

“Təsdiq edilmişdir”
“Azərbaycan İpoteka Fondu” ASC-nin
İdarə Heyətinin 11 oktyabr
2016-cı il tarixli qərarı ilə
protokol № 03 reyestr № 12
İdarə Heyətinin sədri
F.Kazımov

"Azərbaycan İpoteka Fondu" Açıq Səhmdar Cəmiyyətinin vəsaiti hesabına verilən ipoteka kreditləri üzrə Tələblər və Prosedurlar

Bu Tələblər və Prosedurlar Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2016-cı il 22 iyun tarixli 940 sayılı Fərmanı ilə təsdiq edilmiş “Azərbaycan İpoteka Fondu” Açıq Səhmdar Cəmiyyətinin vəsaiti hesabına ipoteka kreditinin, o cümlədən güzəştli ipoteka kreditinin verilməsi Qaydası"na (bundan sonra – Qayda) və digər aktlara uyğun olaraq hazırlanmışdır və "Azərbaycan İpoteka Fondu" Açıq Səhmdar Cəmiyyətinin (bundan sonra - Cəmiyyət) vəsaiti hesabına verilən ipoteka kreditləri üzrə əsas tələbləri və prosedurları müəyyənləşdirir.¹

1. Ümumi tələblər

- 1.1. İpoteka kreditlərinin verilməsi “Azərbaycan İpoteka Fondu” Açıq Səhmdar Cəmiyyətinin vəsaiti hesabına ipoteka kreditinin, o cümlədən güzəştli ipoteka kreditinin verilməsi Qaydası"nda müəyyən olunmuş tələblərə uyğun şəkildə həyata keçirilir.
- 1.2. *Üzərində mülkiyyət hüququ qabaqcadan qeydiyyatda alınmış yaşayış sahəsinin alınmasına ipoteka krediti Qayda ilə yanaşı, həmçinin Cəmiyyətin İdarə Heyətinin 12 sentyabr 2017-ci il tarixli 33 nömrəli qərarı ilə təsdiq edilmiş “Mülkiyyət hüquqları qabaqcadan qeydiyyatda alınmış mənzillərin ipoteka kreditləri vasitəsilə alınmasına dair Prosedurlar”a uyğun şəkildə verilməlidir.²*

2. Borcalanlara dair tələblər

- 2.1. İpoteka krediti üzrə borcalanların sayı 3 (üç) nəfərdən artıq ola bilməz.
- 2.2. Eyni ipoteka krediti üzrə borcalanlar qismində yalnız yaxın ailə üzvləri - ər/arvad, bacı və qardaş, övlad və valideynlər, baba və nənələr çıxış edə bilər.

- 2.3. İpoteka krediti hesabına alınmış yaşayış sahəsi üzərində mülkiyyət hüquqları yalnız borcalanlardan birinin adına rəsmiləşdirilə bilər.
- 2.4. Bir şəxs eyni vaxtda yalnız 2 (iki) ipoteka krediti üzrə borcalan qismində çıxış edə bilər. ~~Bu zaman ipoteka kreditləri hesabına alınmış yaşayış sahələrindən yalnız biri hər iki müqavilədə borcalan qismində çıxış edən şəxsin adına rəsmiləşdirilə bilər.~~³
- 2.5. Cəmiyyətin yazılı razılığı olduğu təqdirdə, tələb hüquqları Cəmiyyət tərəfindən alınmış ipoteka krediti üzrə borc öhdəlikləri qanunvericiliyin tələblərinə uyğun qaydada bir borcalandan digərinə keçirilə bilər. Bu zaman yeni potensial borcalan ipoteka krediti üzrə borcalanlara dair bütün tələblərə cavab verməlidir. Güzəştli ipoteka kreditləri üzrə öhdəliklər yalnız güzəştli ipoteka krediti almaq hüququ olan şəxslərə ötürülə bilər.

