Жылжымайтын мүлік ипотекасы туралы

Қазақстан Республикасының 1995 жылғы 23 желтоқсандағы N 2723 Заңы.
МАЗМҰНЫ

Ескерту. Бүкіл мәтін бойынша сөздер ауыстырылды – ҚР 2003.06.03. N 427, актінің нысаны мен тақырыбына өзгерту енгізілді, бүкіл мәтін бойынша сөздер алмастырылды - 2005.12.23. N 107 (қолданысқа енгізілу тәртібін 2-баптан қараңыз) Заңдарымен.

1-тарау. Жалпы ережелер

1-бап. Негізгі терминдер мен анықтамалар

Осы Заңда қолданылатын терминдер мен анықтамалар мыналарды білдіреді:

1) сенім білдірілген тұлға - соттан тыс тәртіппен ипотеканы өткізуді жүргізетін тұлға;

2) кепіл беруші - жылжымайтын мүлкі немесе ондағы үлесі ипотеканың мәні болып табылатын тұлға;

3) кепіл ұстаушы - негізгі міндеттеме бойынша мүдделері ипотекамен қамтамасыз етілген тұлға;

4) жылжымайтын мүлік ипотекасы (ипотека) - кепілге берілген жылжымайтын мүлік немесе ондағы үлесі кепіл берушінің немесе үшінші тұлғаның иелігі мен пайдалануында қалатын кепіл түрі;

4-1) ипотекалық ұйым - қызметінің айрықша түрі осы Заңда көзделген қызмет болып табылатын заңды тұлға;

5) ипотекалық шарт - тараптардың негізгі міндеттемені қамтамасыз етуде ипотеканы белгілеу туралы келісімі;

5-1) ипотекалық қарыз - жылжымайтын мүлік ипотекасымен қамтамасыз етілген банк қарызы;

5-2) ипотекалық тұрғын үй қарызы - тұрғын үй салу не оны сатып алу және (немесе) жөндеу мақсатында берілетін ипотекалық қарыз.

6) жылжымайтын мүлік - жер учаскелері, сондай-ақ үйлер, ғимараттар және жермен берік байланыстағы өзге де мүліктер, яғни ауыстырылуы олардың мақсатына шектен тыс зиян келтірусіз мүмкін болмайтын объектілер;

7) негізгі міндеттеме - ипотекамен толық немесе ішінара қамтамасыз етілген борыштық немесе өзге де міндеттеме;

8) ипотеканы өткізу - ипотеканың мәні болып табылатын мүлікті өткізу;

8-1) сәулет, қала құрылысы және құрылыс істері жөніндегі уәкілетті орган – сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметін мемлекеттік басқару саласында басшылықты жүзеге асыратын орталық мемлекеттік орган;

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

Ескерту. 1-бапқа өзгерістер енгізілді - ҚР 2003.06.03. N 427, 2005.12.23. N 107 (қолданысқа енгізілу тәртібін 2-баптан қараңыз), 2012.07.05 N 30-V (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 28.12.2016 № 34-VI (01.01.2017 бастап қолданысқа енгізіледі); 03.07.2019 № 262-VI (01.01.2020 бастап қолданысқа енгізіледі) Заңдарымен.

2-бап. Осы Заңның қолданылу аясы

1. Осы Заңмен міндеттемелерді қамтамасыз ету жолы ретінде мүлік ипотекасын қолдану кезінде туындайтын қатынастар реттеледі. Егер осы Заңмен өзге ережелер белгіленбесе, Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексінде көрініс тапқан кепіл туралы жалпы ережелер мүлік ипотекасына қолданылады. Осы Заң пен басқа да заң актілері арасында мүлік ипотекасын реттеу бөлігінде қайшылықтар туындаған жағдайда осы Заңның нормалары қолданылады.

2. Шартқа байланысты туындайтын ипотека туралы осы Заңның ережелері тиісінше заң актісінің негізінде туындайтын ипотекаға қолданылады.

3. Жер учаскелерінің ипотекасы мен оларға құқықтардың ерекшеліктері жер туралы заңдарда көзделуі мүмкін.

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

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

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

3-бап. Негізгі міндеттемені ипотекамен қамтамасыз етудің шектері

1. Ипотека ипотекалық қарыз шарты немесе өзге де міндеттеме бойынша кепіл ұстаушыға қарыздың негізгі сомасының толық немесе ипотека шартында көзделген бөлігінде төленуін қамтамасыз етеді.

Егер шартта өзгеше көзделмесе, ипотекалық қарыз шартын қамтамасыз етуге белгіленген ипотека, сол сияқты кредиторға кредиттің пайдаланылғаны үшін өзіне тиесілі сыйақының (мүдденің) де төленуін қамтамасыз етеді.

2. Егер шартта өзгеше көзделмесе, ипотека кепіл ұстаушының талаптарын оларды қанағаттандыру сәтіндегі көлеміне қарай:

1) негізгі міндеттеменің орындалмауынан, мерзімі кешіктірілуінен немесе өзге де тиісінше орындалмауынан келтірілген шығындарды өтеуді;

2) негізгі міндеттеменің орындалмауы, орындалу мерзімінің кешіктірілуі немесе өзге де тиісінше орындалмауы үшін айып (айыппұл, өсім) төлеуді;

3) негізгі міндеттемеде не заң актілерінде көзделген бөгде адамның ақшаны заңсыз пайдаланғаны үшін айыпақыны қоса қамтамасыз етеді.

3. Ипотека сонымен қатар:

1) сот шығындарын және кепілге берілген мүліктен айыпақы өндіріп алуға байланысты өзге де шығыстарды өтеуді;

2) ипотеканы өткізу жөніндегі шығыстардың өтелуін қамтамасыз етеді.

4. Егер ипотека шартында ипотекамен қамтамасыз етілген кепіл ұстаушының талаптарының жалпы нақты сомасы көрсетілсе, борышқордың кепіл ұстаушы алдындағы осы сомадан асатын бөлігіндегі міндеттемелері, осы Заңның осы бабының 3 -тармағында және 4-бабында көзделген талаптарды қоспағанда, ипотекамен қамтамасыз етілген болып саналмайды.

Ескерту. 3-бапқа өзгерту енгізілді - Қазақстан Республикасының 1997.07.11. N 154, 2003.06.03. N 427 Заңдарымен.

