



ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

Р І Ш Е Н Н Я

## КОНСТИТУЦІЙНОГО СУДУ УКРАЇНИ

**у справі за конституційною скаргою Дерменжи Андрія Вікторовича щодо відповідності Конституції України (конституційності) положень частин першої, другої статті 23 Закону України „Про іпотеку“**

м. К и ї в  
14 липня 2020 року  
№ 8-р/2020

Справа № 3-67/2019(1457/19)

Велика палата Конституційного Суду України у складі суддів:

Тупицького Олександра Миколайовича – головуючого,  
Головатого Сергія Петровича,  
Городовенка Віктора Валентиновича,  
Касмініна Олександра Володимировича,  
Колісника Віктора Павловича,  
Кривенка Віктора Васильовича,  
Лемака Василя Васильовича,  
Литвинова Олександра Миколайовича – доповідача,  
Мойсика Володимира Романовича,  
Первомайського Олега Олексійовича,  
Сліденка Ігоря Дмитровича,  
Філюка Петра Годосьовича,  
Юровської Галини Валентинівни,

розглянула на пленарному засіданні справу за конституційною скаргою Дерменжи Андрія Вікторовича щодо відповідності Конституції України (конституційності) положень частин першої, другої статті 23 Закону України „Про іпотеку“ від 5 червня 2003 року № 898–IV (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., № 38, ст. 313).

Заслухавши суддю-доповідача Литвинова О.М. та дослідивши матеріали справи, Конституційний Суд України

**у с т а н о в и в:**

1. Дерменжи А.В. звернувся до Конституційного Суду України з клопотанням щодо перевірки на відповідність положенням частин першої, другої, четвертої, п'ятої статті 41 Конституції України положень частин першої, другої статті 23 Закону України „Про іпотеку“ від 5 червня 2003 року № 898–IV (далі – Закон № 898), які застосовані в остаточному судовому рішенні у його справі – ухвалі Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 7 листопада 2016 року.

У статті 23 Закону № 898 передбачено, що у разі переходу права власності (права господарського відання) на предмет іпотеки від іпотекодавця до іншої особи, у тому числі в порядку спадкування чи правонаступництва, іпотека є дійсною для набувача відповідного нерухомого майна, навіть у тому випадку, якщо до його відома не доведена інформація про обтяження майна іпотекою (частина перша); 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 (частина друга).

З аналізу змісту конституційної скарги та долучених до неї копій судових рішень впливає таке.

Між Відкритим акціонерним товариством акціонерним банком „Укргазбанк“, правонаступником якого є Публічне акціонерне товариство акціонерний банк „Укргазбанк“ (далі – Банк), та Косіновим О.І. 26 грудня 2007 року був укладений кредитний договір, а 9 червня 2008 року між Банком, Косіновим О.І. та Зайцевим П.В. був укладений договір іпотеки, за умовами якого в іпотеку Банку було передано будинок № 31 (літера В-5) по вулиці Тимурівців у місті Харкові, та того ж дня до Державного реєстру іпотек та

Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна внесено записи про обтяження предмета іпотеки.

На підставі заочного рішення Московського районного суду міста Харкова від 11 вересня 2009 року позов Косінова О.І. та Зайцева П.В. до Банку було задоволено: визнано недійсним договір іпотеки від 9 червня 2008 року; внесено до Державного реєстру іпотек відомості про виключення запису щодо будинку № 31 (літера В-5) по вулиці Тимурівців у місті Харкові та знято заборону на його відчуження.

Апеляційний суд Харківської області 4 квітня 2012 року ухвалив рішення за апеляційною скаргою Банку на заочне рішення Московського районного суду міста Харкова від 11 вересня 2009 року, яким рішення суду першої інстанції скасував, а у задоволенні позову Косінова О.І. та Зайцева П.В. відмовив.

У Державному реєстрі іпотек та Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна 14 травня 2012 року були поновлені записи щодо обтяження іпотекою будинку № 31 (літера В-5) по вулиці Тимурівців у місті Харкові.

У період відсутності у Державному реєстрі іпотек та Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна записів щодо обтяження предмета іпотеки за договором від 26 грудня 2007 року квартира № 102, розташована у будинку № 31 (літера В-5) по вулиці Тимурівців у місті Харкові, була відчужена декілька разів, а останнім її власником став Дерменжи А.В. на підставі нотаріально посвідченого договору купівлі-продажу від 7 травня 2012 року.