3. İpoteka predmetinə dair tələblər

- 3.1. Ümumi paylı mülkiyyətdə olan daşınmaz əmlakın bir hissəsi ayrılıqda ipoteka predmeti kimi çıxış edə bilməz.
- 3.2. İpoteka krediti üzrə öhdəliklər tam icra olunanadək ipoteka predmetinin satılmasına və ya bağışlanmasına icazə verilmir.
- 3.3. İpoteka kreditinin məbləğinin ipoteka predmetinin *bazar* dəyərinə nisbəti əmsalı - K/I aşağıdakı düsturla hesablanır:

$$K / I = \frac{K}{I} \times 100$$

Burada,

K - kreditin məbləği;

I - ipoteka qoyulmuş ipoteka predmetinin *bazar* dəyəri.⁴

- 3.4. İpoteka kreditinin məbləği ipoteka predmetinin likvid dəyərindən yüksək ola bilməz. *Əks halda, ipoteka krediti üzrə öhdəliyin icrasının təmin edilməsi üçün borcalan əlavə olaraq ipoteka predmeti qismində başqa yaşayış sahəsini də ipoteka ilə yüklü etməlidir.*⁵
- 3.5. *Qayda, bu Tələblər və Prosedurlar və Cəmiyyətin ipoteka kreditləşməsinə dair digər daxili aktlarına əsasən alınan yaşayış sahəsinə münasibətdə tətbiq edilən bütün tələblər eyni qaydada və həcmdə üzərində mülkiyyət hüququ qabaqcadan qeydiyyata alınmış yaşayış sahəsinin alınmasına ipoteka krediti verildiyi və bu Tələblər və Prosedurların 3.4-cü bəndində nəzərdə tutulan halda əlavə olaraq ipoteka predmeti kimi təqdim edilən digər yaşayış sahəsinə (bundan sonra – əlavə ipoteka predmeti) də şamil olunur.*⁶

- 3.6. Əlavə ipoteka predmeti mülkiyyət hüquqları qabaqcadan qeydiyyatata alınan yaşayış sahəsi olduqda, bu predmetin yerləşdiyi çoxmənzilli yaşayış binasının konstruksiyasının tikintisi başa çatmalıdır.
- 3.7. Müvafiq hallardan asılı olaraq, ipoteka krediti üzrə öhdəliklər tam icra olunduqda, alınan yaşayış sahəsinin yerləşdiyi çoxmənzilli yaşayış binasının konstruksiyasının tikintisi başa çatdıqda və ya bu Tələblər və Prosedurların 3.3-cü bəndinə nəzərdə tutulan K/İ əmsalı 50 faizdən az olduqda əlavə ipoteka predmetinin ipotekasına xitam verilir.

4. İpoteka predmetinin alqı-satqısına dair tələblər

- 4.1. İpoteka krediti hesabına alınan yaşayış sahəsinin satıcısı ilə borcalan (borcalanlar) yaxın qohum ola bilməz. Burada yaxın qohum dedikdə, borcalanın (borcalanların) yaxın ailə üzvləri - əri/arvadı, bacı və qardaşı, övlad və valideynləri, baba və nənələri, o cümlədən satıcı və ya borcalanın ərinin/arvadının valideynləri, övladları, bacı və qardaşları, baba və nənələri, bacı və qardaşlarının əri/arvadı nəzərdə tutulur.
- 4.2. Yaşayış sahələrinin alınması zamanı yalnız Cəmiyyətin İdarə Heyəti tərəfindən müəyyən olunmuş nümunəvi müqavilə formalarından istifadə edilməsinə yol verilir.⁷
- 4.3. Müvəkkil bank maliyyələşdirdiyi alqı-satqı əməliyyatının hər bir halda sağlam xarakter daşmasını araşdırmalı və təhrif olunmuş məlumatların təqdim edilməsini müəyyən etdikdə kreditin verilməsindən imtina etməlidir.
- 4.4. Borc öhdəliklərinin qanunvericiliyin tələblərinə uyğun qaydada bir borcalandan digərinə verilməsi ilə əlaqədar ipoteka ilə yüklü edilmiş yaşayış sahəsi özgəninkiləşdirildikdə, bu Tələblər və Prosedurların 4.1-ci bəndi tətbiq edilmir.⁸

