

**Жылжымайтын мүлiк ипотекасы туралы**

Қазақстан Республикасының 1995 жылғы 23 желтоқсандағы № 2723 Заңы.

МАЗМҰНЫ

      Ескерту. Бүкіл мәтін бойынша сөздер ауыстырылды – ҚР 2003.06.03. № 427, актінің нысаны мен тақырыбына өзгерту енгізілді, бүкіл мәтін бойынша сөздер алмастырылды - 2005.12.23. № 107 (қолданысқа енгізілу тәртібін 2-баптан қараңыз) Заңдарымен.

 **1-тарау. Жалпы ережелер**

**1-бап. Осы Заңда пайдаланатын негізгі ұғымдар**

      Осы Заңда мынадай негізгі ұғымдар пайдаланылады:

      1) жылжымайтын мүлiк – жер учаскелерi, сондай-ақ үйлер, ғимараттар және жермен берiк байланыстағы өзге де мүлiктер, яғни олардың мақсатына шектен тыс нұқсан келтiрмей орнын ауыстыру мүмкiн болмайтын объектiлер;

      2) жылжымайтын мүлiк ипотекасы (ипотека) – кепiлге берiлген жылжымайтын мүлiк немесе ондағы үлесi кепiл берушiнiң немесе үшiншi тұлғаның иелiгi мен пайдалануында қалатын кепiл түрi;

      3) ипотекалық қарыз – жылжымайтын мүлік ипотекасымен қамтамасыз етілген қарыз, оның ішінде банктік қарыз немесе синдикатталған қарыз;

      4) ипотекалық тұрғын үй қарызы – тұрғынжай салу не оны сатып алу және (немесе) жөндеу мақсатында берiлетiн ипотекалық банктік қарыз;

      5) ипотекалық ұйым – қызметінің айрықша түрі осы Заңда көзделген қызмет болып табылатын заңды тұлға;

      6) ипотекалық шарт – тараптардың негiзгi мiндеттеменi қамтамасыз етуде ипотеканы белгiлеу туралы келiсiмi;

      7) ипотеканы өткiзу – ипотеканың мәнi болып табылатын мүлiктi өткiзу;

      8) кепiл берушi – жылжымайтын мүлкi немесе ондағы үлесi ипотеканың мәнi болып табылатын тұлға;

      9) кепiл ұстаушы – негiзгi міндеттеме бойынша мүдделерi ипотекамен қамтамасыз етiлген тұлға;

      10) негiзгi мiндеттеме – ипотекамен толық немесе iшiнара қамтамасыз етiлген борыштық немесе өзге де мiндеттеме;

      11) сәулет, қала құрылысы және құрылыс істері жөніндегі уәкілетті орган – сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметін мемлекеттік басқару саласында басшылықты жүзеге асыратын орталық мемлекеттік орган;

      12) сенiм бiлдiрiлген тұлға – соттан тыс тәртiппен ипотеканы өткiзудi жүргiзетiн тұлға;

      13) уәкілетті орган – қаржы нарығы мен қаржы ұйымдарын мемлекеттік реттеуді, бақылауды және қадағалауды жүзеге асыратын мемлекеттік орган.

      Ескерту. 1-бап жаңа редакцияда – ҚР 19.06.2024 № 97-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

**2-бап. Осы Заңның қолданылу аясы**

      1. Осы Заңмен мiндеттемелердi қамтамасыз ету жолы ретiнде мүлiк ипотекасын қолдану кезiнде туындайтын қатынастар реттеледi. Егер осы Заңмен өзге ережелер белгiленбесе, Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексiнде көрiнiс тапқан кепiл туралы жалпы ережелер мүлiк ипотекасына қолданылады. Осы Заң пен басқа да заң актiлерi арасында мүлiк ипотекасын реттеу бөлiгiнде қайшылықтар туындаған жағдайда осы Заңның нормалары қолданылады.

      2. Шартқа байланысты туындайтын ипотека туралы осы Заңның ережелерi тиiсiнше заң актiсiнiң негiзiнде туындайтын ипотекаға қолданылады.

      3. Жер учаскелерiнiң ипотекасы мен оларға құқықтардың ерекшелiктерi жер туралы заңдарда көзделуi мүмкiн.

      4. Ипотекалық ұйымдарға осы Заңда көзделген банк операцияларын жүзеге асыру үшін лицензия алуға, сондай-ақ олардың қызметін реттеуге байланысты қойылатын талаптар уәкілетті органның нормативтік құқықтық актілерінде белгіленеді.

      5. "Қаржы нарығы мен қаржы ұйымдарын мемлекеттік реттеу, бақылау және қадағалау туралы" Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес енгізілген ерекше реттеу режимі шеңберінде қызметін жүзеге асыратын ипотекалық ұйымдарға және өзге де заңды тұлғаларға осы Заңның және уәкілетті органның, Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкінің осы Заңға сәйкес қабылданатын нормативтік құқықтық актілерінің нормалары ерекше реттеу режимінің шарттарында көзделген шекте қолданылады.

      Ескерту. 2-бапқа өзгерістер енгізілді – ҚР 2005.12.23. № 107 (қолданысқа енгізілу тәртібін 2-баптан қараңыз); 02.07.2018 № 168-VІ (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 03.07.2019 № 262-VI (01.01.2020 бастап қолданысқа енгізіледі) Заңдарымен.

      ЗҚАИ-ның ескертпесі!

      2-1-баппен толықтыру көзделген – ҚР 30.06.2025 № 205-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

**3-бап. Негiзгi мiндеттеменi ипотекамен қамтамасыз етудiң шектерi**

      1. Ипотека ипотекалық қарыз шарты немесе өзге де мiндеттеме бойынша кепiл ұстаушыға қарыздың негiзгi сомасының толық немесе ипотека шартында көзделген бөлiгiнде төленуiн қамтамасыз етедi.

      Егер шартта өзгеше көзделмесе, ипотекалық қарыз шартын қамтамасыз етуге белгiленген ипотека, сол сияқты кредиторға кредиттiң пайдаланылғаны үшiн өзiне тиесiлi сыйақының (мүдденiң) де төленуiн қамтамасыз етедi.

      2. Егер шартта өзгеше көзделмесе, ипотека кепiл ұстаушының талаптарын оларды қанағаттандыру сәтiндегi көлемiне қарай:

      1) негiзгi мiндеттеменiң орындалмауынан, мерзiмi кешiктiрiлуiнен немесе өзге де тиiсiнше орындалмауынан келтiрiлген шығындарды өтеудi;

      2) негiзгi мiндеттеменiң орындалмауы, орындалу мерзiмiнiң кешiктiрiлуi немесе өзге де тиiсiнше орындалмауы үшiн айып (айыппұл, өсiм) төлеудi;

      3) негiзгi мiндеттемеде не заң актiлерiнде көзделген бөгде адамның ақшаны заңсыз пайдаланғаны үшiн айыпақыны қоса қамтамасыз етедi.

      3. Ипотека сонымен қатар:

      1) сот шығындарын және кепiлге берiлген мүлiктен айыпақы өндiрiп алуға байланысты өзге де шығыстарды өтеудi;

      2) ипотеканы өткiзу жөнiндегi шығыстардың өтелуiн қамтамасыз етедi.

      4. Егер ипотека шартында ипотекамен қамтамасыз етiлген кепiл ұстаушының талаптарының жалпы нақты сомасы көрсетiлсе, борышқордың кепiл ұстаушы алдындағы осы сомадан асатын бөлiгiндегi мiндеттемелерi, осы Заңның осы бабының 3-тармағында және 4-бабында көзделген талаптарды қоспағанда, ипотекамен қамтамасыз етiлген болып саналмайды.

      Ескерту. 3-бапқа өзгерту енгізілді - Қазақстан Республикасының 1997.07.11. № 154, 2003.06.03. № 427 Заңдарымен.

**4-бап. Кепiл ұстаушының қосымша шығыстарын ипотекамен қамтамасыз ету**

      Кепiл ұстаушы ипотека шартының ережелерiне сәйкес немесе кепiлге берiлген жылжымайтын мүлiктiң сақталуын қамтамасыз ету қажеттiгiне орай, оны ұстау және күзету не осы жылжымайтын мүлiкке байланысты салықтар, алымдар немесе коммуналдық төлемдер бойынша кепiл берушiнiң берешегiн өтеу жөнiнде шығыстар тартқан жағдайларда кепiл ұстаушының мұндай қажеттi шығыстарын өтеу кепiлге берiлген жылжымайтын мүлiктiң есебiнен қамтамасыз етiледi.

**5-бап. Ортақ меншiктегi жылжымайтын мүлiк ипотекасы**

      1. Бiрлескен ортақ меншiктегi жылжымайтын мүлiкке ипотека бұған барлық меншiк иелерiнiң жазбаша келiсiмi болған жағдайда белгiленуi мүмкiн.

      2. Ортақ үлестiк меншiкке қатысушы ортақ мүлiктегi өз үлесiне құқығын басқа меншiк иелерiнiң келiсiмiнсiз кепiлге бере алады.

 **1-1-тарау. Ипотекалық ұйым**

      Ескерту. 1-1-тараумен толықтырылды - Қазақстан Республикасының 2005.12.23. № 107 (қолданысқа енгізілу тәртібін 2-баптан қараңыз) Заңымен.

**5-1-бап. Ипотекалық ұйымды құру**

      1. Ипотекалық ұйым Қазақстан Республикасының заңнамалық актілеріне сәйкес акционерлік қоғам нысанында құрылады.

      2. Ипотекалық ұйымның атауында "ипотекалық ұйым" деген сөздер болуға тиіс.

      Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген тәртіппен ипотекалық ұйым ретінде тіркелмеген заңды тұлға ипотекалық ұйым деп аталына алмайды.

      Осы тармақтың бірінші және екінші бөліктерінде көзделген талаптар Тұрғын үй құрылысының бірыңғай операторына қолданылмайды.

      3. Ипотекалық ұйым уәкілетті орган берген лицензияның негізінде банк операцияларының жекелеген түрлерін жүзеге асыратын коммерциялық ұйым болып табылады.

      Ескерт. 5-1-бапқа өзгеріс енгізілді - ҚР 09.06.2020 № 341-VI Заңымен (01.07.2020 бастап қолданысқа енгізіледі).

**5-2-бап. Ипотекалық ұйымның қызметі**

      1. Ипотекалық ұйым қызметінің негізгі түрі банктік қарыз операцияларын жүзеге асыруға уәкілетті орган берген лицензияның негізінде ипотекалық банктік қарыз беру болып табылады.

      2. Ипотекалық ұйым мынадай қосымша операцияларды:

      1) сенімгерлік операцияларды: сенім білдірушінің мүддесіне орай және оның тапсырмасы бойынша ипотекалық банктік қарыздар бойынша талап ету құқықтарын басқаруды;

      2) факторингтік операцияларды: тауарларды (жұмыстарды, көрсетілетін қызметтерді) сатып алушыдан төлемеу тәуекелін қабылдай отырып, төлемді талап ету құқығын сатып алуды;

      3) форфейтингтік операцияларды (форфетингтеу): тауарларды (жұмыстарды, көрсетілетін қызметтерді) сатып алушының борыштық міндеттемелерін сатушыға айналым түспейтін жолмен вексель сатып алу арқылы төлеуді;

      4) лизинг қызметін жүзеге асыруға құқылы.

