.8 Конституції бути прийнятим на основі Конституції України і повинен відповідати їй.

Відтак, оскільки право власності має фундаментальний характер, воно захищається згідно з нормами національного законодавства з урахуванням принципів ст. 1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод (далі

відповідно – Перший протокол; Конвенція), а застосування правових норм, що регулюють право власності, має не тільки формувати уніфіковану судову практику, а і має відповідати Конституції України та принципу справедливої рівноваги.

Неконституційність положень статті 23 Закону України «Про іпотеку» в порушення ст.41 Конституції України приводить до фактичного безпідставного позбавлення права власності, чим порушуються принципи непорушності права власності та справедливої рівноваги.

Обставини, викладені в цій конституційній скарзі, не є окремим випадком, це проблема, яка порушує право власності багатьох фізичних осіб.

, тобто створена велика системна проблема, що потребує негайного вирішення.

Звертаю увагу Конституційного Суду на важливість забезпечення даної конституційної скарги відповідно до положень ст.78.3У «Про Конституційний суд України» від 13 липня 2017р. Так, при розгляді конституційної скарги Велика палата, у виняткових випадках, з власної ініціативи може вжити заходів щодо забезпечення конституційної скарги, видавши забезпечувальний наказ, який є виконавчим документом.

Підставою для забезпечення конституційної скарги є необхідність запобігти незворотнім наслідкам, що можуть настати у зв'язку з виконанням остаточного судового рішення.

Способом забезпечення конституційної скарги є встановлення тимчасової заборони вчиняти певну дію.

Забезпечувальний наказ втрачає чинність з дня ухвалення рішення або постановлення ухвали про закриття конституційного провадження у справі.

Вищеописана ситуація, дійсно є винятковим випадком, який потребує негайного вжиття заходів з метою запобігання незворотнім наслідкам, що можуть настати у зв'язку з виконанням остаточного судового рішення, шляхом видання забезпечувального наказу, яким встановлюється тимчасова заборона вчиняти певні дії.

Отже, якщо не зупинити виконання рішення, яким звернено стягнення на мою квартиру - я та моя родина, фактично залишаємось «на вулиці» без житла та без грошей.

Відомості про документи і матеріали, на які є посилання у скарзі

- Договір купівлі – продажу квартири
- Витяг з Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна
- Кредитний договір
- Договір іпотеки
- Позовна заява про звернення стягнення на предмет іпотеки від із додатками;
- Рішення
- Рішення
- Рішення
- Рішення
- Апеляційна скарга Дерменжи А.В. на Рішення
- Ухвала
- Ухвала Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ у;
- Додаткові пояснення Дерменжи А.В. на адресу
- Ухвала
- Ухвала Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ

- Рішення
- Постанова Верховного суду України від
- Рішення Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ
- Постанова Верховного суду України
- Ухвала Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ
- Постанова Верховного суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду

Обґрунтування клопотання про поновлення строку на подання конституційної скарги

7 лютого 2019 року мною отримано Ухвалу третьої колегії суддів Першого сенату Конституційного Суду України від 31.01.2019 року у справі №3-427/2018 (6988/18), на підставі якої мені відмовлено у відкритті конституційного провадження у зв'язку із неприйнятністю конституційної скарги.

В мотивувальній частині даної ухвали зазначено, що конституційна скарга за формою не відповідає вимогам абзацу десятого частини другої статті 55 Закону України «Про Конституційний Суд України», оскільки додана до конституційної скарги ухвала Вищого спеціалізованого суду з розгляду цивільних і кримінальних справ

роздрукована з Єдиного державного реєстру судових рішень, не містить повних анкетних даних сторін, тобто відомостей, за якими ідентифікують фізичну особу, при цьому ухвала не засвідчена в установленому порядку судом.

З метою усунення зазначених недоліків я звернувся до отримав завірені судом копії рішень, у тому числі ухвалу Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних та кримінальних справ та Постанову Верховного суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду

Відповідно до ч.3 ст.77 Закону України «Про Конституційний Суд України» зазначено: «Якщо суб'єкт права на конституційну скаргу пропустив строк подання конституційної скарги у зв'язку з тим, що не мав повного тексту судового рішення, він має право висловити у конституційній скарзі клопотання про поновлення пропущеного строку».

На підставі вищевикладеного, керуючись ст. ст. 151 Конституції України, п. 4 ст. 13, ст.ст. 55,56,61,71,77,78 Закону України «Про Конституційний Суд України», з метою усвідомлення та роз'яснення смислу норми права для найбільш правильної її реалізації, -

ПРОШУ СУД:

1. Поновити пропущений строк на подання конституційної скарги.
2. Розглянути можливість видати забезпечувальний наказ, яким встановити тимчасову заборону на звернення стягнення на предмет іпотеки: квартиру
зупинення виконання рішення
3. Перевірити на відповідність ч.1, ч.2, ч.4 та ч.5 ст.41 Конституції України положення частини першої та другої статті 23 Закону України «Про іпотеку» від 5 червня 2003 року, що застосоване в остаточному судовому рішенні – Ухвалі Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних та кримінальних справ

Перелік документів і матеріалів:

1. Копія листа секретаріату Конституційного суду України на 1 аркуші;
2. Копія ухвали Третьої колегії суддів Першого сенату Конституційного Суду України від 31.01.2019 року –
3. Копія договору купівлі – продажу квартири

- 6
4. Копія Витягу з Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна
 5. Копії сторінок паспорту громадянина України Дерменжи А.В. з відміткою про реєстрацію місця проживання -
 6. Копія свідоцтва про народження Дерменжи А.А. -
 7. Копія позовної заяви про звернення стягнення на предмет іпотеки від із додатками
 8. Копія договору іпотеки
 9. Копії витягів з Єдиного реєстру заборон відчуження та з Державного реєстру іпотек -
 10. Копія Рішення
 11. Копія Рішення
 12. Копія Рішення
 13. Копія Рішення
 14. Апеляційна скарга Дерменжи А.В. на Рішення
 15. Копія ухвали
 16. Додаткові пояснення Дерменжи А.В. на адресу
 17. Ухвала
 18. Копія рішення
 19. Копія Постанови Верховного суду України
 20. Копія рішення Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ
 21. Копія постанови Верховного суду України
 22. Завірена судом копія Рішення
 23. Завірена судом копія
 24. Завірена судом копія ухвали Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ
 25. Завірена судом копія Постанови Верховного суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду

Усього додатків на 125 аркушах.

« 25 » лютого 2019

З ОРИГІНАЛОМ



А.В. Дерменжи

Зав. Архіву КСУ
Михайло П. Дерменжи
23.06.2021

у цієї 9-ті пронумеровано,
прошито та скріплено печаткою 6
аркушів

Зев. Сухів КСУ
(найменування посади)

23.06.2021
(дата)

Володимир Семенов
(підпис та прізвище)

