

Об ипотеке недвижимого имущества

Закон Республики Казахстан от 23 декабря 1995 года.

Вниманию пользователей!

Для удобства пользования РЦПИ создано ОГЛАВЛЕНИЕ

Сноска. Форма акта изменена; заголовок в редакции - Законом РК от 23 декабря 2005 года N 107 (порядок введения в действие см. ст.2 Закона N 107).

Сноска. По всему тексту Указа слова "местожительство (местонахождение)" заменены словами "место жительства (место нахождения)" в соответствующем падеже - Законом РК от 3 июня 2003 г. N 427;

по тексту слова "Указе", "Указа", "Указом", "Указ" заменены словами "Законе", "Закона", "Законом", "Закон" - Законом РК от 23 декабря 2005 года N 107 (порядок введения в действие см. ст.2 Закона N 107).

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящем Законе

В настоящем Законе используются следующие основные понятия:

1) недвижимое имущество (недвижимость) – земельные участки, а также здания, сооружения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно;

2) ипотека недвижимого имущества (ипотека) – вид залога, при котором заложенное недвижимое имущество или доля в нем остаются во владении и пользовании залогодателя или третьего лица;

3) ипотечный заем – заем, в том числе банковский заем или синдицированный заем, обеспеченный ипотекой недвижимого имущества;

4) ипотечный жилищный заем – ипотечный банковский заем, предоставляемый в целях строительства жилища либо его покупки и (или) ремонта;

5) ипотечная организация – юридическое лицо, исключительным видом деятельности которого является деятельность, предусмотренная настоящим Законом;

6) ипотечный договор – соглашение сторон об установлении ипотеки в обеспечение основного обязательства;

7) реализация ипотеки – реализация имущества, являющегося предметом ипотеки;

8) залогодатель – лицо, чье недвижимое имущество или доля в нем являются предметом ипотеки;

9) залогодержатель – лицо, чьи интересы по основному обязательству обеспечены ипотекой;

10) основное обязательство – долговое или иное обязательство, полностью или частично обеспеченное ипотекой;

11) уполномоченный орган по делам архитектуры, градостроительства и строительства – центральный государственный орган, осуществляющий руководство в сфере государственного управления архитектурной, градостроительной и строительной деятельностью;

12) доверенное лицо – лицо, которое проводит реализацию ипотеки во внесудебном порядке;

13) уполномоченный орган – государственный орган, осуществляющий государственное регулирование, контроль и надзор финансового рынка и финансовых организаций.

Сноска. Статья 1 - в редакции Закона РК от 19.06.2024 № 97-VIII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 2. Сфера применения настоящего Закона

1. Настоящим Законом регулируются отношения, возникающие при применении ипотеки имущества как способа обеспечения обязательств. Общие правила о залоге, содержащиеся в Гражданском кодексе Республики Казахстан, применяются к ипотеке имущества, если настоящим Законом не установлены иные правила. В случае противоречия между настоящим Законом и другими законодательными актами в части регулирования ипотеки имущества применяются нормы настоящего Закона.

2. Правила настоящего Закона об ипотеке, возникающей в силу договора, соответственно применяются к ипотеке, возникающей на основании законодательного акта.

3. Особенности ипотеки земельных участков и прав на них могут быть предусмотрены земельным законодательством.

4. Требования для ипотечных организаций, связанные с получением ими лицензий на осуществление банковских операций, предусмотренных настоящим Законом, а также регулированием их деятельности, устанавливаются нормативными правовыми актами уполномоченного органа.

5. На ипотечные организации и иные юридические лица, осуществляющие деятельность в рамках введенного в соответствии с Законом Республики Казахстан "О государственном регулировании, контроле и надзоре финансового рынка и финансовых организаций" особого режима регулирования, нормы настоящего Закона и нормативных правовых актов уполномоченного органа, Национального Банка Республики Казахстан, принимаемых в соответствии с настоящим Законом, распространяются в пределах, предусмотренных условиями особого режима регулирования.

Сноска. Статья 2 с изменениями, внесенными законами РК от 23.12.2005 № 107 (порядок введения в действие см. ст.2); от 02.07.2018 № 168-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней со дня его первого официального опубликования); от 03.07.2019 № 262-VI (вводится в действие с 01.01.2020).

Статья 2-1. Основные цель, задачи и принципы государственного регулирования в сфере ипотеки недвижимого имущества и деятельности ипотечных организаций

1. Основной целью государственного регулирования в сфере ипотеки недвижимого имущества и деятельности ипотечных организаций является установление правовых основ применения ипотеки недвижимого имущества для обеспечения обязательств и осуществления деятельности ипотечных организаций.

2. Основными задачами государственного регулирования в сфере деятельности ипотечных организаций являются:

1) регулирование деятельности ипотечных организаций, контроль и надзор за деятельностью ипотечных организаций;

2) защита прав и законных интересов залогодателей.

3. Основными принципами государственного регулирования в сфере деятельности ипотечных организаций являются:

1) эффективное использование ресурсов и инструментов регулирования;

2) прозрачность деятельности ипотечных организаций;

3) ответственность ипотечных организаций.

Сноска. Глава 1 дополнена статьей 2-1 в соответствии с Законом РК от 30.06.2025 № 205-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 3. Пределы обеспечения основного обязательства ипотекой

1. Ипотека обеспечивает уплату залогодержателю основной суммы долга по договору ипотечного займа или иному обязательству полностью либо в части, предусмотренной ипотечным договором.

Если иное не предусмотрено договором, ипотека, установленная в обеспечение договора ипотечного займа, обеспечивает также уплату кредитору причитающегося ему вознаграждения (интереса) за пользование кредитом.

2. Если в договоре не предусмотрено иное, ипотека обеспечивает требования залогодержателя в том объеме, какой они имеют к моменту их удовлетворения, включая:

1) возмещение убытков, причиненных неисполнением, просрочкой или иным ненадлежащим исполнением основного обязательства;

2) неустойку (штраф, пени) за неисполнение, просрочку исполнения или иное ненадлежащее исполнение основного обязательства;

3) неустойку за неправомерное пользование чужими деньгами, предусмотренные основным обязательством либо законодательными актами.

3. Ипотека обеспечивает также:

1) возмещение судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на заложенное имущество;

2) возмещение расходов по реализации ипотеки.

4. Если в ипотечном договоре указана общая твердая сумма требований залогодержателя, обеспеченных ипотекой, обязательства должника перед залогодержателем в части, превышающей эту сумму, не считаются обеспеченными ипотекой, за исключением требований, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи и статьей 4 настоящего Закона.

Сноска. Статья 3 с изменениями, внесенными законами РК от 11.07.1997 N 154; от 03.06.2003 N 427.

Статья 4. Обеспечение ипотекой дополнительных расходов залогодержателя

В случаях, когда залогодержатель в соответствии с условиями ипотечного договора или в силу необходимости обеспечить сохранение заложенного недвижимого имущества вынужден нести расходы по его содержанию и охране либо на погашение задолженности залогодателя по связанным с этим недвижимым имуществом налогам, сборам или коммунальным платежам, возмещение залогодержателю таких необходимых расходов обеспечивается за счет заложенного недвижимого имущества.

Статья 5. Ипотека недвижимого имущества, находящегося в общей собственности

1. На недвижимое имущество, находящееся в общей совместной собственности, ипотека может быть установлена при наличии письменного согласия на это всех собственников.

2. Участник общей долевой собственности может заложить свою долю в праве на общее имущество без согласия других собственников.

Глава 1-1. Ипотечная организация

Сноска. Закон дополнен главой 1-1 в соответствии с Законом РК от 23.12.2005 № 107 (порядок введения в действие см. ст.2).

Статья 5-1. Создание ипотечной организации

1. Ипотечная организация создается в форме акционерного общества в соответствии с законодательными актами Республики Казахстан.

2. Наименование ипотечной организации должно содержать слова "ипотечная организация".

