

## Об утверждении типовой формы договора залога земельного участка вместе с объектом незавершенного строительства

Приказ Министра национальной экономики Республики Казахстан от 30 сентября 2016 года № 433. Зарегистрирован Министерством юстиции Республики Казахстан 14 декабря 2016 года № 14521.

В соответствии с подпунктом 5) статьи 5 Закона Республики Казахстан от 7 апреля 2016 года "О долевом участии в жилищном строительстве" **ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Утвердить прилагаемую типовую форму договора залога земельного участка вместе с объектом незавершенного строительства.

2. Комитету по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства национальной экономики Республики Казахстан в установленном законодательством порядке обеспечить:

1) государственную регистрацию настоящего приказа в Министерстве юстиции Республики Казахстан;

2) направление копии настоящего приказа в печатном и электронном виде на официальное опубликование в периодические печатные издания и информационно-правовую систему "Әділет" в течение десяти календарных дней после его государственной регистрации в Министерстве юстиции Республики Казахстан, а также в Республиканский центр правовой информации в течение десяти календарных дней со дня получения зарегистрированного приказа для включения в эталонный контрольный банк нормативных правовых актов Республики Казахстан;

3) размещение настоящего приказа на интернет-ресурсе Министерства национальной экономики Республики Казахстан.

4) в течение десяти рабочих дней после государственной регистрации настоящего приказа в Министерстве юстиции Республики Казахстан представление в Юридический департамент Министерства национальной экономики Республики Казахстан сведений об исполнении мероприятий, предусмотренных подпунктами 1), 2) и 3) настоящего пункта.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на курирующего вице-министра национальной экономики Республики Казахстан.

4. Настоящий приказ вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования.

Министр  
национальной экономики  
Республики Казахстан

К. Бишимбаев

"СОГЛАСОВАН"

Исполняющий обязанности  
Министра информации и коммуникаций  
Республики Казахстан

\_\_\_\_\_ С. Сарсенов

10 ноября 2016 г.

Утверждена  
приказом Министра  
национальной экономики  
Республики Казахстан  
от 30 сентября 2016 года № 433

**Типовая форма  
договора залога земельного участка вместе с объектом  
незавершенного строительства**

город \_\_\_\_\_  
" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

\_\_\_\_\_,  
именуемый в дальнейшем "Залогодержатель",  
в лице \_\_\_\_\_, действующ \_\_\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_,  
с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуем \_\_\_\_\_ в дальнейшем "Залогодатель",  
в лице \_\_\_\_\_, действующ \_\_\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_,  
с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем "Стороны",  
руководствуясь нормами Закона Республики Казахстан от 7 апреля 2016 года  
"О долевом участии в жилищном строительстве", принимая во внимание,  
что Залогодателем является Уполномоченная компания, обеспечивающая  
строительство многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных  
жилых домов \_\_\_\_\_ (далее – Проект), учитывая, что Залогодержатель предоставляет  
Залогодателю гарантию завершения Проекта по договору о предоставлении гарантии  
в жилищном строительстве № \_\_\_\_\_ от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ года, заключенному  
между Застройщиком (являющимся единственным участником/акционером  
Залогодателя) и Залогодателем, выступающими на одной стороне и Залогодержателем  
(указать место, дату заключения договора) (далее – Договор о предоставлении  
гарантии), обеспечивая защиту интересов дольщиков, а также неприкосновенность  
Проекта от притязаний кредиторов Залогодателя, Застройщика и иных третьих лиц,  
заключили Договор залога земельного участка вместе с объектом незавершенного  
строительства (далее – Договор) о нижеследующем:

Термины и определения, используемые в настоящем договоре

Предмет залога – принадлежащий Залогодателю на праве \_\_\_\_\_  
земельный участок: (договор купли продажи на приобретения земельного участка, акт  
на земельный участок с правом долгосрочного (от 5 до 49 лет)

временного возмездного землепользования.

Местоположение: \_\_\_\_\_,

Площадь \_\_\_\_\_ кв. м,

Кадастровый номер \_\_\_\_\_,

Категория земель: \_\_\_\_\_,

Целевое назначение земельного участка: \_\_\_\_\_,

Ограничения в использовании и обременении земельного участка: \_\_\_\_\_,

Делимость земельного участка: \_\_\_\_\_.

