**Дәріс 13-14**

*Жылжымайтын мүлікті несиелеу мақсатында бағалау*

Ипотекалық несие жылжымайтын мүлік кепілімен берілетін несие нысанында қаржы ресурстарын тарту тəсілі, яғни ипотекалық‚ коммерциялық банкілер‚ сақтандыру жəне басқа несие-қаржы мекемелері жылжымайтын мүлік, яғни жер‚ құрылыс‚ тағы басқа кепілімен беретін несие. Үймереттер мен ғимараттар, бірыңғай мүліктік кешен ретінде қаралатын институттық бірліктер, тұрғын үйлер мен пəтерлер, тұрғын үйлердің бір бөлігі, қонақ үйлер, демалыс үйлері, саяжайлар, бақ телімдері, гараждар мен тұтыну мақсатындағы басқа да құрылыстар, аяқталмаған құрылыс нысандары, əуе, теңіз, өзен кемелері, ғарыштық нысандар, көпжылдық екпе ағаштар, жалгерлік құқық ипотекалық несие үшін салынатын кепілзат бола алады. Мемлекет қорлары мен орман қорлары, мемлекеттік шекараға іргелес жерлер, кепілге салуға заңмен тыйым салынған басқа да нысандар кепілзат бола алмайды. Ипотекалық несие алу мақсатына қарай қысқа мерзімді, яғни ағымдағы қажеттілікті қанағаттандыру үшін жəне ұзақ мерзімді ипотекалық несие болып бөлінеді. Ипотекалық несие кезінде қарызгерде меншікті пайдалану құқығы сақталады. Несие толық өтелгеннен кейін несиегерге берілген меншік құқығы жойылады. Өтеу нысандары: тұрақты, тіркелген пайыздық мөлшерлемелі ипотека, кəдуілгі ипотека немесе төлем біркелкі төленіп отыратын ипотека, пайыздық мөлшерлемесі өзгермелі ипотека. Нарықтағы несие беру құралдары айналысының мүмкіндігіне қарай жабық ипотека,ашық ипотека, лимиттелген ипотека, шектеулі-ашық ипотека, шоғырландырылған ипотека түрлеріне бөлінеді [55]. Қазақстан Республикасының 1995 жылғы 23 желтоқсандағы №2723 «Жылжымайтын мүлiк ипотекасы туралы» заңы мiндеттемелердi қамтамасыз ету жолы ретiнде мүлiк ипотекасын қолдану кезiнде туындайтын қатынастарды реттейдi.

Жылжымайтын мүлiк ипотекасы немесе ипотека дегеніміз – кепiлге берiлген жылжымайтын мүлiк немесе ондағы үлесi кепiл берушiнiң немесе үшiншi тұлғаның иелiгi мен пайдалануында қалатын кепiл түрi.

Ипотекалық қарыз шарты немесе өзге де мiндеттеме бойынша кепiл ұстаушыға қарыздың негiзгi сомасының толық немесе ипотека шартында көзделген бөлiгiнде төленуiн қамтамасыз етедi. Кепiл ұстаушы, бұл негiзгi міндеттеме бойынша мүдделерi ипотекамен қамтамасыз етiлген тұлға.

Ипотекалық қарыз шартын қамтамасыз етуге белгiленген ипотека, сол сияқты кредиторға кредиттiң пайдаланылғаны үшiн өзiне тиесiлi сыйақының төленуiн қамтамасыз етедi. Ипотекалық қарыз жылжымайтын мүлiк ипотекасымен қамтамасыз етiлген банк қарызы болып табылады. Ал ипотекалық тұрғын үй қарызы – тұрғын үй салу не оны сатып алу жəне жөндеу мақсатында берiлетiн ипотекалық қарыз.