      3. Ипотекалық ұйымға лицензия беру, оны тоқтата тұру және одан айыру тәртібі уәкілетті органның нормативтік құқықтық актілерінде белгіленеді.

      4. Ипотекалық ұйым мынадай қызмет түрлерін:

      1) осы баптың 6-тармағында көзделген шектеулерді ескере отырып, инвестициялық қызметті;

      2) кез келген ақпарат тарату түрлерінде ипотекалық кредит беру мәселелері жөніндегі арнайы әдебиетті сатуды;

      3) өз мүлкін сатуды;

      4) кепілге салынған мүліктерді Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген тәртіппен сатуды;

      5) өз қызметіне байланысты мәселелер бойынша консультациялық қызмет көрсетуді;

      6) бағалы қағаздарды, оның ішінде облигацияларды шығару мен орналастыруды;

      7) ипотекалық ұйымдардың қызметін автоматтандыру үшін пайдаланылатын мамандандырылған бағдарламалық қамтамасыз етуді іске асыруды;

      8) ипотекалық кредит беру саласындағы мамандардың біліктілігін арттыру мақсатында оқытуды ұйымдастыру мен жүргізуді жүзеге асыруға құқылы.

      4-1. Тұрғын үй құрылысының бірыңғай операторы осы баптың 1, 2, 4 және 5-тармақтарында көзделген қызметпен және операциялармен қатар:

      1) "Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы" Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес айқындалған уәкілетті ұйымға және тұрғын үй құрылысының мемлекеттік бағдарламалары шеңберінде құрылысты жүзеге асыратын заңды тұлғаларға қарыздар беруге;

      ЗҚАИ-ның ескертпесі!

      1-1) тармақшамен толықтыру көзделген – ҚР 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

      2) Қазақстан Республикасының тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы, сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы заңнамасында, Қазақстан Республикасының өзге де нормативтік құқықтық актілерінде және жарғыда көзделген қызметті жүзеге асыруға құқылы.

      5. Ипотекалық ұйым өз қызметін қамтамасыз ету үшін Қазақстан Республикасының заңнамасында тыйым салынбаған қаржыландыру көздерін пайдалануға құқылы.

      6. Ипотекалық ұйымға:

      1) қаржы ұйымдарының;

      2) акциялары Қазақстан Республикасының аумағында қызметін жүзеге асыратын қор биржасының тізіміне листингтің ең жоғарғы санаты бойынша енгізілген, қаржылық ұйымдар болып табылмайтын заңды тұлғалардың;

      3) ипотекалық ұйымдардың қызметін автоматтандыруды жүзеге асыратын заңды тұлғалардың жарғылық капиталдарына қатысу үлестерін немесе акцияларын сатып алудан басқа жағдайларда, заңды тұлғалардың жарғылық капиталдарына қатысу үлестерін немесе акцияларын сатып алуға тыйым салынады.

      Осы тармақтың бірінші бөлігінде көзделген талап Тұрғын үй құрылысының бірыңғай операторына қолданылмайды.

      ЗҚАИ-ның ескертпесі!

      7-тармақпен толықтыру көзделген – ҚР 30.06.2025 № 205-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

      Ескерту. 5-2-бапқа өзгерістер енгізілді - ҚР 12.01.2007 № 222 (ресми жарияланған күнінен бастап алты ай өткеннен кейін қолданысқа енгізіледі); 09.06.2020 № 341-VI (01.07.2020 бастап қолданысқа енгізіледі); 19.06.2024 № 97-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңдарымен.

**5-3-бап. Уәкілетті органның және Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкінің құзыреті**

      Ескерту. 5-3-баптың тақырыбына өзгеріс енгізілді - ҚР 03.07.2019 № 262-VI Заңымен (01.01.2020 бастап қолданысқа енгізіледі).

      1. Уәкілетті орган ипотекалық ұйымдарға қатысты мынадай өкілеттіктерді жүзеге асырады:

      1) ипотекалық ұйымдарға осы Заңда көзделген банк операцияларын жүзеге асыруға лицензиялар береді;

      ЗҚАИ-ның ескертпесі!

      2) тармақшаны алып тастау көзделген – ҚР 30.06.2025 № 205-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

      2) ипотекалық ұйымдардың тізілімін жүргізеді;

      3) пруденциялық нормативтерді және ипотекалық ұйымдар сақтауға міндетті басқа нормалар мен лимиттерді белгілейді;

      ЗҚАИ-ның ескертпесі!

      4) тармақша жаңа редакцияда көзделген – ҚР 30.06.2025 № 205-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

      4) ипотекалық ұйымдар орындауға міндетті нормативтік құқықтық актілерді шығарады;

      5) алып тасталды - ҚР 03.07.2019 № 262-VI Заңымен (01.01.2020 бастап қолданысқа енгізіледі);

      6) ипотекалық ұйымдардың қызметіне дербес не басқа ұйымдарды тарта отырып тексеру жүргізеді;

      6-1) ипотекалық ұйымдардың Қазақстан Республикасының қылмыстық жолмен алынған кiрiстердi заңдастыруға (жылыстатуға) және терроризмдi қаржыландыруға қарсы іс-қимыл туралы заңнамасын сақтауын бақылауды жүзеге асырады;

      7) осы Заңда, Қазақстан Республикасының өзге де заңдарында және Қазақстан Республикасы Президентінің актілерінде көзделген өзге де функцияларды жүзеге асырады.

      ЗҚАИ-ның ескертпесі!

      1-1-тармақты алып тастау көзделген – ҚР 30.06.2025 № 205-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

      1-1. Қазақстан Республикасының Ұлттық Банкі уәкілетті органмен келісу бойынша ипотекалық ұйымдар есептілігінің тізбесін, нысандарын, оны Қазақстан Республикасының Ұлттық Банкіне ұсыну мерзімдері мен тәртібін айқындайды.

      1-2. Уәкілетті орган Тұрғын үй құрылысының бірыңғай операторына қатысты осы Заңның 5-2-бабының 1, 2, 4-тармақтарында және 4-1-тармағының 1) тармақшасында көзделген қызмет пен операциялар бөлігінде осы баптың 1-тармағында көзделген өкілеттіктерді жүзеге асырады.

      2. Ықпал ету шаралары мен санкцияларды қолдану тәртібі уәкілетті органның нормативтік құқықтық актілерінде белгіленеді.

      3. Ипотекалық ұйым қаржылық және (немесе) өзге де есептілігіндегі деректерді түзету жөніндегі жазбаша нұсқамада көрсетілген уәкілетті органның талаптарын орындамаған кезде, уәкілетті орган пруденциялық нормативтерді және сақталуға міндетті басқа да нормалар мен лимиттерді есептеуді өзі түзеткен есептілік негізінде жүзеге асырады.

      Ескерту. 5-3-бапқа өзгерістер енгізілді - ҚР 2007.02.19. № 230 (қолданысқа енгізілу тәртібін 2-баптан қараңыз), 2011.02.10 № 406-IV (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі), 2011.07.05 № 452-IV (2011.10.13 қолданысқа енгізіледі); 2014.06.10 № 206-V (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 24.11.2015 № 422-V (01.01.2016 бастап қолданысқа енгізіледі); 03.07.2019 № 262-VI (01.01.2020 бастап қолданысқа енгізіледі); 09.06.2020 № 341-VI (01.07.2020 бастап қолданысқа енгізіледі) Заңдарымен.

**5-4-бап. Қадағалап ден қою шаралары және санкциялар**

      Ипотекалық ұйым Қазақстан Республикасы заңнамасының талаптарын бұзған, оның қызметінде кемшіліктер және (немесе) тәуекелдер анықталған кезде, уәкілетті орган ипотекалық ұйымға "Қазақстан Республикасындағы банктер және банк қызметі туралы" Қазақстан Республикасының Заңында көзделген қадағалап ден қою шараларын және санкцияларды қолданады.

      Ескерту. 5-4-бап жаңа редакцияда – ҚР 02.07.2018 № 168-VІ (01.01.2019 бастап қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

**5-5-бап. Тұрғын үй жағдайларын жақсарту бойынша мемлекеттік қолдау**

      Тұрғын үй жағдайларын жақсарту бойынша мемлекеттік қолдау:

      ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша сыйақы мөлшерлемесінің бір бөлігін квазимемлекеттік сектор субъектілері арқылы субсидиялау;

      тұрғын үй құрылысы мақсаттары үшін жеке кәсіпкерлік субъектілеріне екінші деңгейдегі банктер беретін кредиттер бойынша сыйақы мөлшерлемесін квазимемлекеттік сектор субъектілері арқылы субсидиялау жолымен жүзеге асырылады.

      Ескерту. 2-тарау 5-5-баппен толықтырылды - ҚР 28.12.2016 № 34-VI (01.01.2017 бастап қолданысқа енгізіледі); жаңа редакцияда - ҚР 22.11.2024 № 138-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңдарымен.

**5-6-бап. Тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласындағы орталық атқарушы органның құзыреті**

      Тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласындағы орталық атқарушы орган тұрғын үй жағдайларын жақсарту бойынша мемлекеттік қолдау шараларын іске асыру мақсатында:

      1) ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша сыйақы мөлшерлемесінің бір бөлігін квазимемлекеттік сектор субъектілері арқылы субсидиялауды жүзеге асырады;

      2) тұрғын үй құрылысы мақсаттары үшін жеке кәсіпкерлік субъектілеріне екінші деңгейдегі банктер беретін кредиттер бойынша сыйақы мөлшерлемесін квазимемлекеттік сектор субъектілері арқылы субсидиялауды жүзеге асырады;

      3) ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша сыйақы мөлшерлемесінің бір бөлігін квазимемлекеттік сектор субъектілері арқылы субсидиялау қағидаларын және квазимемлекеттік сектор субъектісінің көрсетілетін қызметтерінің құнын есептеу әдістемесін әзірлейді және бюджеттік жоспарлау жөніндегі орталық уәкілетті органмен келісу бойынша бекітеді;

      4) тұрғын үй құрылысы мақсаттары үшін жеке кәсіпкерлік субъектілеріне екінші деңгейдегі банктер беретін кредиттер бойынша сыйақы мөлшерлемесін квазимемлекеттік сектор субъектілері арқылы субсидиялау қағидаларын және квазимемлекеттік сектор субъектісінің көрсетілетін қызметтерінің құнын есептеу әдістемесін әзірлейді және бюджеттік жоспарлау жөніндегі орталық уәкілетті органмен келісу бойынша бекітеді;

      5) Қазақстан Республикасының өзге де заңдарында, Қазақстан Республикасы Президентінің және Қазақстан Республикасы Үкіметінің актілерінде көзделген өзге де өкілеттіктерді жүзеге асырады.