4-бап. Кепіл ұстаушының қосымша шығыстарын ипотекамен қамтамасыз ету

Кепіл ұстаушы ипотека шартының ережелеріне сәйкес немесе кепілге берілген жылжымайтын мүліктің сақталуын қамтамасыз ету қажеттігіне орай, оны ұстау және күзету не осы жылжымайтын мүлікке байланысты салықтар, алымдар немесе коммуналдық төлемдер бойынша кепіл берушінің берешегін өтеу жөнінде шығыстар тартқан жағдайларда кепіл ұстаушының мұндай қажетті шығыстарын өтеу кепілге берілген жылжымайтын мүліктің есебінен қамтамасыз етіледі.

5-бап. Ортақ меншіктегі жылжымайтын мүлік ипотекасы

1. Бірлескен ортақ меншіктегі жылжымайтын мүлікке ипотека бұған барлық меншік иелерінің жазбаша келісімі болған жағдайда белгіленуі мүмкін.

2. Ортақ үлестік меншікке қатысушы ортақ мүліктегі өз үлесіне құқығын басқа меншік иелерінің келісімінсіз кепілге бере алады.

1-1-тарау. Ипотекалық ұйым

Ескерту. 1-1-тараумен толықтырылды - Қазақстан Республикасының 2005.12.23. N 107 (қолданысқа енгізілу тәртібін 2-баптан қараңыз) Заңымен.

5-1-бап. Ипотекалық ұйымды құру

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

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

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

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

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

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

5-2-бап. Ипотекалық ұйымның қызметі

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

2. Ипотекалық ұйым мынадай қосымша операцияларды:

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

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

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

4) лизинг қызметін жүзеге асыруға құқылы.

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

4. Ипотекалық ұйым мынадай қызмет түрлерін:

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

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

3) өз мүлкін сатуды;

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

5) өз қызметіне байланысты мәселелер бойынша консультациялық қызмет көрсетуді ;

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

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

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

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

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

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

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

6. Ипотекалық ұйымға:

1) қаржы ұйымдарының;

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

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

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

Ескерту. 5-2-бапқа өзгерістер енгізілді - ҚР 2007.01.12. N 222 (ресми жарияланған күнінен бастап алты ай өткеннен кейін қолданысқа енгізіледі); 09.06.2020 № 341-VI (01.07.2020 бастап қолданысқа енгізіледі) Заңдарымен.

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

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

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

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

2) ипотекалық ұйымдардың тізілімін жүргізеді;

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

4) ипотекалық ұйымдар орындауға міндетті нормативтік құқықтық актілерді шығарады;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ипотекалық ұйым Қазақстан Республикасы заңнамасының талаптарын бұзған, оның қызметінде кемшіліктер және (немесе) тәуекелдер анықталған кезде, уәкілетті орган

ипотекалық ұйымға "Қазақстан Республикасындағы банктер және банк қызметі туралы " Қазақстан Республикасының Заңында көзделген қадағалап ден қою шараларын және санкцияларды қолданады.

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

5-5-бап. Тұрғын үй құрылысының мемлекеттік бағдарламалары шеңберіндегі мемлекеттік қолдау шаралары

Мемлекеттік қолдау тұрғын үй құрылысының мемлекеттік бағдарламалары шеңберінде:

халыққа екінші деңгейдегі банктер берген ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша сыйақы мөлшерлемесінің бір бөлігін квазимемлекеттік сектор субъектілері арқылы субсидиялау;

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

Ескерту. 2-тарау 5-5-баппен толықтырылды - ҚР 28.12.2016 № 34-VI (01.01.2017 бастап қолданысқа енгізіледі) Заңымен; жаңа редакцияда - ҚР 09.06.2020 № 341-VI (01.07.2020 бастап қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

5-6-бап. Сәулет, қала құрылысы және құрылыс істері жөніндегі уәкілетті органның құзыреті

Сәулет, қала құрылысы және құрылыс істері жөніндегі уәкілетті орган тұрғын үй құрылысын ынталандыру мақсатында тұрғын үй құрылысының мемлекеттік бағдарламалары шеңберінде:

1) халыққа екінші деңгейдегі банктер берген ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша сыйақы мөлшерлемесінің бір бөлігін квазимемлекеттік сектор субъектілері арқылы субсидиялауды, сондай-ақ тұрғын үй құрылысының мақсаттары үшін жеке кәсіпкерлік субъектілеріне екінші деңгейдегі банктер беретін кредиттер бойынша сыйақы мөлшерлемесін квазимемлекеттік сектор субъектілері арқылы субсидиялауды жүзеге асырады;

2) халыққа екінші деңгейдегі банктер берген ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша сыйақы мөлшерлемесінің бір бөлігін өтеу үшін квазимемлекеттік сектор субъектілері арқылы субсидиялар беру қағидаларын, сондай-ақ тұрғын үй құрылысының мақсаттары үшін жеке кәсіпкерлік субъектілеріне екінші деңгейдегі банктер беретін кредиттер бойынша сыйақы мөлшерлемесін квазимемлекеттік сектор субъектілері арқылы субсидиялау қағидаларын әзірлейді және оларды бюджеттік жоспарлау жөніндегі орталық уәкілетті органмен келісу бойынша бекітеді.

Ескерту. 2-тарау 5-6-баппен толықтырылды - ҚР 28.12.2016 № 34-VI (01.01.2017 бастап қолданысқа енгізіледі) Заңымен; өзгеріс енгізілді - ҚР 09.06.2020 № 341-VI (01.07.2020 бастап қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

2-тарау. Ипотека шарты

6-бап. Ипотека шартының нысаны

1. Ипотека шарты жазбаша нысанда жасалып, оған кепіл беруші мен кепіл ұстаушы, сондай-ақ егер кепіл беруші борышқор болмаса (заттай кепілгер) борышқор да қол қояды.

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

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

4. Кепіл берушінің құқықтары ипотека куәлігін беру арқылы расталуы (ресімделуі) мүмкін.