5. Borcalanın ödəmə qabiliyyətinin qiymətləndirilməsinə dair tələblər

- 5.1. Potensial borcalanın (borcalanların) orta aylıq gəlirləri Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 16 noyabr 2016-cı il tarixli 464 nömrəli qərarı ilə təsdiq edilmiş "Azərbaycan İpoteka Fondu" Açıq Səhmdar Cəmiyyətinin vəsaiti hesabına verilən ipoteka krediti, o cümlədən güzəştli ipoteka krediti üzrə borcalanın (borcalanların) aylıq məcmu gəlirinin hesablanması Qaydası"na uyğun olaraq hesablanır.⁹
- 5.2. Potensial borcalanın (borcalanların) ödəmə qabiliyyətinin qiymətləndirilməsi onun xərclərinin təhlili əsasında həyata keçirilməlidir. Potensial borcalanın (borcalanların) xərclərini təhlil edərkən onların strukturunda müntəzəmlik dərəcəsi və məqsədli təyinatına görə aşağıdakı xərcləri nəzərə almaq tələb olunur:
- 5.2.1. vergi, sosial sığorta haqları və digər məcburi ödənişlər;

- 5.2.2. potensial borcalanın (borcalanların) və onun ailəsinin həyatı və fəaliyyəti ilə əlaqədar müntəzəm ödənişlər (qida, uşaqların təhsili, tibbi xidmət və s.). Potensial borcalanın (borcalanların) və onun ailəsinin həyatı və fəaliyyəti ilə əlaqədar müntəzəm ödənişlərin hesablanması zamanı hər bir ailə üzvünün saxlanması üçün xərc ölkə üzrə müəyyən olunmuş *yaşayış minimumu məbləğinin 50 faizindən az götürülə bilməz;*¹⁰
- 5.2.3. potensial borcalanın (borcalanların) kredit təşkilatlarından aldığı kreditlər, o cümlədən kredit xətləri üzrə icra olunmamış öhdəlikləri və onun zəmin qismində çıxış etdiyi ödənilməmiş kreditlər üzrə qrafiklə müəyyən olunmuş aylıq ödənişlər;
- 5.2.4. potensial borcalanın (borcalanların) il ərzində hər ay, yaxud başqa dövrüklə çəkdiyi digər daimi və məcburi xərclər;
- 5.2.5. müraciət edilmiş ipoteka krediti üzrə ödənişlər (annuitet ödənişlər, sığorta haqları və s.).
- 5.3. Müvəkkil bank tərəfindən mərkəzləşdirilmiş kredit reyestrindən alınmış məlumatlar əsasında potensial borcalanın (borcalanların) kredit tarixçəsinin təhlili aparılır. Potensial borcalanın (borcalanların) kredit tarixçəsi təhlil edilərkən onun borc və ya digər maliyyə öhdəliklərinin yerinə yetirilməsinin nəzərdən keçirilməsi tələb olunur.
- 5.4. Potensial borcalanın (borcalanların) aylıq xərclərinin məbləği aylıq məcmu gəlirin məbləğindən çox ola bilməz.
- 5.5. Müvəkkil bank potensial borcalanın (borcalanların) ilkin qiymətləndirilməsinə görə xidmət haqqı müəyyənləşdirə bilər. Bu zaman xidmət haqqının maksimal məbləği tələb olunan kredit məbləğinin 0,1%-dən artıq ola bilməz.

6. İpoteka kreditinin rəsmiləşdirilməsinə dair tələblər

- 6.1. Müvəkkil bank Cəmiyyət tərəfindən yenidən maliyyələşdiriləcək ipoteka kreditlərini verdikdə aşağıdakı sənədlərin nümunəvi formalarından istifadə etməlidirlər:
 - 6.1.1. borcalanın/borcalanların ilkin qiymətləndirilməsi üçün ərizə;
 - 6.1.2. ipoteka predmetinin vəziyyətinin yoxlanılması barədə hesabat;
 - 6.1.3. ipoteka kreditinin alınması üçün anket;
 - 6.1.4. anderraytingin nəticələrinə dair hesabat;
 - 6.1.5. kredit müqaviləsi;
 - 6.1.6. ipoteka müqaviləsi;
 - 6.1.7. alqı-satqı və ipoteka müqaviləsi;
 - 6.1.8. öhdəliklərin verilməsi müqaviləsi;
 - 6.1.9. ipoteka ilə yüklü edilmiş daşınmaz əmlakın alqı-satqı müqaviləsi;¹¹