      Ескерту. 2-тарау 5-6-баппен толықтырылды - ҚР 28.12.2016 № 34-VI (01.01.2017 бастап қолданысқа енгізіледі); жаңа редакцияда - ҚР 22.11.2024 № 138-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңдарымен.

 **2-тарау. Ипотека шарты**

**6-бап. Ипотека шартының нысаны**

      1. Ипотека шарты жазбаша нысанда жасалып, оған кепiл берушi мен кепiл ұстаушы, сондай-ақ егер кепiл берушi борышқор болмаса (заттай кепiлгер) борышқор да қол қояды.

      2. Ипотека шарты ипотеканы тіркеу үшін негіз болып табылады. Ипотека құқығы ол тіркелген кезден бастап туындайды.

      3. Ипотека шартын нотариалдық куәландыру тараптардың қалауы бойынша жүзеге асырылады.

      4. Кепiл берушiнiң құқықтары ипотека куәлiгiн беру арқылы расталуы (ресiмделуi) мүмкiн.

      Ескерту. 6-бапқа өзгеріс енгізілді- ҚР 2011.03.25 № 421-IV (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

**7-бап. Ипотека шартының мазмұны**

      1. Ипотека шартында мыналар көрсетiлуге тиiс:

      1) кепiл берушi мен кепiл ұстаушының, сондай-ақ, егер кепiл берушi (заттай кепiлгер) негiзгi мiндеттеме бойынша борышкер болмаса, борышкердiң аты-жөнi (атауы) және тұрғылықты жерi (орналасқан жерi);

      2) негiзгi мiндеттеменiң мәнi, оның мөлшерi мен орындалу мерзiмi;

      3) кепiлге берiлген жылжымайтын мүлiктiң тiзбесi мен мекен-жайы;

      4) ипотеканың мәнi болып табылатын жылжымайтын мүлiк сол бойынша кепiл берушiнiң меншiгi болып табылатын құқықтың атауы (меншiк құқығы, шаруашылық жүргiзу құқығы және басқалары);

      4-1) кепіл берушінің кепіл мүлкін соттан тыс өткізу рәсімінің шеңберінде оның бағалау құнын айқындау үшін қарыз берушіге және (немесе) бағалаушыларға кепіл мүлкіне қолжетімділік ұсыну міндеті;

      4-2) қарыз алушы өзі жауап беретін, кепілмен қамтамасыз етілген міндеттемені орындамаған немесе тиісінше орындамаған жағдайда, кепіл берушінің кепіл ұстаушының талаптарын соттан тыс тәртіппен қанағаттандыру мүмкіндігіне келісуі;

      4-3) кепіл берушінің жеке басына байланысты өзгерістер болған күннен бастап он бес жұмыс күні ішінде кепіл берушінің қарыз ұстаушыға осындай барлық өзгерістер туралы ақпарат беру міндеті.

      Кепіл берушінің жеке басына байланысты өзгерістерге оның тұрғылықты жерінің өзгеруі, тегінің, атының, әкесінің атының (егер ол жеке басын куәландыратын құжатта көрсетілген болса) ауысуы, жеке басты куәландыратын құжаттарды ауыстыруы, кепіл берушімен байланысу үшін пайдаланылатын байланыс ақпаратының және байланыс тәсілінің өзгеруі жатады;

      5) тараптардың кез келгенiнiң өтiнiшi бойынша ипотека шартында келiсiмге қол жеткiзiлуге тиiс және заңдарда тыйым салынбаған өзге де шарттар.

      1-1. Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексінде және осы Заңда көзделген жағдайларды қоспағанда, ипотекалық шартта қарыз сомасын және ол бойынша сыйақыны мерзімінен бұрын қайтаруды талап ету құқығын көрсетуге тыйым салынады.

      2. Егер негiзгi мiндеттеме бөлiнiп орындалуға тиiс болса, ипотека шартында тиiстi төлемдердiң мерзiмi мен кезеңдiлiгiн және олардың мөлшерiне осы мөлшердi анықтауға мүмкiндiк беретiн талаптар көрсетiлуге тиiс.

      Ескерту. 7-бапқа өзгерту енгізілді – ҚР 2003.06.03. № 427; 02.07.2018 № 168-VІ (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 31.12.2021 № 100-VII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңдарымен.

 **8-бап. Кепiлге берiлген жылжымайтын мүлiктi иелiктен шығару туралы ережелердi бұзудың салдарлары**

      1. Ипотека шарты бойынша кепiлге берiлген жылжымайтын мүлiк Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексiнiң 315-бабының 2-тармағындағы ережелер бұзылып, иелiктен шығарылған кезде кепiл ұстаушы өз таңдауына қарай:

      1) кепiлге берiлген жылжымайтын мүлiктi иелiктен шығару туралы мәмiленiң күшi жойылған деп танылуын;

      2) негiзгi мiндеттеменiң мерзiмiнен бұрын орындалуын және кiмнiң меншiгi екенiне қарамастан, кепiлге берiлген жылжымайтын мүлiктен айыпақы өндiрiлуiн талап етуге хақылы.

      Соңғы жағдайда, егер кепiлге берiлген жылжымайтын мүлiктi сатып алушы жылжымайтын мүлiктiң ережелер бұзылып иелiктен шығарылуы туралы оны сатып алу сәтiнде бiлсе немесе бiлуге тиiс болса, онда мұндай сатып алушы ипотекамен қамтамасыз етiлген мiндеттеменiң орындалмағаны үшiн кепiл берушiмен бiрге көрсетiлген жылжымайтын мүлiктiң құны шегiнде жауап тартады.

      2. Кепiл берушi ипотека куәлiгiн берген кезде оның кепiлдiкке берiлген жылжымайтын мүлiктi иелiктен шығаруына жол берiлмейдi.

      Ол жылжымайтын мүлiктi иелiктен шығарған жағдайда осы баптың 1-тармағында көзделген салдарлар туындайды.

**9-бап. Ипотека шарты жөнiндегi құқықтарды беру**

      Ипотека шарты бойынша құқықтарды беру, талаптардан бас тарту ережелерi сақтала отырып, ал ипотека куәлiгi берiлген жағдайда осы Заңның 16-бабында белгiленген тәртiппен жүзеге асырылады және мемлекеттiк тiркеуге жатады.

**9-1-бап. Ипотека шартының талаптарын өзгерту**

      Негізгі міндеттеменің және (немесе) ипотека шартының талаптарын өзгерту, осы баптың екінші бөлігінде, "Қазақстан Республикасындағы банктер және банк қызметі туралы" Қазақстан Республикасы Заңының 5-1-бабы 2-тармағының 11) тармақшасында, 34-бабы 3-2-тармағының бірінші бөлігінде, 61-4-бабының 3 және 10-тармақтарында, 61-11-бабы 5-тармағының 2) тармақшасында, "Микроқаржылық қызмет туралы" Қазақстан Республикасы Заңының 7-бабы 2-тармағы 11-2) тармақшасының бірінші бөлігінде, "Коллекторлық қызмет туралы" Қазақстан Республикасы Заңының 6-1-бабы 2-тармағының екінші бөлігінде, сондай-ақ "Қазақстан Республикасының Ұлттық Банкі туралы" Қазақстан Республикасы Заңының 51-3-бабы 3-тармағының екінші бөлігінде көзделген жағдайларды қоспағанда, кепіл беруші мен кепіл ұстаушының (негізгі міндеттеме туралы шартқа және ипотека шартына қол қойған өзге де адамдардың) негізгі міндеттеме туралы шартқа және ипотека шартына қосымша келісім жасасуы арқылы ресімделеді.

      Қазақстан Республикасының Ұлттық Банкі бекіткен Ипотекалық тұрғын үй қарыздарын (ипотекалық қарыздарды) қайта қаржыландыру бағдарламасын іске асыру мақсатында, "Қазақстан Республикасындағы банктер және банк қызметі туралы" Қазақстан Республикасы Заңының 34-бабы 3-тармағы екінші бөлігінің алтыншы абзацында көзделген жағдайда, негізгі міндеттеме туралы шарттың және ипотекалық шарттың талаптарын банк немесе банк операцияларының жекелеген түрлерін жүзеге асыратын ұйым біржақты тәртіппен өзгертуі мүмкін.

      Ипотека куәлігі болған кезде оның мазмұнын өзгертуді болжайтын негізгі міндеттеменің және (немесе) ипотека шартының талаптарын өзгерту ипотека куәлігіне осы Заңның 13-1-бабында көзделген тәртіппен өзгерістер және (немесе) толықтырулар енгізу үшін негіз болып табылады.

      Ескерту. 9-1-баппен толықтырылды - ҚР 2007.07.26. № 311; өзгерістер енгізілді - ҚР 27.04.2015 № 311-V (01.01.2015 бастап қолданысқа енгізіледі); 27.02.2017 № 49-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 02.07.2018 № 168-VІ (01.01.2019 бастап қолданысқа енгізіледі); 03.07.2020 № 359-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 19.06.2024 № 97-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңдарымен.

 **10-бап. Ипотека затына үшiншi тұлғалардың құқықтары туралы кепiл ұстаушыны ескерту**

      Ипотека шарты жасалған кезде кепiл берушi, тiптi, бұл құқықтар белгiленген тәртiппен тiркелмесе де, ипотеканы тіркеу сәтiнде өзiне белгiлi ипотека затына барлық үшiншi тұлғалардың құқықтары туралы кепiл ұстаушыны ескертуге тиiс. Бұл ереженiң орындалмауы кепiл ұстаушыға негiзгi мiндеттеменiң мерзiмiнен бұрын орындалуын немесе ипотека шарты уағдаластықтарының өзгертiлуiн талап етуге құқық бередi.

      Ескерту. 10-бапқа өзгеріс енгізілді- ҚР 2011.03.25 № 421-IV (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

 **11-бап. Ипотека шартына қосымшалар**

      Ипотека шартына ипотеканың талаптарын және/немесе осы шарт бойынша кепiл ұстаушының құқықтарын жүзеге асыру үшiн қажеттi талаптарды айқындайтын құжаттар қоса берiлуi мүмкiн.

 **3-тарау. Ипотека куәлiгi**

**12-бап. Ипотека куәлiгi ұғымы**

      1. Ипотека куәлiгi оның заңды иесiнiң:

      1) негiзгi мiндеттеме бойынша орындалуды алуға;

      2) негiзгi мiндеттеме бойынша орындалуды алу мақсатында кепiлге берiлген жылжымайтын мүлiктен айыпақы өндiрiп алуға құқығын куәландыратын ордерлiк бағалы қағаз болып табылады.

      2. Ипотека куәлігі бір данада жасалады және кепіл ұстаушыға беріледі. Ипотека куәлігі оның ажырамас бөлігі болып табылатын қосымша парақтар түрінде ресімделетін қосымшамен толықтырылуы мүмкін.

