

**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";

      в Государственной корпорации "Правительство для граждан" или веб-портал "электронного правительства"

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 наличию 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) обратить взыскание 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 приҰмки 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