Ескерту. 6-бапқа өзгеріс енгізілді- ҚР 2011.03.25 N 421-IV (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

7-бап. Ипотека шартының мазмұны

1. Ипотека шартында мыналар көрсетілуге тиіс:

1) кепіл беруші мен кепіл ұстаушының, сондай-ақ, егер кепіл беруші (заттай кепілгер) негізгі міндеттеме бойынша борышкер болмаса, борышкердің аты-жөні (атауы) және тұрғылықты жері (орналасқан жері);

2) негізгі міндеттеменің мәні, оның мөлшері мен орындалу мерзімі;

3) кепілге берілген жылжымайтын мүліктің тізбесі мен мекен-жайы;

4) ипотеканың мәні болып табылатын жылжымайтын мүлік сол бойынша кепіл берушінің меншігі болып табылатын құқықтың атауы (меншік құқығы, шаруашылық жүргізу құқығы және басқалары);

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

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

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

Кепіл берушінің жеке басына байланысты өзгерістерге оның тұрғылықты жерінің өзгеруі, тегінің, атының, әкесінің атының (егер ол жеке басын куәландыратын құжатта көрсетілген болса) ауысуы, жеке басты куәландыратын құжаттарды ауыстыруы, кепіл

берушімен байланысу үшін пайдаланылатын байланыс ақпаратының және байланыс тәсілінің өзгеруі жатады;

5) тараптардың кез келгенінің өтініші бойынша ипотека шартында келісімге қол жеткізілуге тиіс және заңдарда тыйым салынбаған өзге де шарттар.

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

2. Егер негізгі міндеттеме бөлініп орындалуға тиіс болса, ипотека шартында тиісті төлемдердің мерзімі мен кезеңділігін және олардың мөлшеріне осы мөлшерді анықтауға мүмкіндік беретін талаптар көрсетілуге тиіс.

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

8-бап. Кепілге берілген жылжымайтын мүлікті иеліктен шығару туралы ережелерді бұзудың салдарлары

1. Ипотека шарты бойынша кепілге берілген жылжымайтын мүлік Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексінің 315-бабының 2-тармағындағы ережелер бұзылып, иеліктен шығарылған кезде кепіл ұстаушы өз таңдауына қарай:

1) кепілге берілген жылжымайтын мүлікті иеліктен шығару туралы мәміленің күші жойылған деп танылуын;

2) негізгі міндеттеменің мерзімінен бұрын орындалуын және кімнің меншігі екеніне қарамастан, кепілге берілген жылжымайтын мүліктен айыпақы өндірілуін талап етуге хақылы.

Соңғы жағдайда, егер кепілге берілген жылжымайтын мүлікті сатып алушы жылжымайтын мүліктің ережелер бұзылып иеліктен шығарылуы туралы оны сатып алу сәтінде білсе немесе білуге тиіс болса, онда мұндай сатып алушы ипотекамен қамтамасыз етілген міндеттеменің орындалмағаны үшін кепіл берушімен бірге көрсетілген жылжымайтын мүліктің құны шегінде жауап тартады.

2. Кепіл беруші ипотека куәлігін берген кезде оның кепілдікке берілген жылжымайтын мүлікті иеліктен шығаруына жол берілмейді.

Ол жылжымайтын мүлікті иеліктен шығарған жағдайда осы баптың 1-тармағында көзделген салдарлар туындайды.

9-бап. Ипотека шарты жөніндегі құқықтарды беру

Ипотека шарты бойынша құқықтарды беру, талаптардан бас тарту ережелері сақтала отырып, ал ипотека куәлігі берілген жағдайда осы Заңның 16-бабында белгіленген тәртіппен жүзеге асырылады және мемлекеттік тіркеуге жатады.

9-1-бап. Ипотека шартының талаптарын өзгерту

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

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

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

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

10-бап. Ипотека затына үшінші тұлғалардың құқықтары туралы кепіл ұстаушыны ескерту

Ипотека шарты жасалған кезде кепіл беруші, тіпті, бұл құқықтар белгіленген тәртіппен тіркелмесе де, ипотеканы тіркеу сәтінде өзіне белгілі ипотека затына барлық үшінші тұлғалардың құқықтары туралы кепіл ұстаушыны ескертуге тиіс. Бұл ереженің орындалмауы кепіл ұстаушыға негізгі міндеттеменің мерзімінен бұрын орындалуын немесе ипотека шарты уағдаластықтарының өзгертілуін талап етуге құқық береді.

Ескерту. 10-бапқа өзгеріс енгізілді- ҚР 2011.03.25 N 421-IV (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

11-бап. Ипотека шартына қосымшалар

Ипотека шартына ипотеканың талаптарын және/немесе осы шарт бойынша кепіл ұстаушының құқықтарын жүзеге асыру үшін қажетті талаптарды айқындайтын құжаттар қоса берілуі мүмкін.

3-тарау. Ипотека куәлігі

12-бап. Ипотека куәлігі ұғымы

1. Ипотека куәлігі оның заңды иесінің:

1) негізгі міндеттеме бойынша орындалуды алуға;

2) негізгі міндеттеме бойынша орындалуды алу мақсатында кепілге берілген жылжымайтын мүліктен айыпақы өндіріп алуға құқығын куәландыратын ордерлік бағалы қағаз болып табылады.

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

3. Ипотека шартының барлық данасында ипотека куәлігінің берілгені туралы белгі соғылады.

4. Ипотекалық тұрғын үй қарызы немесе оның бір бөлігі бойынша ипотека нысанасы болып табылатын бір ғана жылжымайтын мүлікке қатысты бір ипотека куәлігінен артық жасауға жол берілмейді.

Ескерту. 12-бапқа өзгерту енгізілді - Қазақстан Республикасының 2003.06.03. N 427, 2007.07.26. N 311 Заңдарымен.