Юридическое лицо, не зарегистрированное в установленном законодательством Республики Казахстан порядке в качестве ипотечной организации, не может именоваться ипотечной организацией.

Требования, предусмотренные частями первой и второй настоящего пункта, не распространяются на Единого оператора жилищного строительства.

3. Ипотечная организация является коммерческой организацией, осуществляющей отдельные виды банковских операций, на основании лицензии, выдаваемой уполномоченным органом.

Сноска. Статья 5-1 с изменением, внесенным Законом РК от 09.06.2020 № 341-VI (вводится в действие с 01.07.2020).

Статья 5-2. Деятельность ипотечной организации

1. Основным видом деятельности ипотечной организации является предоставление ипотечного банковского займа на основании лицензии уполномоченного органа на осуществление банковских заемных операций.

2. Ипотечная организация вправе осуществлять следующие дополнительные операции:

1) доверительные операции: управление правами требования по ипотечным банковским займам в интересах и по поручению доверителя;

2) факторинговые операции: финансирование под уступку денежного требования с принятием или непринятием риска неплатежа;

3) форфейтинговые операции (форфетирование): оплату долгового обязательства покупателя товаров (работ, услуг) путем покупки векселя без оборота на продавца;

4) лизинговую деятельность;

5) приобретение в собственность цифровых финансовых активов с учетом ограничений, установленных уполномоченным органом по регулированию, контролю и надзору финансового рынка и финансовых организаций.

3. Порядок выдачи, приостановления и лишения лицензии ипотечной организации устанавливается нормативными правовыми актами уполномоченного органа.

4. Ипотечная организация вправе осуществлять следующие виды деятельности:

1) инвестиционную деятельность с учетом ограничений, предусмотренных пунктом 6 настоящей статьи;

2) реализацию специальной литературы по вопросам ипотечного кредитования на любых видах носителей информации;

3) реализацию собственного имущества;

4) реализацию заложенного имущества в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан;

5) предоставление консультационных услуг по вопросам, связанным с ее деятельностью;

6) выпуск и размещение ценных бумаг, в том числе облигаций;

6-1) выпуск цифровых финансовых активов с учетом ограничений, установленных уполномоченным органом по регулированию, контролю и надзору финансового рынка и финансовых организаций;

7) реализацию специализированного программного обеспечения, используемого для автоматизации деятельности ипотечных организаций;

8) организацию и проведение обучения в целях повышения квалификации специалистов в области ипотечного кредитования.

4-1. Единый оператор жилищного строительства наряду с деятельностью и операциями, предусмотренными пунктами 1, 2, 4 и 5 настоящей статьи, вправе:

1) предоставлять займы уполномоченной организации, определенной в соответствии с Законом Республики Казахстан "О долевом участии в жилищном строительстве", и юридическим лицам, осуществляющим строительство в рамках государственных программ жилищного строительства;

1-1) осуществлять банковские заемные операции: предоставление займов на условиях платности, срочности и возвратности для приобретения доли в сфере долевого участия в жилищном строительстве, являющейся обеспечением данного займа, в строящемся многоквартирном жилом доме или комплексе индивидуальных жилых домов, получившем договор о предоставлении гарантии долевого участия в жилищном строительстве согласно Закону Республики Казахстан "О долевом участии в жилищном строительстве";

2) осуществлять деятельность, предусмотренную законодательством Республики Казахстан о долевом участии в жилищном строительстве, об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, иными нормативными правовыми актами Республики Казахстан и уставом.

5. Ипотечная организация для обеспечения своей деятельности вправе использовать источники финансирования, не запрещенные законодательством Республики Казахстан

6. Ипотечной организации запрещается приобретение долей участия в уставных капиталах или акций юридических лиц, кроме случаев приобретения долей участия в уставных капиталах или акций:

1) финансовых организаций;

2) юридических лиц, не являющихся финансовыми организациями, акции которых включены в список фондовой биржи, осуществляющей деятельность на территории Республики Казахстан, по наивысшей категории листинга;

3) юридических лиц, осуществляющих автоматизацию деятельности ипотечных организаций.

Требование, предусмотренное частью первой настоящего пункта, не распространяется на Единого оператора жилищного строительства.

7. Ипотечные организации представляют отчетность в Национальный Банк Республики Казахстан в соответствии с нормативным правовым актом Национального Банка Республики Казахстан.

8. Руководящими работниками ипотечной организации являются лица, определенные пунктом 1 статьи 45 Закона Республики Казахстан "О банках и банковской деятельности в Республике Казахстан".

Сноска. Статья 5-2 с изменениями, внесенными законами РК от 12.01.2007 № 222 (вводится в действие по истечении 6 месяцев со дня его официального опубликования); от 09.06.2020 № 341-VI (вводится в действие с 01.07.2020); от 19.06.2024 № 97-VIII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 30.06.2025 № 204-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 30.06.2025 № 205-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 16.01.2026 № 259-VIII (порядок введения в действие см. ст. 2).

Статья 5-3. Компетенция уполномоченного органа и Национального Банка Республики Казахстан

Сноска. Заголовок статьи 5-3 с изменением, внесенным Законом РК от 03.07.2019 № 262-VI (вводится в действие с 01.01.2020).

1. Уполномоченный орган в отношении ипотечных организаций осуществляет следующие полномочия:

1) выдает ипотечным организациям лицензии на осуществление банковских операций, предусмотренных настоящим Законом;

2) исключен Законом РК от 30.06.2025 № 205-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

3) устанавливает пруденциальные нормативы и другие обязательные к соблюдению ипотечными организациями нормы и лимиты;

4) принимает обязательные для исполнения ипотечными организациями нормативные правовые акты в сфере регулирования деятельности ипотечных организаций в соответствии с целью и задачами, которые предусмотрены пунктами 1 и 2 статьи 2-1 настоящего Закона и законодательством Республики Казахстан. Перечень подзаконных нормативных правовых актов определяется в положении об уполномоченном органе;

5) исключен Законом РК от 03.07.2019 № 262-VI (вводится в действие с 01.01.2020);

6) самостоятельно либо с привлечением других организаций производит проверку деятельности ипотечных организаций;

6-1) осуществляет контроль за соблюдением ипотечными организациями законодательства Республики Казахстан о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, финансированию терроризма и финансированию распространения оружия массового уничтожения;

7) иные функции, предусмотренные настоящим Законом, иными законами Республики Казахстан и актами Президента Республики Казахстан.

1-1. Исключен Законом РК от 30.06.2025 № 205-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

1-2. Уполномоченный орган в отношении Единого оператора жилищного строительства осуществляет полномочия, предусмотренные пунктом 1 настоящей статьи, в части деятельности и операций, предусмотренных пунктами 1, 2, 4 и подпунктом 1) пункта 4-1 статьи 5-2 настоящего Закона.

2. Исключен Законом РК от 16.01.2026 № 259-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

3. При неисполнении ипотечной организацией требований уполномоченного органа, указанных в письменном предписании, по корректировке данных в финансовой и (или) иной отчетности расчет пруденциальных нормативов и других обязательных к соблюдению норм и лимитов осуществляется уполномоченным органом на основании откорректированной им отчетности.

Сноска. Статья 5-3 с изменениями, внесенными законами РК от 19.02.2007 N 230 (порядок введения в действие см. ст.2); от 10.02.2011 № 406-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 05.07.2011 № 452-IV (вводится в действие с 13.10.2011); от 10.06.2014 № 206-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 24.11.2015 № 422-V (вводится в действие с 01.01.2016); от 03.07.2019 № 262-VI (вводится в действие с 01.01.2020); от 09.06.2020 № 341-VI (вводится в действие с 01.07.2020); от 30.06.2025 № 205-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 19.09.2025 № 219-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 16.01.2026 № 259-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 5-4. Меры надзорного реагирования и иные меры

Сноска. Заголовок статьи 5-4 - в редакции Закона РК от 16.01.2026 № 259-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

При нарушении ипотечной организацией требований законодательства Республики Казахстан, выявлении недостатков и (или) рисков в ее деятельности уполномоченный орган применяет к ипотечной организации меры надзорного реагирования и санкции, предусмотренные Законом Республики Казахстан "О банках и банковской деятельности в Республике Казахстан".