      3. Ипотека шартының барлық данасында ипотека куәлiгiнiң берiлгенi туралы белгi соғылады.

      4. Ипотекалық тұрғын үй қарызы немесе оның бiр бөлiгi бойынша ипотека нысанасы болып табылатын бiр ғана жылжымайтын мүлiкке қатысты бiр ипотека куәлiгiнен артық жасауға жол берiлмейдi.

      Ескерту. 12-бапқа өзгерту енгізілді - Қазақстан Республикасының 2003.06.03. № 427, 2007.07.26. № 311 Заңдарымен.

 **13-бап. Ипотека куәлiгiнiң мазмұны**

      1. Ипотека куәлiгiнде мыналар көрсетiлуге тиiс:

      1) құжаттың атауына енгiзiлген "Ипотека куәлiгi" сөздерi;

      2) кепiл берушiнiң аты-жөнi (атауы) және тұрғылықты жері (орналасқан жері);

      3) кепiл ұстаушының аты-жөнi (атауы) және тұрғылықты жері (орналасқан жері);

      4) егер борышқор негiзгi мiндеттеме бойынша кепiл берушi болмаса, борышқордың аты-жөнi (атауы) және тұрғылықты жері (орналасқан жері);

      5) ипотека шарты жасалған күн мен орны;

      6) егер олар төленуге тиiс болса, негiзгi мiндеттеменiң сомасы мен сыйақының мөлшерiн көрсету;

      7) егер олар төленуге тиiс болса, негiзгi мiндеттеменiң сомасы мен сыйақысын төлеу мерзiмiн көрсету, ал егер бұл сома және немесе сыйақы бөлiнiп төленуге тиiс болса, тиiстi төлемдердiң мерзiмi мен кезеңдiлiгiн және әрқайсысының мөлшерiн немесе оларды айқындауға мүмкiндiк беретiн шарттарды көрсету;

      8) кепiлге берiлген жылжымайтын мүлiктiң тiзбесi мен мекен-жайы;

      9) ипотеканың мәнi болып табылатын мүлiктiң кепiл берушiнiң меншiгi болып табылатынын айқындайтын құқықтың атауы;

      10) ипотеканың мәнi болып табылатын жылжымайтын мүлiкке немесе осы мүлiктiң бiр бөлiгiне басқа да ипотека куәлiктерi бар екенiн, ипотекалық тұрғын үй қарызы шарттары бойынша ипотека куәлiктерiн қоспағанда, бұл жылжымайтын мүлiк немесе оның бiр бөлiгi жалға берiлген бе немесе оның өзге де ауыртпалығы бар екенiн немесе жоқ екенiн көрсету;

      11) кепiл берушiнiң қойған қолы;

      12) ипотека куәлiгiнiң берiлу күнi;

      13) ипотекалық куәлікке қосымша.

      2. Осы баптың 1-тармағында белгiленген талаптардың сақталмауы, сондай-ақ тазартулар мен түзетулердiң болуы ипотека куәлiгiн жарамсыз етедi.

      Ескерту. 13-бапқа өзгерту енгізілді - Қазақстан Республикасының 2003.06.03. № 427, 2007.07.26. № 311 Заңдарымен.

 **13-1-бап. Ипотека куәлігіне өзгерістер және (немесе) толықтырулар енгізу**

      1. Ипотека куәлігіне өзгерістер және (немесе) толықтырулар енгізу негізгі міндеттемеге, ипотекалық займ шартына және (немесе) ипотека шартына өзгерістер және (немесе) толықтырулар енгізгеннен кейін ипотека куәлігіне қосымша парақтарды қоса беру арқылы жүзеге асырылады.

      Ипотека куәлігіне қосымшада негізгі міндеттемеге, ипотекалық займ шартына және (немесе) ипотека шартына қосымша келісімнің нөмірі мен жасалған күні, сондай-ақ ипотека шартына енгізілген өзгерістердің және (немесе) толықтырулардың мәні көрсетіледі.

      2. Ипотека куәлігінің иесі кепіл берушіден ипотека куәлігіне өзгерістер мен толықтырулар енгізуді және оларды мемлекеттік тіркеуді талап етуге құқылы.

      3. Кепіл беруші және (немесе) борышкер ауысқан жағдайда, егер борышкер негізгі міндеттеме бойынша кепіл беруші болып табылмаса, ипотека шартына қосымшада жаңа кепіл берушінің және (немесе) борышкердің деректері (атауы) және тұрғылықты жері (орналасқан жері), сондай-ақ жаңа кепіл берушінің қойған қолы көрсетілуге тиіс.

      Кепіл ұстаушыны ауыстыру осы Заңда көзделген тәртіппен жүзеге асырылады.

      Ескерту. 13-1-баппен толықтырылды - Қазақстан Республикасының 2007.07.26. № 311 Заңымен.

 **14-бап. Ипотека куәлiгi бойынша құқықтарды жүзеге асырудың шарттары және мiндеттемелердiң орындалуы**

      1. Осы Заңда немесе ипотека шартында көзделген өз құқықтарын жүзеге асыру кезiнде ипотека куәлiгiнiң иесi оны кепiл берушiге көрсетуге мiндеттi.

      2. Негiзгi мiндеттеменi орындаған кепiл берушi өзiне ипотекалық куәлiк берiлуiн талап етуге құқылы. Негiзгi мiндеттеменi iшiнара орындаған кепiл берушi мiндеттеменiң тиiстi бөлiгiнiң орындалғаны туралы ипотекалық куәлiкке кепіл ұстаушы (ипотека куәлігінің иесі) кепіл берушінің жазбаша өтініші бойынша жүргізетін белгiнi талап етуге құқылы. Ипотекалық куәлiк жаңа иесiне берiлген кезде iшiнара орындалғаны туралы белгi мiндеттi түрде қойылады.

      3. Ипотека куәлiгiнiң заңды иесiнде болуы не ипотека куәлiгiнде негiзгi мiндеттеменiң iшiнара орындалғаны туралы белгiнiң болмауы, егер өзге жәйт дәлелденбесе, осы мiндеттеменiң немесе, тиiсiнше, оның бөлiгiнiң орындалмағанын айғақтайды.

      4. Ипотека куәлiгiнiң кепiл берушiде болуы, егер өзге жәйт дәлелденбесе, ипотекамен қамтамасыз етiлген мiндеттеменiң орындалғанын айғақтайды.

      5. Ипотека куәлiгi бойынша мiндеттемелердi орындау осы баптың 6-тармағында көзделген ерекшелiктердi ескере отырып, Қазақстан Республикасының азаматтық заңдарына сәйкес жүзеге асырылады.

      6. Ипотека куәлiгi бойынша құқықты беру жазбасын (индоссаменттi) жасау жолымен беретiн ипотека куәлiгiнiң заңды иесi, егер мемлекеттiк тiркеуге дейiн ипотекалық куәлiкте ол "маған арналмаған айналым" деген сөздердi жазған жағдайда, ипотека куәлiгi бойынша құқықты жүзеге асырғаны үшiн жауапты болмайды.

      Ескерту. 14-бапқа өзгерту енгізілді - Қазақстан Республикасының 2003.06.03. № 427, 2007.07.26. № 311 Заңдарымен.

 **15-бап. Ипотека куәлiгiн тiркеу**

      Ипотека куәлiгiн беру, ипотека куәлігіне өзгерістер және (немесе) толықтырулар енгізу және оны кейiннен басқа иелерiне беру ипотеканың мәнi болып табылатын жылжымайтын мүлiк орналасқан жерде, жылжымайтын мүлiкке құқықтарды тiркеу үшiн белгiленген тәртiппен, мемлекеттiк тiркеуге жатады.

      Ескерту. 15-бапқа өзгерту енгізілді - Қазақстан Республикасының 2007.07.26. № 311 Заңдарымен.

 **16-бап. Ипотека куәлiгi жөнiндегi құқықтарды беру**

      1. Ипотека куәлiгi жөнiндегi құқықтарды беру онда басқа тұлғаның пайдасына берiлгенi туралы жазба жасау және ипотека куәлiгiн осы тұлғаға беру арқылы жүзеге асырылады.

      Берiлу жазбасында ипотека куәлiгi жөнiнде құқықтар берiлетiн тұлғаның аты-жөнi (атауы) дәлме-дәл және толық көрсетiлуi тиiс. Ипотека куәлiгiндегi бланкiлiк берiлу жазбасы жарамсыз болып саналады.

      Берiлу жазбасына ипотека куәлiгiнде көрсетiлген кепiл ұстаушы, ал егер бұл жазба бастапқы болып табылмаса - алдыңғы жазбада көрсетiлген ипотека куәлiгiнiң иесi қол қоюға тиiс.

      2. Ипотека куәлiгi бойынша құқықтардың басқа тұлғаға берiлуi онымен бiрге негiзгi мiндеттемелер бойынша құқықтардың да осы тұлғаға берiлгенiн бiлдiредi.

      Ипотека куәлiгiнiң заңды иесiне негiзгi мiндеттеме бойынша кепiл ұстаушының құқықтары мен кредитордың құқықтарын қоса, оның мазмұнынан туындайтын барлық құқықтар тиесiлi.

      3. Егер осы ипотека куәлiгiне құқықтары ондағы берiлу жазбаларының үздiксiз қатарына негiзделсе, ипотека куәлiгiнiң иесi заңды болып саналады.

      Егер ипотека куәлiгiнің берiлу жазбаларын жасаған тұлғалардың қайсыбiрiнiң иелiгiнен қолды болуы немесе осы тұлғаның еркiнен тыс басқа бiр ретпен шығып қалғаны дәлелденiп, бұл туралы ипотека куәлiгiнiң иесi оны сатып алған кезде бiлсе немесе бiлуге тиiс болса, оның иесi заңсыз болып саналады.

      4. Ипотека куәлiгiнiң басқа тұлғаларға кейiннен берiлуiне тыйым салатын ондағы жазбалар жарамсыз деп танылады.

      Ескерту. 16-бапқа өзгерту енгізілді - Қазақстан Республикасының 2007.07.26. № 311 Заңдарымен.

 **17-бап. Жоғалтып алған ипотека куәлiгi бойынша құқықтарды қалпына келтiру**

      1. Жоғалтып алған ипотека куәлiгi бойынша құқықтарды сот iс жүргiзу заңдарында белгiленген тәртiппен қалпына келтiредi.

      2. Егер жоғалтып алған ипотека куәлiгiнде жасалған барлық берiлу жазбалары түгел анықталса, кепiл ұстаушы үшiншi тұлғаға берген ипотека куәлiгi бойынша құқықтар қалпына келтiрiлуi мүмкiн.

      3. Сот шешiмiнiң негiзiнде кепiл берушi оған "көшiрме" деген белгi соғып, ипотека куәлiгiнiң көшiрмесiн бередi.

**18-бап. Ипотека куәлiгiн кепiлге беру**

      1. Ипотека куәлiгiнiң заңды иесiнiң мiндеттемелерiн орындауды қамтамасыз етуде ипотека куәлiгiн кепiлге беру Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексiне сәйкес жүзеге асырылады.