6.1.10. *mülkiyyət hüququ qabaqcadan qeydiyyatata alınmış mənzilin alqı-satqı və ipoteka müqaviləsi (daşınmaz əmlakın ilkin bazarı üçün);*

6.1.11. *mülkiyyət hüququ qabaqcadan qeydiyyatata alınmış mənzilin alqı-satqı və ipoteka müqaviləsi (daşınmaz əmlakın təkrar bazarı üçün).*

6.2. İpoteka kreditinin rəsmiləşdirilməsi zamanı müvəkkil bank tərəfindən bu Tələblər və Prosedurlarda göstərilmiş sənədlərin nümunəvi formalarında məzmunun dəyişdirilməsinə yol verilmir. Müstəsna hallarda Cəmiyyətin yazılı razılığı ilə bu sənədlərin nümunəvi formalarında mahiyyətin dəyişdirilməməsi şərti ilə müəyyən dəyişikliklər edilə bilər.

7. Sığortaya dair tələblər

7.1. İpoteka kreditləri üzrə aşağıdakı sığorta müqavilələri bağlanılmalıdır:

7.1.1. borcalanın (borcalanların) ölüm və əmək qabiliyyətinin itirilməsi hallarından sığortası müqaviləsi (bundan sonra - Həyat sığortası). Kredit müqaviləsi üzrə bir neçə borcalan tərəf kimi çıxış etdikdə, borcalanların həyat sığortası müqavilələri üzrə ümumi sığorta məbləği ipoteka krediti məbləğindən az olmamalıdır. Hər bir borcalanın həyat sığortası üzrə sığorta məbləği onun gəlirinin borcalanların ümumi gəlirlərində xüsusi çəkisinə proporsional qaydada hesablanır;

7.1.2. əmlak sığortası müqaviləsi.

7.2. Sığorta müqavilələri üzrə sığorta məbləği ipoteka ilə təmin edilən kreditin qalıq məbləğindən az olmamalıdır.

7.3. Sığorta müqavilələri üzrə sığorta haqlarının ödənişi birinci il qabaqcadan tam ödənilmək şərti ilə, növbəti illər üzrə isə ödəniş cədvəlinə uyğun olaraq ilk aydan etibarən annuitet ödənişlər ilə birlikdə həyata keçirilir.

7.4. Həyat sığortası müqaviləsinin müddəti kredit müqaviləsinin müddətindən, əmlak sığortası müqaviləsinin müddəti isə 3 (üç) ildən az olmamalıdır.

7.5. İpoteka krediti verildikdə sığorta müqavilələri üzrə faydalanan şəxs qismində müvəkkil bank çıxış edir (ipoteka krediti Cəmiyyət tərəfindən yenidən maliyyələşdirildikdən sonra isə sığorta müqavilələri üzrə faydalanan şəxsin hüquqları Cəmiyyətə keçir).

8. İpoteka kreditinin ödənilməsinə dair tələblər

8.1. İpoteka kreditləri üzrə əsas borcun, o cümlədən faizlərin ödənilməsi müddəti, məbləği və üsulları ipoteka kreditinin verilməsi və ödənilməsinin digər şərtləri kredit müqaviləsində müəyyənləşdirilmiş qaydada aparılır. *İpoteka kreditləri üzrə ödənişlər "Hökumət Ödəniş Portalı" vasitəsilə mərkəzləşdirilmiş qaydada qəbul edilir.*¹²

- 8.2. Borcalan (borcalanlar) aylıq annuitet ödənişləri hesabat ayından sonrakı təqvim ayının 5-dək həyata keçirir. Ayın 5-i iş günü olmadıqda ödəniş növbəti ilk iş günü həyata keçirilir:
- 8.2.1. ayın 25-i tarixindən ayın sonunadək verilmiş kreditlər üzrə ilk öhdəliklər, ikinci növbəti ayın 5-dək icra olunmalıdır;
- 8.2.2. ayın 1-i tarixindən ayın 24-ü tarixinədək (24-ü daxil olmaqla) verilmiş kreditlər üzrə ilk öhdəliklər növbəti ayın 5-dək icra olunmalıdır;
- 8.3. İlk annuitet ödəniş hesablanarkən kreditin verildiyi tarixdən hesabat ayının axıncı gününədək (həmin gün də daxil olmaqla) olan dövr üçün faiz hesablanır, əsas borc isə annuitet ödənişlər düsturuna uyğun olaraq hesablanır.

