

Ипотекалық кредиттерді қамтамасыз ету үшін жер учаскелері және жер пайдалану құқығы кепілінің тәртібін бекіту туралы

Күшін жойған

Қазақстан Республикасы Үкіметінің Қаулысы 1996 жылғы 6 маусымдағы N 711. Күші жойылды - ҚР Үкіметінің 2005 жылғы 9 ақпандағы N 124 қаулысымен

"Жер туралы" Қазақстан Республикасының 2001 жылғы 24 қаңтардағы Заңына және Қазақстан Республикасы Президентінің "Жылжымайтын мүлік ипотекасы туралы" 1995 жылғы 23 желтоқсандағы N 2723 (Қазақстан Республикасы Жоғарғы Кеңесінің Ведомостары, 1995 ж., N 24, 165-бап) Заң күші бар Жарлығына және "1996-1998 жылдарға арналған реформаларды тереңдету жөніндегі Қазақстан Республикасы Үкіметінің іс-қимыл жоспары және 1996 жылға арналған реформаларды тереңдету жөніндегі Қазақстан Республикасы Үкіметі шараларының кең ауқымды жоспары туралы" Қазақстан Республикасы Үкіметінің 1996 жылғы 12 қаңтардағы N 56 қаулысына сәйкес (Қазақстан Республикасының ПҰАЖ-ы, 1996 ж., N 3, 17-бап) Қазақстан Республикасының Үкіметі қаулы етеді: < * >

Қоса беріліп отырған Ипотекалық кредиттерді қамтамасыз ету үшін жер учаскелерінің және жер пайдалану құқығы кепілінің Тәртібі, сондай-ақ Ипотекалық кредиттік қамтамасыз ету үшін жер учаскесінің немесе жер пайдалану құқығының кепілі туралы Шарттың нысандары кепіл ретінде берілген жер учаскесіне немесе жер пайдалану құқығына Ипотекалық куәлігі бекітілсін.

ЕСКЕРТУ. Кіріспе өзгерді - ҚР Үкіметінің 2001.08.29. N 1125 қаулысымен .

Қазақстан Республикасының

Премьер-Министрі

Қазақстан Республикасы

Үкіметінің

1996 жылғы 6 маусымдағы

N 711 қаулысымен

Бекітілген

Ипотекалық кредиттерді қамтамасыз ету үшін жер учаскелері және жер пайдалану құқығы кепілінің Тәртібі

1. Осы Тәртіп ипотекалық кредиттерді қамтамасыз ету үшін жер учаскелері мен жер пайдалану құқығының кепілін белгілейді.

2. Кепіл берушіге жеке меншік құқығымен немесе жер пайдалану құқығымен тиесілі жер учаскесі кепіл болуы мүмкін; <*>

Сервитут қиындығы түскен жер учаскесіне меншік құқығы немесе пайдалану құқығы кепіл алушыға көшуі кезінде сервитут белгіленген қамтамасыз ету құқығымен бірге оған ауысады.

ЕСКЕРТУ. 2-тармақ өзгерді - ҚР Үкіметінің 2001.08.29. N 1125 қ а у л ы с ы м е н .

3. Жалпы пайдаланудағы қорғаныс мұқтажына берілген; ерекше қорғалатын табиғат аумақтарының; қызметтік жер үлесінің жерлеріне қатысты жер учаскелерінің немесе жер пайдалану құқығының кепіліне жол берілмейді.

Жер учаскелерінде кепілсіз орналасқан үйлер мен ғимараттардың жер учаскелері немесе жер пайдалану құқығының, сондай-ақ жер учаскесі немесе жер пайдалану құқығы бөлігінің, егер бұл бөлігі дербес учаске ретінде нысаналы мақсатқа сәйкес пайдаланылмаса, жер учаскесінің сол бөлігінің кепіліне рұқсат е т і л м е й д і .

4. Жер учаскелеріне жеке меншік құқығы бар жеке адамдар мен мемлекеттік емес заңды ұйымдар ;

жер учаскелерінде жер пайдалану құқығы бар жеке адамдар мен мемлекеттік емес заңды ұйымдар кепіл беруші бола алады.

Мемлекеттік жер пайдаланушылар өздерінің тұрақты жер пайдаланудағы құқығын, осы жер учаскесінде орналасқан үйді немесе ғимаратты және осы үйдің немесе ғимараттың, оған қызмет көрсетуге арналған бір бөлігін кепілге айналдырған жағдайда, кепілге беруге құқылы.

5. Жеке адамдар мен заңды ұйымдар кепіл алушы бола алады.