Сноска. Статья 5-4 в редакции Закона РК от 02.07.2018 № 168-VI (вводится в действие с 01.01.2019); с изменением, внесенным Законом РК от 16.01.2026 № 259-VIII

(вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 5-5. Государственная поддержка по улучшению жилищных условий

Государственная поддержка по улучшению жилищных условий осуществляется посредством:

субсидирования части ставки вознаграждения по ипотечным жилищным займам через субъекты квазигосударственного сектора;

субсидирования ставки вознаграждения по кредитам, выдаваемым банками второго уровня субъектам частного предпринимательства для целей жилищного строительства, через субъекты квазигосударственного сектора.

Сноска. Глава 1 дополнена статьей 5-5 в соответствии с Законом РК от 28.12.2016 № 34-VI (вводится в действие с 01.01.2017); в редакции Закона РК от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 5-6. Компетенция центрального исполнительного органа в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства

Центральный исполнительный орган в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства в целях реализации мер государственной поддержки по улучшению жилищных условий:

1) осуществляет субсидирование части ставки вознаграждения по ипотечным жилищным займам через субъекты квазигосударственного сектора;

2) осуществляет субсидирование ставки вознаграждения по кредитам, выдаваемым банками второго уровня субъектам частного предпринимательства для целей жилищного строительства, через субъекты квазигосударственного сектора;

3) разрабатывает и утверждает по согласованию с центральным уполномоченным органом по бюджетному планированию правила субсидирования части ставки вознаграждения по ипотечным жилищным займам через субъекты квазигосударственного сектора и методику расчета стоимости услуг субъекта квазигосударственного сектора;

4) разрабатывает и утверждает по согласованию с центральным уполномоченным органом по бюджетному планированию правила субсидирования ставки вознаграждения по кредитам, выдаваемым банками второго уровня субъектам частного предпринимательства для целей жилищного строительства, через субъекты квазигосударственного сектора и методику расчета стоимости услуг субъекта квазигосударственного сектора;

5) осуществляет иные полномочия, предусмотренные иными законами Республики Казахстан, актами Президента Республики Казахстан и Правительства Республики Казахстан.

Сноска. Глава 1 дополнена статьей 5-6 в соответствии с Законом РК от 28.12.2016 № 34-VI (вводится в действие с 01.01.2017); в редакции Закона РК от 22.11.2024 № 138-VIII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Глава 2. Ипотечный договор

Статья 6. Форма ипотечного договора

1. Ипотечный договор заключается в письменной форме, подписывается залогодателем и залогодержателем, а также должником, если залогодатель не является должником (вещный поручитель).

2. Ипотечный договор является основанием для регистрации ипотеки. Право ипотеки возникает с момента его регистрации.

3. Нотариальное удостоверение ипотечного договора осуществляется по желанию сторон.

4. Права залогодержателя могут подтверждаться (оформляться) выдачей ипотечного свидетельства.

Сноска. Статья 6 с изменением, внесенным Законом РК от 25.03.2011 № 421-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования).

Статья 7. Содержание ипотечного договора

1. В ипотечном договоре должны быть указаны:

1) имя (наименование) и место жительства (место нахождения) залогодателя и залогодержателя, а также должника, если залогодатель (вещный поручитель) не является должником по основному обязательству;

2) существо основного обязательства, его размер и сроки исполнения;

3) опись и местонахождение заложенного недвижимого имущества;

4) наименование права, в силу которого недвижимое имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю (право собственности, право хозяйственного ведения и другие);

4-1) обязанность залогодателя предоставить доступ заимодателю и (или) оценщикам к залоговому имуществу для определения его оценочной стоимости в рамках процедуры внесудебной реализации залогового имущества;

4-2) согласие залогодателя на возможность удовлетворения требований залогодержателя во внесудебном порядке в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения заемщиком обеспеченного залогом обязательства, за которое он отвечает;

4-3) обязанность залогодателя информировать залогодержателя обо всех изменениях, связанных с личностью залогодателя, в течение пятнадцати рабочих дней со дня таких изменений.

К изменениям, связанным с личностью залогодателя, относятся изменение его места жительства, перемена фамилии, имени, отчества (если оно указано в документе, удостоверяющем личность), замена документов, удостоверяющих личность, изменение контактной информации, используемой для связи с залогодателем, и способа связи;

5) иные условия, относительно которых по заявлению любой из сторон в ипотечном договоре должно быть достигнуто соглашение и которые не запрещены законодательством.

1-1. В ипотечном договоре запрещается указывать право требования досрочного возврата суммы займа и вознаграждения по нему, за исключением случаев, предусмотренных Гражданским кодексом Республики Казахстан и настоящим Законом.

2. Если основное обязательство подлежит исполнению по частям, в ипотечном договоре должны быть указаны сроки или периодичность соответствующих платежей и их размеры либо условия, позволяющие определить эти размеры.

Сноска. Статья 7 с изменениями, внесенными законами РК от 03.06.2003 N 427; от 02.07.2018 № 168-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней со дня его первого официального опубликования); от 31.12.2021 № 100 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 8. Последствия нарушения правил об отчуждении заложенного недвижимого имущества

1. При отчуждении недвижимого имущества, заложенного по ипотечному договору, с нарушением правил, содержащихся в пункте 2 статьи 315 Гражданского кодекса Республики Казахстан, залогодержатель вправе по своему выбору потребовать:

1) признания сделки об отчуждении заложенного недвижимого имущества недействительной;

2) досрочного исполнения основного обязательства и обращения взыскания заложенное недвижимое имущество независимо от того, кому оно принадлежит.

В последнем случае, если доказана, что приобретатель заложенного недвижимого имущества в момент его приобретения знал или должен был знать о том, что недвижимое имущество отчуждается с нарушением правил, такой приобретатель несет в пределах стоимости указанного недвижимого имущества ответственность за неисполнение обеспеченного ипотекой обязательства солидарно с залогодателем.

2. При выдаче залогодателем ипотечного свидетельства отчуждения им заложенного недвижимого имущества не допускается.

При отчуждении им недвижимого имущества наступают последствия, предусмотренные пунктом 1 настоящей статьи.

Статья 9. Передача прав по ипотечному договору

Передача прав по ипотечному договору осуществляется с соблюдением правил об уступке требований, а в случае выдачи ипотечного свидетельства - в порядке,

установленном статьей 16 настоящего Закона, и подлежит государственной регистрации.

Статья 9-1. Изменение условий ипотечного договора

Изменение условий основного обязательства и (или) ипотечного договора оформляется путем заключения залогодателем и залогодержателем (иными лицами, подписавшими договор об основном обязательстве и ипотечный договор) дополнительного соглашения к договору об основном обязательстве и к ипотечному договору, за исключением случаев, предусмотренных в части второй настоящей статьи, пункте 2 статьи 59, подпункте 2) пункта 3 статьи 97, подпункте 11) пункта 1 статьи 132 Закона Республики Казахстан "О банках и банковской деятельности в Республике Казахстан", пункте 2 статьи 3-3 Закона Республики Казахстан "О микрофинансовой деятельности", части второй пункта 2 статьи 6-1 Закона Республики Казахстан "О коллекторской деятельности", а также в части второй пункта 3 статьи 51-3 Закона Республики Казахстан "О Национальном Банке Республики Казахстан".

Условия договора об основном обязательстве и ипотечного договора могут быть изменены в одностороннем порядке банком или организацией, осуществляющей отдельные виды банковских операций, в случае, предусмотренном подпунктом 5) части второй пункта 6 статьи 57 Закона Республики Казахстан "О банках и банковской деятельности в Республике Казахстан", в целях реализации Программы рефинансирования ипотечных жилищных займов (ипотечных займов), утвержденной Национальным Банком Республики Казахстан.