      2. Ипотека куәлiгiн кепiлге берумен қамтамасыз етiлген мiндеттеме орындалмаған жағдайда ипотека куәлiгiнiң кепiл ұстаушысы негiзгi мiндеттеме бойынша құқықтардың осы Заңның 16-бабында көзделген тәртiппен, шарттармен және салдарлармен өзiне берiлуiн талап етуге хақылы. Бұл құқықтарды беруден бас тартылған жағдайда ипотека куәлiгiнiң кепiл ұстаушысы мұндай құқықтардың өзiне ауыстырылуын сот тәртiбiмен талап ете алады.

      3. Ипотека куәлiгi бойынша құқықтар өзiне берiлген немесе сотпен ауыстырылған ипотека куәлiгiнiң кепiл ұстаушысы ипотека куәлiгi мен негiзгi мiндеттеменiң шарттарына сәйкес ипотеканың мәнiнен айыпақы өндірiп алуға хақылы.

      Ипотеканы өткiзу нәтижесiнде алынған сома ипотека куәлiгiнiң кепiл ұстаушысының борышын өтеуге, қалған сомасы жылжымайтын мүлiктi кепiлге берген тұлғаға осы Заңның 36-бабының талаптары ескерiлiп берiледi.

      4. Ипотека куәлiгiнiң кепiл ұстаушысы мен ипотека куәлiгiн кепiлге берушiнiң келiсiмiмен ипотека куәлiгiнде ипотека куәлiгiнiң кепiлiмен қамтамасыз етiлген мiндеттеме сомасын түскен ақшадан ұстап қалу үшiн ипотека куәлiгiн белгiлi бiр мерзiм өткеннен кейiн сатуға кепiл ұстаушыға құқық беретiн арнайы кепiлдiк берiлу жазбасы жасалуы мүмкiн.

      Ескерту. 18-бапқа өзгерту енгізілді - Қазақстан Республикасының 2003.06.03. № 427 Заңымен.

**19-бап. Ипотека куәлiгiнiң күшiн тоқтату**

      1. Ипотека куәлiгiнiң күшi:

      1) одан туындайтын құқықтар жүзеге асырылған ретте;

      2) ол кепiл берушiге ерiктi берiлген ретте;

      3) егер одан туындайтын талаптар негiзгi мiндеттеме бойынша борышқорларға негiзгi мiндеттеменi орындау мерзiмi басталғаннан кейiн бiр ай өткенге дейiн қойылмаса;

      4) ипотеканың мәнi жоғалған жағдайда тоқтатылады.

      2. Осы баптың 1-тармағының 3 және 4-тармақшаларында көзделген негiздер бойынша ипотека куәлiгiнiң күшi тоқтатылған жағдайда ипотека куәлiгi иесiнiң негiзгi мiндеттеменi орындау құқықтары сақталады.

 **4-тарау. Ипотеканы өткiзу**

**20-бап. Ипотеканы өткiзу негізі мен тәсілдері**

      1. Борышкер өзі жауап беретін, ипотекамен қамтамасыз етiлген міндеттемені орындамаған жағдайда, кепiл ұстаушының талаптарын қанағаттандыру үшін кепiлге салынған мүлiкке өндiрiп алу қолданылуы мүмкін.

      1-1. Кепіл беруші жеке тұлғаның тұрғын үйімен қамтамасыз етілген және кәсіпкерлік қызметті жүзеге асырумен байланысты емес ипотекалық банктік қарыз шарты бойынша кепіл ұстаушы алдындағы міндеттемелерін орындау мақсатында осы Заңның 20-1-бабында белгіленген тәртіппен кепілге салынған мүлікті дербес өткізуге құқылы.

      2. Кепiл ұстаушы өз талаптарын:

      1) ипотеканы сот тәртiбiмен өткiзу;

      2) егер бұл Қазақстан Республикасының заңдарында не ипотека шартында немесе тараптардың кейiнгi келiсiмiнде көзделген болса, ипотеканы сот тәртiбінен тыс өткiзу;

      3) осы Заңның 32-бабына сәйкес сауда-саттық өткiзiлмеді деп жарияланған жағдайда, кепiлге салынған мүлiктi өз меншiгiне айналдыру арқылы қанағаттандыруға құқылы.

      Ескерту. 20-бап жаңа редакцияда - ҚР 17.07.2015 № 333-V (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); өзгеріс енгізілді - ҚР 21.01.2019 № 217-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 31.12.2021 № 100-VII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 19.06.2024 № 97-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңдарымен.

**20-1-бап. Кепіл берушінің ипотека нысанасы болып табылатын жылжымайтын мүлікті дербес өткізуі**

      1. Кепіл беруші жылжымайтын мүлікті соттан тыс тәртіппен өткізуді жүргізудің басталғаны туралы, ипотека нысанасы болып табылатын жылжымайтын мүлікке өндіріп алуды ықтимал қолдану туралы өзі хабардар етілген күннен бастап күнтізбелік отыз күннен аспайтын мерзімде кепіл ұстаушының алдында көрсетілген мүлікті дербес өткізу туралы өтінішхат беруге құқылы.

      2. Кепіл берушінің осы баптың 1-тармағында көрсетілген өтінішхатын алған кепіл ұстаушы он бес жұмыс күнінен аспайтын мерзімде аталған өтінішхатты қарауға және егер борышкер негізгі міндеттеме бойынша кепіл беруші болып табылмаса, кепіл беруші мен борышкерге ипотека нысанасын өткізудің ең төмен бағасын көрсете отырып, банктік қарыз шартында көзделген тәсілмен хабарлама жіберіп, кепіл берушіге ипотека нысанасы болып табылатын жылжымайтын мүлікті дербес өткізу мүмкіндігін ұсынуға міндетті.

      Егер борышкер негізгі міндеттеме бойынша кепіл беруші болып табылмаса, кепіл ұстаушы кепіл беруші мен борышкерге жіберетін, ипотека нысанасы болып табылатын жылжымайтын мүлікті дербес өткізу мүмкіндігін ұсыну туралы хабарламада өзге мәліметтерден басқа:

      ипотека нысанасы болып табылатын жылжымайтын мүлікті ең төмен бағадан төмен емес бағамен өткізуге нұсқау;

      ипотека нысанасы болып табылатын жылжымайтын мүлікті дербес өткізу мерзімінің өту күні;

      мәжбүрлеп орындау шараларын тоқтата тұру және ипотека нысанасы болып табылатын жылжымайтын мүлікті дербес өткізуден түсетін ақшаны кепіл ұстаушының банк шотына есепке жатқызу қажеттігі туралы хабар болуға тиіс.

      Ипотека нысанасы болып табылатын жылжымайтын мүлікті өткізудің кепіл ұстаушы белгілейтін ең төменгі бағасы жасалған күнінен бастап алты айдан аспайтын уақыт өткен бағалау туралы есепте көрсетілген бағалау құнының жетпіс бес пайызын құрауға тиіс.

      Бағалау Қазақстан Республикасының бағалау қызметі туралы заңнамасының талаптарына сәйкес жүзеге асырылады.

      3. Ипотека нысанасы болып табылатын жылжымайтын мүлікті дербес өткізу кепіл ұстаушы осы мүлікті дербес өткізу мүмкіндігін ұсыну туралы хабарлама жіберген күннен бастап үш ай ішінде жүзеге асырылады.

      Жылжымайтын мүлікті дербес өткізудің неғұрлым ұзақ мерзімі ипотека шарты тараптарының келісімі бойынша белгіленеді.

      Егер борышкер негізгі міндеттеме бойынша кепіл беруші болып табылмаса, кепіл ұстаушы кепіл беруші мен борышкерді ипотека нысанасы болып табылатын жылжымайтын мүлікті дербес өткізу мүмкіндігін ұсыну туралы хабардар етпеген жағдайда, кепіл беруші кепіл ұстаушыға жылжымайтын мүлікті дербес өткізу туралы өтінішхат жіберген күннен бастап күнтізбелік отыз күн өткеннен кейін үш ай мерзімде осы жылмымайтын мүлікті кепіл берушінің бастамасы бойынша жүргізілген, жасалған күнінен бастап алты ай өтпеген бағалау туралы есепте көрсетілген жылжымайтын мүліктің бағалау құнының жетпіс бес пайызынан төмен емес бағамен өткізуге құқылы.

      4. Кепіл беруші ипотека нысанасы болып табылатын жылжымайтын мүлікті осы баптың 3-тармағында көзделген мерзімде өткізбеген жағдайда, кепіл ұстаушы осы Заңның 20-бабында көрсетілген тәсілдермен мұндай мүлікті өткізуге құқылы.

      Ескерту. 4-тарау 20-1-баппен толықтырылды - ҚР 21.01.2019 № 217-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); өзгеріс енгізілді - ҚР 31.12.2021 № 100-VII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңдарымен.

**21-бап. Ипотеканы сот тәртiбiмен өткiзу**

      1. Ипотеканы сот тәртiбiмен өткiзу кепiл ұстаушының қуынымы бойынша сот шешiмiне сәйкес жүргiзiледi. Бұл ретте ипотеканың мәнi болып табылатын жылжымайтын мүлiктi сату iс жүргiзу заңдарында белгiленген тәртiппен ашық сауда-саттықта сату арқылы жүргiзiледi.

      2. Егер борышқор жол берген негiзгi мiндеттеменi бұзушылық мардымсыз болса және осының салдарынан кепiл ұстаушының қойған талаптарының мөлшерi кепiлге берiлген мүлiктiң құнына анық сәйкес келмесе, ипотека шарты бойынша кепiлге берiлген мүлiктен айыпақы өндiрiп алуға рұқсат берiлмеуi мүмкiн.

      3. Ипотека шарты бойынша кепiлге берiлген жылжымайтын мүлiктен айыпақы өндiрiп алу туралы шешiм қабылдаған кезде сот мыналарды анықтап, шешiмiнде көрсетуге тиiс:

      1) оны сату аяқталғаннан кейiн айқындалатын жылжымайтын мүлiктi сақтау және өткiзу жөнiндегi шығыстар сомасын қоспағанда, кепiлге берiлген мүлiктiң құнынан кепiл ұстаушыға төленуi тиiс барлық сомаларды; проценттiк ара қатынаста есептелетiн сомалар үшiн сыйақы есептелетiн сома, сыйақының мөлшерi және ол есептелуге тиiс кезең;

      2) құнынан кепiл ұстаушының талаптары қанағаттандырылатын, ипотеканың мәнi болып табылатын жылжымалы мүлiк;

      3) кепiлге берiлген жылжымайтын мүлiктi өткiзу кезiнде бастапқы сату бағасы;

      4) егер олар қажет болатын болса, жылжымалы мүлiктi өткiзiлгенге дейiн сақтауды қамтамасыз ету жөнiндегi шаралар.