¹ 15 noyabr 2017-ci il tarixli 38№-li "Azərbaycan İpoteka Fondu" ASC-nin İdarə Heyətinin qərarı ilə "Azərbaycan İpoteka Fondu" Açıq Səhmdar Cəmiyyətinin vəsaiti hesabına verilən ipoteka kreditləri üzrə Tələblər və Prosedurlar"ın preambulası yeni redaksiyada verilmişdir.

əvvəlki redaksiyada deyilirdi:

~~Bu Tələblər və Prosedurlar Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinə, "İpoteka haqqında", "Banklar haqqında" Azərbaycan Respublikasının qanunlarına, Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2015-ci il 27 oktyabr tarixli 661 sayılı Fərmanına, Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2016-cı il 22 iyun tarixli 940 sayılı Fərmanı ilə təsdiq edilmiş "Azərbaycan İpoteka Fondu" Açıq Səhmdar Cəmiyyətinin Nizamnaməsinə, "Azərbaycan İpoteka Fondu" Açıq Səhmdar Cəmiyyətinin vəsaiti hesabına ipoteka kreditinin, o cümlədən güzəştli ipoteka kreditinin verilməsi Qaydası"na və digər qanunvericilik aktlarına uyğun olaraq hazırlanmışdır və "Azərbaycan İpoteka Fondu" Açıq Səhmdar Cəmiyyətinin (bundan sonra — Cəmiyyət) vəsaiti hesabına verilən ipoteka kreditləri üzrə əsas tələbləri və prosedurları müəyyənləşdirir.~~

² 15 noyabr 2017-ci il tarixli 38№-li "Azərbaycan İpoteka Fondu" ASC-nin İdarə Heyətinin qərarı ilə "Azərbaycan İpoteka Fondu" Açıq Səhmdar Cəmiyyətinin vəsaiti hesabına verilən ipoteka kreditləri üzrə Tələblər və Prosedurlar"a yeni məzmununda 1.2-ci bənd əlavə edilmişdir.

³ 15 noyabr 2017-ci il tarixli 38№-li "Azərbaycan İpoteka Fondu" ASC-nin İdarə Heyətinin qərarı ilə "Azərbaycan İpoteka Fondu" Açıq Səhmdar Cəmiyyətinin vəsaiti hesabına verilən ipoteka kreditləri üzrə Tələblər və Prosedurlar"ın 2.4-cü bəndinin ikinci cümləsi ləğv edilmişdir.

⁴ 15 noyabr 2017-ci il tarixli 38№-li "Azərbaycan İpoteka Fondu" ASC-nin İdarə Heyətinin qərarı ilə "Azərbaycan İpoteka Fondu" Açıq Səhmdar Cəmiyyətinin vəsaiti hesabına verilən ipoteka kreditləri üzrə Tələblər və Prosedurlar"ın 3.3-cü bəndində hər iki halda "ipoteka predmetinin" sözlərindən sonra "bazar" sözü əlavə edilmişdir.

⁵ 15 noyabr 2017-ci il tarixli 38№-li "Azərbaycan İpoteka Fondu" ASC-nin İdarə Heyətinin qərarı ilə "Azərbaycan İpoteka Fondu" Açıq Səhmdar Cəmiyyətinin vəsaiti hesabına verilən ipoteka kreditləri üzrə Tələblər və Prosedurlar"ın 3.4-cü bəndinə ikinci cümlə əlavə edilmişdir.

⁶ 15 noyabr 2017-ci il tarixli 38№-li "Azərbaycan İpoteka Fondu" ASC-nin İdarə Heyətinin qərarı ilə "Azərbaycan İpoteka Fondu" Açıq Səhmdar Cəmiyyətinin vəsaiti hesabına verilən ipoteka kreditləri üzrə Tələblər və Prosedurlar"a yeni məzmununda 3.5-3.7-ci bəndlər əlavə edilmişdir.

