



## ГОЛОВА ВЕРХОВНОЇ РАДИ УКРАЇНИ

---

11/10-935

01.04.2016

Міністру юстиції України

**ПЕТРЕНКУ П.Д.**

Шановний Павле Дмитровичу!

Надсилаємо адресований Вам депутатський запит народного депутата України Вілкула О. Ю., оголошений на засіданні Верховної Ради України 1 квітня 2016 року, для розгляду і надання відповіді автору запиту і Верховній Раді України у встановлений чинним законодавством 15-денний термін.

**Додаток:** депутатський запит на 4 арк. у 1 прим.

З повагою

**В. ГРОЙСМАН**

935



# НАРОДНИЙ ДЕПУТАТ УКРАЇНИ

вих. № 1603311  
від 31 березня 2016 р.

Прем'єр-міністру України  
Яценюку А.П.

01008 м. Київ; вул. М.Грушевського, 12/2

Міністру Юстиції України  
Петренку П.Д.

01001 м. Київ; вул.Городецького, 13

## ДЕПУТАТСЬКИЙ ЗАПИТ

в порядку ст. 15 Закону України «Про статус народного депутата України»

*Щодо припинення дій нотаріусів України та державних реєстраторів, якими проводяться безпідставні (тобто без наявності документального підтвердження) перереєстрації нерухомого майна на підставі договорів іпотеки в наслідок чого здійснюється незаконне привласнення та розпорядження майном, яке було предметом іпотеки*

**Шановний Арсенію Петровичу!**  
**Шановний Павле Дмитровичу!**

Як народний депутат України, я вкрай занепокоєний ситуацією, пов'язаною з діяльністю нотаріусів України та державних реєстраторів, якими проводяться безпідставні (тобто без наявності документального підтвердження) перереєстрації нерухомого майна на підставі договорів іпотеки в наслідок чого здійснюється незаконне привласнення та розпорядження майном, яке було предметом іпотеки.

На підставі Рішень про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), прийнятим нотаріусом або державним реєстратором, право власності на предмет іпотеки без попередження про такий намір іпотекодавця переходить у власність іпотекодержателя (кредитора).

Згідно п. 1 ч. 1 ст. 19 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», державна реєстрація прав проводиться на підставі договорів, укладених у порядку, встановленому законом, а не на підставі рішення нотаріуса або державного реєстратора.

Відповідно до статті 575 Цивільного кодексу України, іпотекою є застава нерухомого майна, що залишається у володінні заставодавця або третьої особи.

З огляду на це договір іпотеки по суті своїй не може бути правовстановлюючим документом, а отже не може слугувати підставою для переходу та перереєстрації права власності.

Відповідно до ст. 33 Закону України «Про іпотеку», іпотекодержатель вправі задовольнити свої вимоги за основним зобов'язанням шляхом звернення стягнення на предмет іпотеки у разі невиконання або неналежного виконання боржником основного зобов'язання. Звернення стягнення на предмет іпотеки здійснюється на підставі рішення суду, виконавчого напису нотаріуса або згідно з договором про задоволення вимог іпотекодержателя.

На даний час при перереєстрації прав власності, звернення стягнення на предмет іпотеки не було здійснено ані на підставі рішення суду, ані на підставі виконавчого напису нотаріуса або згідно з договором про задоволення вимог іпотекодержателя. Частиною 1 статті 36 Закону України «Про іпотеку» визначено, що сторони іпотечного договору можуть вирішити питання про звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом позасудового врегулювання на підставі договору.

Позасудове врегулювання здійснюється згідно із застереженням про задоволення вимог іпотекодержателя, що міститься в іпотечному договорі, або згідно з окремим договором між іпотекодавцем і іпотекодержателем про задоволення вимог іпотекодержателя, що підлягає нотаріальному посвідченню, який може бути укладений одночасно з іпотечним договором або в будь-який час до набрання законної сили рішенням суду про звернення стягнення на предмет іпотеки.

Договір про задоволення вимог іпотекодержателя, яким також вважається відповідне застереження в іпотечному договорі, визначає можливий спосіб звернення стягнення на предмет іпотеки відповідно до цього Закону (ч. 2 ст. 36 Закону України «Про іпотеку»).

При цьому, можливі способи звернення стягнення на предмет іпотеки у позасудовому порядку визначені частиною третьою статті 36 Закону України «Про іпотеку».

Так, за приписами ч. 3 ст. 36 Закону України «Про іпотеку», договір про задоволення вимог іпотекодержателя або відповідне застереження в іпотечному договорі, яке прирівнюється до такого договору за своїми правовими наслідками, може передбачати: передачу іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання основного зобов'язання у порядку, встановленому статтею 37 цього Закону; право іпотекодержателя від свого імені продати предмет іпотеки будь-якій особі на підставі договору купівлі-продажу у порядку, встановленому статтею 38 цього Закону.

Таким чином дії нотаріуса або державного реєстратора щодо прийняття



рішення про державну реєстрацію права власності, яке виникає на підставі договору іпотеки є протиправними.