При наличии ипотечного свидетельства изменение условий основного обязательства и (или) ипотечного договора, предполагающие изменение его содержания, является основанием для внесения изменений и (или) дополнений в ипотечное свидетельство в порядке, предусмотренном статьей 13-1 настоящего Закона.

Сноска. Дополнен статьей 9-1 Законом РК от 26.07.2007 N 311 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его официального опубликования); с изменениями, внесенными законами РК от 27.04.2015 № 311-V (вводится в действие с 01.01.2015); от 27.02.2017 № 49-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 02.07.2018 № 168-VI (вводится в действие с 01.01.2019); от 03.07.2020 № 359-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 19.06.2024 № 97-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 16.01.2026 № 259-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 10. Предупреждение залогодержателя о правах третьих лиц на предмет ипотеки

При заключении ипотечного договора залогодатель обязан предупредить залогодержателя о всех известных ему к моменту регистрации ипотеки правах третьих

лиц на предмет ипотеки, даже если эти права не зарегистрированы в установленном порядке. Неисполнение этого правила дает залогодержателю право потребовать досрочного исполнения основного обязательства либо изменения условий ипотечного договора.

Сноска. Статья 10 с изменением, внесенным Законом РК от 25.03.2011 № 421-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования).

Статья 11. Приложения к ипотечному договору

К ипотечному договору могут быть приложены документы, определяющие условия ипотеки, и/или условия, необходимые для осуществления залогодержателем своих прав по этому договору.

Глава 3. Ипотечное свидетельство

Статья 12. Понятие ипотечного свидетельства

1. Ипотечное свидетельство является ордерной ценной бумагой, удостоверяющей право ее законного владельца:

- 1) на получение исполнения по основному обязательству;
- 2) на обращение взыскания на заложенное недвижимое имущество в целях получения исполнения по основному обязательству.

2. Ипотечное свидетельство составляется в одном экземпляре и передается залогодержателю. Ипотечное свидетельство может быть дополнено приложением, которое оформляется в виде дополнительных листов, являющихся его неотъемлемой частью.

3. На всех экземплярах ипотечного договора делается отметка о выдаче ипотечного свидетельства.

4. Не допускается составление более одного ипотечного свидетельства в отношении одного и того же недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки по ипотечному жилищному займу, или его части. <*>

Сноска. Статья 12 с изменениями, внесенными законами РК от 03.06.2003 N 427; от 26.07.2007 N 311 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его официального опубликования).

Статья 13. Содержание ипотечного свидетельства

1. Ипотечное свидетельство должно содержать:
- 1) слова "Ипотечное свидетельство", включенные в название документа;
 - 2) имя (наименование) и место жительства (место нахождения) залогодателя;
 - 3) имя (наименование) и место жительства (место нахождения) залогодержателя;
 - 4) имя (наименование) и место жительства (место нахождения) должника, если должник по основному обязательству не является залогодателем;
 - 5) дату и место заключения ипотечного договора;

6) указание суммы основного обязательства и размера вознаграждения, если они подлежат уплате;

7) указание срока уплаты суммы основного обязательства и вознаграждения, если они подлежат уплате, а если эта сумма и/или вознаграждение подлежат уплате по частям - сроков или периодичности соответствующих платежей и размер каждого из них либо условия, позволяющие их определить;

8) опись и местонахождение заложенного недвижимого имущества;

9) наименование права, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю;

10) указание на то, имеются ли на недвижимое имущество, являющееся предметом ипотеки, или на часть этого имущества, другие ипотечные свидетельства, за исключением ипотечных свидетельств по договорам ипотечного жилищного займа, сдано ли это недвижимое имущество или его часть в аренду, обременено или не обременено оно иным образом;

11) подпись залогодателя;

12) дату выдачи ипотечного свидетельства;

13) приложение к ипотечному свидетельству.

2. Несоблюдение требований, установленных пунктом 1 настоящей статьи, а также наличие подчисток и исправлений делает ипотечное свидетельство недействительным.

<*>

Сноска. Статья 13 с изменениями, внесенными законами РК от 03.06.2003 N 427; от 26.07.2007 N 311 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его официального опубликования).

Статья 13-1. Внесение изменений и (или) дополнений в ипотечное свидетельство

1. Внесение изменений и (или) дополнений и ипотечное свидетельство осуществляется путем приложения дополнительных листов к ипотечному свидетельству после внесения изменения и (или) дополнений в основное обязательство, в договор ипотечного займа и (или) ипотечный договор.

В приложении к ипотечному свидетельству указываются номер и дата заключения дополнительного соглашения к основному обязательству, договору ипотечного займа и (или) ипотечному договору, а также сущность внесенных изменений и (или) дополнений в ипотечный договор.

2. Владелец ипотечного свидетельства вправе требовать от залогодателя внесения изменений и дополнений в ипотечное свидетельство и их государственной регистрации

3. При смене залогодателя и (или) должника, если должник по основному обязательству не является залогодателем, в приложении к ипотечному свидетельству должны быть указаны данные (наименование) и место жительства (местонахождение) нового залогодателя и (или) должника, а также подпись нового залогодателя.

Смена залогодержателя осуществляется в порядке, предусмотренном настоящим Законом.

Сноска. Дополнен статьей 13-1 - Законом РК от 26.07.2007 N 311 (вводится в действие по истечении 10 календарных дней после его официального опубликования).

Статья 14. Условия осуществления прав и исполнение обязательств по ипотечному свидетельству

1. При осуществлении своих прав, предусмотренных настоящим Законом или ипотечным договором, владелец ипотечного свидетельства обязан предъявить его залогодателю.

2. Залогодатель, исполнивший основное обязательство, вправе требовать передачи ему ипотечного свидетельства. Залогодатель, частично исполнивший основное обязательство, вправе требовать отметки на ипотечном свидетельстве об исполнении соответствующей части обязательства, которая производится залогодержателем (владельцем ипотечного свидетельства) по письменному заявлению залогодателя. При передаче ипотечного свидетельства новому владельцу отметка о частичном исполнении производится в обязательном порядке.

3. Нахождение ипотечного свидетельства у его законного владельца либо отсутствие на ипотечном свидетельстве отметки о частичном исполнении основного обязательства свидетельствует, если не доказано иное, что это обязательство или, соответственно, его часть не исполнены.

4. Нахождение ипотечного свидетельства у залогодателя свидетельствует, если не доказано иное, что обеспеченное ипотекой обязательство исполнено.

5. Исполнение обязательств по ипотечному свидетельству осуществляется в соответствии с гражданским законодательством Республики Казахстан с учетом особенностей, предусмотренных пунктом 6 настоящей статьи.

6. Законный владелец ипотечного свидетельства, передающий права по ипотечному свидетельству путем совершения передаточной надписи (индоссамент), не несет ответственности за осуществление права по ипотечному свидетельству в случае, если до государственной регистрации на ипотечном свидетельстве им совершена оговорка " без оборота на меня.

Сноска. Статья 14 с изменениями, внесенными законами РК от 03.06.2003 N 427; от 26.07.2007 N 311 (вводится в действие по истечении 10 календарных дней после его официального опубликования).

Статья 15. Регистрация ипотечного свидетельства

Выдача ипотечного свидетельства, внесение изменений и (или) дополнений в ипотечное свидетельство и его последующая передача другим владельцам подлежат государственной регистрации по месту нахождения недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество.

Сноска. Статья 15 с изменениями, внесенными Законом РК от 26.07.2007 N 311 (вводится в действие по истечении 10 календарных дней после его официального опубликования).

Статья 16. Передача прав по ипотечному свидетельству

1. Передача прав по ипотечному свидетельству осуществляется путем совершения на нем передаточной надписи в пользу другого лица и передачи ипотечного свидетельства этому лицу.

