

Статья 6. Форма ипотечного договора

1. Ипотечный договор заключается в письменной форме, подписывается залогодателем и залогодержателем, а также должником, если залогодатель не является должником (вещный поручитель).

Пункт 2 изложен в редакции [Закона РК от 25.03.11 г. № 421-IV](#) ([см. стар. ред.](#))

2. Ипотечный договор является основанием для регистрации ипотеки. Право ипотеки возникает с момента его регистрации.

3. [Нотариальное](#) удостоверение ипотечного договора осуществляется по желанию сторон.

4. Права залогодержателя могут подтверждаться (оформляться) выдачей ипотечного свидетельства.

В статью 7 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 03.06.03 г. № 427-II](#) ([см. стар. ред.](#))

Статья 7. Содержание ипотечного договора

1. В ипотечном договоре должны быть указаны:

1) имя (наименование) и место жительства (место нахождения) залогодателя и залогодержателя, а также должника, если залогодатель (вещный поручитель) не является должником по основному обязательству;

2) существо основного обязательства, его размер и сроки исполнения;

3) опись и местонахождение заложенного недвижимого имущества;

4) наименование права, в силу которого недвижимое имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю (право собственности, право хозяйственного ведения и другие);

Пункт 1 дополнен подпунктом 4-1 в соответствии с [Законом РК от 02.07.18 г. № 168-VI](#)

4-1) обязанность залогодателя предоставить доступ заимодателю и (или) оценщикам к залоговому имуществу для определения его оценочной стоимости в рамках процедуры внесудебной реализации залогового имущества;

Пункт 1 дополнен подпунктом 4-2 в соответствии с [Законом РК от 02.07.18 г. № 168-VI](#)

4-2) согласие залогодателя на возможность удовлетворения требований залогодержателя во внесудебном порядке в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения заемщиком обеспеченного залогом обязательства, за которое он отвечает;

Пункт 1 дополнен подпунктом 4-3 в соответствии с [Законом РК от 02.07.18 г. № 168-VI](#)

4-3) обязанность залогодателя информировать залогодержателя обо всех изменениях, связанных с личностью залогодателя, в течение пятнадцати рабочих дней со дня таких изменений.

К изменениям, связанным с личностью залогодателя, относятся изменение его места жительства, перемена фамилии, имени, отчества (если оно указано в документе, удостоверяющем личность), замена документов, удостоверяющих личность, изменение контактной информации, используемой для связи с залогодателем, и способа связи;

5) иные условия, относительно которых по заявлению любой из сторон в ипотечном договоре должно быть достигнуто соглашение и которые не запрещены законодательством.

См. также: [Письмо](#) Комитета регистрационной службы Министерства юстиции Республики Казахстан от 2 августа 2003 года № 11-1-4/2830/2.

Статья дополнена пунктом 1-1 в соответствии с [Законом](#) РК от 31.12.21 г. № 100-VII (распространяются на договоры, заключенные со дня введения в действие Закона РК от 31.12.21 г. № 100-VII)

1-1. В ипотечном договоре запрещается указывать право требования досрочного возврата суммы займа и вознаграждения по нему, за исключением случаев, предусмотренных [Гражданским кодексом](#) Республики Казахстан и настоящим Законом.

2. Если основное обязательство подлежит исполнению по частям, в ипотечном договоре должны быть указаны сроки или периодичность соответствующих платежей и их размеры либо условия, позволяющие определить эти размеры.

Статья 8. Последствия нарушения правил об отчуждении заложенного недвижимого имущества

1. При отчуждении недвижимого имущества, заложенного по ипотечному договору, с нарушением правил, содержащихся в [пункте 2 статьи 315](#) Гражданского кодекса Республики Казахстан, залогодержатель вправе по своему выбору потребовать:

- 1) признания сделки об отчуждении заложенного недвижимого имущества недействительной;
- 2) досрочного исполнения основного обязательства и обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество независимо от того, кому оно принадлежит.

В последнем случае, если доказано, что приобретатель заложенного недвижимого имущества в момент его приобретения знал или должен был знать о том, что недвижимое имущество отчуждается с нарушением правил, такой приобретатель несет в пределах стоимости указанного недвижимого имущества ответственность за неисполнение обеспеченного ипотекой обязательства солидарно с залогодателем.

2. При выдаче залогодателем ипотечного свидетельства отчуждение им заложенного недвижимого имущества не допускается.

При отчуждении им недвижимого имущества наступают последствия, предусмотренные пунктом 1 настоящей статьи.

Статья 9. Передача прав по ипотечному договору

Передача прав по ипотечному договору осуществляется с соблюдением правил об уступке требований, а в случае выдачи ипотечного свидетельства - в порядке, установленном [статьей 16](#) настоящего Закона, и подлежит государственной [регистрации](#).

Закон дополнен статьей 9-1 в соответствии с [Законом](#) РК от 26.07.07 г. № 311-III; внесены изменения в соответствии с [Законом](#) РК от 27.04.15 г. № 311-V (введен в действие с 1 января 2015 г.) ([см. стар. ред.](#)); [Законом](#) РК от 27.02.17 г. № 49-VI ([см. стар. ред.](#)); [Законом](#) РК от 02.07.18 г. № 168-VI (введен в действие с 1 января 2019 г.) ([см. стар. ред.](#)); [Законом](#) РК от 03.07.20 г. № 359-VI (распространяются на правоотношения,

возникшие из ранее заключенных договоров банковского займа по неисполненным денежным обязательствам) ([см. стар. ред.](#)); [Законом РК от 19.06.24 г. № 97-VIII](#) (введен в действие с 20 августа 2024 г.) ([см. стар. ред.](#))

Статья 9-1. Изменение условий ипотечного договора

Изменение условий основного обязательства и (или) ипотечного договора оформляется путем заключения залогодателем и залогодержателем (иными лицами, подписавшими договор об основном обязательстве и ипотечный договор) дополнительного соглашения к договору об основном обязательстве и к ипотечному договору, за исключением случаев, предусмотренных в части второй настоящей статьи, [подпункте 11\) пункта 2 статьи 5-1](#), части первой [пункта 3-2 статьи 34](#), [пунктах 3 и 10 статьи 61-4](#), [подпункте 2\) пункта 5 статьи 61-11](#) Закона Республики Казахстан «О банках и банковской деятельности в Республике Казахстан», части первой [подпункта 11-2\) пункта 2 статьи 7](#) Закона Республики Казахстан «О микрофинансовой деятельности», части второй [пункта 2 статьи 6-1](#) Закона Республики Казахстан «О коллекторской деятельности», а также в части второй [пункта 3 статьи 51-3](#) Закона Республики Казахстан «О Национальном Банке Республики Казахстан».

Условия договора об основном обязательстве и ипотечного договора могут быть изменены в одностороннем порядке банком или организацией, осуществляющей отдельные виды банковских операций, в случае, предусмотренном абзацем шестым части второй [пункта 3 статьи 34](#) Закона Республики Казахстан «О банках и банковской деятельности в Республике Казахстан», в целях реализации [Программы](#) рефинансирования ипотечных жилищных займов (ипотечных займов), утвержденной Национальным Банком Республики Казахстан.

При наличии ипотечного свидетельства изменение условий основного обязательства и (или) ипотечного договора, предполагающие изменение его содержания, является основанием для внесения изменений и (или) дополнений в ипотечное свидетельство в порядке, предусмотренном [статьей 13-1](#) настоящего Закона.

В статью 10 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 25.03.11 г. № 421-IV](#) ([см. стар. ред.](#))

Статья 10. Предупреждение залогодержателя о правах третьих лиц на предмет ипотеки

При заключении ипотечного договора залогодатель обязан предупредить залогодержателя о всех известных ему к моменту регистрации ипотеки правах третьих лиц на предмет ипотеки, даже если эти права не зарегистрированы в установленном порядке. Неисполнение этого правила дает залогодержателю право потребовать досрочного исполнения основного обязательства либо изменения условий ипотечного договора.

Статья 11. Приложения к ипотечному договору

К ипотечному договору могут быть приложены документы, определяющие условия ипотеки, и/или условия, необходимые для осуществления залогодержателем своих прав по этому договору.

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

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