13-бап. Ипотека куәлігінің мазмұны

1. Ипотека куәлігінде мыналар көрсетілуге тиіс:

1) құжаттың атауына енгізілген "Ипотека куәлігі" сөздері;

2) кепіл берушінің аты-жөні (атауы) және тұрғылықты жері (орналасқан жері);

3) кепіл ұстаушының аты-жөні (атауы) және тұрғылықты жері (орналасқан жері);

4) егер борышқор негізгі міндеттеме бойынша кепіл беруші болмаса, борышқордың аты-жөні (атауы) және тұрғылықты жері (орналасқан жері);

5) ипотека шарты жасалған күн мен орны;

6) егер олар төленуге тиіс болса, негізгі міндеттеменің сомасы мен сыйақының мөлшерін көрсету;

7) егер олар төленуге тиіс болса, негізгі міндеттеменің сомасы мен сыйақысын төлеу мерзімін көрсету, ал егер бұл сома және немесе сыйақы бөлініп төленуге тиіс болса, тиісті төлемдердің мерзімі мен кезеңділігін және әрқайсысының мөлшерін немесе оларды айқындауға мүмкіндік беретін шарттарды көрсету;

8) кепілге берілген жылжымайтын мүліктің тізбесі мен мекен-жайы;

9) ипотеканың мәні болып табылатын мүліктің кепіл берушінің меншігі болып табылатынын айқындайтын құқықтың атауы;

10) ипотеканың мәні болып табылатын жылжымайтын мүлікке немесе осы мүліктің бір бөлігіне басқа да ипотека куәліктері бар екенін, ипотекалық тұрғын үй қарызы шарттары бойынша ипотека куәліктерін қоспағанда, бұл жылжымайтын мүлік немесе оның бір бөлігі жалға берілген бе немесе оның өзге де ауыртпалығы бар екенін немесе жоқ екенін көрсету;

11) кепіл берушінің қойған қолы;

12) ипотека куәлігінің берілу күні;

13) ипотекалық куәлікке қосымша.

2. Осы баптың 1-тармағында белгіленген талаптардың сақталмауы, сондай-ақ тазартулар мен түзетулердің болуы ипотека куәлігін жарамсыз етеді.

Ескерту. 13-бапқа өзгерту енгізілді - Қазақстан Республикасының 2003.06.03. N 427, 2007.07.26. N 311 Заңдарымен.

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

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

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

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

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

Кепіл ұстаушыны ауыстыру осы Заңда көзделген тәртіппен жүзеге асырылады.

Ескерту. 13-1-баппен толықтырылды - Қазақстан Республикасының 2007.07.26. N 311 Заңымен.

14-бап. Ипотека куәлігі бойынша құқықтарды жүзеге асырудың шарттары және міндеттемелердің орындалуы

1. Осы Заңда немесе ипотека шартында көзделген өз құқықтарын жүзеге асыру кезінде ипотека куәлігінің иесі оны кепіл берушіге көрсетуге міндетті.

2. Негізгі міндеттемені орындаған кепіл беруші өзіне ипотекалық куәлік берілуін талап етуге құқылы. Негізгі міндеттемені ішінара орындаған кепіл беруші міндеттеменің тиісті бөлігінің орындалғаны туралы ипотекалық куәлікке кепіл

ұстаушы (ипотека куәлігінің иесі) кепіл берушінің жазбаша өтініші бойынша жүргізетін белгіні талап етуге құқылы. Ипотекалық куәлік жаңа иесіне берілген кезде ішінара орындалғаны туралы белгі міндетті түрде қойылады.

3. Ипотека куәлігінің заңды иесінде болуы не ипотека куәлігінде негізгі міндеттеменің ішінара орындалғаны туралы белгінің болмауы, егер өзге жәйт дәлелденбесе, осы міндеттеменің немесе, тиісінше, оның бөлігінің орындалмағанын айғақтайды.

4. Ипотека куәлігінің кепіл берушіде болуы, егер өзге жәйт дәлелденбесе, ипотекамен қамтамасыз етілген міндеттеменің орындалғанын айғақтайды.

5. Ипотека куәлігі бойынша міндеттемелерді орындау осы баптың 6-тармағында көзделген ерекшеліктерді ескере отырып, Қазақстан Республикасының азаматтық заңдарына сәйкес жүзеге асырылады.

6. Ипотека куәлігі бойынша құқықты беру жазбасын (индоссаментті) жасау жолымен беретін ипотека куәлігінің заңды иесі, егер мемлекеттік тіркеуге дейін ипотекалық куәлікте ол "маған арналмаған айналым" деген сөздерді жазған жағдайда, ипотека куәлігі бойынша құқықты жүзеге асырғаны үшін жауапты болмайды.

Ескерту. 14-бапқа өзгерту енгізілді - Қазақстан Республикасының 2003.06.03. N 427, 2007.07.26. N 311 Заңдарымен.

15-бап. Ипотека куәлігін тіркеу

Ипотека куәлігін беру, ипотека куәлігіне өзгерістер және (немесе) толықтырулар енгізу және оны кейіннен басқа иелеріне беру ипотеканың мәні болып табылатын жылжымайтын мүлік орналасқан жерде, жылжымайтын мүлікке құқықтарды тіркеу үшін белгіленген тәртіппен, мемлекеттік тіркеуге жатады.

Ескерту. 15-бапқа өзгерту енгізілді - Қазақстан Республикасының 2007.07.26. N 311 Заңдарымен.

16-бап. Ипотека куәлігі жөніндегі құқықтарды беру

1. Ипотека куәлігі жөніндегі құқықтарды беру онда басқа тұлғаның пайдасына берілгені туралы жазба жасау және ипотека куәлігін осы тұлғаға беру арқылы жүзеге асырылады.

Берілу жазбасында ипотека куәлігі жөнінде құқықтар берілетін тұлғаның аты-жөні (атауы) дәлме-дәл және толық көрсетілуі тиіс. Ипотека куәлігіндегі бланкілік берілу жазбасы жарамсыз болып саналады.

Берілу жазбасына ипотека куәлігінде көрсетілген кепіл ұстаушы, ал егер бұл жазба бастапқы болып табылмаса - алдыңғы жазбада көрсетілген ипотека куәлігінің иесі қол қоюға тиіс.

2. Ипотека куәлігі бойынша құқықтардың басқа тұлғаға берілуі онымен бірге негізгі міндеттемелер бойынша құқықтардың да осы тұлғаға берілгенін білдіреді.

Ипотека куәлігінің заңды иесіне негізгі міндеттеме бойынша кепіл ұстаушының құқықтары мен кредитордың құқықтарын қоса, оның мазмұнынан туындайтын барлық құқықтар тиесілі.

3. Егер осы ипотека куәлігіне құқықтары ондағы берілу жазбаларының үздіксіз қатарына негізделсе, ипотека куәлігінің иесі заңды болып саналады.