Більш того реєструючи право власності на належне іпотекодавцю майно нотаріусом/ державним реєстратором порушуються вимоги ст.ст. 3, 15, 16 Закону України «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяження», оскільки вчинена ним дія не була пов'язаною із вчиненням нотаріальної дії з нерухомим майном.

Відтак, наведені положення Закону дають змогу дійти висновку, що договір іпотеки не є підставою, що підтверджує виникнення, перехід або припинення права власності на нерухоме майно, чого нотаріусом/державним реєстратором, у зв'язку з недосконалим законодавством в цій сфері при прийнятті відповідного рішення враховано не було.

Окремо звертаю увагу, що згідно Закону України «Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті», не може бути примусово стягнуте (відчужене без згоди власника) нерухоме :житлове майно, яке вважається предметом застави згідно із статтею 4 Закону України «Про заставу» та/або предметом іпотеки згідно із статтею 5 Закону України «Про іпотеку», якщо таке майно виступає як забезпечення зобов'язань громадянина України (позичальника або майнового поручителя) за споживчими кредитами, наданими йому кредитними установами - резидентами України в іноземній валюті, та за умови, що: таке нерухоме :житлове майно використовується як місце постійного проживання позичальника / майнового поручителя або є об'єктом незавершеного будівництва нерухомого :житлового майна, яке перебуває в іпотеці, за умови, що у позичальника або майнового поручителя у власності не знаходиться інше нерухоме :житлове майно; загальна площа такого нерухомого :житлового майна (об'єкта незавершеного будівництва нерухомого :житлового майна) не перевищує 140 кв. метрів для квартири та 250 кв. метрів для :житлового будинку; не може бути примусово стягнуте (відчужене без згоди власника) інше майно (майнові права), яке відповідно до законодавства або кредитного договору підлягає стягненню з позичальника, зазначеного у підпункті 1 цього пункту, при недостатності коштів, одержаних стягувачем від реалізації (переоцінки) предмета застави (іпотеки); кредитна установа не може уступити (продати, передати) заборгованість або борг, визначений у підпункті 1 цього пункту, на користь (у власність) іншої особи.

Згідно ст. 47 Конституції України, кожен має право на житло. Ніхто не може бути примусово позбавлений житла інакше як на підставі закону за рішенням суду.

Окрім того у зв'язку з перереєстрацією прав власності на житло (будинки, або квартири) право користування яким мають діти, порушуються житлові права останніх.

Оскільки згідно принципу Декларації прав дитини від 20 листопада 1959 року дитина повинна користуватися благами соціального забезпечення. Дитині повинно належати право на належне харчування, житло, розвиток і медичне обслуговування.



Згідно з ст. 12 Закону України «Про основи соціального захист бездомних осіб і безпритульних дітей» держава охороняє і захищає права та інтереси дітей під час вчинення правочинів щодо нерухомого майна. Неприпустиме зменшення або обмеження прав та інтересів дітей під час вчинення будь-яких правочинів щодо жилих приміщень.

Для вчинення будь-яких правочинів щодо нерухомого майна, право власності на яке або право користування яким мають діти, необхідний попередній дозвіл органів опіки та піклування, що надається відповідно до закону.

З огляду на те, що на даний час іпотекодержателями проводяться активні дії з приводу продажу нерухомого майна, яке є предметом договору іпотеки та може відчужити нерухомість та лишити громадян та їх малолітніх або неповнолітніх дітей без житла, або позбавити майна через недосконалість законодавства, якою в повній мірі користуються іпотекодержателі.

**На підставі викладеного, керуючись ст.ст. 15, 17, 19 Закону України «Про статус народного депутата України», прошу до прийняття та набрання чинності ЗУ «Про реструктуризацію зобов'язань громадян України за споживчими кредитами в іноземній валюті»:**

1. призупинити дії іпотекодержателів з приводу відчуження заставного майна іпотекодавців;

2. призупинити дії іпотекодержателів з приводу розпорядження майном іпотекодавців, в тому числі виселення осіб з нерухомого майна, що є предметом іпотеки та вселення в це нерухоме майно, інших осіб;

3. призупинити дії іпотекодержателів з приводу зняття з реєстрації осіб які були зареєстровані в нерухомому майні, що є предметом іпотеки;

4. призупинити дії іпотекодержателів з приводу звернення стягнення в будь-який спосіб на предмет іпотеки та застави;

5. призупинити наступні дії осіб, які придбали у іпотекодержателів предмет іпотеки чи застави в період з 01.01.2014 року по сьогоднішній час, окрім іпотекодавців:

- з приводу відчуження майна, придбаного на підставі договору іпотеки,

- з приводу розпорядження майном, придбаним на підставі договору іпотеки,

в тому числі виселення осіб з нерухомого майна, що є предметом іпотеки та вселення в це нерухоме майно інших осіб,

- з приводу зняття з реєстрації осіб, які були зареєстровані в нерухомому майні, що є предметом іпотеки;

6. призупинити дії суб'єктів владних повноважень з приводу реєстрації зазначених дій в пунктах 1- 5.

**З повагою**  
**народний депутат України**



**О.Ю. Вілкул**  
(посвідчення № 161)