6. Жалпы бірлескен меншіктегі немесе жалпы бірлескен жер пайдаланудағы бөлінбейтін жер учаскесінің кепіліне жалпы меншіктің немесе жалпы жер пайдаланушылардың барлық қатысушыларының жазбаша келісімі болғанда р ұ қ с а т е т і л е д і .

7. Жер учаскесіне жалпы үлестік меншіктің немесе жалпы үлестік жер пайдаланудың қатысушысы "жылжымайтын мүлік ипотекасы туралы" Қазақстан Республикасы Президентінің Заң күші бар 1995 жылғы 23 желтоқсандағы N 2733 Жарлығының 5-бабының 2 тармағына сәйкес өз үлесін кепілге қоюға құқылы.

8. Шартты жер үлесі кепілдің дербес көзі бола алмайды.

9. Шартты жер және мүліктік үлестерді біріктіру нәтижесінде құрылған ауыл шаруашылығы ұйымдары шартты жер үлестері иелерінің жалпы жиналысының шешімі негізінде жер пайдалану құқығына кепілге қоя алады.

10. Жер учаскесінің немесе жер пайдалану құқығының кепілі үшін жеке

адамдар мен заңды ұйымдар әлеуетті кепіл алушыға:

жер учаскесіне оның құқығын куәландыратын құжаттарды (жер учаскесіне меншік құқығын, тұрақты жер пайдалану құқығын беретін акті; жер учаскесін уақытша пайдалану туралы шартты; сатып алу-сату, сыйға тарту, заңды көзделген өзге де негіздерді);

жалпы бірлескен меншік немесе жалпы бірлескен жер пайдалану қатысушыларының жазбаша келісімін;

жер учаскесінің немесе жер пайдалану құқығының бағалау құнының акті; жер учаскесінде орналасқан жылжымайтын мүліктің бағалау құнының акті; жер учаскесінің жоспарын (схемасын);

шарт жасау сәтіндегі кепіл берушіге ипотека көзіне үшінші жақтың барлық құқығының тізбесін (кепіл, пайдалану, жалдау, сервитуттар құқығы, жер учаскесіне немесе жер пайдалану құқығына түскен басқа да қиындықтар);

жер учаскесі бойынша сенімді мәліметтерді анықтауға қажетті басқа да материалдарды ұсынады.

Жер учаскесінің бөлігін немесе жер пайдалану құқығын кепілге беру кезінде онда жалпы алғанда кепілге беру көзделген жер учаскесінің бөлігі көрініс табуы керек.

11. Жер учаскесінің немесе жер пайдалану құқығының бағалау құнының актісін, сондай-ақ жер учаскесінің жоспарын жер ресурстарын басқару жөніндегі орталық уәкілетті органның аумақтық органдары, жер учаскесінде орналасқан жылжымайтын мүліктің бағалау құнының актісін - техникалық түгендеу, сәулет және қала құрылысы органдары, ал жер учаскесіне немесе жер пайдалану құқығына түскен қиындықтардың болуы (болмауы) туралы мәліметтерді - жылжымайтын мүлікке құқықты және олармен мәмілені тіркеу органдары белгіленген тәртіппен береді.<*>

ЕСКЕРТУ. 11-тармақ өзгерді - ҚР Үкіметінің 2001.08.29. N 1125 қаулысымен.

12. Негізгі міндеттемелерге көзделіп отырған сомаларды қамтамасыз ету үшін жер учаскесінің немесе жер пайдалану құқығының құны жөнінде екі жақты келісімге қол жеткен жағдайда, кепіл беруші мен кепіл алушы арасында жер учаскесінің немесе жер пайдалану құқығының кепілі жөнінде екі дана шарт толтырылады.

Ипотекалық кредитті қамтамасыз ету үшін жер учаскесінің немесе жер пайдалану құқығының кепілі жөніндегі Шартқа осы учаске шекарасы сызбасының көшірмесі тігілуі қажет.

Ипотекалық кредитті қамтамасыз ету үшін жер учаскесінің немесе жер пайдалану құқығының кепілі туралы шарттың нысаны "Ипотекалық кредиттерді қамтамасыз ету үшін жер учаскелері және жер пайдалану құқығы кепілінің

Тәртібін бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Президентінің 1996 жылғы 6 маусымдағы N 711 қаулысымен бекітілген.

13. Ипотека туралы шартта жер учаскесін немесе жер пайдалану құқығын кредиторға немесе үшінші жаққа беру, оның мақсатына, сәйкес ипотека шарты бойынша кепілге қойылған жеке меншіктегі немесе жер пайдаланудағы жер учаскелерін пайдалану жөніндегі кепіл берушінің және (немесе) үшінші жақтың құқығын шектеу, сондай-ақ осы учаскеден жеміс пайда табу мәселесі к ө з д е л м е й д і .