Егер ипотека куәлігінің берілу жазбаларын жасаған тұлғалардың қайсыбірінің иелігінен қолды болуы немесе осы тұлғаның еркінен тыс басқа бір ретпен шығып қалғаны дәлелденіп, бұл туралы ипотека куәлігінің иесі оны сатып алған кезде білсе немесе білуге тиіс болса, оның иесі заңсыз болып саналады.

4. Ипотека куәлігінің басқа тұлғаларға кейіннен берілуіне тыйым салатын ондағы жазбалар жарамсыз деп танылады.

Ескерту. 16-бапқа өзгерту енгізілді - Қазақстан Республикасының 2007.07.26. N 311 Заңдарымен.

17-бап. Жоғалтып алған ипотека куәлігі бойынша құқықтарды қалпына келтіру

1. Жоғалтып алған ипотека куәлігі бойынша құқықтарды сот іс жүргізу заңдарында белгіленген тәртіппен қалпына келтіреді.

2. Егер жоғалтып алған ипотека куәлігінде жасалған барлық берілу жазбалары түгел анықталса, кепіл ұстаушы үшінші тұлғаға берген ипотека куәлігі бойынша құқықтар қалпына келтірілуі мүмкін.

3. Сот шешімінің негізінде кепіл беруші оған "көшірме" деген белгі соғып, ипотека куәлігінің көшірмесін береді.

18-бап. Ипотека куәлігін кепілге беру

1. Ипотека куәлігінің заңды иесінің міндеттемелерін орындауды қамтамасыз етуде ипотека куәлігін кепілге беру Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексіне сәйкес жүзеге асырылады.

2. Ипотека куәлігін кепілге берумен қамтамасыз етілген міндеттеме орындалмаған жағдайда ипотека куәлігінің кепіл ұстаушысы негізгі міндеттеме бойынша құқықтардың осы Заңның 16-бабында көзделген тәртіппен, шарттармен және салдарлармен өзіне берілуін талап етуге хақылы. Бұл құқықтарды беруден бас тартылған жағдайда ипотека куәлігінің кепіл ұстаушысы мұндай құқықтардың өзіне ауыстырылуын сот тәртібімен талап ете алады.

3. Ипотека куәлігі бойынша құқықтар өзіне берілген немесе сотпен ауыстырылған ипотека куәлігінің кепіл ұстаушысы ипотека куәлігі мен негізгі міндеттеменің шарттарына сәйкес ипотеканың мәнінен айыпақы өндіріп алуға хақылы.

Ипотеканы өткізу нәтижесінде алынған сома ипотека куәлігінің кепіл ұстаушысының борышын өтеуге, қалған сомасы жылжымайтын мүлікті кепілге берген тұлғаға осы Заңның 36-бабының талаптары ескеріліп беріледі.

4. Ипотека куәлігінің кепіл ұстаушысы мен ипотека куәлігін кепілге берушінің келісімімен ипотека куәлігінде ипотека куәлігінің кепілімен қамтамасыз етілген

міндеттеме сомасын түскен ақшадан ұстап қалу үшін ипотека куәлігін белгілі бір мерзім өткеннен кейін сатуға кепіл ұстаушыға құқық беретін арнайы кепілдік берілу жазбасы жасалуы мүмкін.

Ескерту. 18-бапқа өзгерту енгізілді - Қазақстан Республикасының 2003.06.03. N 427 Заңымен.

19-бап. Ипотека куәлігінің күшін тоқтату

1. Ипотека куәлігінің күші:

1) одан туындайтын құқықтар жүзеге асырылған ретте;

2) ол кепіл берушіге ерікті берілген ретте;

3) егер одан туындайтын талаптар негізгі міндеттеме бойынша борышқорларға негізгі міндеттемені орындау мерзімі басталғаннан кейін бір ай өткенге дейін қойылмаса;

4) ипотеканың мәні жоғалған жағдайда тоқтатылады.

2. Осы баптың 1-тармағының 3 және 4-тармақшаларында көзделген негіздер бойынша ипотека куәлігінің күші тоқтатылған жағдайда ипотека куәлігі иесінің негізгі міндеттемені орындау құқықтары сақталады.

4-тарау. Ипотеканы өткізу

20-бап. Ипотеканы өткізу негізі мен тәсілдері

1. Борышкер өзі жауап беретін, ипотекамен қамтамасыз етілген міндеттемені орындамаған жағдайда, кепіл ұстаушының талаптарын қанағаттандыру үшін кепілге салынған мүлікке өндіріп алу қолданылуы мүмкін.

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

2. Кепіл ұстаушы өз талаптарын:

1) ипотеканы сот тәртібімен өткізу;

2) егер бұл Қазақстан Республикасының заңдарында не ипотека шартында немесе тараптардың кейінгі келісімінде көзделген болса, ипотеканы сот тәртібінен тыс өткізу;

3) осы Заңның 32-бабына сәйкес сауда-саттық өткізілмеді деп жарияланған жағдайда, кепілге салынған мүлікті өз меншігіне айналдыру арқылы қанағаттандыруға құқылы.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Егер борышкер негізгі міндеттеме бойынша кепіл беруші болып табылмаса, кепіл ұстаушы кепіл беруші мен борышкерді ипотека нысанасы болып табылатын жылжымайтын мүлікті дербес өткізу мүмкіндігін ұсыну туралы хабардар етпеген

жағдайда, кепіл беруші кепіл ұстаушыға жылжымайтын мүлікті дербес өткізу туралы өтінішхат жіберген күннен бастап күнтізбелік отыз күн өткеннен кейін үш ай мерзімде осы жылмымайтын мүлікті кепіл берушінің бастамасы бойынша жүргізілген, жасалған күнінен бастап алты ай өтпеген бағалау туралы есепте көрсетілген жылжымайтын мүліктің бағалау құнының жетпіс бес пайызынан төмен емес бағамен өткізуге құқылы.

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

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

21-бап. Ипотеканы сот тәртібімен өткізу

1. Ипотеканы сот тәртібімен өткізу кепіл ұстаушының қуынымы бойынша сот шешіміне сәйкес жүргізіледі. Бұл ретте ипотеканың мәні болып табылатын жылжымайтын мүлікті сату іс жүргізу заңдарында белгіленген тәртіппен ашық сауда-саттықта сату арқылы жүргізіледі.