      4. Кепiл ұстаушының өтiнiшi бойынша дәлелдi себептерi болса, сот кепiлге берiлген жылжымайтын мүлiктен айыпақы өндірiп алу туралы шешiмде оның iске асырылуын, егер:

      1) алып тасталды – ҚР 02.07.2018 № 168-VІ (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

      2) ипотеканың мәнi ауылшаруашылық мақсатындағы жерлердiң құрамындағы жер учаскесi болып табылса бiр жыл мерзiмге дейiн кейiнге қалдыруға хақылы.

      Кепiлге берiлген жылжымалы мүлiктi өткiзудi кейiнге қалдыру тараптардың негiзгi мiндеттеме жөнiндегi құқықтары мен мiндеттерiн қозғамайды және борышқорды кредитордың кейiнге қалдырылған мерзiмде ұлғайған шығындарын, оған тиесiлi сыйақы мен айыпты өтеуден босатпайды.

      Егер кепiл берушi өзiне берiлген кейiнге қалдыру мерзiмiнiң шегiнде кепiл ұстаушының талаптарын қанағаттандырған болса, сот кепiл берушiнiң мәлімдеуі бойынша бұл шешiмдi өзгертедi.

      5. Ипотеканы өткiзудi кейiнге қалдыруға мынадай жағдайларда:

      1) егер ол кепiл ұстаушының қаржы жағдайын елеулi түрде нашарлатуға әкелуi мүмкiн болса;

      2) егер кепiл берушiге немесе кепiл ұстаушыға қатысты оны банкрот деп тану туралы iс қозғалса, жол берiлмейдi.

      Ескерту. 21-бапқа өзгерту енгізілді – ҚР 2003.06.03. № 427; 02.07.2018 № 168-VІ (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 31.12.2021 № 100-VII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңдарымен.

 **22-бап. Ипотеканы өткiзудi тоқтату**

      Үшiншi тұлға (заттай кепiлгер) болып табылатын борышкер және (немесе) кепiл берушi кепiл нысанасын сату өткiзiлгенге дейiн кез келген уақытта кепіл ұстаушының талаптарын, оларды ипотекалық шарт талаптарына сәйкес қанағаттандырған кезге қарай оларда қандай талаптар бар болса, сондай көлемде орындап, оған қатысты өндіріп алуды және оның өткiзiлуiн тоқтатуға құқылы. Осы құқықты шектейтiн келiсiм жарамсыз болады.

      Егер сот тәртібінен тыс сауда-саттық өткізу туралы хабарландыру бірінші рет жарияланған күнге дейін борышкер - жеке тұлға және (немесе) үшiншi тұлға (заттай кепiлгер) болып табылатын кепiл берушi кепіл нысанасын сатып алу бағасы кепіл ұстаушының талаптарын іс жүзінде қанағаттандырған кезге қарай оларда қандай талаптар бар болса, сондай көлемде кепіл ұстаушының талаптарын жабатын сатып алушының кепіл ұстаушыға кандидатурасын ұсынса, осы тұлғаның артықшылықпен сатып алу құқығы болады. Бұл жағдайда кепіл ұстаушы кепіл нысанасын сатудан бас тартпауға тиіс.

      Кепіл нысанасын артықшылықпен сатып алу құқығы бар адам кепіл ұстаушыға өзінің кандидатурасы сатып алушы ретінде ұсынылған күннен бастап он жұмыс күні ішінде өзі ұсынған сатып алу бағасын төлемеген кезде, кепіл ұстаушы осы Заңда белгіленген тәртіппен соттан тыс сауда-саттық өткізеді.

      Ескерту. 22-бап жаңа редакцияда - ҚР 2011.02.10 № 406-IV (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

 **23-бап. Ипотеканы өткiзуге байланысты шығыстарды өтеу**

      Ипотеканы өткiзуге байланысты кепiл ұстаушының тартқан шығыстары оған кепiлге берiлген мүлiктiң құнынан өтеледi.

**24-бап. Ипотеканы сот тәртібінен тыс өткiзу рәсiмi**

      1. Ипотеканы сот тәртібінен тыс өткiзу рәсiмi сенiм бiлдiрілген адам ұйымдастыратын кепiлге қойылған мүлiкке сауда-саттық өткiзу арқылы жүргiзiледi.

      2. Сенiм бiлдiрiлген адамды тараптар ипотека шартында не ипотека нысанасын соттан тыс тәртіппен өткізу кезіндегі келісімде айқындайды.

      Егер күнтізбелік отыз күн өткеннен кейін сенім білдірілген адам тараптардың келісімімен айқындалмаған жағдайда, оны кепіл ұстаушы тағайындайды.

      3. Кепiл ұстаушының талаптарын соттан тыс тәртiппен қанағаттандыруға:

      1) жылжымайтын мүлiк ипотекасына басқа адамның немесе органның келiсiмi талап етілген және осындай келiсiм алынбаған;

      2) қоғам үшiн елеулi тарихи, көркемдiк немесе мәдени құндылығы бар жылжымайтын мүлiк ипотеканың нысанасы болып табылған;

      3) ортақ меншiктегi және оның меншiк иелерiнiң қайсыбiрi кепiл ұстаушының талабын соттан тыс тәртiппен қанағаттандыруға жазбаша келiсiм бермеген жылжымайтын мүлiк ипотеканың нысанасы болып табылған;

      4) алып тасталды – ҚР 02.07.2018 № 168-VІ (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

      5) жеке тұлға микроқаржы ұйымымен (кредиттік серіктестікпен) жасасқан микрокредит (кредит) беру туралы шарт бойынша қамтамасыз ету болып табылатын тұрғын үй және (немесе) тұрғын үй орналасқан жер учаскесі ипотеканың нысанасы болып табылған жағдайларда жол берiлмейдi.

      Аталған жағдайларда кепiлге қойылған мүлiкті өндiрiп алу тек сот шешiмiмен ғана жүргiзiледi.

      Ескерту. 24-бап жаңа редакцияда - ҚР 2011.02.10 № 406-IV (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі), өзгеріс енгізілді - ҚР 2012.11.26 № 57-V (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 02.07.2018 № 168-VІ (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 31.12.2021 № 100-VII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 06.04.2024 № 71-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңдарымен.

**25-бап. Соттан тыс сауда-саттық жүргiзуге қойылатын талаптар**

      1. Сауда-саттық өткiзiлгенге дейiн мынадай рәсiмдер орындалуға тиiс:

      1) сенiм бiлдiрілген тұлға жылжымайтын мүлікті соттан тыс тәртіппен өткізуді жүргізудің басталғаны туралы хабарлама жасайды, оны ипотека тіркелген органда тiркейдi және кепiл берушiге табыс етеді. Хабарламаны тiкелей беру мүмкiн болмаған кезде ол кепiл берушiге оның ипотекалық шартта көрсетiлген мекенжайы бойынша тапсырысты хатпен жiберiледi;

      2) кепіл беруші ипотека нысанасы болып табылатын жылжымайтын мүлікті дербес өткізу құқығын іске асырмаған немесе кепіл беруші ипотека нысанасы болып табылатын жылжымайтын мүлікті осы Заңның 20-1-бабының 3-тармағында белгіленген мерзімде немесе ипотекалық шарт тараптарының келісімі бойынша белгіленген мерзімде, бiрақ осы тармақтың 1) тармақшасына сәйкес хабарлама кепiл берушiге табыс етілген немесе жөнелтілген кезден бастап күнтізбелік отыз күннен ерте емес мерзімде өткізбеген жағдайларда, сенiм бiлдiрілген адам кепiлге салынған мүлікті бағалауды жүргізеді және кепiлге салынған мүлiкке сауда-саттық туралы хабарлама жасайды, оны ипотека тіркелген органда тiркейдi, кепiл ұстаушыға және кепiл берушiге бағалау туралы есепті және кепілге салынған мүліктің сауда-саттығы туралы хабарламаны табыс етеді немесе кепіл шартында көрсетілген мекенжайы бойынша оларға тапсырысты хатпен жібереді, сондай-ақ осы Заңның 28-бабына сәйкес сауда-саттық туралы хабарландыруды ресми жариялайды;

      3) сауда-саттық туралы құлақтандыру алғаш рет жарияланған сәттен бастап сауда-саттыққа шығарылатын жылжымайтын мүлiкке қатысты барлық мәмiлелерге тыйым салынады, ал егер мәмiлелер жасалған болса, олар жарамсыз деп танылады;

      4) сауда-саттық туралы құлақтандыру алғаш рет жарияланған сәт пен оның өткiзiлу сәтiне дейiн кемiнде он күн өтуге тиiс.

      1-1. Кепілге салынған мүлікті бағалау жөніндегі көрсетілетін қызметке ақы төлеу кепіл ұстаушыға жүктеледі.

      Кепілге салынған мүлікті бағалау туралы есеппен келіспеген кепіл беруші "Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы" Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес жүргізілген бағалау бойынша қорытынды алу үшін бағалаушылар палатасының сараптама кеңесіне жүгіне алады не оған Қазақстан Республикасының заңдарында белгіленген тәртіппен сотқа шағым жасай алады.

      Бағалаушылар палатасының сараптама кеңесінің теріс қорытындысы не соттың бағалау туралы есепті анық емес деп тануы сенім білдірілген адамның жаңа бағалауды тағайындауы үшін негіз болып табылады. Бағалаушылар палатасының сараптама кеңесі теріс қорытынды берген жағдайда, тапсырыс беруші бағалау туралы есептің сараптамасы үшін төлеген ақыны бағалау туралы есепті жасаған бағалаушы немесе бағалаушы еңбек шартын жасасқан заңды тұлға өтейді.

      Сенім білдірілген адам алты ай ішінде кепілге салынған мүлікті соттан тыс тәртіппен өткізбеген жағдайда, оны қайта бағалау жүргізіледі.

      2. Жылжымайтын мүлікті соттан тыс тәртіппен өткізуді жүргізудің басталғаны туралы хабарлама алғаннан кейiн кепiл берушi ипотеканы өткiзуге негiздердiң жоқтығы жөнiнде қуыныммен сотқа жүгiнуге хақылы.

      Кепiл берушi сол сияқты осы Заңның 21-бабының 4-тармағында көзделген шарттарға орай ипотеканы өткiзудi кейiнге қалдыру туралы шағыммен сотқа жүгiнуге хақылы.

      Қуыныммен (арызбен) сотқа жүгiну осы баптың 1-тармағының 2-тармақшасында көзделген мерзiмнiң өтуiн тоқтата тұрады.

      Ескерту. 25-бапқа өзгерістер енгізілді - ҚР 2003.06.03 № 427, 2011.02.10 № 406-IV (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі), 2011.03.25 № 421-IV (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі), 2012.07.05 № 30-V (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 02.07.2018 № 168-VІ (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 21.01.2019 № 217-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 31.12.2021 № 100-VII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңдарымен.

**26-бап. Жылжымайтын мүлікті соттан тыс тәртіппен өткізуді жүргізудің басталғаны туралы хабарламаның мазмұны**

      Ескерту. 26-баптың тақырыбы жаңа редакцияда - ҚР 21.01.2019 № 217-VI Заңымен (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі).