**Сноска. Преамбула - в редакции приказа и.о. Министра промышленности и строительства РК от 15.08.2025 № 299 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).**

### **Термины и определения, используемые в настоящем договоре**

Предмет залога – принадлежащий Залогодателю на праве \_\_\_\_\_  
земельный участок:

(договор купли продажи на приобретения земельного участка, акт на земельный  
участок с правом

долгосрочного (от 5 до 49 лет) временного возмездного землепользования.

Местоположение: \_\_\_\_\_,

Площадь \_\_\_\_\_ кв. м,

Кадастровый номер \_\_\_\_\_,

Категория земель: \_\_\_\_\_,

Целевое назначение земельного участка: \_\_\_\_\_,

Ограничения в использовании и обременении земельного участка: \_\_\_\_\_,

Делимость земельного участка: \_\_\_\_\_.

### **Глава 1. Предмет договора**

1. Предметом настоящего Договора является передача в залог Залогодержателю  
принадлежащего

Залогодателю на праве \_\_\_\_\_ Предмета залога с целью обеспечения  
исполнения обязательств

Залогодателя перед Залогодержателем по Договору о предоставлении гарантии.

2. Залогодателю хорошо известны все условия обеспечиваемого залогом Договора о  
предоставлении

гарантии, в том числе существенные условия Договора о предоставлении гарантии: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Примечание: обязательство, должно быть названо в договоре с указанием его суммы, основания

возникновения и срока исполнения.

3. Права Залогодателя на Предмет залога подтверждаются нижеуказанными документами, оригиналы которых в период действия настоящего Договора будут находиться

у Залогодержателя. Земельный участок площадью \_\_\_\_ га:

акт на право частной собственности на земельный участок № \_\_\_\_ от \_\_\_\_ г., и (или) акт на право постоянного землепользования на земельный участок № - \_\_\_\_ от \_\_\_\_ г., постановление акима местного исполнительного органа о предоставлении земельного участка № \_\_\_\_ от \_\_\_\_ г., договор купли-продажи земельного участка на праве

собственности или землепользования № \_\_\_\_ от \_\_\_\_ г., или договор аренды земельного участка № \_\_\_\_ от \_\_\_\_ г. или договор передачи земельного участка № \_\_\_\_

—  
от \_\_\_\_ г.

Сноска. Пункт 3 - в редакции приказа и.о. Министра индустрии и инфраструктурного развития РК от 16.10.2020 № 538 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

4. Залоговая стоимость Предмета залога составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) тенге.

Залоговая стоимость, с которой Стороны согласны, установлена на основании рыночной стоимости, определенной в Отчетах " \_\_\_\_\_ " (государственная лицензия ЮЛ- \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) физическое/ юридическое лицо) от \_\_\_\_\_ Министерства юстиции Республики Казахстан об оценке залогового имущества от \_\_\_\_\_.

5. Предмет залога остается в пользовании и владении Залогодателя, без права распоряжения.

6. Настоящим Залогодатель гарантирует, что Предмет залога юридически и фактически не обременен и

не будет обременен правами третьих лиц в течение всего срока действия настоящего Договора, если иное не будет определено дополнительным соглашением, заключенным Сторонами.

## **Глава 2. Заявления и гарантии**

7. Залогодатель подтверждает и гарантирует, что:

- 1) является полноправным и законным обладателем прав на Предмет залога. До момента заключения Договора Предмет залога не отчужден, не заложен, в споре и под арестом не состоит, не обременен правами третьих лиц;
- 2) предмет залога не имеет каких-либо свойств, в результате проявления которых может произойти его порча или повреждение.

## **Глава 3. Права и обязанности сторон**

8. Залогодатель обязуется:

- 1) не совершать действий, влекущих ухудшение состояния и уменьшение стоимости Предмета залога;
- 2) принимать меры, необходимые для защиты Предмета залога от посягательств третьих лиц;
- 3) гарантировать Залогодержателю, что Предмет залога не будет перезаложен до момента исполнения обеспеченного залогом обязательства в полном объеме;
- 4) немедленно сообщать Залогодержателю сведения об изменениях, происшедших с заложенным имуществом, о посягательствах третьих лиц на Предмет залога, о возникновении угрозы утраты или повреждения Предмета залога;
- 5) Принимать все меры, необходимые для обеспечения сохранности Предмета залога;
- 6) не передавать Предмет залога в последующий залог (не совершать действий по перезалогу Предмета залога), не передавать в аренду, доверительное управление, не отчуждать в иной форме, либо иным образом распоряжаться Предметом залога без письменного согласия Залогодержателя;
- 7) в срок до "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ года зарегистрировать настоящий Договор в соответствующих