14. Кепіл беруші кепіл алушының талабы бойынша оның ипотекалық куәлік беру құқығын бекіте алады, бұл орайда кепіл туралы шарттың барлық данасына оны беру жөнінде тиісті жазу жазылады.

Ипотекалық куәлік бір дана етіп толтырылып, кепіл алушыға беріледі.

Кепіл ретінде берілген жер учаскесіне немесе жер пайдалану құқығына ипотекалық куәлік нысаны осы Тәртіптің 12-тармағында көрсетілген Қазақстан Республикасы Үкіметінің қаулысымен бекітілген.

15. Жер учаскесіне құқықты немесе жер пайдалануға құқықты куәландыратын құжаттар, кепіл туралы шартта басқаша белгіленбесе, кепіл алушыға немесе сенімді адамға беріледі.

16. Ипотека құқығы жер учаскесінің орналасқан жері бойынша жылжымайтын мүлікке құқықты және онымен жасалған мәмілені тіркейтін органдарда кепіл туралы шартты және ипотекалық куәлікті мемлекеттік тіркеуден өткізген сәттен бастап туындайды.

17. Борышқор негізгі міндеттемені орындамаған жағдайда кепіл алушы өз талабын "Жылжымайтын мүлік ипотекасы туралы" Қазақстан Республикасы Президентінің 1995 жылғы 23 желтоқсандағы N 2723 Заң күші бар Жарлығының 20-бабына сәйкес қанағаттандыруға құқылы.

Нысан

Қ а з а қ с т а н Р е с п у б л и к а с ы

Ү к і м е т і н і ң

1 9 9 6 ж ы л ғ ы 6 м а у с ы м д а ғ ы

N 7 7 1 қ а у л ы с ы м е н

Бекітілген

Ипотекалық кредитті қамтамасыз ету үшін жер учаскесінің немесе жер пайдалану құқығының кепілі туралы

Шарт

199__ ж. " " _____ N _____
_____ облысы, _____ қаласы (поселкесі, селосы)

Біз, төменде қол қоюшылар _____

(Ф.А.Т. немесе заңды ұйымның атауы)

бұдан әрі "Кепіл беруші" деп аталады, бір жағынан және

(Ф.А.Т. немесе заңды ұйымның атауы)
екінші жақтан, бұдан әрі "Кепіл алушы" деп аталады,
мына төмендегілер жөнінде Шарт жасасты:

1. Шарт заты

1.1. Кепіл беруші Кепіл алушыға _____
(к е п і л з а т ы)

өзіне тиесілі _____
(құжаттың атауы және оның тіркелген күні және N)

орналасқан _____
(жер учаскесінің сипаттамасы және оның орналасқан жері)

негізінде _____

жалпы алаңы _____ гектар, оның ішінде: _____
гектар ауыл шаруашылығы жерлерін (айдалған жерлер _____ га,
көпжылдық көшеттер _____ га, пішендіктер _____ га,
жайылымдар _____ га,) құрылыс салуға _____ га, _____

(жер учаскесіне орналасқан құрылыстардың, ғимараттардың тізбесі)
жерді осы Шартқа қоса тіркелетін жер учаскесінің жоспары шегінде
б е р е д і .

1.2. Кепіл затының бағалық құны _____,
(к е п і л с о м а с ы)

оның ішінде жер учаскесінің немесе жер пайдалану құқығының
құны _____

1.3. Кепіл берушінің _____
(кепілмен қамтамасыз етілген талап

_____ е т у с о м а с ы)
сомадағы ипотекалық несиені төлеу туралы міндеттемесі шарт затымен
қ а м т а м а с ы з е т і л е д і .

1.4. Кепілмен қамтамасыз етілген міндеттеменің орындалу мерзімі 199__ж, " "
_____ бітеді.

негізгі міндеттемені бөліп-бөліп орындаған жағдайда мерзімдерді немесе тиісті төлемдердің кезеңділігін көрсету қажет.

1.5. Негізгі міндеттеме проценттері _____
_____ кұрайды.

2. Тараптардың құқықтары мен міндеттері

2.1. Кепіл беруші:

кепіл туралы шарттың мемлекеттік тіркеуін өз есебінен қамтамасыз етуге;

Кепіл алушының келісімінсіз кепіл затын өзге тәсілдермен сатпауға және иеленбеуге;

кепіл затын кейінгі кепілдермен қиындатпауға;

кепіл затын сақтауға қажетті шараларды қабылдауға;

кепіл затын қалпына келтіруге немесе оны Кепіл ұстаушының келісімімен құнына тең басқа затпен ауыстыруға;

үшінші тұлғаның кепіл затына құқықтары туралы Кепіл алушыға хабарлауға міндетті.