      Жылжымайтын мүлікті соттан тыс тәртіппен өткізуді жүргізудің басталғаны туралы хабарламада мынадай мәліметтер қамтылуға тиiс:

      1) кепiл берушiнiң аты-жөнi (атауы) және тұрғылықты жері (орналасқан жері);

      2) кепiл ұстаушының аты-жөнi (атауы) және тұрғылықты жері (орналасқан жері);

      3) орындалмаған мiндеттемелердiң қысқаша баяны;

      4) негiзгi мiндеттеменiң қорытылған жиынтығы;

      5) кепiлге берiлген жылжымайтын мүлiктiң жорамалды сатылуына дейiн кепiл берушi төлеуге тиiс барлық өзге де алымдар, шығындар және шығыстардың қорытылған жиынтығы;

      6) барлық берешектердiң хабарлама алынған сәттен бастап отыз күн iшiнде толық өтелуi туралы ұсыныс;

      7) ипотеканың мәнi болып табылатын жылжымайтын мүлiкке сауда-саттық өткiзудiң мүмкiндiгi туралы ескерту;

      7-1) алып тасталды – ҚР 02.07.2018 № 168-VІ (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

      7-2) жеке тұлға болып табылатын кепіл берушінің хабарлама табыс етілген немесе тапсырысты хатпен алынған кезден бастап күнтізбелік отыз күннен аспайтын мерзімде кепіл ұстаушының алдында жеке тұлғаның тұрғын үйімен қамтамасыз етілген, кәсіпкерлік қызметті жүзеге асырумен байланысты емес ипотекалық банктік қарыз бойынша ипотека нысанасы болып табылатын жылжымайтын мүлікті дербес өткізу туралы өтінішхат беру құқығы туралы шарт;

      8) сенiм бiлдiрген тұлғаның аты-жөнi (атауы), тұрғылықты жері (орналасқан жері).

      Ескерту. 26-бапқа өзгерістер енгізілді - ҚР 2003.06.03 № 427, 2011.02.10 № 406-IV (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 02.07.2018 № 168-VІ (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 21.01.2019 № 217-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 31.12.2021 № 100-VII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 19.06.2024 № 97-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңдарымен.

 **27-бап. Сауда-саттық өткiзу туралы хабарламаның мазмұны**

      Сауда-саттық өткiзу туралы хабарламада мынадай деректер болуға тиiс:

      1) кепiл берушiнiң аты-жөнi (атауы) және тұрғылықты жері (орналасқан жері);

      2) кепiл ұстаушының аты-жөнi (атауы) және тұрғылықты жері (орналасқан жері);

      3) орындалмаған мiндеттемелердiң қысқаша баяны және ипотеканы өткiзу есебiнен қанағаттандырылуға тиiс кепiл берушiнiң кепiл ұстаушының алдындағы барлық берешектерiнiң жалпы сомасы;

      4) ипотеканың мәнi болып табылатын және сауда-саттыққа шығарылатын жылжымайтын мүліктің атауы, сыны мен сипаттамасы;

      5) сауда-саттықты өткiзудiң уақыты мен орны;

      6) сенiм бiлдiрілген тұлғаның аты-жөнi (атауы), тұрғылықты жері (орналасқан жері) және телефон нөмiрi.

**28-бап. Сауда-саттық туралы құлақтандыру және оны жариялау**

      ЗҚАИ-ның ескертпесі!

      1-тармаққа өзгеріс енгізу көзделген – ҚР 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

      1. Сенiм бiлдiрілген адам сауда-саттық өткiзiлгенге дейiн кемiнде күнтізбелік он күн бұрын жылжымайтын мүлік орналасқан жер бойынша Қазақстан Республикасы облысының, республикалық маңызы бар қаласының, астанасының аумағында таратылатын мерзiмдi баспа басылымдарында қазақ және орыс тілдерінде сауда-саттық туралы хабарландыру жариялайды.

      2. Сауда-саттық туралы құлақтандыруда мынадай деректер болуға тиiс:

      1) сауда-саттыққа шығарылатын жылжымайтын мүлiктiң атауы, сыны мен сипаттамасы;

      2) жылжымайтын мүлiктiң дәл орны;

      3) егер ол сауда-саттық шарттарында көзделген болса, сауда-саттыққа қатысушының кепiлдi жарнасының сомасы;

      4) сатып алу бағасын төлеудiң тәртiбi мен мерзiмi;

      5) сауда-саттықты өткiзу уақыты мен орны;

      6) сауда-саттықты өткiзетiн сенiм бiлдiрiлген тұлғаның аты-жөнi (атауы) және тұрғылықты жері (орналасқан жері), анықтамалар мен төлем деректемелерi үшiн берiлетiн оның телефон нөмiрi.

      Егер бұл мүмкiн болса және оған ешқандай кедергi болмаса, сауда-саттыққа шығарылатын жылжымайтын мүлiктiң нақ өзiнiң көрнектi тұсына сауда-саттық туралы құлақтандырудың бiр данасы оны өткiзуден кемiнде он күн бұрын iлiнiп қойылады.

      Ескерту. 28-бапқа өзгерту енгізілді - ҚР 2003.06.03 № 427, 2011.02.10 № 406-IV (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңдарымен.

 **29-бап. Сауда-саттықты ұйымдастыру және өткiзу**

      1. Сауда-саттықты сенiм бiлдiрiлген тұлға ұйымдастырып, өткiзедi.

      2. Сауда-саттық елдi мекенде (қалада, ауданда, поселкеде, ауылда) мүлiк орналасқан жерде өткiзiледi.

      3. Сауда-саттық аптаның кез келген күнi 9-дан 18 сағатқа дейiнгi уақытқа тағайындалады.

      Ескерту. 29-бапқа өзгеріс енгізілді - ҚР 03.07.2013 № 121-V Конституциялық заңымен (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі).

**30-бап. Сауда-саттыққа қатысушылар**

      Сауда-саттыққа:

      кепіл ұстаушыны және оның жұмыскерлерін, сондай-ақ тізбесі "Акционерлік қоғамдар туралы" Қазақстан Республикасы Заңының 64-бабында айқындалған онымен үлестес тұлғаларды;

      егер оның жұмыскері, құрылтайшысы, қатысушысы, сондай-ақ осы заңды тұлғамен шарт арқылы байланысқан, соған сәйкес ол заңды тұлға қабылдайтын шешімдерді айқындауға құқылы тұлға сауда-саттыққа екінші қатысушы болып табылса, заңды тұлғаны;

      егер оның жақын туысы, жұбайы (зайыбы) сауда-саттыққа екінші қатысушы болып табылса, жеке тұлғаны;

      жылжымайтын мүлікті бағалаған бағалаушыны, сондай-ақ оның жақын туыстарын, жұбайын (зайыбын);

      сенім білдірілген адамды қоспағанда, кез келген заңды тұлғалар мен азаматтардың қатысуға құқығы бар.

      Ескерту. 30-бап жаңа редакцияда - ҚР 31.12.2021 № 100-VII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

**31-бап. Кепiлдiк жарна және сатып алу бағасын төлеу**

      1. Сауда-саттық басталар алдында сенiм бiлдiрген тұлға әрбiр сауда-саттыққа қатысушыдан кепiлдiк жарнасын енгiзудi немесе жорамал сатып алу құнын оның төлеуге қабiлеттi екенiн растайтын өзге де дәлелдердi талап етуге хақылы. Сауда-саттық аяқталар алдында сенiм бiлдiрген тұлға ақырғы бағаны ұсынған сауда-саттыққа қатысушыдан осы соманы толық көлемде қолма-қол ақшамен, банк чегi түрiнде немесе Қазақстан Республикасының заңдарында белгiленген өзге де есеп айырысу жолдарымен дереу енгiзудi не сауда-саттық аяқталғаннан кейiн сауда-саттық туралы құлақтандыруда көрсетілген жолдармен және мерзімде аталған бағаны оның төлеуге қабiлеттiлiгiнің дәлелдерiн талап етуге хақылы.

      2. Сатып алушы дереу төлем жасаудан бас тартқан не оның сауда-саттық туралы құлақтандыруда көзделген мерзiмде төлем жасау мүмкiндiгiне дәлелi болмаса, ол сауда-саттыққа қатысушылар құрамынан шығарылады да, сауда-саттық жалғастырылады деп саналады. Оны жалғастыру мүмкiндiгi болмаған, сондай-ақ сауда-саттықта сатып алған мүлiкке сатып алушы төлем жасамаған жағдайда, осы Заңда белгiленген тәртiппен өткiзiлетiн жаңа сауда-саттық тағайындалады.

      3. Алып тасталды - ҚР 31.12.2021 № 100-VII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

      4. Қатысушылардың кепiлдiк жарналары сауда-саттық аяқталғаннан кейiн қайтарылуға тиiс. Сауда-саттықты ұтқан қатысушының кепiлдiк жарнасы сатып алу бағасының есебiне жатқызылады.

      Сауда-саттықты ұтқан, бiрақ сатып алу бағасын төлемеген қатысушының кепiлдiк жарнасы сенiм бiлдiрген тұлғаның қарамағында қалады және ол бұны осы Заңның 28-бабында белгiлеген тәртiппен пайдаланады.

      Ескерту. 31-бапқа өзгеріс енгізілді - ҚР 31.12.2021 № 100-VII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

**32-бап. Сауда-саттық өткiзiлмеген деп жариялау**

      1. Сенiм бiлдiрiлген тұлға, егер:

      1) сауда-саттыққа бiр ғана сатып алушы келсе;

      2) сауда-саттықта ұтқан тұлға сатып алу бағасын белгiленген мерзiмде енгiзбесе, сауда-саттық өткiзiлмеген деп жариялайды.

      2. Осы баптың 1-тармағында көрсетiлген жағдаяттардың бiрi орын алса, келесi күнi сауда-саттық өткiзiлмеген деп жариялануға тиiс.

      3. Бiр ғана сатып алушы қатысқандықтан, сауда-саттық өткiзiлмедi деп жарияланған кезде кепiл ұстаушы мүлікті бағалаушы жасаған бағалау туралы есеп негiзiнде сот шешiмiмен белгіленген немесе сенiм бiлдiрілген тұлға белгiлеген ағымдағы бағалау құны бойынша өз меншiгiне айналдыруға немесе жаңа сауда-саттық тағайындауды талап етуге хақылы.

      Осы баптың 1-тармағының 2-тармақшасында көзделген негiздер бойынша сауда-саттық өткiзiлмедi деп жарияланғаннан кейiн он күн iшiнде кепiл ұстаушы кепiлге берiлген жылжымайтын мүлікті сатып алу-сату шартын жасасу арқылы сатып алуға хақылы.

      Бұл ретте ипотека шарты тоқтатылады.

      Синдикатталған қаржыландыру кезінде, егер тең кепіл ұстаушылар арасындағы шартта өзгеше белгіленбесе, кепілге қойылған мүлікті өз меншігіне айналдырудың бірінші кезектегі құқығы борышкердің неғұрлым көп сомадағы берешегі бар тең кепіл ұстаушыға тиесілі.

      Кепілге қойылған мүлікті өз меншігіне айналдырған тең кепіл ұстаушы бағалаушы жасаған бағалау туралы есеп негізінде сот шешімімен белгіленетін немесе сенім білдірілген тұлға белгілейтін бағалау құнын негізге ала отырып, қалған тең кепіл ұстаушыларға олардың кепілмен қамтамасыз етілген талаптарының мөлшеріне барабар ақша сомасын он жұмыс күні ішінде төлеуге міндетті.

      4. Жаңа саудаласу туралы құлақтандыру осы Заңның 28-бабына сәйкес жарияланады.

      Ескерту. 32 бапқа өзгерту енгізілді – ҚР 2000.11.08. № 96, 2003.06.03. № 427; 10.01.2018 № 134-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін алты ай өткен соң қолданысқа енгізіледі); 19.06.2024 № 97-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңдарымен.

**33-бап. Сотқа жүгiну құқығы**

      Кепiл берушi, сондай-ақ егер ол кепiл берушi болып табылмаса, негiзгi мiндеттеме бойынша борышқор сауда-саттық өткiзудiң рәсiмi бұзылған жағдайда жылжымайтын мүлiк орналасқан жердегi сотта оның нәтижелерiн 3 ай iшiнде даулауға хақылы.

      Қуыным жасау арызын беру сауда-саттық нәтижесiнен туындайтын iс-әрекеттiң жасалуын тоқтатпайды.

**33-1-бап. Соттан тыс сауда-саттықты жарамсыз деп тану негіздері**

      Соттан тыс сауда-саттық мынадай негіздер бойынша сот тәртібімен жарамсыз деп танылуы мүмкін:

      1) осы Заңның 24-бабының 3-тармағында көзделген мән-жайлардың болуы;

      2) жылжымайтын мүлікті соттан тыс тәртіппен өткізуді жүргізудің басталғаны туралы және ипотекалық шартты тіркеген органның сауда-саттықты ықтимал өткізуі туралы хабарламаны тіркеудің болмауы;

      3) сауда-саттық туралы хабарландыру алғашқы жарияланған кезден бастап және оны өткізген кезге дейін осы Заңның 25-бабы 1-тармағының 4) тармақшасында көзделген мерзімнің бұзылуы;

      4) егер қарыз алушының кепілмен қамтамасыз етілген міндеттемесін орындау мерзімінің өтуі жылжымайтын мүлікті соттан тыс тәртіппен өткізуді жүргізудің басталғаны туралы хабарлама табыс етілген кезге екі айдан аз болса;

      5) осы Заңның 28-бабына сәйкес жылжымайтын мүліктің орналасқан жері бойынша облыс, республикалық маңызы бар қала, Қазақстан Республикасының астанасы аумағында таратылатын мерзімді баспа басылымдарында сауда-саттық туралы хабарландыруды қазақ және орыс тілдерінде жариялаудың болмауы;

      6) осы Заңның 28-бабының 1-тармағына сәйкес мерзімді баспа басылымдарында сауда-саттық туралы хабарландырудың сауда-саттық өткізілгенге дейін күнтізбелік он күннен аз мерзімде жариялануы;

      7) осы Заңның 26 және 27-баптарында көзделген хабарламаларда мәліметтердің болмауы;

      8) сауда-саттық туралы хабарландыруда осы Заңның 28-бабының 2-тармағында көзделген ақпараттың болмауы;

      9) осы Заңның 29-бабында көзделген талаптардың бұзылуы;

      10) сенім білдірілген тұлғада сауда-саттық өткізуге өкілеттіктердің болмауы.

      Ескерту. Заң 33-1-баппен толықтырылды – ҚР 02.07.2018 № 168-VІ (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен; өзгеріс енгізілді - ҚР 21.01.2019 № 217-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

**34-бап. Жылжымайтын мүлiктi сатып алушыға беру**

      Сауда-саттық аяқталып, сатып алушы ақырғы және өзiнен талап етiлген басқа да барлық төлемдердi енгiзгеннен кейiн сенiм бiлдiрiлген тұлға оған сауда-саттықта жылжымайтын мүлiктi сатып алғаны туралы құжатты тапсырады, онда мынадай мәлiметтер болуға тиiс:

      1) сауда-саттықты өткiзудiң негiзi;

      2) оны өткiзудiң орны мен уақыты;

      3) сауда-саттықта сатып алынған мүлiктiң атауы, сыны мен сипаттамасы, оның орналасқан жерi;

      4) кепiл берушi - мүлiктiң бұрынғы иесiнiң аты-жөнi (атауы) және тұрғылықты жері (орналасқан жері);

      5) сатып алушының аты-жөнi (атауы) және тұрғылықты жері (орналасқан жері);

      6) сатып алушы төлеген сатып алу бағасы;

      7) сауда-саттықты өткiзген сенiм бiлдiрiлген тұлғаның аты-жөнi (атауы) және тұрғылықты жері (орналасқан жері).

      Сауда-саттықта жылжымайтын мүлiктiң сатып алынғаны туралы құжат сенiм бiлдiрiлген тұлғаның қойылған қолымен бекiтiледi.

      Жеке кәсіпкерлік субъектілерін қоспағанда, егер сенiм бiлдiрiлген тұлға заңды тұлға болып табылса, оның өкiлiнiң қойған қолы осы заңды тұлғаның мөрiмен расталады; егер сенiм бiлдiрiлген тұлға жеке тұлға болса, оның қойған қолы нотариалдық тәртiппен расталады.

      Ескерту. 34-бапқа өзгеріс енгізілді - ҚР 24.05.2018 № 156-VI Заңымен (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі).

**35-бап. Кепiл берушiнiң жылжымайтын мүлiктi беруден бас тартуы**

      Кепiл берушi сатып алушыға ол сауда-саттықта сатып алған жылжымайтын мүлiктi беруден, тұрғын үй-жайды босатқысы келмегенiн қоса, бас тартқан жағдайда, сатып алушы мүлiк орналасқан жердегi сотқа жүгiнуге хақылы.

      Бұл ретте туындаған барлық сот шығыстарын кепiл берушi ипотеканы өткiзуден алған қаражатының есебiнен өтейдi.

**36-бап. Сауда-саттықтан түскен түсiмдi бөлу**

      1. Сенiм бiлдiрiлген тұлға сауда-саттықтан түскен түсiмдi мынадай басымдық ретiмен:

      1) сауда-саттықты өткiзудiң шығындары мен шығыстарын өтеуге;

      2) ипотекамен қамтамасыз етiлген негiзгi мiндеттеме үшiн төлем жасауға;

      3) қайталама кепiл және аударым кепiлiмен қамтамасыз етiлген, мерзiмi өткен мiндеттемелердi, сондай-ақ заң актiлерiнде белгiленген кезек ретiмен басқа да жылжымайтын мүлiк ауыртпалықтарын төлеуге;

      4) кепiл берушiге қалған соманы қайтаруға арнап бөледi.

      2. Синдикатталған қаржыландыру кезінде сенім білдірілген тұлға сауда-саттықтан түскен түсімді мынадай басымдық ретімен:

      1) сауда-саттықты өткізудің шығындары мен шығыстарын өтеуге;

      2) тең кепіл ұстаушылар алдында ипотекамен қамтамасыз етілген негізгі міндеттемені олардың талаптарына барабар мөлшерде төлеуге;

      3) қайталама кепілмен және қайта қойылған кепілмен қамтамасыз етілген, мерзімі өткен міндеттемелерді, сондай-ақ Қазақстан Республикасының заңдарында белгіленген кезек ретімен өзге де жылжымайтын мүлік ауыртпалықтарын төлеуге;

      4) кепіл берушіге қалған соманы қайтаруға арнап бөледі.

      Ескерту. 36-бапқа өзгеріс енгізілді – ҚР 19.06.2024 № 97-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

 **5-тарау. Ипотеканы тоқтату**

**37-бап. Ипотеканы тоқтатудың негiздерi**

      1. Егер осы Заңда өзгеше көзделмесе, ипотека Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексiнiң 322-бабында көзделген негiздер бойынша тоқтатылады. Жылжымайтын мүлік ипотекасын негізгі міндеттемені орындауға, ипотека мәніне айыпақы өндіріп алуға және өзге де негіздерге байланысты тоқтатуды мемлекеттік тіркеу жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы заңнамада белгіленген тәртіппен жүзеге асырылады.

      2. Ипотекалық шартты жасасу кезiнде негiзгi мiндеттеменi толығымен қамтамасыз еткен кепiлге берiлген мүлiк негiзгi мiндеттеменiң сомасынан төмен бағамен соттан тыс тәртiппен сатылған кезде, сондай-ақ осындай мүлiкті кепiлде ұстаушының меншiгiне өткен кезде, ипотеканың тоқтатылуымен бiр мезгiлде негiзгi мiндеттеме де тоқтатылады.

      Осы тармақтың бірінші бөлігінің нормалары кепілге қойылған мүлікті сот тәртібімен сату күніне борышкер-жеке тұлғада республикалық бюджет туралы заңда тиісті қаржы жылына белгіленген жалақының екі еселенген ең төмен мөлшерінен асатын өндіріп алу қолданылуы мүмкін өзге мүлік немесе кіріс болмағанда, ипотекалық тұрғын үй қарызы шарты жасалған кезде жеке тұлғаға тиесілі және негізгі міндеттемені толығымен қамтамасыз еткен ипотекалық тұрғын үй қарызы шарты бойынша кепілге қойылған жылжымайтын мүлікті сот тәртібімен сату жағдайына қолданылады.

      3. Кепіл беруші ипотекалық шарт жасасу кезiнде негiзгi мiндеттеменi толық қамтамасыз еткен жылжымайтын мүлiкті кепіл ұстаушымен келісілген бағадан төмен емес бағамен осы Заңның 20-1-бабында белгіленген тәртіппен дербес өткізген жағдайда, ипотеканың тоқтатылуымен бір мезгілде негiзгi мiндеттеме тоқтатылады.

      Ескерту. 37-бапқа өзгерістер енгізілді - ҚР 2003.06.03 № 427, 2007.07.26 № 311; 24.11.2015 № 422-V (01.01.2016 бастап қолданысқа енгізіледі); 21.01.2019 № 217-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 24.05.2021 № 43-VII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 31.12.2021 № 100-VII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 19.06.2024 № 97-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік отыз күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңдарымен.

**38-бап. Осы Заңның күшi**

      Осы Заң 1996 жылдың 1 қаңтарынан бастап күшiне енедi.

|  |
| --- |
|
*Қазақстан Республикасының**Президентi*
 |

 © 2012. Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінің «Қазақстан Республикасының Заңнама және құқықтық ақпарат институты» ШЖҚ РМК