уполномоченных органах:

в территориальных органах юстиции Министерства юстиции Республики Казахстан осуществляющих функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество через Государственную корпорацию "Правительство для граждан" или веб-портал "электронного правительства" [www.egov.kz](http://www.egov.kz);

в Государственной корпорации "Правительство для граждан" или веб-портал "электронного правительства" [www.egov.kz](http://www.egov.kz) осуществляющей функции по регистрации залога движимого имущества, не подлежащего обязательной государственной регистрации.

Зарегистрированные договора залога в дальнейшем предоставить залогодержателю.

8) немедленно извещать Залогодержателя в письменном виде о любом распоряжении, указании, формальном требовании, разрешении, извещении или любом другом документе, который касается или может коснуться

Предмета залога, и получен Залогодателем от какой-либо третьей стороны (в том числе о возникновении

обстоятельств, создающих угрозу утраты Залогодателем прав на Предмет залога и/или наличие и сохранности

Предмета залога);

9) оказывать содействие в проведении Залогодержателем проверок (по документам, а также фактического наличия, сохранности, состояния и условий эксплуатации) Предмета залога;

10) По требованию Залогодержателя в случае возникновения угрозы и/или наступления факта уменьшения

размера залоговой стоимости, утраты, гибели или повреждения Предмета залога, а также в случае наложения ареста

или иного обременения на Предмет залога в рамках исполнительного производства по вступившим в законную силу

решениям судов по искам третьих лиц имущественного характера на сумму, превышающую 25% (двадцать пять

процентов) от размера активов Уполномоченной компании, ущемляющего права Залогодержателя, заменить и/или

дополнить Предмет залога в срок, указанный Залогодержателем, иным не обремененным ликвидным и равноценным

имуществом, удовлетворяющим требованиям Залогодержателя. В целях замены и/или дополнения Предмета залога

Залогодатель обязан в течение 7 (семи) рабочих дней с момента предъявления Залогодержателем требования о такой замене и/или дополнении предоставить полную информацию и правоустанавливающие/правоудостоверяющие документы на предлагаемое имущество;

11) нести все расходы, в том числе по заключению, оформлению и регистрации настоящего Договора.

12) при наступлении гарантийного случая, после регистрации в уполномоченном органе Акта приемки построенного объекта в эксплуатацию, в течение 30 (тридцати) рабочих дней предоставить в залог нереализованные объекты недвижимости по Проекту.

**Сноска. Пункт 8 с изменением, внесенным приказом Министра промышленности и строительства РК от 05.09.2025 № 346 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).**

9. Залогодатель вправе пользоваться Предметом залога в соответствии с его назначением.

10. Залогодержатель вправе:

1) проверять наличие, состояние и условия использования Предмета залога;

2) требовать от Залогодателя принятия мер, предусмотренных действующим законодательством Республики Казахстан, необходимых для сохранения Предмета залога;

3) удовлетворить свои требования из стоимости Предмета залога путем самостоятельной внесудебной или судебной его реализации в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Залогодателем своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Договором о предоставлении гарантии, а также в случаях, предусмотренных законодательством Республики Казахстан;

4) выступать в качестве третьего лица в деле, в котором рассматривается иск об имуществе, являющемся Предметом залога по настоящему Договору;

5) обратиться с иском на Предмет залога в случае неисполнения Заемщиком обязательств, определенных условиями Договора о предоставлении гарантии, после наступления срока исполнения указанных обязательств.

11. Залогодержатель обязан:

1) сохранить оригиналы документов, указанных в пункте 3 настоящего Договора, в том же виде, в каком они

были переданы ему на хранение, до полного выполнения Залогодателем всех обязательств;

2) предоставить в течение 7 (семи) рабочих дней согласие Залогодержателя на регистрацию в уполномоченном государственном органе права собственности на недвижимое имущество, возникшее на основании Акта приемки объекта в эксплуатацию построенного объекта, либо мотивированный отказ в случае, если по результатам мониторинга установлено отсутствие полной готовности проекта;

3) снять обременение в уполномоченном государственном органе в течение 7 (семи) рабочих дней с момента полного и надлежащего исполнения Уполномоченной компанией

своих обязательств по Договору о предоставлении гарантии с возвратом оригиналов документов, указанных в пункте 3 настоящего Договора.