В передаточной надписи должно быть точно и полно указано имя (наименование) лица, которому передаются права по ипотечному свидетельству. Бланковые передаточные надписи на ипотечном свидетельстве считаются недействительными.

Передаточная надпись должна быть подписана указанным в ипотечном свидетельстве залогодержателем, а если эта надпись не является первой - владельцем ипотечного свидетельства, названным в предыдущей передаточной надписи.

2. Передача прав по ипотечному свидетельству другому лицу означает передачу тем самым этому же лицу прав по основному обязательству.

Законному владельцу ипотечного свидетельства принадлежат все вытекающие из его содержания права, включая права залогодержателя и права кредитора по основному обязательству.

3. Владелец ипотечного свидетельства считается законным, если его права на ипотечное свидетельство основываются на непрерывном ряде имеющихся на нем передаточных надписей.

Владелец ипотечного свидетельства считается незаконным, если доказано, что оно выбыло из владения кого-либо из лиц, сделавших передаточные надписи, в результате хищения или иным образом помимо воли этого лица, о чем владелец при приобретении ипотечного свидетельства знал или должен был знать.

4. Надписи на ипотечном свидетельстве, запрещающие его последующую передачу другим лицам, недействительны.

Сноска. Статья 16 с изменениями, внесенными Законом РК от 26.07.2007 N 311 (вводится в действие по истечении 10 календарных дней после его официального опубликования).

Статья 17. Восстановление прав по утраченному ипотечному свидетельству

1. Восстановление прав по утраченному ипотечному свидетельству производится судом в порядке, установленном процессуальным законодательством.

2. Права по ипотечному свидетельству, которое было передано залогодержателем третьему лицу, могут быть восстановлены, если будут установлены все передаточные надписи, сделанные на утраченном ипотечном свидетельстве.

3. На основании решения суда залогодатель выдает дубликат ипотечного свидетельства с отметкой на нем "дубликат".

Статья 18. Залог ипотечного свидетельства

1. Залог ипотечного свидетельства в обеспечение исполнения обязательств законного владельца ипотечного свидетельства осуществляется в соответствии с Гражданским кодексом Республики Казахстан.

2. При неисполнении обязательства, обеспеченного залогом ипотечного свидетельства, залогодержатель ипотечного свидетельства вправе требовать передачи ему прав по основному обязательству в порядке, на условиях и с последствиями предусмотренными статьей 16 настоящего Закона. При отказе передать эти права залогодержатель ипотечного свидетельства может требовать в судебном порядке перевода таких прав на себя.

3. Залогодержатель ипотечного свидетельства, которому переданы или на которого судом переведены права по ипотечному свидетельству, вправе обратиться с иском о взыскании на предмет ипотеки в соответствии с условиями ипотечного свидетельства и основного обязательства.

Вырученные в результате реализации ипотеки суммы обращаются в погашение долга залогодержателю ипотечного свидетельства, а оставшаяся сумма передается лицу, заложившему недвижимое имущество, с учетом требований статьи 36 настоящего Закона.

4. По соглашению залогодержателя ипотечного свидетельства и залогодателя ипотечного свидетельства на ипотечном свидетельстве может быть сделана специальная залоговая передаточная надпись, дающая залогодержателю право по истечении определенного срока продать ипотечное свидетельство с тем, чтобы удержать из вырученных денег сумму обязательства, обеспеченного залогом ипотечного свидетельства.

Сноска. Статья 18 с изменениями, внесенными Законом РК от 03.06.2003 N 427.

Статья 19. Прекращение действия ипотечного свидетельства

1. Действие ипотечного свидетельства прекращается:

1) при осуществлении вытекающих из него прав;

2) при его добровольной передаче залогодателю;

3) если вытекающие из него требования не будут предъявлены должнику по основному обязательству до истечения месяца после наступления срока исполнения основного обязательства;

4) в случае утраты предмета ипотеки.

2. При прекращении действия ипотечного свидетельства по основаниям, предусмотренным подпунктами 3 и 4 пункта 1 настоящей статьи, права владельца ипотечного свидетельства на исполнение основного обязательства сохраняются.

Глава 4. Реализация ипотеки

Статья 20. Основание и способы реализации ипотеки

1. Взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя может быть обращено в случае неисполнения должником обеспеченного ипотекой обязательства, за которое он отвечает.

1-1. В целях исполнения обязательств перед залогодержателем по договору ипотечного банковского займа, обеспеченному жилищем физического лица и не связанному с осуществлением предпринимательской деятельности, залогодатель вправе самостоятельно реализовать заложенное имущество в порядке, установленном статьей 20-1 настоящего Закона.

2. Залогодержатель вправе удовлетворить свои требования путем:

1) реализации ипотеки в судебном порядке;

2) реализации ипотеки во внесудебном порядке, если это предусмотрено законами Республики Казахстан либо в ипотечном договоре или последующем соглашении сторон;

3) обращения в свою собственность заложенного имущества в случае объявления торгов несостоявшимися согласно статье 32 настоящего Закона.

Сноска. Статья 20 в редакции Закона РК от 17.07.2015 № 333-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); с изменениями, внесенными законами РК от 21.01.2019 № 217-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 31.12.2021 № 100 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 19.06.2024 № 97-VIII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 20-1. Самостоятельная реализация залогодателем недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки

1. Залогодатель вправе в срок, не превышающий тридцати календарных дней со дня его уведомления о начале проведения реализации недвижимого имущества во внесудебном порядке, о возможном обращении взыскания на недвижимое имущество, являющееся предметом ипотеки, ходатайствовать перед залогодержателем о самостоятельной реализации указанного имущества.

2. Залогодержатель, получивший ходатайство залогодателя, указанное в пункте 1 настоящей статьи, в срок, не превышающий пятнадцати рабочих дней, обязан рассмотреть указанное ходатайство и представить возможность самостоятельной реализации недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, залогодателю, направив уведомление залогодателю и должнику, если должник по основному обязательству не является залогодателем, способом, предусмотренным договором банковского займа, с указанием минимальной цены реализации предмета ипотеки.

Уведомление о представлении возможности самостоятельной реализации недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, направляемое

залогодержателем залогодателю и должнику, если должник по основному обязательству не является залогодателем, помимо иных сведений должно содержать:

указание на реализацию недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, не ниже минимальной цены;

дату истечения срока самостоятельной реализации недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки;

сообщение о приостановлении мер принудительного исполнения и необходимости зачисления денег от самостоятельной реализации недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, на банковский счет залогодержателя.

Минимальная цена реализации недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, устанавливаемая залогодержателем, должна составлять семьдесят пять процентов от оценочной стоимости, указанной в отчете об оценке, с даты составления которого прошло не более шести месяцев.

Оценка осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Республики Казахстан об оценочной деятельности.

3. Самостоятельная реализация недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, осуществляется в течение трех месяцев со дня направления залогодержателем уведомления о представлении возможности самостоятельной реализации данного имущества.

Более длительный срок самостоятельной реализации недвижимого имущества устанавливается по соглашению сторон ипотечного договора.

В случае не уведомления залогодержателем залогодателя и должника, если должник по основному обязательству не является залогодателем, о представлении возможности самостоятельной реализации недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, залогодатель вправе по истечении тридцати календарных дней с даты направления залогодержателю ходатайства о самостоятельной реализации недвижимого имущества в трехмесячный срок реализовать данное недвижимое имущество по стоимости не ниже семидесяти пяти процентов от оценочной стоимости недвижимого имущества, указанной в отчете об оценке, произведенной по инициативе залогодателя, с даты составления которого прошло не более шести месяцев.

4. В случае нереализации залогодателем в срок, предусмотренный пунктом 3 настоящей статьи, недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, залогодержатель вправе реализовать такое имущество способами, указанными в статье 20 настоящего Закона.

Сноска. Глава 4 дополнена статьей 20-1 в соответствии с Законом РК от 21.01.2019 № 217-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); с изменениями, внесенными Законом РК от 31.12.2021 № 100 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 21. Реализация ипотеки в судебном порядке

1. Реализация ипотеки в судебном порядке производится в соответствии с решением суда по иску залогодержателя. При этом продажа недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, производится путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном процессуальным законодательством.

