

**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\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_                                                      "\_\_\_" \_\_\_\_\_201\_\_ 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 жилого дома (жилого здания) \_\_\_\_\_ (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: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**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.

      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 3 (трех) рабочих дней согласие Залогодержателя на регистрацию в уполномоченном  
государственном органе права собственности на недвижимое имущество, возникшее на основании Акта приемки  
в эксплуатацию построенного объекта;

      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 изменением, внесенным приказом 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).

**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