У липні 2013 року Банк звернувся до суду з позовом до Дерменжи А.В. про звернення стягнення на предмет іпотеки. Московський районний суд міста Харкова рішенням від 24 липня 2014 року, зокрема, в рахунок погашення заборгованості за кредитним договором від 26 грудня 2007 року позичальника Косінова О.І. на користь Банку за договором іпотеки від 9 червня 2008 року звернув стягнення на предмет іпотеки, а саме квартиру № 102, розташовану в

будинку № 31 (літера В-5) по вулиці Тимурівців у місті Харкові, яка належить Дерменжи А.В., шляхом проведення прилюдних торгів у межах процедури виконавчого провадження, передбаченої Законом України „Про виконавче провадження“, за початковою ціною продажу предмета іпотеки у розмірі 90 % його вартості, визначеної суб'єктом оціночної діяльності відповідно до законодавства України, але не нижчою за звичайні ціни на цей вид майна.

Апеляційний суд Харківської області рішенням від 15 березня 2016 року рішення Московського районного суду міста Харкова від 24 липня 2014 року змінив, доповнивши його резолютивну частину стосовно порядку звернення стягнення на нерухоме майно та зазначивши, що звернення стягнення на нерухоме майно здійснюється 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 688 100 грн, але не нижчою за звичайні ціни на цей вид майна.

Вищий спеціалізований суд України з розгляду цивільних і кримінальних справ ухвалою від 7 листопада 2016 року рішення Московського районного суду міста Харкова від 24 липня 2014 року в незмінній після апеляційного перегляду частині та рішення Апеляційного суду Харківської області від 15 березня 2016 року залишив без змін.

Суб'єкт права на конституційну скаргу стверджує, що внаслідок застосування судами положень частин першої, другої статті 23 Закону № 898 було порушено „його право володіти та розпоряджуватися своєю власністю, у тому числі і право на отримання попереднього і повного відшкодування при примусовому відчуженні“. Автор клопотання зазначає, що невідповідність положенням частин першої, другої, четвертої, п'ятої статті 41 Конституції України оспорюваних положень Закону № 898 „призводить до фактичного безпідставного позбавлення права власності, чим порушуються принципи непорушності права власності та справедливої рівноваги“.

2. Вирішуючи порушені в конституційній скарзі питання, Конституційний Суд України виходить із такого.

2.1. У Конституції України визначено, що Україна є, зокрема, демократичною, правовою державою (стаття 1); людина, її життя і здоров'я, честь і гідність, недоторканність і безпека визнаються в Україні найвищою соціальною цінністю; права і свободи людини та їх гарантії визначають зміст і спрямованість діяльності держави; держава відповідає перед людиною за свою діяльність; утвердження і забезпечення прав і свобод людини є головним обов'язком держави (стаття 3); Конституція України має найвищу юридичну силу; закони та інші нормативно-правові акти приймаються на основі Конституції України і повинні відповідати їй (частина друга статті 8).

Держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності, які рівні перед законом (частина четверта статті 13 Основного Закону України).

Згідно зі статтею 41 Конституції України кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності (частина перша); право приватної власності набувається в порядку, визначеному законом (частина друга); ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності; право приватної власності є непорушним (частина четверта); 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 (частина п'ята).

Конституційний Суд України зазначив, що відповідно до Конституції України визнання, дотримання і захист права власності є обов'язком держави (абзац перший пункту 4 мотивувальної частини Рішення від 16 жовтня 2008 року № 24-рп/2008); зміст права власності охоплює права володіння, користування і розпорядження власником своїм майном, які він здійснює на

власний розсуд (абзац перший пункту 3 мотивувальної частини Рішення від 9 листопада 2011 року № 14-рп/2011).

Із приписів Конституції України випливає, що кожен, хто не є власником, не має права створювати перешкод власнику у здійсненні належного йому права, а також вчиняти будь-які інші дії, спрямовані на порушення або обмеження правомочностей власника щодо володіння, користування та розпорядження майном; права володіння, користування та розпорядження власністю є рівними для всіх осіб (власників).

Проте право власності, в тому числі й приватної, не є абсолютним; його здійснення має певні конституційно-правові межі, встановлені, зокрема, приписами частини третьої статті 13, частини сьомої статті 41 Основного Закону України, в яких зазначається, що власність зобов'язує і не повинна використовуватися на шкоду людині і суспільству, правам, свободам та гідності громадян (друге і третє речення абзацу другого пункту 4 мотивувальної частини Рішення Конституційного Суду України від 16 жовтня 2008 року № 24-рп/2008).

