

Об утверждении порядка залога  
земельных участков и прав  
землепользования в обеспечение  
ипотечных кредитов

Постановление  
Правительства Республики Казахстан  
от 6 июня 1996 г. N 711

В соответствии с Указами Президента Республики Казахстан, имеющими силу Закона, от 22 декабря 1995 г. N 2717 "О земле" (Ведомости Верховного Совета Республики Казахстан, 1995 г., N 24, ст. 159) и от 23 декабря 1995 г. N 2723 "Об ипотеке недвижимого имущества" (Ведомости Верховного Совета Республики Казахстан, 1995 г., N 24, ст. 165) и постановлением Правительства Республики Казахстан от 12 января 1996 г. N 56 "О Плане действий Правительства Республики Казахстан по углублению реформ на 1996-1998 годы и развернутом Плане мероприятий Правительства Республики Казахстан по углублению реформ на 1996 год" (САПП Республики Казахстан, 1996 г., N 3, ст. 17) Правительство Республики Казахстан постановляет:

Утвердить прилагаемые Порядок залога земельных участков и прав землепользования в обеспечение ипотечных кредитов, а также формы Договора о залоге земельного участка или права землепользования в обеспечение ипотечного кредита, Ипотечного свидетельства на земельный участок или права землепользования, переданного в качестве залога.

Премьер-Министр  
Республики Казахстан

УТВЕРЖДЕН  
постановлением Правительства  
Республики Казахстан  
от 6 июня 1996 г. N 711

П О Р Я Д О К  
залога земельных участков и прав землепользования  
в обеспечение ипотечных кредитов

1. Настоящий Порядок регламентирует залог земельных участков и прав землепользования в обеспечение ипотечных кредитов.

2. Предметом залога могут быть земельный участок, принадлежащий залогодателю на праве частной собственности, право землепользования, а также земельные доли в земельном участке, находящемся в общей собственности или в общем землепользовании.

Залог права землепользования распространяется на право постоянного землепользования и на право временного долгосрочного землепользования, в форме аренды, на срок договора аренды.

При переходе права собственности на земельный участок или права пользования, обремененного сервитутом к залогодержателю, сервитут переходит вместе с правом, для обеспечения которого он установлен.

3. Залог земельных участков или прав землепользования не допускается по отношению к землям:

- общего пользования;
- предоставленным для нужд обороны;
- особо охраняемых природных территорий;
- служебного земельного надела.

Не допускается залог земельных участков или прав землепользования без залога расположенных на них зданий или

сооружений, а также части земельного участка или права землепользования на часть земельного участка, если эта часть не может быть в соответствии с целевым назначением использована в качестве самостоятельного участка.

4. Залогодателями могут быть:

физические и негосударственные юридические лица, имеющие на правах частной собственности земельные участки;

физические и негосударственные юридические лица, обладающие правом землепользования на земельные участки.

Государственные землепользователи вправе передавать в залог принадлежащее им право постоянного землепользования лишь в том случае, когда они обращают в залог здания или сооружения, расположенные на данном земельном участке, и в той его части, которая занята этим зданием или сооружением и предназначена для его обслуживания.

5. Залогодержателями могут быть физические и юридические лица.

6. Залог неделимого земельного участка, находящегося в общей совместной собственности или в общем совместном землепользовании, допускается при наличии письменного согласия всех участников общей собственности или общего землепользования.

7. Участник общей долевой собственности на земельный участок или общего долевого землепользования вправе заложить свою долю в соответствии с пунктом 2 статьи 5 Указа Президента Республики Казахстан, имеющего силу Закона, от 23 декабря 1995 г. N 2723 "Об ипотеке недвижимого имущества".

8. Условная земельная доля не является самостоятельным предметом залога.

9. Сельскохозяйственные организации, созданные в результате объединения условных земельных и имущественных долей, могут заложить право землепользования на основании решения общего собрания обладателей условных земельных долей.

10. Для залога земельного участка или права землепользования физические и юридические лица представляют потенциальному залогодержателю:

документы, удостоверяющие его право на земельный участок (акт на право собственности на земельный участок, право постоянного землепользования; договора о временном пользовании земельным участком, о купле-продаже, дарении, иные основания, предусмотренные законодательством);

письменное согласие участников общей совместной собственности или общего совместного землепользования;

акт оценочной стоимости земельного участка или права землепользования;

акт оценочной стоимости недвижимого имущества, расположенного на земельном участке;

план (схему) земельного участка;

перечень всех известных залогодателю к моменту заключения договора прав третьих лиц на предмет ипотеки (права залога, пользования, аренды, сервитута, другие обременения на земельный участок или на право землепользования);

другие материалы, необходимые для установления достоверных данных по земельному участку.

При передаче в залог части земельного участка или права землепользования на него на общем плане должна быть отражена та часть земельного участка, которая предусмотрена к передаче в залог.

11. Акт оценочной стоимости земельного участка или права землепользования, а также план земельного участка выдаются территориальными органами Государственного комитета Республики Казахстан по земельным отношениям и землеустройству, акт оценочной стоимости недвижимого имущества, расположенного на земельном участке, - органами технической инвентаризации, архитектуры и



\_\_\_\_\_ области.

Мы, нижеподписавшиеся, \_\_\_\_\_  
(Ф. И. О.)

\_\_\_\_\_ или наименование юридического лица)

именуемый в дальнейшем "Залогодатель", с одной стороны, и

\_\_\_\_\_ (Ф. И. О.)

именуемый в дальнейшем "Залогодержатель", с другой стороны,  
заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. Предмет Договора

1.1. Залогодатель передает Залогодержателю \_\_\_\_\_  
(предмет залога)  
принадлежащий (ее) Залогодателю на основании \_\_\_\_\_  
(наименование и N

\_\_\_\_\_ документа, дата и N его регистрации)

расположенный \_\_\_\_\_  
(описание земельного участка и место его  
\_\_\_\_\_ расположения)

\_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_ га, из них: сельскохозяйственных угодий \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ га, (пашни \_\_\_\_\_ га, многолетних насаждений \_\_\_\_\_ га,  
сенокосов \_\_\_\_\_ га, пастбищ \_\_\_\_\_ га),  
под постройками \_\_\_\_\_ га

\_\_\_\_\_ (перечень построек, сооружений, расположенных

\_\_\_\_\_ на земельном участке)

в границах прилагаемого к настоящему Договору плана земельного участка.

1.2. Оценочная стоимость предмета залога \_\_\_\_\_,  
(сумма залога)

в том числе стоимость земельного участка или права  
землепользования \_\_\_\_\_

1.3. Предметом договора обеспечиваются обязательства  
Залогодателя об уплате ипотечного кредита в сумме \_\_\_\_\_  
(сумма требования,

\_\_\_\_\_ обеспеченного залогом)

1.4. Срок исполнения обеспеченного залогом обязательства  
истекает "\_\_\_\_\_" \_\_\_\_\_ 199\_\_ г.

В случае исполнения основного обязательства по частям необходимо  
указать сроки или периодичность соответствующих платежей.

1.5. Проценты по основному обязательству составляют \_\_\_\_\_

## 2. Права и обязанности сторон

2.1. Залогодатель обязан:

\_\_\_\_\_ обеспечить за свой счет государственную регистрацию договора  
о залоге;

не продавать и не распоряжаться иным способом предметом залога без согласия Залогодержателя;

не обременять предмет залога последующим залогом;

принимать меры, необходимые для сохранения предмета залога;

восстановить предмет залога или с согласия Залогодержателя

заменить его другим предметом, равным по стоимости;

известить Залогодержателя о правах третьих лиц на предмет залога.

2.2. Залогодатель вправе:

передавать предмет залога во владение и пользование третьему лицу, если это не отражается на выполнении основного обязательства;

досрочно исполнить обязательство, обеспеченное предметом залога;

прекратить обращение взыскания на предмет залога по решению суда в любое время до его реализации посредством исполнения обеспеченного залогом обязательства.

2.3. Залогодержатель обязан:

возвратить разницу Залогодателю от суммы, вырученной от реализации предмета залога, превышающий размер обеспеченного этим залогом обязательства.

2.4. Залогодержатель вправе:

обратить взыскания на предмет залога, если в момент наступления срока исполнения обязательства, обеспеченного залогом, оно не будет исполнено;

обратить взыскание на предмет залога досрочно в случаях, предусмотренных законодательством;

сохранять залог в первоначальном объеме до полного исполнения Залогодателем всех обеспеченных залогом обязательств;

реализовать, предмет залога в установленном законом порядке;

проверять фактическое состояние предмета залога;

требовать от Залогодателя принятия мер, необходимых для сохранения предмета залога.

### 3. Дополнительные положения

3.1. Доверенное лицо определено в лице \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О или наименование

юридического лица)

3.2. В части, не урегулированной настоящим договором, применяются нормы гражданского законодательства Республики Казахстан.

3.3. Приложения: \_\_\_\_\_

3.4. Отметка о выдаче ипотечного свидетельства \_\_\_\_\_  
(реквизиты

свидетельства)

Договор составлен в двух экземплярах, из которых один передан Залогодержателю, другой экземпляр Залогодателю.

Юридические адреса и реквизиты сторон:

Залогодержатель

Залогодатель (вещный  
поручитель)

\_\_\_\_\_  
(Ф. И. О.)

\_\_\_\_\_  
(Ф. И. О.)

\_\_\_\_\_  
(или полное наименование)

\_\_\_\_\_  
(или полное наименование)

Адрес \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Р/счет \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Руководитель или иное  
уполномоченное лицо \_\_\_\_\_  
(подпись)

Руководитель или иное  
уполномоченное лицо \_\_\_\_\_  
(подпись)

М.П.

М.П.

Должник

\_\_\_\_\_  
(Ф. И. О.)

\_\_\_\_\_  
(или полное наименование)

Адрес \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(подпись)

М.П.

Отметка о регистрации:

Форма

УТВЕРЖДЕНА  
постановлением Правительства  
Республики Казахстан  
от 6 июня 1996 г. N 711

ИПОТЕЧНОЕ СВИДЕТЕЛЬСТВО  
на земельный участок или право землепользования,  
переданное в качестве залога

от " \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 199\_\_ г. N \_\_\_\_\_

Город (поселок, село) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ области.

1. Залогодатель (вещный поручитель) \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О. или

\_\_\_\_\_ полное наименование юридического лица, адрес)

2. Должник \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О. или

\_\_\_\_\_ полное наименование юридического лица, адрес)

3. Залогодержатель \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О. или

\_\_\_\_\_ полное наименование юридического лица, адрес)

4. Описание и местонахождение земельного участка \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

5. Наименование, номер, дата выдачи документа, удостоверяющего право Залогодателя на земельный участок, являющийся предметом ипотеки \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

6. Сумма основного обязательства составляет \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

7. Размер процентов, подлежащих уплате, составляет \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

8. Срок уплаты суммы основного обязательства осуществляется на момент " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 199\_\_ г.

Периоды соответствующих платежей \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

9. Срок подлежащих уплате процентов осуществляется на момент " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 199\_\_ г.

Периоды выплаты соответствующих процентов \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

10. Отметки об исполнении соответствующих частей обязательства \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

11. Отметка и реквизиты других ипотечных свидетельств на предмет залога: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

12. Обременения: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

13. Дата выдачи ипотечного свидетельства " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 199\_\_ г.

Залогодатель

\_\_\_\_\_  
(Ф. И. О.)

\_\_\_\_\_  
или наименование)

\_\_\_\_\_  
(подпись)

М.П.

Отметка о регистрации:

Отметка о передаче ипотечного свидетельства: