

Статья 20 изложена в редакции [Закона РК от 17.07.15 г. № 333-V](#) ([см. стар. ред.](#))

Статья 20. Основание и способы реализации ипотеки

1. Взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя может быть обращено в случае неисполнения должником обеспеченного ипотекой обязательства, за которое он отвечает.

Статья дополнена пунктом 1-1 в соответствии с [Законом РК от 21.01.19 г. № 217-VI](#); внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 31.12.21 г. № 100-VII](#) (распространяются на правоотношения, возникшие из ранее заключенных договоров) ([см. стар. ред.](#))

В пункт 1 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 19.06.24 г. № 97-VIII](#) (введен в действие с 1 июля 2024 г.) ([см. стар. ред.](#))

1-1. В целях исполнения обязательств перед залогодержателем по договору ипотечного банковского займа, обеспеченному жилищем физического лица и не связанному с осуществлением предпринимательской деятельности, залогодатель вправе самостоятельно реализовать заложенное имущество в порядке, установленном [статьей 20-1](#) настоящего Закона.

2. Залогодержатель вправе удовлетворить свои требования путем:

- 1) реализации ипотеки в судебном порядке;
- 2) реализации ипотеки во внесудебном порядке, если это предусмотрено законами Республики Казахстан либо в ипотечном договоре или последующем соглашении сторон;
- 3) обращения в свою собственность заложенного имущества в случае объявления торгов несостоявшимися согласно [статье 32](#) настоящего Закона.

Закон дополнен статьей 20-1 в соответствии с [Законом РК от 21.01.19 г. № 217-VI](#)

Статья 20-1. Самостоятельная реализация залогодателем недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки

1. Залогодатель вправе в срок, не превышающий тридцати календарных дней со дня его уведомления о начале проведения реализации недвижимого имущества во внесудебном порядке, о возможном обращении взыскания на недвижимое имущество, являющееся предметом ипотеки, ходатайствовать перед залогодержателем о самостоятельной реализации указанного имущества.

Пункт 2 изложен в редакции [Закона РК от 31.12.21 г. № 100-VII](#) (распространяются на правоотношения, возникшие из ранее заключенных договоров) ([см. стар. ред.](#))

2. Залогодержатель, получивший ходатайство залогодателя, указанное в пункте 1 настоящей статьи, в срок, не превышающий пятнадцати рабочих дней, обязан рассмотреть указанное ходатайство и представить возможность самостоятельной реализации недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, залогодателю, направив уведомление залогодателю и должнику, если должник по основному обязательству не является залогодателем, способом, предусмотренным договором банковского займа, с указанием минимальной цены реализации предмета ипотеки.

Уведомление о представлении возможности самостоятельной реализации недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, направляемое залогодержателем залогодателю и должнику, если должник по основному обязательству не является залогодателем, помимо иных сведений должно содержать:

указание на реализацию недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, не ниже минимальной цены;

дату истечения срока самостоятельной реализации недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки;

сообщение о приостановлении мер принудительного исполнения и необходимости зачисления денег от самостоятельной реализации недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, на банковский счет залогодержателя.

Минимальная цена реализации недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, устанавливаемая залогодержателем, должна составлять семьдесят пять процентов от оценочной стоимости, указанной в отчете об оценке, с даты составления которого прошло не более шести месяцев.

Оценка осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Республики Казахстан об оценочной деятельности.

Пункт 3 изложен в редакции [Закона РК от 31.12.21 г. № 100-VII](#) (распространяются на правоотношения, возникшие из ранее заключенных договоров) ([см. стар. ред.](#))

3. Самостоятельная реализация недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, осуществляется в течение трех месяцев со дня направления залогодержателем уведомления о представлении возможности самостоятельной реализации данного имущества.

Более длительный срок самостоятельной реализации недвижимого имущества устанавливается по соглашению сторон ипотечного договора.

В случае неуведомления залогодержателем залогодателя и должника, если должник по основному обязательству не является залогодателем, о представлении возможности самостоятельной реализации недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, залогодатель вправе по истечении тридцати календарных дней с даты направления залогодержателю ходатайства о самостоятельной реализации недвижимого имущества в трехмесячный срок реализовать данное недвижимое имущество по стоимости не ниже семидесяти пяти процентов от оценочной стоимости недвижимого имущества, указанной в отчете об оценке, произведенной по инициативе залогодателя, с даты составления которого прошло не более шести месяцев.

4. В случае нереализации залогодателем в срок, предусмотренный пунктом 3 настоящей статьи, недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, залогодержатель вправе реализовать такое имущество способами, указанными в [статье 20](#) настоящего Закона.

В статью 21 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 03.06.03 г. № 427-II](#) ([см. стар. ред.](#))

Статья 21. Реализация ипотеки в судебном порядке

1. Реализация ипотеки в судебном порядке производится в соответствии с решением суда по иску залогодержателя. При этом продажа недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, производится путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном процессуальным законодательством.

В пункт 2 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 31.12.21 г. № 100-VII](#) (распространяются на правоотношения, возникшие из ранее заключенных договоров) ([см. стар. ред.](#))

2. В обращении взыскания на имущество, заложенное по ипотечному договору, может быть отказано, если допущенное должником нарушение основного обязательства незначительно и размер требований залогодержателя вследствие этого явно несоразмерен стоимости заложенного имущества.

См.: [Информационное письмо](#) Консультативного Совета по выработке единой судебной практики при отправлении правосудия Карагандинского областного суда от 4 апреля 2012 года «О применении Закона «Об ипотеке недвижимого имущества», при рассмотрении дел по искам банков к заемщикам о досрочном взыскании предмета займа»

3. Принимая решения об обращении взыскания на недвижимое имущество, заложенное по ипотечному договору, суд должен определить и указать в решении:

- 1) все суммы, подлежащие уплате залогодержателю из стоимости заложенного имущества, за исключением сумм расходов по охране и реализации недвижимого имущества, которые определяются по завершении его реализации. Для сумм, исчисляемых в процентном соотношении, должны быть указаны сумма, на которую начисляется вознаграждение, размер вознаграждения и период, за который они подлежат начислению;
- 2) являющееся предметом ипотеки недвижимое имущество, из стоимости которого удовлетворяются требования залогодержателя;
- 3) начальную продажную цену заложенного недвижимого имущества при его реализации;
- 4) меры по обеспечению сохранности недвижимого имущества до момента его реализации, если они необходимы.

4. По просьбе залогодателя суд при наличии уважительных причин вправе в решении об обращении взыскания на заложенное недвижимое имущество отсрочить его реализацию на срок до одного года в случаях, когда:

- 1) исключен в соответствии с [Законом РК от 02.07.18 г. № 168-VI](#) ([см. стар. ред.](#))
- 2) предметом ипотеки является земельный участок из состава земель [сельскохозяйственного назначения](#).

Отсрочка реализации заложенного недвижимого имущества не затрагивает прав и обязанностей сторон по основному обязательству и не освобождает должника от возмещения возросших за время отсрочки убытков кредитора, причитающихся ему вознаграждения и неустойки.

Если залогодатель в пределах предоставленного ему отсрочкой времени удовлетворит требования залогодержателя, суд по заявлению залогодателя отменяет это решение.

5. Отсрочка реализации ипотеки не допускается в случаях:

- 1) если она может повлечь существенное ухудшение финансового положения залогодержателя;
- 2) если в отношении залогодателя или залогодержателя возбуждено дело о признании его банкротом.

В статью 22 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 03.06.03 г. № 427-II \(см. стар. ред.\)](#); изложена в редакции [Закона РК от 10.02.11 г. № 406-IV \(см. стар. ред.\)](#)

Статья 22. Прекращение реализации ипотеки

Должник и (или) залогодатель, являющийся третьим лицом (вещный поручитель), вправе в любое время до того, как состоялась продажа предмета залога, прекратить обращение на него взыскания и его реализацию, исполнив требования залогодержателя в том объеме, какой они имеют к моменту их удовлетворения в соответствии с условиями ипотечного договора. Соглашение, ограничивающее это право, недействительно.

Действие частей второй и третьей [распространяется](#) на отношения, возникшие из ранее заключенных ипотечных договоров, за исключением ипотечных договоров, по которым заложенное недвижимое имущество реализовано во внесудебном порядке

Если до даты первой публикации объявления о торгах во внесудебном порядке должник - физическое лицо и (или) залогодатель, являющийся третьим лицом (вещный поручитель), предлагают залогодержателю кандидатуру покупателя, цена покупки предмета залога которого покрывает требования залогодержателя в том объеме, какой они имеют к моменту фактического удовлетворения требования залогодержателя, данное лицо имеет право преимущественной покупки. В этом случае залогодержатель не должен отказывать в реализации предмета залога.

При неоплате лицом, имеющим право преимущественной покупки предмета залога, предложенной им цены покупки в течение десяти рабочих дней с даты предложения залогодержателю его кандидатуры в качестве покупателя, залогодержатель проводит внесудебные торги в порядке, установленном настоящим Законом.

Статья 23. Возмещение расходов, связанных с реализацией ипотеки

Произведенные залогодержателем расходы, связанные с реализацией ипотеки, возмещаются ему из стоимости заложенного имущества.

В статью 24 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 03.06.03 г. № 427-II \(см. стар. ред.\)](#); изложена в редакции [Закона РК от 10.02.11 г. № 406-IV \(см. стар. ред.\)](#); внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 26.11.12 г. № 57-V \(см. стар. ред.\)](#)

Статья 24. Процедура реализации ипотеки во внесудебном порядке

1. Реализация ипотеки во внесудебном порядке производится путем проведения торгов на заложенное имущество, организуемых доверенным лицом.

Пункт 2 изложен в редакции [Закона РК от 31.12.21 г. № 100-VII \(распространяются на правоотношения, возникшие из ранее заключенных договоров\)](#) (см. стар. ред.)

2. Доверенное лицо определяется сторонами в ипотечном договоре либо соглашением при реализации предмета ипотеки во внесудебном порядке.

В случае, если по истечении тридцати календарных дней доверенное лицо не определено соглашением сторон, оно назначается залогодержателем.

3. Удовлетворение требований залогодержателя во внесудебном порядке не допускается в случаях, когда:

1) для ипотеки недвижимого имущества требовалось согласие другого лица или органа и такое согласие не было получено;

В подпункт 2 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 06.04.24 г. № 71-VIII](#) (введен в действие с 8 июня 2024 г.) ([см. стар. ред.](#))

2) предметом ипотеки является недвижимое имущество, имеющее значительную историческую, художественную или культурную ценность для общества;

3) предметом ипотеки является недвижимое имущество, находящееся в общей собственности, и кто-либо из его собственников не дает письменного согласия на удовлетворение требований залогодержателя во внесудебном порядке;

4) исключен в соответствии с [Законом РК от 02.07.18 г. № 168-VI](#) ([см. стар. ред.](#))

Действие подпункта 5 [распространяется](#) на отношения, возникшие из ранее заключенных ипотечных договоров, за исключением ипотечных договоров, по которым заложенное недвижимое имущество реализовано во внесудебном порядке

5) предметом ипотеки является жилище и (или) земельный участок с расположенным на нем жилищем, являющиеся обеспечением по договору о предоставлении микрокредита (кредита), заключенному физическим лицом с микрофинансовой организацией (кредитным товариществом).

В указанных случаях взыскание на заложенное имущество обращается только по решению суда.

См.: [Информационное письмо](#) Консультативного Совета по выработке единой судебной практики при отправлении правосудия Карагандинского областного суда от 4 апреля 2012 года «О применении Закона «Об ипотеке недвижимого имущества», при рассмотрении дел по искам банков к заемщикам о досрочном взыскании предмета займа»

В статью 25 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 03.06.03 г. № 427-II](#) ([см. стар. ред.](#)); [Законом РК от 10.02.11 г. № 406-IV](#) ([см. стар. ред.](#)); [Законом РК от 25.03.11 г. № 421-IV](#) ([см. стар. ред.](#)); [Законом РК от 05.07.12 г. № 30-V](#) ([см. стар. ред.](#))

Статья 25. Требования к проведению внесудебных торгов

1. До проведения торгов должны быть выполнены следующие процедуры:

Подпункт 1 изложен в редакции [Закона РК от 21.01.19 г. № 217-VI](#) ([см. стар. ред.](#))

1) доверенное лицо составляет уведомление о начале проведения реализации недвижимого имущества во внесудебном порядке, регистрирует его в органе, где была зарегистрирована ипотека, и вручает его залогодателю. При невозможности непосредственной передачи уведомления оно направляется залогодателю заказным письмом по его адресу, указанному в ипотечном договоре;

В подпункт 2 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 02.07.18 г. № 168-VI \(см. стар. ред.\)](#); изложен в редакции [Закона РК от 21.01.19 г. № 217-VI \(см. стар. ред.\)](#); внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 31.12.21 г. № 100-VII \(распространяются на правоотношения, возникшие из ранее заключенных договоров\) \(см. стар. ред.\)](#)

2) в случаях нереализации залогодателем права на самостоятельную реализацию недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, или нереализации залогодателем недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, в срок, установленный [пунктом 3 статьи 20-1](#) настоящего Закона, или в срок, установленный по соглашению сторон ипотечного договора, но не ранее чем через тридцать календарных дней с момента вручения или отправки уведомления залогодателю в соответствии с подпунктом 1) настоящего пункта, доверенное лицо проводит оценку заложенного имущества и составляет уведомление о торгах на заложенное имущество, регистрирует его в органе, где была зарегистрирована ипотека, вручает или направляет отчет об оценке и уведомление о торгах на заложенное имущество залогодержателю и залогодателю заказным письмом по адресу, указанному в договоре залога, а также официально публикует объявление о торгах в соответствии со [статьей 28](#) настоящего Закона;

3) с момента первой публикации объявления о торгах все сделки в отношении недвижимого имущества, выносимого на торги, запрещаются, а если сделки были совершены, то признаются недействительными;

4) с момента первой публикации объявления о торгах и до момента их проведения должно пройти не менее десяти дней.

Статья дополнена пунктом 1-1 в соответствии с [Законом РК от 31.12.21 г. № 100-VII \(распространяются на правоотношения, возникшие из ранее заключенных договоров\)](#)

1-1. Оплата услуги по оценке заложенного имущества возлагается на залогодержателя.

Залогодатель, не согласный с отчетом об оценке заложенного имущества, может обратиться в экспертный совет палаты оценщиков за получением заключения по проведенной оценке в соответствии с [Законом Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан»](#) либо обжаловать ее в суд в порядке, установленном законами Республики Казахстан.

Отрицательное заключение экспертного совета палаты оценщиков либо признание судом отчета об оценке недостоверным является основанием для назначения доверенным лицом новой оценки. В случае выдачи отрицательного заключения экспертным советом палаты оценщиков оплата, произведенная заказчиком за экспертизу отчета об оценке, возмещается оценщиком, составившим отчет об оценке, или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор.

В случае нереализации в течение шести месяцев заложенного имущества во внесудебном порядке доверенным лицом проводится повторная его оценка.

В пункт 2 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 21.01.19 г. № 217-VI \(см. стар. ред.\)](#)

2. По получении уведомления о начале проведения реализации недвижимого имущества во внесудебном порядке залогодатель вправе обратиться в суд с иском об отсутствии оснований для реализации ипотеки.

Залогодатель вправе также обратиться в суд с заявлением о предоставлении отсрочки в реализации ипотеки на условиях, предусмотренных [пунктом 4 статьи 21](#) настоящего Закона.

Обращение с иском (заявлением) в суд приостанавливает течение срока, предусмотренного подпунктом 2 пункта 1 настоящей статьи.

В статью 26 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 03.06.03 г. № 427-II \(см. стар. ред.\)](#); [Законом РК от 10.02.11 г. № 406-IV \(см. стар. ред.\)](#); [Законом РК от 21.01.19 г. № 217-VI \(см. стар. ред.\)](#)

Статья 26. Содержание уведомления о начале проведения реализации недвижимого имущества во внесудебном порядке

Уведомление о начале проведения реализации недвижимого имущества во внесудебном порядке должно содержать следующие сведения:

- 1) имя (наименование) и место жительства (место нахождения) залогодателя;
- 2) имя (наименование) и место жительства (место нахождения) залогодержателя;
- 3) краткое изложение невыполненных обязательств;
- 4) суммарная расшифровка основного обязательства;
- 5) суммарная расшифровка всех иных сборов, издержек и расходов, которые должны быть оплачены залогодателем до возможной продажи заложенного недвижимого имущества;
- 6) предложение о полном погашении всех задолженностей в течение тридцати дней с момента получения уведомления;
- 7) предупреждение о возможном проведении торгов на недвижимое имущество, являющееся предметом ипотеки;

7-1) исключен в соответствии с [Законом РК от 02.07.18 г. № 168-VI \(см. стар. ред.\)](#)

Статья дополнена подпунктом 7-2 в соответствии с [Законом РК от 21.01.19 г. № 217-VI](#); внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 31.12.21 г. № 100-VII \(распространяются на правоотношения, возникшие из ранее заключенных договоров\) \(см. стар. ред.\)](#); [Законом РК от 19.06.24 г. № 97-VIII \(введен в действие с 1 июля 2024 г.\) \(см. стар. ред.\)](#)

7-2) условие о праве залогодателя, являющегося физическим лицом, в срок, не превышающий тридцати календарных дней с момента вручения или получения заказным письмом уведомления, ходатайствовать перед залогодержателем о самостоятельной реализации недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки по ипотечному банковскому займу, обеспеченному жилищем физического лица, не связанному с осуществлением предпринимательской деятельности;

8) имя (наименование), место жительства (место нахождения) и номер телефона доверенного лица.

Статья 27. Содержание уведомления о проведении торгов

Уведомление о проведении торгов должно содержать следующие сведения:

- 1) имя (наименование) и место жительства (место нахождения) залогодателя;
- 2) имя (наименование) и место жительства (место нахождения) залогодержателя;
- 3) краткое изложение невыполненных обязательств и общая сумма всех задолженностей залогодателя перед залогодержателем, подлежащих удовлетворению за счет реализации ипотеки;
- 4) наименование, описание и характеристика недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки и выносимого на торги;
- 5) время и место проведения торгов;
- 6) имя (наименование), место жительства (место нахождения) и номер телефона доверенного лица.

В статью 28 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 03.06.03 г. № 427-II \(см. стар. ред.\)](#); [Законом РК от 10.02.11 г. № 406-IV \(см. стар. ред.\)](#)

Статья 28. Объявление о торгах и его публикация

1. Не менее чем за десять календарных дней до проведения торгов доверенное лицо публикует на казахском и русском языках объявление о торгах в периодических печатных изданиях, распространяемых на территории области, города республиканского значения, столицы Республики Казахстан по месту нахождения недвижимого имущества.
2. Объявление о торгах должно содержать следующие сведения:
 - 1) наименование, описание и характеристику недвижимого имущества, выносимого на торги;
 - 2) точное местонахождение недвижимого имущества;
 - 3) сумму гарантийного взноса участника торгов, если таковой предусмотрен условиями торгов;
 - 4) порядок и сроки уплаты покупной цены;
 - 5) время и место проведения торгов;
 - 6) имя (наименование) и место жительства (место нахождения) доверенного лица, проводящего торги, его номер телефона для справок и платежные реквизиты.

Один экземпляр объявления о торгах вывешивается, если это возможно и к этому нет препятствий, на видном месте прямо на недвижимом имуществе, выносимом на торги, не позднее чем за десять дней до даты их проведения.

В статью 29 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 03.07.13 г. № 121-V \(см. стар. ред.\)](#)

Статья 29. Организация и проведение торгов

1. Торги организует и проводит доверенное лицо.
2. Торги проводятся в населенном пункте (городе, районе, поселке, селе) по месту нахождения имущества.
3. Торги назначаются на любые дни недели на время с 9 до 18 часов.

Статья 30 изложена в редакции [Закона РК от 31.12.21 г. № 100-VII](#) (распространяются на правоотношения, возникшие из ранее заключенных договоров) ([см. стар. ред.](#))

Статья 30. Участники торгов

В торгах имеют право принимать участие любые юридические лица и граждане, за исключением:

залогодержателя и его работников, а также аффилированных с ним лиц, перечень которых определен статьей 64 Закона Республики Казахстан «Об акционерных обществах»;

юридического лица, если вторым участником торгов является его работник, учредитель, участник, а также лицо, связанное с данным юридическим лицом договором, в соответствии с которым оно вправе определять решения, принимаемые юридическим лицом;

физического лица, если вторым участником торгов является его близкий родственник, супруг (супруга);

оценщика, оценившего недвижимое имущество, а также его близких родственников, супруга (супруги);

доверенного лица.

Статья 31. Гарантийный взнос и уплата покупной цены

1. Перед началом торгов доверенное лицо вправе потребовать от каждого участника торгов внесения гарантийного взноса или иного доказательства его способности полностью оплатить предполагаемую покупную цену. Перед завершением торгов доверенное лицо вправе потребовать от предложившего конечную цену участника торгов немедленного внесения этой суммы в полном объеме наличными деньгами, в виде чека банка или другим установленным [законодательством](#) Республики Казахстан способом расчетов, либо потребовать доказательств его способности оплаты названной цены после завершения торгов способами и в сроки, указанные в объявлении о торгах.

2. При отказе покупателя произвести немедленную оплату либо при отсутствии у него доказательств возможности оплаты в сроки, предусмотренные объявлением о торгах, он исключается из состава участников торгов, и они считаются продолженными. При невозможности их продолжения, а также в случае неоплаты покупателем приобретенного на торгах имущества, назначаются новые торги, которые проводятся в порядке, установленном настоящим Законом.

3. Исключен в соответствии с [Законом РК от 31.12.21 г. № 100-VII](#) (распространяются на правоотношения, возникшие из ранее заключенных договоров) ([см. стар. ред.](#))

4. Гарантийные взносы участников подлежат возврату по окончании торгов. Гарантийный взнос участника, выигравшего торги, засчитывается в счет покупной цены.

Гарантийный взнос участника, выигравшего торги, но не оплатившего покупную цену, остается в распоряжении доверенного лица и используется им в порядке, установленном [статьей 36](#) настоящего Закона.

В статью 32 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 8.11.2000 г. № 96-II](#); [Законом РК от 03.06.03 г. № 427-II](#) ([см. стар. ред.](#))

Статья 32. Объявление торгов несостоявшимися

1. Доверенное лицо объявляет торги несостоявшимися в случаях, когда:

- 1) на торги явилось менее двух покупателей;
- 2) лицо, выигравшее торги, не внесло покупную цену в установленный срок.

2. Торги должны быть объявлены несостоявшимися на следующий день после того, как имело место какое-либо из указанных в пункте 1 настоящей [статьи](#) обстоятельств.

В пункт 3 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 10.01.18 г. № 134-VI](#) (введен в действие с 13 июля 2018 г.) ([см. стар. ред.](#)); [Законом РК от 19.06.24 г. № 97-VIII](#) (введен в действие с 1 июля 2024 г.) ([см. стар. ред.](#))

3. При объявлении торгов несостоявшимися ввиду участия в них менее двух покупателей залогодержатель вправе либо обратиться с заложением имущества в свою собственность по его текущей оценочной стоимости, установленной решением суда или доверенным лицом на основании отчета об оценке, составленного оценщиком, либо требовать назначения новых торгов.

См.: [Закон Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан»](#).

В течение десяти дней после объявления торгов несостоявшимися по основанию, предусмотренному подпунктом 2 [пункта 1](#) настоящей статьи, залогодержатель вправе приобрести заложенное недвижимое имущество путем заключения договора купли-продажи.

Ипотечный договор в этом случае прекращается.

При синдицированном финансировании, если иное не установлено договором между созалогодержателями, первоочередное право обращения заложенного имущества в свою собственность принадлежит созалогодержателю, перед которым должник имеет наибольшую сумму задолженности.

Созалогодержатель, обративший заложенное имущество в свою собственность, обязан в течение десяти рабочих дней выплатить оставшимся созалогодержателям сумму денег пропорционально размерам их требований, обеспеченных залогом, исходя из оценочной стоимости, устанавливаемой решением суда или доверенным лицом на основании отчета об оценке, составленного оценщиком.

4. Объявление о новых торгах публикуется в соответствии со статьей [28](#) настоящего Закона.

Статья 33. Право на обращение в суд

Залогодатель, а также должник по основному обязательству, если он не является залогодателем, вправе в течение 3 месяцев оспорить результаты торгов в суде по месту нахождения недвижимого имущества в случае нарушения процедуры их проведения.

Подача искового заявления не приостанавливает совершения действий, вытекающих из результатов торгов.

Глава 4 дополнена статьей 33-1 в соответствии с [Законом РК от 02.07.18 г. № 168-VI](#)

Статья 33-1. Основания признания внесудебных торгов недействительными

Внесудебные торги могут быть признаны в судебном порядке недействительными по следующим основаниям:

1) наличие обстоятельств, предусмотренных [пунктом 3 статьи 24](#) настоящего Закона;

В подпункт 2 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 21.01.19 г. № 217-VI](#) (см. стар. ред.)