2. Егер борышқор жол берген негізгі міндеттемені бұзушылық мардымсыз болса және осының салдарынан кепіл ұстаушының қойған талаптарының мөлшері кепілге берілген мүліктің құнына анық сәйкес келмесе, ипотека шарты бойынша кепілге берілген мүліктен айыпақы өндіріп алуға рұқсат берілмеуі мүмкін.

3. Ипотека шарты бойынша кепілге берілген жылжымайтын мүліктен айыпақы өндіріп алу туралы шешім қабылдаған кезде сот мыналарды анықтап, шешімінде көрсетуге тиіс:

1) оны сату аяқталғаннан кейін айқындалатын жылжымайтын мүлікті сақтау және өткізу жөніндегі шығыстар сомасын қоспағанда, кепілге берілген мүліктің құнынан кепіл ұстаушыға төленуі тиіс барлық сомаларды; проценттік ара қатынаста есептелетін сомалар үшін сыйақы есептелетін сома, сыйақының мөлшері және ол есептелуге тиіс кезең;

2) құнынан кепіл ұстаушының талаптары қанағаттандырылатын, ипотеканың мәні болып табылатын жылжымалы мүлік;

3) кепілге берілген жылжымайтын мүлікті өткізу кезінде бастапқы сату бағасы;

4) егер олар қажет болатын болса, жылжымалы мүлікті өткізілгенге дейін сақтауды қамтамасыз ету жөніндегі шаралар.

4. Кепіл ұстаушының өтініші бойынша дәлелді себептері болса, сот кепілге берілген жылжымайтын мүліктен айыпақы өндіріп алу туралы шешімде оның іске асырылуын, егер:

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

2) ипотеканың мәні ауылшаруашылық мақсатындағы жерлердің құрамындағы жер учаскесі болып табылса бір жыл мерзімге дейін кейінге қалдыруға хақылы.

Кепілге берілген жылжымалы мүлікті өткізуді кейінге қалдыру тараптардың негізгі міндеттеме жөніндегі құқықтары мен міндеттерін қозғамайды және борышқорды кредитордың кейінге қалдырылған мерзімде ұлғайған шығындарын, оған тиесілі сыйақы мен айыпты өтеуден босатпайды.

Егер кепіл беруші өзіне берілген кейінге қалдыру мерзімінің шегінде кепіл ұстаушының талаптарын қанағаттандырған болса, сот кепіл берушінің мәлімдеуі бойынша бұл шешімді өзгертеді.

5. Ипотеканы өткізуді кейінге қалдыруға мынадай жағдайларда:

1) егер ол кепіл ұстаушының қаржы жағдайын елеулі түрде нашарлатуға әкелуі мүмкін болса;

2) егер кепіл берушіге немесе кепіл ұстаушыға қатысты оны банкрот деп тану туралы іс қозғалса, жол берілмейді.

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

22-бап. Ипотеканы өткізуді тоқтату

Үшінші тұлға (заттай кепілгер) болып табылатын борышкер және (немесе) кепіл беруші кепіл нысанасын сату өткізілгенге дейін кез келген уақытта кепіл ұстаушының талаптарын, оларды ипотекалық шарт талаптарына сәйкес қанағаттандырған кезге қарай оларда қандай талаптар бар болса, сондай көлемде орындап, оған қатысты өндіріп алуды және оның өткізілуін тоқтатуға құқылы. Осы құқықты шектейтін келісім жарамсыз болады.

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

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

Ескерту. 22-бап жаңа редакцияда - ҚР 2011.02.10 N 406-IV (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

23-бап. Ипотеканы өткізуге байланысты шығыстарды өтеу

Ипотеканы өткізуге байланысты кепіл ұстаушының тартқан шығыстары оған кепілге берілген мүліктің құнынан өтеледі.

24-бап. Ипотеканы сот тәртібінен тыс өткізу рәсімі

1. Ипотеканы сот тәртібінен тыс өткізу рәсімі сенім білдірілген адам ұйымдастыратын кепілге қойылған мүлікке сауда-саттық өткізу арқылы жүргізіледі.

2. Сенім білдірілген адамды тараптар ипотека шартында не ипотека нысанасын соттан тыс тәртіппен өткізу кезіндегі келісімде айқындайды.

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

3. Кепіл ұстаушының талаптарын соттан тыс тәртіппен қанағаттандыруға:

1) жылжымайтын мүлік ипотекасына басқа адамның немесе органның келісімі талап етілген және осындай келісім алынбаған;

2) қоғам үшін елеулі тарихи, көркемдік немесе өзге де мәдени құндылығы бар жылжымайтын мүлік ипотеканың нысанасы болып табылған;

3) ортақ меншіктегі және оның меншік иелерінің қайсыбірі кепіл ұстаушының талабын соттан тыс тәртіппен қанағаттандыруға жазбаша келісім бермеген жылжымайтын мүлік ипотеканың нысанасы болып табылған;

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

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

Аталған жағдайларда кепілге қойылған мүлікті өндіріп алу тек сот шешімімен ғана жүргізіледі.

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

25-бап. Соттан тыс сауда-саттық жүргізуге қойылатын талаптар

1. Сауда-саттық өткізілгенге дейін мынадай рәсімдер орындалуға тиіс:

1) сенім білдірілген тұлға жылжымайтын мүлікті соттан тыс тәртіппен өткізуді жүргізудің басталғаны туралы хабарлама жасайды, оны ипотека тіркелген органда

тіркейді және кепіл берушіге табыс етеді. Хабарламаны тікелей беру мүмкін болмаған кезде ол кепіл берушіге оның ипотекалық шартта көрсетілген мекенжайы бойынша тапсырысты хатпен жіберіледі;

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

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

4) сауда-саттық туралы құлақтандыру алғаш рет жарияланған сәт пен оның өткізілу сәтіне дейін кемінде он күн өтуге тиіс.

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

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

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

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

2. Жылжымайтын мүлікті соттан тыс тәртіппен өткізуді жүргізудің басталғаны туралы хабарлама алғаннан кейін кепіл беруші ипотеканы өткізуге негіздердің жоқтығы жөнінде қуыныммен сотқа жүгінуге хақылы.

Кепіл беруші сол сияқты осы Заңның 21-бабының 4-тармағында көзделген шарттарға орай ипотеканы өткізуді кейінге қалдыру туралы шағыммен сотқа жүгінуге хақылы.

