



Об утверждении типовой формы договора залога недвижимого имущества в рамках реновации

Приказ Министра промышленности и строительства Республики Казахстан от 14 апреля 2026 года № 171. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 17 апреля 2026 года № 38460

В соответствии с подпунктом 5-1) статьи 5 Закона Республики Казахстан "О долевом участии в жилищном строительстве", ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемую типовую форму договора залога недвижимого имущества в рамках реновации.

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

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

2) размещение настоящего приказа на интернет-ресурсе Министерства промышленности и строительства Республики Казахстан после его официального опубликования.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на курирующего вице-министра промышленности и строительства Республики Казахстан.

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

*Министр промышленности
и строительства
Республики Казахстан*

Е. Нагаспаев

"СОГЛАСОВАН"

Министерство искусственного интеллекта
и цифрового развития
Республики Казахстан

"СОГЛАСОВАН"

Министерство финансов
Республики Казахстан

"СОГЛАСОВАН"

Министерство национальной экономики
Республики Казахстан

Приложение к приказу
Министра промышленности
и строительства

Типовая форма договора залога недвижимого имущества в рамках реновации

город _____ " ____ " _____ 20__ г.

_____,
именуемый в дальнейшем "Залогодержатель", в лице _____,
действующий __ на основании _____, с одной стороны, и _____,
именуем _____ в дальнейшем "Залогодатель", в лице _____,
действующий __ на основании _____, с другой стороны, совместно
именуемые в дальнейшем "Стороны", руководствуясь нормами Закона Республики
Казахстан "О долевом участии в жилищном строительстве", принимая во внимание,
что Залогодателем является собственник объекта реновации и (или) недвижимого
имущества, входящего в объект реновации, учитывая, что Залогодержатель
предоставляет Залогодателю гарантию завершения строительство многоквартирного
жилого дома _____ (далее-Проект) по договору о предоставлении
гарантии в жилищном строительстве рамках реновации № _____ от " ____ " _____
_____ года, заключенному между Застройщиком, Уполномоченной компанией,
Залогодержателем и Залогодателем, (далее - Договор о предоставлении гарантии
в рамках реновации), обеспечивая защиту интересов дольщиков в рамках реновации,
а также неприкосновенность Проекта от притязаний кредиторов Застройщика,
Уполномоченной компании и иных третьих лиц, заключили настоящий Договор
залога недвижимого имущества в рамках реновации (далее - Договор)
о нижеследующем:

Предмет залога:

1) принадлежащий Залогодателю на праве собственности земельный участок:
(договор купли продажи на приобретения земельного участка).

Местоположение: _____,

Площадь _____ кв. м.,

Кадастровый номер _____,

Категория земель: _____,

Целевое назначение земельного участка: _____,

Ограничения в использовании и обременении земельного участка: _____,

Делимость земельного участка: _____.

(в случае, если предметом залога выступает земельный участок)

2) принадлежащее Залогодателю на праве частной собственности объект
недвижимости (правоустанавливающие документы, идентификационные документы):

Вид недвижимого имущества _____,

Местоположение: _____,

Площадь _____ кв. м. (общая, полезная, жилая площадь при наличии),
Кадастровый номер _____,
Этажность ____ (при наличии);
(в случае, если предметом залога выступает недвижимое имущества)

Глава 1. Предмет договора

1. Предметом настоящего Договора является передача в залог Залогодержателю принадлежащего Залогодателю на праве собственности Предмета залога с целью обеспечения исполнения обязательств по Договору о предоставлении гарантии в рамках реновации.

2. Залогодателю хорошо известны все условия обеспечиваемого залогом Договора о предоставлении гарантии в рамках реновации, в том числе существенные условия Договора о предоставлении гарантии в рамках реновации:

Наименование проекта:

Сумма проекта:

Срок приема в эксплуатацию:

Иные:

3. Права Залогодателя на Предмет залога подтверждаются нижеуказанными документами:

1) Земельный участок площадью ____ га, с кадастровым номером _____ :
акт на право частной собственности на земельный участок № ____ от _____ г., и (или) кадастровый паспорт объекта недвижимости № - _____ от _____ г., постановление акима местного исполнительного органа о предоставлении земельного участка № ____ от ____ г., договор купли-продажи земельного участка на праве собственности № ____ от _____ г., или договор передачи земельного участка № ____ от _____ г.;

2) недвижимое имущество площадью _____ кв. м., с кадастровым номером _____ :
технический паспорт на _____ № ____ от _____ г., _____ (правоустанавливающий документ, на основании которого возникло право на недвижимое имущество) № ____ от _____ г.

4. Рыночная стоимость Предмета залога составляет _____ (_____) тенге.

Указанная стоимость, с которой Стороны согласны, определена независимым оценщиком согласно Отчету "Об оценке недвижимого имущества" от " _____ " _____ года № _____, предоставленным _____ " _____ " (свидетельство о присвоении квалификации "Оценщик недвижимого имущества", регистрационный номер года № _____ 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 настоящего 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 перезаложено 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 через НАО "Государственная корпорацию "Правительство для граждан".

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

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

4) предоставить в течение 7 (семи) рабочих дней согласие Залогодержателя на регистрацию в уполномоченном государственном органе права собственности на недвижимое имущество Уполномоченной компании;

11. После заключения настоящего Договора о предоставлении гарантии в рамках реновации не допускается совершение Сторонами каких-либо действий, связанных с перезалогом и (или) высвобождением с залога объекта реновации и/или недвижимого имущества в рамках объекта реновации.

Глава 4. Ответственность сторон

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

Глава 5. Срок действия договора

13. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента регистрации в НАО "Государственная корпорация "Правительство для граждан", и действует до полного исполнения обязательств Уполномоченной компанией по Договору о предоставлении гарантии в рамках реновации.

14. Изменение и расторжение настоящего Договора производится по взаимному соглашению Сторон путем заключения соответствующего дополнительного

соглашения/соглашения о расторжении настоящего Договора, зарегистрированного в порядке, установленном гражданским законодательством Республики Казахстан.

Глава 6. Заключительные положения

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

16. 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.

17. Все уведомления, сообщения, направляемые Сторонами друг другу по настоящему Договору, должно быть совершено в письменной форме и за подписью уполномоченного лица. Такие уведомления или сообщения считаются направленными надлежащим образом, если они направлены заказной почтой по адресу, передано по факсимильной связи по реквизитам, указанным в главе 7 настоящего Договора.

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

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

20. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах - по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр хранится в _____.

Глава 7. Адреса и 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)