2. В обращении взыскания на имущество, заложенное по ипотечному договору, может быть отказано, если допущенное должником нарушение основного обязательства незначительно и размер требований залогодержателя вследствие этого явно несоразмерен стоимости заложенного имущества.

3. Принимая решения об обращении взыскания на недвижимое имущество, заложенное по ипотечному договору, суд должен определить и указать в решении:

1) все суммы, подлежащие уплате залогодержателю из стоимости заложенного имущества, за исключением сумм расходов по охране и реализации недвижимого имущества, которые определяются по завершении его реализации. Для сумм, исчисляемых в процентном соотношении, должны быть указаны сумма, на которую начисляется вознаграждение, размер вознаграждения и период, за который они подлежат начислению;

2) являющееся предметом ипотеки недвижимое имущество, из стоимости которого удовлетворяются требования залогодержателя;

3) начальную продажную цену заложенного недвижимого имущества при его реализации;

4) меры по обеспечению сохранности недвижимого имущества до момента его реализации, если они необходимы.

4. По просьбе залогодателя суд при наличии уважительных причин вправе в решении об обращении взыскания на заложенное недвижимое имущество отсрочить его реализацию на срок до одного года в случаях, когда:

1) **исключен Законом РК от 02.07.2018 № 168-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней со дня его первого официального опубликования);**

2) предметом ипотеки является земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения.

Отсрочка реализации заложенного недвижимого имущества не затрагивает прав и обязанностей сторон по основному обязательству и не освобождает должника от возмещения возросших за время отсрочки убытков кредитора, причитающихся ему вознаграждения и неустойки.

Если залогодатель в пределах предоставленного ему отсрочкой времени удовлетворит требования залогодержателя, суд по заявлению залогодателя отменяет это решение.

5. Отсрочка реализации ипотеки не допускается в случаях:

1) если она может повлечь существенное ухудшение финансового положения залогодержателя;

2) если в отношении залогодателя или залогодержателя возбуждено дело о признании его банкротом.

Сноска. Статья 21 с изменениями, внесенными законами РК от 03.06.2003 N 427; от 02.07.2018 № 168-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней со дня его первого официального опубликования); от 31.12.2021 № 100 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 22. Прекращение реализации ипотеки

Должник и (или) залогодатель, являющийся третьим лицом (вещный поручитель), вправе в любое время до того, как состоялась продажа предмета залога, прекратить обращение на него взыскания и его реализацию, исполнив требования залогодержателя в том объеме, какой они имеют к моменту их удовлетворения в соответствии с условиями ипотечного договора. Соглашение, ограничивающее это право, недействительно.

Если до даты первой публикации объявления о торгах во внесудебном порядке должник - физическое лицо и (или) залогодатель, являющийся третьим лицом (вещный поручитель), предлагают залогодержателю кандидатуру покупателя, цена покупки предмета залога которого покрывает требования залогодержателя в том объеме, какой они имеют к моменту фактического удовлетворения требования залогодержателя, данное лицо имеет право преимущественной покупки. В этом случае залогодержатель не должен отказывать в реализации предмета залога.

При неоплате лицом, имеющим право преимущественной покупки предмета залога, предложенной им цены покупки в течение десяти рабочих дней с даты предложения залогодержателю его кандидатуры в качестве покупателя, залогодержатель проводит внесудебные торги в порядке, установленном настоящим Законом.

Сноска. Статья 22 в редакции Закона РК от 10.02.2011 № 406-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования).

Статья 23. Возмещение расходов, связанных с реализацией ипотеки

Произведенные залогодержателем расходы, связанные с реализацией ипотеки, возмещаются ему из стоимости заложенного имущества.

Статья 24. Процедура реализации ипотеки во внесудебном порядке

1. Реализация ипотеки во внесудебном порядке производится путем проведения торгов на заложенное имущество, организуемых доверенным лицом.

2. Доверенное лицо определяется сторонами в ипотечном договоре либо соглашением при реализации предмета ипотеки во внесудебном порядке.

В случае, если по истечении тридцати календарных дней доверенное лицо не определено соглашением сторон, оно назначается залогодержателем.

3. Удовлетворение требований залогодержателя во внесудебном порядке не допускается в случаях, когда:

1) для ипотеки недвижимого имущества требовалось согласие другого лица или органа и такое согласие не было получено;

2) предметом ипотеки является недвижимое имущество, имеющее значительную историческую, художественную или культурную ценность для общества;

3) предметом ипотеки является недвижимое имущество, находящееся в общей собственности, и кто-либо из его собственников не дает письменного согласия на удовлетворение требований залогодержателя во внесудебном порядке;

4) исключен Законом РК от 02.07.2018 № 168-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней со дня его первого официального опубликования);

5) предметом ипотеки являются жилище и (или) земельный участок с расположенным на нем жилищем.

В указанных случаях взыскание на заложенное имущество обращается только по решению суда.

Сноска. Статья 24 в редакции Закона РК от 10.02.2011 № 406-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); с изменениями, внесенными законами РК от 26.11.2012 № 57-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 02.07.2018 № 168-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней со дня его первого официального опубликования); от 31.12.2021 № 100 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 06.04.2024 № 71-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 16.01.2026 № 259-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 25. Требования к проведению внесудебных торгов

1. До проведения торгов должны быть выполнены следующие процедуры:

1) доверенное лицо составляет уведомление о начале проведения реализации недвижимого имущества во внесудебном порядке, регистрирует его в органе, где была зарегистрирована ипотека, и вручает его залогодателю. При невозможности непосредственной передачи уведомления оно направляется залогодателю заказным письмом по его адресу, указанному в ипотечном договоре;

2) в случаях нереализации залогодателем права на самостоятельную реализацию недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, или нереализации залогодателем недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, в срок,

установленный пунктом 3 статьи 20-1 настоящего Закона, или в срок, установленный по соглашению сторон ипотечного договора, но не ранее чем через тридцать календарных дней с момента вручения или отправки уведомления залогодателю в соответствии с подпунктом 1) настоящего пункта, доверенное лицо проводит оценку заложенного имущества и составляет уведомление о торгах на заложенное имущество, регистрирует его в органе, где была зарегистрирована ипотека, вручает или направляет отчет об оценке и уведомление о торгах на заложенное имущество залогодержателю и залогодателю заказным письмом по адресу, указанному в договоре залога, а также официально публикует объявление о торгах в соответствии со статьей 28 настоящего Закона;

3) с момента первой публикации объявления о торгах все сделки в отношении недвижимого имущества, выносимого на торги, запрещаются, а если сделки были совершены, то признаются недействительными;

4) с момента первой публикации объявления о торгах и до момента их проведения должно пройти не менее десяти дней.

1-1. Оплата услуги по оценке заложенного имущества возлагается на залогодержателя.

Залогодатель, не согласный с отчетом об оценке заложенного имущества, может обратиться в экспертный совет палаты оценщиков за получением заключения по проведенной оценке в соответствии с Законом Республики Казахстан "Об оценочной деятельности в Республике Казахстан" либо обжаловать ее в суд в порядке, установленном законами Республики Казахстан.

Отрицательное заключение экспертного совета палаты оценщиков либо признание судом отчета об оценке недостоверным является основанием для назначения доверенным лицом новой оценки. В случае выдачи отрицательного заключения экспертным советом палаты оценщиков оплата, произведенная заказчиком за экспертизу отчета об оценке, возмещается оценщиком, составившим отчет об оценке, или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор.

В случае нереализации в течение шести месяцев заложенного имущества во внесудебном порядке доверенным лицом проводится повторная его оценка.

2. По получении уведомления о начале проведения реализации недвижимого имущества во внесудебном порядке залогодатель вправе обратиться в суд с иском об отсутствии оснований для реализации ипотеки.

Залогодатель вправе также обратиться в суд с заявлением о предоставлении отсрочки в реализации ипотеки на условиях, предусмотренных пунктом 4 статьи 21 настоящего Закона.

Обращение с иском (заявлением) в суд приостанавливает течение срока, предусмотренного подпунктом 2 пункта 1 настоящей статьи.

Сноска. Статья 25 с изменениями, внесенными законами РК от 03.06.2003 N 427; от 10.02.2011 № 406-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 25.03.2011 № 421-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 05.07.2012 № 30-V(вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 02.07.2018 № 168-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней со дня его первого официального опубликования); от 21.01.2019 № 217-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 31.12.2021 № 100 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 26. Содержание уведомления о начале проведения реализации недвижимого имущества во внесудебном порядке

Сноска. Заголовок статьи 26 в редакции Закона РК от 21.01.2019 № 217-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Уведомление о начале проведения реализации недвижимого имущества во внесудебном порядке должно содержать следующие сведения:

- 1) имя (наименование) и место жительства (место нахождения) залогодателя;
- 2) имя (наименование) и место жительства (место нахождения) залогодержателя;
- 3) краткое изложение невыполненных обязательств;
- 4) суммарная расшифровка основного обязательства;
- 5) суммарная расшифровка всех иных сборов, издержек и расходов, которые должны быть оплачены залогодателем до возможной продажи заложенного недвижимого имущества;
- 6) предложение о полном погашении всех задолженностей в течение тридцати дней с момента получения уведомления;
- 7) предупреждение о возможном проведении торгов на недвижимое имущество, являющееся предметом ипотеки;

7-1) **исключен Законом РК от 02.07.2018 № 168-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней со дня его первого официального опубликования);**

7-2) условие о праве залогодателя, являющегося физическим лицом, в срок, не превышающий тридцати календарных дней с момента вручения или получения заказным письмом уведомления, ходатайствовать перед залогодержателем о самостоятельной реализации недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки по ипотечному банковскому займу, обеспеченному жилищем физического лица, не связанному с осуществлением предпринимательской деятельности;

8) имя (наименование), место жительства (место нахождения) и номер телефона доверенного лица.

Сноска. Статья 26 с изменениями, внесенными законами РК от 03.06.2003 N 427; от 10.02.2011 № 406-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 02.07.2018 № 168-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней со дня его первого официального опубликования); от 21.01.2019 № 217-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 31.12.2021 № 100 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 19.06.2024 № 97-VIII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 27. Содержание уведомления о проведении торгов

Уведомление о проведении торгов должно содержать следующие сведения:

- 1) имя (наименование) и место жительства (место нахождения) залогодателя;
- 2) имя (наименование) и место жительства (место нахождения) залогодержателя;
- 3) краткое изложение невыполненных обязательств и общая сумма всех задолженностей залогодателя перед залогодержателем, подлежащих удовлетворению за счет реализации ипотеки;
- 4) наименование, описание и характеристика недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки и выносимого на торги;
- 5) время и место проведения торгов;
- 6) имя (наименование), место жительства (место нахождения) и номер телефона доверенного лица.

Статья 28. Объявление о торгах и его публикация

1. Не менее чем за десять календарных дней до проведения торгов доверенное лицо публикует на казахском и русском языках объявление о торгах в периодических печатных изданиях, распространяемых на территории области, города республиканского значения, столицы Республики Казахстан по месту нахождения недвижимого имущества, и на интернет-ресурсе залогодержателя.

2. Объявление о торгах должно содержать следующие сведения:

- 1) наименование, описание и характеристику недвижимого имущества, выносимого на торги;
- 2) точное местонахождение недвижимого имущества;
- 3) сумму гарантийного взноса участника торгов, если таковой предусмотрен условиями торгов;
- 4) порядок и сроки уплаты покупной цены;
- 5) время и место проведения торгов;
- 6) имя (наименование) и место жительства (место нахождения) доверенного лица, проводящего торги, его номер телефона для справок и платежные реквизиты.

Один экземпляр объявления о торгах вывешивается, если это возможно и к этому нет препятствий, на видном месте прямо на недвижимом имуществе, выносимом на торги, не позднее чем за десять дней до даты их проведения.

Сноска. Статья 28 с изменениями, внесенными законами РК от 03.06.2003 N 427; от 10.02.2011 № 406-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 30.06.2025 № 204-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 29. Организация и проведение торгов

1. Торги организует и проводит доверенное лицо.
2. Торги проводятся в населенном пункте (городе, районе, поселке, селе) по месту нахождения имущества.
3. Торги назначаются на любые дни недели на время с 9 до 18 часов.

Сноска. Статья 29 с изменением, внесенным Конституционным Законом РК от 03.07.2013 № 121-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования).

Статья 30. Участники торгов

В торгах имеют право принимать участие любые юридические лица и граждане, за исключением:

залогодержателя и его работников, а также аффилированных с ним лиц, перечень которых определен статьей 64 Закона Республики Казахстан "Об акционерных обществах";

юридического лица, если вторым участником торгов является его работник, учредитель, участник, а также лицо, связанное с данным юридическим лицом договором, в соответствии с которым оно вправе определять решения, принимаемые юридическим лицом;

физического лица, если вторым участником торгов является его близкий родственник, супруг (супруга);

оценщика, оценившего недвижимое имущество, а также его близких родственников, супруга (супруги);

доверенного лица.

Сноска. Статья 30 – в редакции Закона РК от 31.12.2021 № 100 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 31. Гарантийный взнос и уплата покупной цены

1. Перед началом торгов доверенное лицо вправе потребовать от каждого участника торгов внесения гарантийного взноса или иного доказательства его способности полностью оплатить предполагаемую покупную цену. Перед завершением торгов доверенное лицо вправе потребовать от предложившего конечную цену участника

торгов немедленного внесения этой суммы в полном объеме наличными деньгами, в виде чека банка или другим установленным законодательством Республики Казахстан способом расчетов, либо потребовать доказательств его способности оплаты названной цены после завершения торгов способами и в сроки, указанные в объявлении о торгах.

2. При отказе покупателя произвести немедленную оплату либо при отсутствии у него доказательств возможности оплаты в сроки, предусмотренные объявлением о торгах, он исключается из состава участников торгов, и они считаются продолженными. При невозможности их продолжения, а также в случае неоплаты покупателем приобретенного на торгах имущества, назначаются новые торги, которые проводятся в порядке, установленном настоящим Законом.

3. исключен Законом РК от 31.12.2021 № 100 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

4. Гарантийные взносы участников подлежат возврату по окончании торгов. Гарантийный взнос участника, выигравшего торги, засчитывается в счет покупной цены.

Гарантийный взнос участника, выигравшего торги, но не оплатившего покупную цену, остается в распоряжении доверенного лица и используется им в порядке, установленном статьей 36 настоящего Закона.

Сноска. Статья 31 с изменением, внесенным Законом РК от 31.12.2021 № 100 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 32. Объявление торгов несостоявшимися

1. Доверенное лицо объявляет торги несостоявшимися в случаях, когда:

- 1) на торги явилось менее двух покупателей;
- 2) лицо, выигравшее торги, не внесло покупную цену в установленный срок.

2. Торги должны быть объявлены несостоявшимися на следующий день после того, как имело место какое-либо из указанных в пункте 1 настоящей статьи обстоятельств.

3. При объявлении торгов несостоявшимися ввиду участия в них менее двух покупателей залогодержатель вправе либо обратиться заложенное имущество в свою собственность по его текущей оценочной стоимости, установленной решением суда или доверенным лицом на основании отчета об оценке, составленного оценщиком, либо потребовать назначения новых торгов.

В течение десяти дней после объявления торгов несостоявшимися по основанию, предусмотренному подпунктом 2 пункта 1 настоящей статьи, залогодержатель вправе приобрести заложенное недвижимое имущество путем заключения договора купли-продажи.