**Сноска. Пункт 11 с изменениями, внесенными приказами и.о. Министра индустрии и инфраструктурного развития РК от 16.10.2020 № 538 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 05.09.2025 № 346 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).**

11-1. После заключения договора о предоставлении гарантии не допускается совершение Сторонами каких-либо действий, связанных с перезалогом и (или) высвобождением с залога земельного участка с объектом незавершенного строительства.

**Сноска. Глава 3 дополнена пунктом 11-1 в соответствии с приказом и.о. Министра промышленности и строительства РК от 15.08.2025 № 299 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).**

#### **Глава 4. Обращение взыскания на предмет залога**

12. Обращение взыскания на Предмет залога производится в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

13. Залог обеспечивает требования Залогодержателя по Договору о предоставлении гарантии, в том объеме, в каком они существуют к моменту их удовлетворения за счет Предмета залога, включая возмещение убытков и/или в качестве неустойки (штрафа, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обеспеченного залогом обязательства, а также возмещение расходов по взысканию и реализации заложенного имущества.

14. При реализации Предмета залога во внесудебном порядке Залогодержателем назначается Доверенное лицо.

15. Стороны договорились, что стартовая цена Предмета залога при проведении внесудебных торгов будет определена с учетом оценки Предмета залога, проведенной на момент принятия решения Залогодержателем о проведении внесудебных торгов с участием Залогодателя.

16. Все уведомления, сообщения, связанные с реализацией Предмета залога, направляются Залогодержателем Залогодателю заказной почтой по адресу, указанному в настоящем Договоре.

17. Информация по изменению адреса, должна быть представлена Залогодателем Залогодержателю в течение 3 (трех) рабочих дней с момента изменения адреса.

18. Уведомления, направленные по настоящему или измененному адресу, считаются врученными Залогодателю в соответствии с требованиями законодательства Республики Казахстан.

## **Глава 5. Ответственность сторон**

19. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

## **Глава 6. Срок действия договора**

20. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента государственной регистрации обременения прав на Предмет залога, в установленном законодательством Республики Казахстан порядке, и действует до полного исполнения обязательств Залогодателя по Договору о предоставлении гарантии."

21. Изменение и расторжение настоящего Договора производится по взаимному соглашению Сторон в установленном законом порядке путем заключения соответственно дополнительного соглашения/соглашения о расторжении Договора, зарегистрированного в установленном законодательством Республики Казахстан порядке.

## **Глава 7. Заключительные положения**

22. Расходы по оформлению и регистрации обременения прав на Предмет залога по соглашению Сторон возложены на Залогодателя.

23. Все споры, возникающие в процессе исполнения настоящего Договора, будут в предварительном порядке рассматриваться Сторонами в целях выработки взаимоприемлемого решения. При недостижении договоренности спор будет разрешаться в суде в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

24. Если одна из Сторон изменит свой адрес, то она обязана информировать об этом другую Сторону до государственной регистрации соответствующих изменений в учредительных документах не позднее \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) календарных дней с момента фактического изменения адреса.

25. В случае изменения одной из Сторон банковских реквизитов она обязана информировать об этом другую Сторону до вступления изменений в силу не позднее \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) календарных дней с момента фактического изменения банковских реквизитов.

26. Любое уведомление или сообщение, направляемое Сторонами друг другу по Договору, должно быть совершено в письменной форме и за подписью уполномоченного лица. Такое уведомление или сообщение считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено с курьером, передано по факсимильной связи по реквизитам, указанным в главе 8 настоящего Договора.

27. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах - по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр хранится в \_\_\_\_\_.

## **Глава 8. Адреса и банковские реквизиты сторон:**

Залогодержатель

Залогодатель:

Подписи сторон:

Залогодержатель:

Залогодатель:

|                                  |                                  |
|----------------------------------|----------------------------------|
|                                  |                                  |
|                                  |                                  |
| / /                              | / /                              |
| (подпись) (Ф.И.О.) (при наличии) | (подпись) (Ф.И.О.) (при наличии) |
| Место печати (при наличии)       | Место печати (при наличии)       |

© 2012. РГП на ПХВ «Институт законодательства и правовой информации Республики Казахстан»  
Министерства юстиции Республики Казахстан