Қуыныммен (арызбен) сотқа жүгіну осы баптың 1-тармағының 2-тармақшасында көзделген мерзімнің өтуін тоқтата тұрады.

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

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

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

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

1) кепіл берушінің аты-жөні (атауы) және тұрғылықты жері (орналасқан жері);

2) кепіл ұстаушының аты-жөні (атауы) және тұрғылықты жері (орналасқан жері);

3) орындалмаған міндеттемелердің қысқаша баяны;

4) негізгі міндеттеменің қорытылған жиынтығы;

5) кепілге берілген жылжымайтын мүліктің жорамалды сатылуына дейін кепіл беруші төлеуге тиіс барлық өзге де алымдар, шығындар және шығыстардың қорытылған жиынтығы;

6) барлық берешектердің хабарлама алынған сәттен бастап отыз күн ішінде толық өтелуі туралы ұсыныс;

7) ипотеканың мәні болып табылатын жылжымайтын мүлікке сауда-саттық өткізудің мүмкіндігі туралы ескерту;

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

7-2) жеке тұлға болып табылатын кепіл берушінің хабарлама табыс етілген немесе тапсырысты хатпен алынған кезден бастап күнтізбелік отыз күннен аспайтын мерзімде кепіл ұстаушының алдында жеке тұлғаның тұрғын үйімен қамтамасыз етілген, кәсіпкерлік қызметті жүзеге асырумен байланысты емес ипотекалық қарыз бойынша

ипотека нысанасы болып табылатын жылжымайтын мүлікті дербес өткізу туралы өтінішхат беру құқығы туралы шарт;

8) сенім білдірген тұлғаның аты-жөні (атауы), тұрғылықты жері (орналасқан жері).

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

27-бап. Сауда-саттық өткізу туралы хабарламаның мазмұны

Сауда-саттық өткізу туралы хабарламада мынадай деректер болуға тиіс:

1) кепіл берушінің аты-жөні (атауы) және тұрғылықты жері (орналасқан жері);

2) кепіл ұстаушының аты-жөні (атауы) және тұрғылықты жері (орналасқан жері);

3) орындалмаған міндеттемелердің қысқаша баяны және ипотеканы өткізу есебінен қанағаттандырылуға тиіс кепіл берушінің кепіл ұстаушының алдындағы барлық берешектерінің жалпы сомасы;

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

5) сауда-саттықты өткізудің уақыты мен орны;

6) сенім білдірілген тұлғаның аты-жөні (атауы), тұрғылықты жері (орналасқан жері) және телефон нөмірі.

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

1. Сенім білдірілген адам сауда-саттық өткізілгенге дейін кемінде күнтізбелік он күн бұрын жылжымайтын мүлік орналасқан жер бойынша Қазақстан Республикасы облысының, республикалық маңызы бар қаласының, астанасының аумағында таратылатын мерзімді баспа басылымдарында қазақ және орыс тілдерінде сауда-саттық туралы хабарландыру жариялайды.

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

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

2) жылжымайтын мүліктің дәл орны;

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

4) сатып алу бағасын төлеудің тәртібі мен мерзімі;

5) сауда-саттықты өткізу уақыты мен орны;

6) сауда-саттықты өткізетін сенім білдірілген тұлғаның аты-жөні (атауы) және тұрғылықты жері (орналасқан жері), анықтамалар мен төлем деректемелері үшін берілетін оның телефон нөмірі.

Егер бұл мүмкін болса және оған ешқандай кедергі болмаса, сауда-саттыққа шығарылатын жылжымайтын мүліктің нақ өзінің көрнекті тұсына сауда-саттық туралы құлақтандырудың бір данасы оны өткізуден кемінде он күн бұрын ілініп қойылады.

Ескерту. 28-бапқа өзгерту енгізілді - ҚР 2003.06.03 N 427, 2011.02.10 N 406-IV (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңдарымен.

29-бап. Сауда-саттықты ұйымдастыру және өткізу

1. Сауда-саттықты сенім білдірілген тұлға ұйымдастырып, өткізеді.

2. Сауда-саттық елді мекенде (қалада, ауданда, поселкеде, ауылда) мүлік орналасқан жерде өткізіледі.

3. Сауда-саттық аптаның кез келген күні 9-дан 18 сағатқа дейінгі уақытқа тағайындалады.

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

30-бап. Сауда-саттыққа қатысушылар

Сауда-саттыққа:

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

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

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

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

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

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

31-бап. Кепілдік жарна және сатып алу бағасын төлеу

1. Сауда-саттық басталар алдында сенім білдірген тұлға әрбір сауда-саттыққа қатысушыдан кепілдік жарнасын енгізуді немесе жорамал сатып алу құнын оның төлеуге қабілетті екенін растайтын өзге де дәлелдерді талап етуге хақылы. Сауда-саттық аяқталар алдында сенім білдірген тұлға ақырғы бағаны ұсынған сауда-саттыққа қатысушыдан осы соманы толық көлемде қолма-қол ақшамен, банк чегі

түрінде немесе Қазақстан Республикасының заңдарында белгіленген өзге де есеп айырысу жолдарымен дереу енгізуді не сауда-саттық аяқталғаннан кейін сауда-саттық туралы құлақтандыруда көрсетілген жолдармен және мерзімде аталған бағаны оның төлеуге қабілеттілігінің дәлелдерін талап етуге хақылы.

2. Сатып алушы дереу төлем жасаудан бас тартқан не оның сауда-саттық туралы құлақтандыруда көзделген мерзімде төлем жасау мүмкіндігіне дәлелі болмаса, ол сауда-саттыққа қатысушылар құрамынан шығарылады да, сауда-саттық жалғастырылады деп саналады. Оны жалғастыру мүмкіндігі болмаған, сондай-ақ сауда-саттықта сатып алған мүлікке сатып алушы төлем жасамаған жағдайда, осы Заңда белгіленген тәртіппен өткізілетін жаңа сауда-саттық тағайындалады.

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

4. Қатысушылардың кепілдік жарналары сауда-саттық аяқталғаннан кейін қайтарылуға тиіс. Сауда-саттықты ұтқан қатысушының кепілдік жарнасы сатып алу бағасының есебіне жатқызылады.

Сауда-саттықты ұтқан, бірақ сатып алу бағасын төлемеген қатысушының кепілдік жарнасы сенім білдірген тұлғаның қарамағында қалады және ол бұны осы Заңның 28-бабында белгілеген тәртіппен пайдаланады.

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

32-бап. Сауда-саттық өткізілмеген деп жариялау

1. Сенім білдірілген тұлға, егер:

1) сауда-саттыққа бір ғана сатып алушы келсе;

2) сауда-саттықта ұтқан тұлға сатып алу бағасын белгіленген мерзімде енгізбесе, сауда-саттық өткізілмеген деп жариялайды.

2. Осы баптың 1-тармағында көрсетілген жағдаяттардың бірі орын алса, келесі күні сауда-саттық өткізілмеген деп жариялануға тиіс.

3. Бір ғана сатып алушы қатысқандықтан, сауда-саттық өткізілмеді деп жарияланған кезде кепіл ұстаушы мүлікті бағалаушы жасаған бағалау туралы есеп негізінде сот шешімімен белгіленген немесе сенім білдірілген тұлға белгілеген ағымдағы бағалау құны бойынша өз меншігіне айналдыруға немесе жаңа сауда-саттық тағайындауды талап етуге хақылы.

Осы баптың 1-тармағының 2-тармақшасында көзделген негіздер бойынша сауда-саттық өткізілмеді деп жарияланғаннан кейін он күн ішінде кепіл ұстаушы кепілге берілген жылжымайтын мүлікті сатып алу-сату шартын жасасу арқылы сатып алуға хақылы.

Бұл ретте ипотека шарты тоқтатылады.

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

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

33-бап. Сотқа жүгіну құқығы

Кепіл беруші, сондай-ақ егер ол кепіл беруші болып табылмаса, негізгі міндеттеме бойынша борышқор сауда-саттық өткізудің рәсімі бұзылған жағдайда жылжымайтын мүлік орналасқан жердегі сотта оның нәтижелерін 3 ай ішінде даулауға хақылы.

Қуыным жасау арызын беру сауда-саттық нәтижесінен туындайтын іс-әрекеттің жасалуын тоқтатпайды.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9) осы Заңның 29-бабында көзделген талаптардың бұзылуы;

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

Ескерту. Заң 33-1-баппен толықтырылды – ҚР 02.07.2018 № 168-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі)

Заңымен; өзгеріс енгізілді - ҚР 21.01.2019 № 217-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

34-бап. Жылжымайтын мүлікті сатып алушыға беру

Сауда-саттық аяқталып, сатып алушы ақырғы және өзінен талап етілген басқа да барлық төлемдерді енгізгеннен кейін сенім білдірілген тұлға оған сауда-саттықта жылжымайтын мүлікті сатып алғаны туралы құжатты тапсырады, онда мынадай мәліметтер болуға тиіс:

1) сауда-саттықты өткізудің негізі;

2) оны өткізудің орны мен уақыты;

3) сауда-саттықта сатып алынған мүліктің атауы, сыны мен сипаттамасы, оның орналасқан жері;

4) кепіл беруші - мүліктің бұрынғы иесінің аты-жөні (атауы) және тұрғылықты жері (орналасқан жері);

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

6) сатып алушы төлеген сатып алу бағасы;

7) сауда-саттықты өткізген сенім білдірілген тұлғаның аты-жөні (атауы) және тұрғылықты жері (орналасқан жері).

Сауда-саттықта жылжымайтын мүліктің сатып алынғаны туралы құжат сенім білдірілген тұлғаның қойылған қолымен бекітіледі.

Жеке кәсіпкерлік субъектілерін қоспағанда, егер сенім білдірілген тұлға заңды тұлға болып табылса, оның өкілінің қойған қолы осы заңды тұлғаның мөрімен расталады; егер сенім білдірілген тұлға жеке тұлға болса, оның қойған қолы нотариалдық тәртіппен расталады.

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

35-бап. Кепіл берушінің жылжымайтын мүлікті беруден бас тартуы

Кепіл беруші сатып алушыға ол сауда-саттықта сатып алған жылжымайтын мүлікті беруден, тұрғын үй-жайды босатқысы келмегенін қоса, бас тартқан жағдайда, сатып алушы мүлік орналасқан жердегі сотқа жүгінуге хақылы.

Бұл ретте туындаған барлық сот шығыстарын кепіл беруші ипотеканы өткізуден алған қаражатының есебінен өтейді.

36-бап. Сауда-саттықтан түскен түсімді бөлу

Сенім білдірілген тұлға сауда-саттықтан түскен түсімді мынадай басымдық ретімен:

1) сауда-саттықты өткізудің шығындары мен шығыстарын өтеуге;

2) ипотекамен қамтамасыз етілген негізгі міндеттеме үшін төлем жасауға;

3) қайталама кепіл және аударым кепілімен қамтамасыз етілген, мерзімі өткен міндеттемелерді, сондай-ақ заң актілерінде белгіленген кезек ретімен басқа да жылжымайтын мүлік ауыртпалықтарын төлеуге;

4) кепіл берушіге қалған соманы қайтаруға арнап бөледі.

5-тарау. Ипотеканы тоқтату

37-бап. Ипотеканы тоқтатудың негіздері

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

2. Ипотекалық шартты жасасу кезінде негізгі міндеттемені толығымен қамтамасыз еткен кепілге берілген мүлік негізгі міндеттеменің сомасынан төмен бағамен соттан тыс тәртіппен сатылған кезде, сондай-ақ осындай мүлікті кепілде ұстаушының меншігіне өткен кезде, ипотеканың тоқтатылуымен бір мезгілде негізгі міндеттеме де тоқтатылады.

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

3. Кепіл беруші ипотекалық шарт жасасу кезінде негізгі міндеттемені толық қамтамасыз еткен жылжымайтын мүлікті кепіл ұстаушымен келісілген бағадан төмен емес бағамен осы Заңның 20-1-бабында белгіленген тәртіппен дербес өткізген жағдайда , ипотеканың тоқтатылуымен бір мезгілде негізгі міндеттеме тоқтатылады.

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

38-бап. Осы Заңның күші

Осы Заң 1996 жылдың 1 қаңтарынан бастап күшіне енеді.

Қазақстан Республикасының
Президенті

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