2.2. Кепіл беруші:

негізгі міндеттемені орындауға әсерін тигізбейтін болса, онда кепіл затын үшінші тұлғаның иеленуі мен пайдалануына беруге;

кепіл затымен қамтамасыз етілген міндеттемені мерзімінен бұрын орындауға;

кепілмен қамтамасыз етілген міндеттемені орындау арқылы кепіл затын сатуға дейінгі кез-келген уақыт ішінде кепіл затын сот шешімімен төлеттіріп алуды тоқтатуға құқылы.

2.3. Кепіл алушы:

осы кепілмен қамтамасыз етілген міндеттеменің мөлшерінен асатын кепіл затын сатудан түскен соманың айырмасын Кепіл алушыға қайтаруға міндетті.

2.4. Кепіл алушы:

егер кепілмен қамтамасыз етілген міндеттемені орындау мерзімдері басталған кезге дейін ол орындалмаған болса, онда кепіл затын өндіріп алуға;

заңдарда көзделген жағдайларда кепіл затын мерзімінен бұрын төлеттіріп алуға;

кепілмен қамтамасыз етілген барлық міндеттемелерді Кепіл беруші толық орындағанға дейін бастапқы көлемде кепілді сақтауға;

кепіл затын белгіленген заң тәртібімен сатуға;

кепіл затының нақты жағдайын тексеруге;

Кепіл берушіден кепіл затын сақтауға қажетті шараларды қабылдауын талап етуге құқылы.

3. Қосымша ережелер

3.1. Сенім білдірген тұлға _____
(Ф.А.Т. немесе заңды

_____ ұйымның атауы)
болып _____ белгіленген.

3.2. Осы шартпен реттелмеген бөлігінде Қазақстан Республикасының азаматтық заң нормалары қолданылады.

3.3. Қосымшалар: _____

3.4. Ипотекалық куәлікті беру туралы белгі _____

(куәлік деректемелері)

Шарт екі дана етіп жасалған, оның бір данасы Кепіл алушыға, екінші данасы Кепіл берушіге берілген.

Тараптардың заңды мекен-жайлары мен деректемелері:

Кепіл алушы: _____ Кепіл беруші (заттай
тапсырушы)

(Ф.А.Т.)

(Ф.А.Т.)

(немесе толық атауы)

(немесе толық атауы)

Мекен-жайы: _____

Есеп айырысу шоты _____

Жетекші немесе басқа уәкілетті тұлға _____

(қолы)

М . О .

Жетекші немесе басқа уәкілетті тұлға _____

(қолы)

М . О .

Борышкер _____

(Ф.А.Т.)

(немесе толық атауы)

Мекен-жайы _____

(қ о л ы)

М.О.

Тіркеу туралы белгі:

Нысан

Қазақстан Республикасы

Үкіметінің

1996 жылғы 6 маусымдағы

№ 771 қаулысымен

Бекітілген

**Кепіл ретінде берілген жер учаскесінің немесе
жер пайдалану құқығының**

Ипотекалық куәлігі

199__ж _____ N _____
_____облысы, _____қаласы_____

(поселкесі, _____селосы)

1. Кепіл беруші (заттай тапсырушы)_____

(Ф.А.Т. немесе заңды ұйымның толық атауы, мекен-жайы)

2. Борышкер_____

(Ф.А.Т. немесе заңды ұйымның толық

атауы, мекен-жайы)

3. Кепіл алушы _____

(Ф.А.Т. немесе заңды ұйымның толық

атауы, мекен-жайы)

4. Жер учаскесінің сипаттамасы және тұрған жері _____

5. Ипотека заты болып табылатын жер учаскесіне Кепіл берушінің
құқығын куәландыратын құжаттың атауы, нөмірі берілген күні _____

6. Негізгі міндеттеменің сомасы _____
_____кұрайды.

7. Төленетін проценттер мөлшері _____
_____ кұрайды.

8. Негізгі міндеттеменің сомасын төлеу мерзімі 199__ж.
" " _____ жүзеге асырылады.

Тиісті төлемдер кезеңдері _____

9. Төленетін проценттер мерзімі 199__ж. " " _____
ж ү з е г е а с ы р ы л а д ы .

Тиісті проценттерді төлеу кезеңдері _____

10. Міндеттеменің тиісті бөліктерінің орындалуы туралы
белгілер _____

11. Кепіл затына арналған басқа да ипотекалық куәліктердің
белгілері мен деректемелері _____

12. Қиындықтар _____

13. Ипотекалық куәліктің берілген күні 199__ж. " " _____
Кепіл беруші _____

(Ф . А . Т .

_____ немесе атауы)

(қолы)

М . О .

Тіркеу туралы белгі:
Ипотекалық куәлікті беру туралы белгі: