

Статья 1 изложена в редакции [Закона РК от 19.06.24 г. № 97-VIII](#) (введен в действие с 1 июля 2024 г.) ([см. стар. ред.](#))

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящем Законе

В настоящем Законе используются следующие основные понятия:

- 1) недвижимое имущество (недвижимость) - земельные участки, а также здания, сооружения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно;
- 2) ипотека недвижимого имущества (ипотека) - вид залога, при котором заложенное недвижимое имущество или доля в нем остаются во владении и пользовании залогодателя или третьего лица;
- 3) ипотечный заем - заем, в том числе банковский заем или синдицированный заем, обеспеченный ипотекой недвижимого имущества;
- 4) ипотечный жилищный заем - ипотечный банковский заем, предоставляемый в целях строительства жилища либо его покупки и (или) ремонта;
- 5) ипотечная организация - юридическое лицо, исключительным видом деятельности которого является деятельность, предусмотренная настоящим Законом;
- 6) ипотечный договор - соглашение сторон об установлении ипотеки в обеспечение основного обязательства;
- 7) реализация ипотеки - реализация имущества, являющегося предметом ипотеки;
- 8) залогодатель - лицо, чье недвижимое имущество или доля в нем являются предметом ипотеки;
- 9) залогодержатель - лицо, чьи интересы по основному обязательству обеспечены ипотекой;
- 10) основное обязательство - долговое или иное обязательство, полностью или частично обеспеченное ипотекой;
- 11) уполномоченный орган по делам архитектуры, градостроительства и строительства - [центральный государственный орган](#), осуществляющий руководство в сфере государственного управления архитектурной, градостроительной и строительной деятельностью;
- 12) доверенное лицо - лицо, которое проводит реализацию ипотеки во внесудебном порядке;
- 13) уполномоченный орган - [государственный орган](#), осуществляющий государственное регулирование, контроль и надзор финансового рынка и финансовых организаций.

В статью 2 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 23.12.05 г. № 107-III](#) ([см. стар. ред.](#))

Статья 2. Сфера применения настоящего Закона

1. Настоящим Законом регулируются отношения, возникающие при применении ипотеки имущества как способа обеспечения обязательств. Общие правила о залоге, содержащиеся в [Гражданском кодексе](#) Республики Казахстан, применяются к ипотеке имущества, если

настоящим Законом не установлены иные правила. В случае противоречия между настоящим Законом и другими законодательными актами в части регулирования ипотеки имущества применяются нормы настоящего Закона.

2. Правила настоящего Закона об ипотеке, возникающей в силу договора, соответственно применяются к ипотеке, возникающей на основании законодательного акта.

3. Особенности ипотеки земельных участков и прав на них могут быть предусмотрены земельным [законодательством](#).

4. Требования для ипотечных организаций, связанные с получением ими лицензий на осуществление банковских операций, предусмотренных настоящим Законом, а также регулированием их деятельности, устанавливаются [нормативными правовыми актами](#) уполномоченного органа.

Статья 2 дополнена пунктом 5 в соответствии с [Законом](#) РК от 02.07.18 г. № 168-VI; внесены изменения в соответствии с [Законом](#) РК от 03.07.19 г. № 262-VI (введены в действие с 1 января 2020 г.) (см. стар. ред.)

5. На ипотечные организации и иные юридические лица, осуществляющие деятельность в рамках введенного в соответствии с [Законом](#) Республики Казахстан «О государственном регулировании, контроле и надзоре финансового рынка и финансовых организаций» особого режима регулирования, нормы настоящего Закона и нормативных правовых актов уполномоченного органа, Национального Банка Республики Казахстан, принимаемых в соответствии с настоящим Законом, распространяются в пределах, предусмотренных условиями особого режима регулирования.

В статью 3 внесены изменения в соответствии с [Законом](#) РК от 11.07.97 г. № 154-I; [Законом](#) РК от 03.06.03 г. № 427-II (см. стар. ред.)

Статья 3. Пределы обеспечения основного обязательства ипотекой

1. Ипотека обеспечивает уплату залогодержателю основной суммы долга по договору ипотечного займа или иному обязательству полностью либо в части, предусмотренной ипотечным договором.

Если иное не предусмотрено договором, ипотека, установленная в обеспечение договора ипотечного займа, обеспечивает также уплату кредитору причитающегося ему вознаграждения (интереса) за пользование кредитом.

2. Если в договоре не предусмотрено иное, ипотека обеспечивает требования залогодержателя в том объеме, какой они имеют к моменту их удовлетворения, включая:

1) возмещение убытков, причиненных неисполнением, просрочкой или иным ненадлежащим исполнением основного обязательства;

2) неустойку (штраф, пеню) за неисполнение, просрочку исполнения или иное ненадлежащее исполнение основного обязательства;

3) неустойку за неправомерное пользование чужими деньгами, предусмотренные основным обязательством либо [законодательными актами](#).

3. Ипотека обеспечивает также:

1) возмещение судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на заложенное имущество;

2) возмещение расходов по реализации ипотеки.

4. Если в ипотечном договоре указана общая твердая сумма требований залогодержателя, обеспеченных ипотекой, обязательства должника перед залогодержателем в части, превышающей эту сумму, не считаются обеспеченными ипотекой, за исключением требований, предусмотренных [пунктом 3](#) настоящей статьи и [статьей 4](#) настоящего Закона.

Статья 4. Обеспечение ипотекой дополнительных расходов залогодержателя

В случаях, когда залогодержатель в соответствии с условиями ипотечного договора или в силу необходимости обеспечить сохранение заложенного недвижимого имущества вынужден нести расходы по его содержанию и охране либо на погашение задолженности залогодателя по связанным с этим недвижимым имуществом налогам, сборам или коммунальным платежам, возмещение залогодержателю таких необходимых расходов обеспечивается за счет заложенного недвижимого имущества.

Статья 5. Ипотека недвижимого имущества, находящегося в общей собственности

1. На недвижимое имущество, находящееся в общей совместной [собственности](#), ипотека может быть установлена при наличии письменного согласия на это всех собственников.

2. Участник общей долевой [собственности](#) может заложить свою долю в праве на общее имущество без согласия других собственников.

Закон дополнен главой 1-1 в соответствии с [Законом РК](#) от 23.12.05 г. № 107-III

Источник: Закон Республики Казахстан от 23 декабря 1995 года № 2723

Об ипотеке недвижимого имущества

(с [изменениями и дополнениями](#) по состоянию на 04.12.2024 г.)

<https://online.zakon.kz/>