Жоғарыда аталған заңның 2-тарауының 6-бабында ипотека шартының нысаны көрсетілген. Ипотека шарты ипотеканы тіркеу үшін негіз болып табылады. Ипотекалық шарт – тараптардың негiзгi мiндеттеменi қамтамасыз етуде ипотеканы белгiлеу туралы келiсiмi. Ипотека шарты жазбаша нысанда жасалып, оған кепiл берушi мен кепiл ұстаушы, сондай-ақ егер кепiл берушi борышқор болмаса, онда борышқор да қол қояды.

Ипотека құқығы ипотекалық шарт тіркелген кезден бастап туындайды. Ипотека шартын нотариалдық куəландыру тараптардың қалауы бойынша жүзеге асырылады. Кепiл берушiнiң құқықтары ипотека куəлiгiн беру арқылы расталуы немесе ресiмделуi мүмкiн. Кепiл берушi – жылжымайтын мүлкi немесе ондағы үлесi ипотеканың мəнi болып табылатын тұлға.

Ипотека шартының мазмұнында [56] (7-бап) кепiл берушi мен кепiл ұстаушының, сондай-ақ, егер кепiл берушi негiзгi мiндеттеме бойынша борышкер болмаса, борышкердiң аты-жөнi жəне тұрғылықты жерi көрсетіледі. Мұнда негiзгi мiндеттеменiң мəнi, оның мөлшерi мен орындалу мерзiмi жəне кепiлге берiлген жылжымайтын мүлiктiң тiзбесi мен мекен-жайы көрсетіледі. Ипотеканың мəнi болып табылатын жылжымайтын мүлiк, сол бойынша кепiл берушiнiң меншiгi болып табылатын құқықтың атауы, меншiк құқығы, шаруашылық жүргiзу құқығы жəне басқалары ипотека шартының негізгі құрамдас бөлігі болып табылады.

Егер негiзгi мiндеттеме бөлiнiп орындалуға тиiс болатын болса, онда ипотека шартында тиiстi төлемдердiң мерзiмi мен кезеңдiлiгiн жəне олардың мөлшерiне осы мөлшердi анықтауға мүмкiндiк беретiн талаптар көрсетiледі.

Негiзгi мiндеттеме – ипотекамен толық немесе iшiнара қамтамасыз етiлген борыштық немесе өзге де мiндеттеме.

Ипотека куəлiгi оның заңды иесiнiң негiзгi мiндеттеме бойынша орындалуды алуға жəне негiзгi мiндеттеме бойынша орындалуды алу мақсатында кепiлге берiлген жылжымайтын мүлiктен айыпақы өндiрiп алуға құқығын куəландыратын ордерлiк бағалы қағаз болып табылады. Ипотека куəлігі бір дана болып жасалады жəне кепіл ұстаушыға беріледі. Ипотека куəлігі оның ажырамас бөлігі болып табылатын қосымша парақтар түрінде ресімделетін қосымшамен толықтырылуы мүмкін. Ипотека шартының барлық данасында ипотека куəлiгiнiң берiлгенi туралы белгi соғылады. Ипотекалық тұрғын үй қарызы немесе оның бiр бөлiгi бойынша ипотека нысанасы болып табылатын бiр ғана жылжымайтын мүлiкке қатысты бiр ипотека куəлiгiнен артық жасауға жол берiлмейдi.

Ипотека куəлiгiнде: [56] 13-бап кепiл берушiнiң, кепiл ұстаушының, борышқордың аты-жөнi немесе атауы жəне тұрғылықты, орналасқан жері, ипотека шарты жасалған күн мен орны, төленуге тиiс негiзгi мiндеттеменiң сомасы мен сыйақының мөлшерiн көрсетіледі. Сонымен бірге, кепiлге берiлген жылжымайтын мүлiктiң тiзбесi мен мекенжайы, ипотеканың мəнi болып табылатын мүлiктiң кепiл берушiнiң меншiгi болып табылатындығын айқындайтын құқықтың атауы, жылжымайтын мүлiктің ауыртпалығы бар екендігі немесе жоқ екендігі көрсетіледі.