Ипотечный договор в этом случае прекращается.

При синдицированном финансировании, если иное не установлено договором между созалогодержателями, первоочередное право обращения заложенного

имущества в свою собственность принадлежит созалогодержателю, перед которым должник имеет наибольшую сумму задолженности.

Созалогодержатель, обративший заложенное имущество в свою собственность, обязан в течение десяти рабочих дней выплатить оставшимся созалогодержателям сумму денег пропорционально размерам их требований, обеспеченных залогом, исходя из оценочной стоимости, устанавливаемой решением суда или доверенным лицом на основании отчета об оценке, составленного оценщиком.

4. Объявление о новых торгах публикуется в соответствии со статьей 28 настоящего Закона.

Сноска. Статья 32 с изменениями, внесенными законами РК от 08.11.2000 N 96; от 03.06.2003 N 427; от 10.01.2018 № 134-VI (вводится в действие по истечении шести месяцев после дня его первого официального опубликования); от 19.06.2024 № 97-VIII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 33. Право на обращение в суд

Залогодатель, а также должник по основному обязательству, если он не является залогодателем, вправе в течение 3 месяцев оспорить результаты торгов в суде по месту нахождения недвижимого имущества в случае нарушения процедуры их проведения.

Подача искового заявления не приостанавливает совершения действий, вытекающих из результатов торгов.

Статья 33-1. Основания признания внесудебных торгов недействительными

Внесудебные торги могут быть признаны в судебном порядке недействительными по следующим основаниям:

1) наличие обстоятельств, предусмотренных пунктом 3 статьи 24 настоящего Закона;

2) отсутствие регистрации уведомления о начале проведения реализации недвижимого имущества во внесудебном порядке и о возможном проведении торгов органом, зарегистрировавшим ипотечный договор;

3) нарушение срока с момента первой публикации объявления о торгах и до момента их проведения, предусмотренного подпунктом 4) пункта 1 статьи 25 настоящего Закона;

4) если просрочка исполнения обязательства заемщика, обеспеченного залогом, составляла на момент вручения уведомления о начале проведения реализации недвижимого имущества во внесудебном порядке менее двух месяцев;

5) отсутствие публикации на казахском и русском языках объявления о торгах в периодических печатных изданиях, распространяемых на территории области, города республиканского значения, столицы Республики Казахстан, по месту нахождения недвижимого имущества согласно статье 28 настоящего Закона;

6) публикация объявления о торгах в периодических печатных изданиях в соответствии с пунктом 1 статьи 28 настоящего Закона в срок менее чем за десять календарных дней до проведения торгов;

7) отсутствие сведений в уведомлениях, предусмотренных статьями 26 и 27 настоящего Закона;

8) отсутствие в объявлении о торгах информации, предусмотренной пунктом 2 статьи 28 настоящего Закона;

9) нарушение требований, предусмотренных статьей 29 настоящего Закона;

10) отсутствие полномочий у доверенного лица на проведение торгов.

Сноска. Глава 4 дополнена статьей 33-1 в соответствии с Законом РК от 02.07.2018 № 168-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней со дня его первого официального опубликования); с изменениями, внесенными Законом РК от 21.01.2019 № 217-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 34. Передача недвижимого имущества покупателю

После завершения торгов и внесения покупателем конечной цены и всех других требуемых от него платежей доверенное лицо вручает ему документ о приобретении недвижимого имущества на торгах, который должен содержать следующие сведения:

1) основание для проведения торгов;

2) место и время их проведения;

3) наименование, описание и характеристику имущества, приобретенного на торгах, его местонахождение;

4) имя (наименование) и место жительства (место нахождения) залогодателя - прежнего владельца имущества;

5) имя (наименование) и место жительства (место нахождения) покупателя;

6) покупная цена, уплаченная покупателем;

7) имя (наименование) и место жительства (место нахождения) доверенного лица, проводившего торги.

Документ о приобретении недвижимого имущества на торгах скрепляется подписью доверенного лица.

Если доверенное лицо является юридическим лицом, подпись его представителя заверяется печатью этого юридического лица, за исключением субъектов частного предпринимательства; если доверенное лицо является физическим лицом, его подпись заверяется в нотариальном порядке.

Сноска. Статья 34 с изменением, внесенным Законом РК от 24.05.2018 № 156-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 35. Отказ залогодателя от передачи недвижимого имущества

В случае отказа залогодателя передать покупателю недвижимое имущество, приобретенное им на торгах, включая нежелание освободить жилое помещение, покупатель вправе обратиться в суд по месту нахождения имущества.

Все возникающие при этом судебные издержки возмещаются залогодателем за счет средств, полученных от реализации ипотеки.

Статья 36. Распределение выручки от торгов

1. Доверенное лицо распределяет выручку от торгов в следующем порядке приоритетности:

- 1) на покрытие издержек и расходов на проведение торгов;
- 2) на оплату основного обязательства, обеспеченного ипотекой;
- 3) на оплату просроченных обязательств, обеспеченных вторичными залогами и перезалогами, а также иных обременений недвижимого имущества в порядке очередности, установленном законодательными актами;
- 4) на возврат залогодателю оставшейся суммы.

2. При синдицированном финансировании доверенное лицо распределяет выручку от торгов в следующем порядке приоритетности:

- 1) на покрытие издержек и расходов на проведение торгов;
- 2) на оплату основного обязательства, обеспеченного ипотекой, перед созалогодержателями пропорционально размерам их требований;
- 3) на оплату просроченных обязательств, обеспеченных вторичными залогами и перезалогами, а также иных обременений недвижимого имущества в порядке очередности, установленном законами Республики Казахстан;
- 4) на возврат залогодателю оставшейся суммы.

Сноска. Пункт 36 с изменениями, внесенными Законом РК от 19.06.2024 № 97-VIII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Глава 5. Прекращение ипотеки

Статья 37. Основания прекращения ипотеки

1. Ипотека прекращается по основаниям, предусмотренным статьей 322 Гражданского кодекса Республики Казахстан, если иное не предусмотрено настоящим Законом. Государственная регистрация прекращения ипотеки недвижимого имущества в связи с исполнением основного обязательства, обращением взыскания на предмет ипотеки и иным основаниям осуществляется в порядке, установленном законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

2. При продаже заложенного имущества, полностью обеспечивавшего основное обязательство на момент заключения ипотечного договора, с торгов во внесудебном

порядке по цене ниже суммы основного обязательства, а также при переходе такого имущества в собственность залогодержателя одновременно с прекращением ипотеки прекращается основное обязательство.

Нормы части первой настоящего пункта распространяются на случаи продажи в судебном порядке заложенного недвижимого имущества по договору ипотечного жилищного займа, принадлежащего физическому лицу и полностью обеспечивавшего основное обязательство на момент заключения договора ипотечного жилищного займа, при отсутствии у должника – физического лица на дату продажи в судебном порядке заложенного имущества иного имущества или доходов, на которые может быть обращено взыскание, превышающих двукратный минимальный размер заработной платы, установленный на соответствующий финансовый год законом о республиканском бюджете.

3. В случае самостоятельной реализации залогодателем недвижимого имущества, полностью обеспечивавшего основное обязательство на момент заключения ипотечного договора, в порядке, установленном статьей 20-1 настоящего Закона, по цене не ниже согласованной с залогодержателем с прекращением ипотеки одновременно прекращается основное обязательство.

Сноска. Статья 37 с изменениями, внесенными законами РК от 03.06.2003 N 427; от 26.07.2007 N 311 (вводится в действие по истечении 10 календарных дней после его официального опубликования); от 24.11.2015 № 422-V (вводится в действие с 01.01.2016); от 21.01.2019 № 217-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 24.05.2021 № 43-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 31.12.2021 № 100 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 19.06.2024 № 97-VIII (вводится в действие по истечении тридцати календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 38. Действие настоящего Закона

Настоящий Закон вступает в силу с 1 января 1996 года.

*Президент
Республики Казахстан*