⁷ 15 noyabr 2017-ci il tarixli 38№-li "Azərbaycan İpoteka Fondu" ASC-nin İdarə Heyətinin qərarı ilə "Azərbaycan İpoteka Fondu" Açıq Səhmdar Cəmiyyətinin vəsaiti hesabına verilən ipoteka kreditləri üzrə Tələblər və Prosedurlar"ın 4.2-ci bəndi yeni redaksiyada verilmişdir.

əvvəlki redaksiyada deyilirdi:

~~4.2. Yaşayış sahələrinin alınması zamanı yalnız yaşayış sahəsinin alqı satqısı və ipotekası müqaviləsinin (Qarışıq müqavilə) tətbiq edilməsinə yol verilir.~~

⁸ 15 noyabr 2017-ci il tarixli 38№-li “Azərbaycan İpoteka Fondu” ASC-nin İdarə Heyətinin qərarı ilə “Azərbaycan İpoteka Fondu” Açıq Səhmdar Cəmiyyətinin vəsaiti hesabına verilən ipoteka kreditləri üzrə Tələblər və Prosedurlar”a yeni məzmununda 4.4-cü bənd əlavə edilmişdir.

⁹ 15 noyabr 2017-ci il tarixli 38№-li “Azərbaycan İpoteka Fondu” ASC-nin İdarə Heyətinin qərarı ilə “Azərbaycan İpoteka Fondu” Açıq Səhmdar Cəmiyyətinin vəsaiti hesabına verilən ipoteka kreditləri üzrə Tələblər və Prosedurlar”ın 5.1-ci bəndi yeni redaksiyada verilmişdir.

əvvəlki redaksiyada deyilirdi:

~~5.1. Potensial borealanın (borealanların) orta aylıq gəlirlərinin hesablanması Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2016-cı il 22 iyun tarixli 940 nömrəli Fərmanının 9.5-ci bəndində nəzərdə tutulmuş aylıq məcmu gəlirin hesablanması qaydasına əsasən həyata keçirilir.~~

¹⁰ 15 noyabr 2017-ci il tarixli 38№-li “Azərbaycan İpoteka Fondu” ASC-nin İdarə Heyətinin qərarı ilə “Azərbaycan İpoteka Fondu” Açıq Səhmdar Cəmiyyətinin vəsaiti hesabına verilən ipoteka kreditləri üzrə Tələblər və Prosedurlar”ın 5.2.2-ci yarımbəndində “yaşayış minimumundan” sözləri “yaşayış minimumu məbləğinin 50 faizindən” sözləri ilə əvəz edilmişdir.

¹¹ 15 noyabr 2017-ci il tarixli 38№-li “Azərbaycan İpoteka Fondu” ASC-nin İdarə Heyətinin qərarı ilə “Azərbaycan İpoteka Fondu” Açıq Səhmdar Cəmiyyətinin vəsaiti hesabına verilən ipoteka kreditləri üzrə Tələblər və Prosedurlar”ın 6.1.9-cu yarımbəndin sonunda nöqtə işarəsi nöqtəli vergül işarəsi ilə əvəz edilmiş və yeni məzmununda 6.1.10-cu və 6.1.11-ci yarımbəndlər əlavə edilmişdir.

¹² 15 noyabr 2017-ci il tarixli 38№-li “Azərbaycan İpoteka Fondu” ASC-nin İdarə Heyətinin qərarı ilə “Azərbaycan İpoteka Fondu” Açıq Səhmdar Cəmiyyətinin vəsaiti hesabına verilən ipoteka kreditləri üzrə Tələblər və Prosedurlar”ın 8.1-ci bəndinin ikinci cümləsi yeni redaksiyada verilmişdir.

əvvəlki redaksiyada deyilirdi:

~~Yenidən maliyyələşdirilmiş ipoteka kreditləri üzrə ödənişlər "Hökumət Ödəniş Portalı" vasitəsilə mərkəzləşdirilmiş qaydada qəbul edilir.~~