Конституційний Суд України у Рішенні від 12 лютого 2002 року № 3-рп/2002 також зауважив, що за Конституцією України держава визначає та рівним чином захищає усі форми власності, кожна з яких може мати свої особливості, пов'язані із законодавчо визначеними умовами та підставами виникнення або припинення права власності (абзац другий підпункту 3.1 пункту 3 мотивувальної частини).

Згідно з Конституцією України єдиним органом законодавчої влади в Україні є парламент – Верховна Рада України (стаття 75); до повноважень Верховної Ради України належить прийняття законів України (пункт 3 частини першої статті 85); виключно законами України визначаються права і свободи людини і громадянина, гарантії цих прав і свобод; правовий режим власності; засади цивільно-правової відповідальності (пункти 1, 7, 22 частини першої статті 92).

Правовий режим власності, порядок і умови набуття та припинення права власності, а також права володіння, користування та розпорядження майном визначаються законами (перше речення абзацу другого пункту 3 мотивувальної частини Рішення Конституційного Суду України від 13 грудня 2000 року № 14-рп/2000). Для реалізації закріпленого в Конституції України права власності потрібні галузеві закони, які встановлюють конкретні норми використання власником належного йому майна з урахуванням інтересів усіх суб'єктів правовідносин (третє речення абзацу четвертого підпункту 3.1 пункту 3 мотивувальної частини Рішення Конституційного Суду України від 12 лютого 2002 року № 3-рп/2002).

3. Відповідно до Цивільного кодексу України (далі – Кодекс) зобов'язанням є правовідношення, в якому одна сторона (боржник) зобов'язана вчинити на користь другої сторони (кредитора) певну дію (передати майно, виконати роботу, надати послугу, сплатити гроші тощо) або утриматися від вчинення певної дії (негативне зобов'язання), а кредитор має право вимагати від боржника виконання його обов'язку (частина перша статті 509); зобов'язання має виконуватися належним чином відповідно до умов договору та вимог Кодексу, інших актів цивільного законодавства, а за відсутності таких умов та вимог – відповідно до звичаїв ділового обороту або інших вимог, що звичайно ставляться (частина перша статті 526); виконання зобов'язання може забезпечуватися неустойкою, порукою, гарантією, заставою, притриманням, завдатком, правом довірчої власності (частина перша статті 546).

Згідно зі статтею 572 Кодексу за заставою кредитор (заставодержатель) має право у разі невиконання боржником (заставадавцем) зобов'язання, забезпеченого заставою, одержати задоволення за рахунок заставленого майна переважно перед іншими кредиторами цього боржника, якщо інше не встановлено законом (право застави).

За частиною першою статті 575 Кодексу іпотекою є застава нерухомого майна, що залишається у володінні заставадавця або третьої особи.

Іпотека – це 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 Законом № 898 (абзац третій статті 1 Закону № 898).

Відповідно до статті 3 Закону № 898 іпотека виникає на підставі договору, закону або рішення суду (перше речення частини першої); іпотека має похідний характер від основного зобов'язання і є дійсною до припинення основного зобов'язання або до закінчення строку дії іпотечного договору (частина п'ята).

Згідно зі статтею 9 Закону № 898 іпотекодавець має право володіти та користуватись предметом іпотеки відповідно до його цільового призначення, якщо інше не встановлено Законом № 898 (перше речення частини першої); іпотекодавець має право виключно на підставі згоди іпотекодержателя, зокрема, відчужувати предмет іпотеки (абзац четвертий частини третьої).

За частиною третьою статті 12 Закону № 898 правочин щодо відчуження іпотекодавцем переданого, зокрема, в іпотеку майна без згоди іпотекодержателя є недійсним.

У статті 17 Закону № 898 визначено підстави припинення іпотеки, якими є, зокрема, припинення основного зобов'язання або закінчення строку дії іпотечного договору, реалізація предмета іпотеки відповідно до Закону № 898, набуття іпотекодержателем права власності на предмет іпотеки, визнання іпотечного договору недійсним (частина перша), а також передбачено, що відомості про припинення іпотеки підлягають державній реєстрації у встановленому законодавством порядку (частина третя).