2) отсутствие регистрации уведомления о начале проведения реализации недвижимого имущества во внесудебном порядке и о возможном проведении торгов органом, зарегистрировавшим ипотечный договор;

3) нарушение срока с момента первой публикации объявления о торгах и до момента их проведения, предусмотренного подпунктом 4) [пункта 1 статьи 25](#) настоящего Закона;

В подпункт 4 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 21.01.19 г. № 217-VI](#) (см. стар. ред.)

4) если просрочка исполнения обязательства заемщика, обеспеченного залогом, составляла на момент вручения уведомления о начале проведения реализации недвижимого имущества во внесудебном порядке менее двух месяцев;

5) отсутствие публикации на казахском и русском языках объявления о торгах в периодических печатных изданиях, распространяемых на территории области, города республиканского значения, столицы Республики Казахстан, по месту нахождения недвижимого имущества согласно [статье 28](#) настоящего Закона;

6) публикация объявления о торгах в периодических печатных изданиях в соответствии с пунктом 1 статьи 28 настоящего Закона в срок менее чем за десять календарных дней до проведения торгов;

7) отсутствие сведений в уведомлениях, предусмотренных [статьями 26 и 27](#) настоящего Закона;

8) отсутствие в объявлении о торгах информации, предусмотренной [пунктом 2 статьи 28](#) настоящего Закона;

9) нарушение требований, предусмотренных [статьей 29](#) настоящего Закона;

10) отсутствие полномочий у доверенного лица на проведение торгов.

В статью 34 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 24.05.18 г. № 156-VI](#) (см. стар. ред.)

Статья 34. Передача недвижимого имущества покупателю

После завершения торгов и внесения покупателем конечной цены и всех других требуемых от него платежей доверенное лицо вручает ему документ о приобретении недвижимого имущества на торгах, который должен содержать следующие сведения:

1) основание для проведения торгов;

- 2) место и время их проведения;
- 3) наименование, описание и характеристику имущества, приобретенного на торгах, его местонахождение;
- 4) имя (наименование) и место жительства (место нахождения) залогодателя - прежнего владельца имущества;
- 5) имя (наименование) и место жительства (место нахождения) покупателя;
- 6) покупная цена, уплаченная покупателем;
- 7) имя (наименование) и место жительства (место нахождения) доверенного лица, проводившего торги.

Документ о приобретении недвижимого имущества на торгах скрепляется подписью доверенного лица.

Если доверенное лицо является юридическим лицом, подпись его представителя заверяется печатью этого юридического лица, за исключением субъектов частного предпринимательства; если доверенное лицо является физическим лицом, его подпись заверяется в нотариальном порядке.

Статья 35. Отказ залогодателя от передачи недвижимого имущества

В случае отказа залогодателя передать покупателю недвижимое имущество, приобретенное им на торгах, включая нежелание освободить жилое помещение, покупатель вправе обратиться в суд по месту нахождения имущества.

Все возникающие при этом судебные издержки возмещаются залогодателем за счет средств, полученных от реализации ипотеки.

В статью 36 внесены изменения в соответствии [Законом РК от 19.06.24 г. № 97-VIII](#) (введен в действие с 1 июля 2024 г.) ([см. стар. ред.](#))

Статья 36. Распределение выручки от торгов

1. Доверенное лицо распределяет выручку от торгов в следующем порядке приоритетности:

- 1) на покрытие издержек и расходов на проведение торгов;
- 2) на оплату основного обязательства, обеспеченного ипотекой;
- 3) на оплату просроченных обязательств, обеспеченных вторичными залогами и перезалогами, а также иных обременений недвижимого имущества в порядке очередности, установленном законодательными актами;
- 4) на возврат залогодателю оставшейся суммы.

Статья дополнена пунктом 2 в соответствии [Законом РК от 19.06.24 г. № 97-VIII](#) (введен в действие с 1 июля 2024 г.)

2. При синдицированном финансировании доверенное лицо распределяет выручку от торгов в следующем порядке приоритетности:

- 1) на покрытие издержек и расходов на проведение торгов;

- 2) на оплату основного обязательства, обеспеченного ипотекой, перед ссзодержателями пропорционально размерам их требований;
- 3) на оплату просроченных обязательств, обеспеченных вторичными залогами и перезалогами, а также иных обременений недвижимого имущества в порядке очередности, установленном законами Республики Казахстан;
- 4) на возврат залогодателю оставшейся суммы.

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/>