Згідно зі статтею 23 Закону № 898 у разі переходу права власності (права господарського відання) на предмет іпотеки від іпотекодавця до іншої особи, у тому числі в порядку спадкування чи правонаступництва, іпотека є дійсною для набувача відповідного нерухомого майна, навіть у тому випадку, якщо до його



відома не доведена інформація про обтяження майна іпотекою (частина перша); 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 (частина друга).

Відповідно до статті 33 Закону № 898 у разі невиконання або неналежного виконання боржником основного зобов'язання іпотекодержатель має право задовольнити свої вимоги за основним зобов'язанням шляхом звернення стягнення на предмет іпотеки, якщо інше не передбачено законом (перше речення частини першої); звернення стягнення на предмет іпотеки здійснюється на підставі рішення суду, виконавчого напису нотаріуса або згідно з договором про задоволення вимог іпотекодержателя (частина четверта).

Таким чином, із наведених законодавчих положень вбачається, що іпотека є специфічним видом забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні його власника, який обмежений у правомочності самостійно розпоряджатися предметом іпотеки. Тобто іпотека обмежує такий елемент права власності, як право розпорядження нерухомим майном, яке є предметом іпотечного договору. Зазначений вид забезпечення виконання зобов'язання передбачає стимулювання боржника до належного виконання зобов'язання та запобігання негативним наслідкам, що настають у разі порушення ним свого зобов'язання. У разі порушення боржником свого зобов'язання до особи, яка передала в іпотеку нерухоме майно для забезпечення виконання такого зобов'язання, можуть бути застосовані заходи цивільно-правової відповідальності у виді звернення стягнення на предмет іпотеки. Особливістю цього виду забезпечення виконання зобов'язання є те, що обтяження майна іпотекою відбувається незалежно від зміни власника такого майна, тому стосовно кожного наступного власника іпотечного майна виникають ризики настання відповідальності перед

іпотекодержателем за невиконання боржником основного зобов'язання, зокрема звернення стягнення на предмет іпотеки.

3.1. З аналізу конституційної скарги Дерменжи А.В. випливає, що аргументація тверджень щодо неконституційності оспорюваних положень Закону № 898 фактично спрямована на доведення невідповідності положенням частин першої, другої, четвертої, п'ятої статті 41 Конституції України окремих положень частини першої статті 23 Закону № 898, якими передбачено, що іпотека є дійсною для набувача відповідного нерухомого майна, навіть у тому випадку, якщо до його відома не доведена інформація про обтяження майна іпотекою.

Згідно з частиною першою статті 4 Закону № 898 обтяження нерухомого майна іпотекою підлягає державній реєстрації відповідно до закону (перше речення). Ці положення збігаються з положеннями абзацу четвертого пункту 4 частини першої статті 4 Закону України „Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень“ від 1 липня 2004 року № 1952–IV зі змінами (далі – Закон № 1952), який регулює відносини, що виникають у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, і спрямований на забезпечення визнання та захисту державою таких прав.

За Законом № 1952 державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень є офіційним визнанням і підтвердженням державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (пункт 1 частини першої статті 2); обтяження – це заборона або обмеження розпорядження та/або користування нерухомим майном, встановлені законом, актами уповноважених на це органів державної влади, органів місцевого самоврядування, їх посадових осіб, або такі, що виникли з правочину (пункт 5 частини першої статті 2); речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації

відповідно до Закону № 1952, виникають з моменту такої реєстрації (частина друга статті 3).

З аналізу наведених положень Закону № 1952 випливає, що обтяження нерухомого майна іпотекою передбачає заборону або обмеження розпорядження та/або користування нерухомим майном та виникає з моменту внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, що є офіційним визнанням і підтвердженням державою факту такого обтяження.

Відповідно до статті 32 Закону № 1952 інформація про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження, що міститься у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, є відкритою, загальнодоступною та платною, крім випадків, передбачених Законом № 1952 (частина перша); для фізичних та юридичних осіб інформація за об'єктом нерухомого майна та суб'єктом речового права надається в електронній формі через офіційний вебсайт Міністерства юстиції України, за умови ідентифікації такої особи (фізичної або юридичної) з використанням електронного цифрового підпису чи іншого альтернативного засобу ідентифікації особи, або в паперовій формі (абзац перший частини другої).

Вказане нормативне регулювання дає підстави стверджувати, що набувач предмета іпотеки не позбавлений можливості отримувати інформацію про обтяження майна іпотекою самостійно або за допомогою третіх осіб та здатний виявити розумну обачність, щоб унеможливити себе від негативних наслідків, пов'язаних із набуттям статусу іпотекодавця, у тому числі і тих, що можуть настати у разі невиконання основного зобов'язання. Хоча обтяження майна іпотекою і впливає на можливість реалізації набувачем іпотечного майна свого конституційного права власності через обмежену правомочність розпоряджатися предметом іпотеки, втручання у таке право є мінімальним та спрямоване на врахування інтересів усіх суб'єктів вказаних правовідносин.

Отже, положення частини першої статті 23 Закону № 898 не порушують розумного балансу між правами та інтересами іпотекодержателя (кредитора) і

іпотекодавця (набувача іпотечного майна). До того ж факт обізнаності набувача іпотечного майна щодо перебування нерухомого майна в іпотеці не має істотного значення, адже відчуження предмета іпотеки іпотекодавцем за згодою або без згоди іпотекодержателя жодним чином не припиняє іпотеки. Водночас набувач іпотечного майна, до відома якого не доведено інформацію про те, що нерухоме майно є предметом іпотеки, володіє достатніми засобами юридичного захисту, передбаченими чинним законодавством України, у разі порушення його конституційного права власності, а також вимог закону при вчиненні правочину.

Конституційний Суд України зазначає, що положення частини першої статті 23 Закону № 898, які визначають наслідки переходу права власності на предмет іпотеки до третьої особи, безпосередньо не стосуються питання позбавлення іпотекодавця (набувача іпотечного майна) права власності на предмет іпотеки або ж його примусового відчуження у зв'язку зі зверненням стягнення на предмет іпотеки.

Отже, Конституційний Суд України дійшов висновку, що положення частини першої статті 23 Закону № 898 не суперечать положенням частин першої, другої, четвертої, п'ятої статті 41 Конституції України.

4. Відповідно до Закону України „Про Конституційний Суд України“ у конституційній скарзі має міститись обґрунтування тверджень щодо неконституційності закону України (його окремих положень) із зазначенням того, яке з гарантованих Конституцією України прав людини, на думку суб'єкта права на конституційну скаргу, зазнало порушення внаслідок застосування закону (пункт 6 частини другої статті 55); конституційна скарга вважається прийнятною, зокрема, за умов її відповідності вимогам, передбаченим статтею 55 цього закону (абзац перший частини першої статті 77).

Згідно із Законом України „Про Конституційний Суд України“ підставою для відмови у відкритті конституційного провадження у справі є неприйнятність конституційної скарги (пункт 4 статті 62); сенат

Конституційного Суду України чи Велика палата Конституційного Суду України закриває конституційне провадження у справі, якщо під час пленарного засідання будуть виявлені підстави для відмови у відкритті конституційного провадження, передбачені статтею 62 цього закону (частина четверта статті 63).

Дерменжи А.В. порушує перед Конституційним Судом України питання про відповідність положень частини другої статті 23 Закону № 898 положенням частин першої, другої, четвертої, п'ятої статті 41 Конституції України, проте не наводить належного обґрунтування тверджень щодо їх неконституційності.

Вказане є підставою для закриття конституційного провадження у справі в цій частині на підставі пункту 4 статті 62 Закону України „Про Конституційний Суд України“ – неприйнятність конституційної скарги.

Враховуючи викладене та керуючись статтями 147, 151<sup>1</sup>, 151<sup>2</sup>, 153 Конституції України, на підставі статей 7, 32, 35, 62, 63, 65, 66, 74, 84, 88, 89, 92, 94 Закону України „Про Конституційний Суд України“ Конституційний Суд України

#### **в и р і ш и в:**

1. Визнати такими, що відповідають Конституції України (є конституційними), положення частини першої статті 23 Закону України „Про іпотеку“ від 5 червня 2003 року № 898–IV.

2. Закрити конституційне провадження у справі щодо відповідності Конституції України (конституційності) положень частини другої статті 23 Закону України „Про іпотеку“ від 5 червня 2003 року № 898–IV на підставі пункту 4 статті 62 Закону України „Про Конституційний Суд України“ – неприйнятність конституційної скарги.

3. Рішення Конституційного Суду України є обов'язковим, остаточним та таким, що не може бути оскаржено.

Рішення Конституційного Суду України підлягає опублікуванню у „Віснику Конституційного Суду України“.



**КОНСТИТУЦІЙНИЙ СУД УКРАЇНИ**