

“Təsdiq edilmişdir”
“Azərbaycan İpoteka Fondu” ASC-nin
Müşahidə Şurasının
04 oktyabr 2016-cı il tarixli qərarı ilə
protokol № 02 reyestr № __

Müşahidə Şurasının sədri

"Azərbaycan İpoteka Fondu" Açıq Səhmdar Cəmiyyətinin vəsaiti hesabına verilən ipoteka kreditlərinin maliyyələşdirilməsi Qaydaları

Bu qaydalar Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinə, “İpoteka haqqında”, “Banklar haqqında” Azərbaycan Respublikasının qanunlarına, Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 27 oktyabr 2015-ci il tarixli 661 sayılı Fərmanına, Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 22 iyun 2016-cı il 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 kreditlərinin ilkin və yenidən maliyyələşdirilməsinə xidmət göstərilməsi qaydalarını müəyyənləşdirir.

1. Ümumi müddəalar

- 1.1. Bu Qaydalarda istifadə olunan anlayışlar aşağıdakı mənaları ifadə edir:
 - 1.1.1. **Annuitet ödənişlər** – ipoteka krediti üzrə borcun (kredit üzrə əsas borcun və həmin borca hesablanmış faizlərin) ödənilməsinə yönəldilmiş müntəzəm bərabər aylıq ödənişlərdir;
 - 1.1.2. **“Elektron İpoteka” sistemi** – ipoteka kreditlərinin verilməsi, maliyyələşdirilməsi və xidmət olunması üzrə avtomatlaşdırılmış informasiya sistemidir;
 - 1.1.3. **Müvəkkil qiymətləndirici** – ipoteka predmetlərinin qiymətləndirilməsi və bununla bağlı yaranan digər münasibətlərin tənzimlənməsinə dair Cəmiyyət ilə əməkdaşlığa dair müqavilə bağlamış, qüvvədə olan qanunvericiliyə müvafiq olaraq qiymətləndirmə fəaliyyəti ilə məşğul olan müstəqil qiymətləndiricidir;
- 1.2. Bu Qaydalarda istifadə olunan digər anlayışlar Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2016-cı il 22 iyun tarixli 940 nömrəli Fərmanı ilə təsdiqlənmiş

“Azərbaycan İpoteka Fondu” Açıq Səhmdar Cəmiyyətinin vəsaiti hesabına ipoteka kreditinin, o cümlədən güzəştli ipoteka kreditinin verilməsi Qaydası"nda nəzərdə tutulan əsas anlayışlardakı mənaları ifadə edir.

2. İpoteka kreditinin ilkin maliyyələşdirilməsi

- 2.1. Cəmiyyət bu Qaydalara uyğun olaraq ipoteka kreditlərini, o cümlədən güzəştli ipoteka kreditlərini ilkin maliyyələşdirir.
- 2.2. İpoteka kreditlərinin ilkin maliyyələşdirilməsi Cəmiyyət və müvəkkil bank arasında bağlanmış Baş Saziş əsasında həyata keçirilir.
- 2.3. Müvəkkil bank verilmiş ipoteka kreditlərinin ilkin maliyyələşdirilməsi üçün Cəmiyyətə müraciət edə bilər. Müvəkkil bank onun tərəfindən verilmiş güzəştli ipoteka kreditlərini kreditin verildiyi tarixdən 1 (bir) ay müddətində ilkin maliyyələşdirməyə təqdim edir.
- 2.4. İpoteka kreditləri Cəmiyyət tərəfindən yalnız 8 (səkkiz) ay müddətinə ilkin maliyyələşdirilir. İlkin maliyyələşdirmə üzrə faiz dərəcələri aşağıdakı kimidir:
 - 2.4.1. *4 (dörd) ayadək olan müddət üçün ipoteka krediti müvafiq kreditin verildiyi illik faiz dərəcəsi ilə, güzəştli ipoteka krediti isə Cəmiyyətin güzəştli ipoteka krediti üzrə kotirovka dərəcəsi ilə;¹*
 - 2.4.2. *4 (dörd) aydan 8 (səkkiz) ayadək olan müddət üçün ipoteka krediti müvafiq kreditin verildiyi illik faiz dərəcəsi üstəgəl 1 (bir) faiz dərəcəsi ilə, güzəştli ipoteka krediti isə Cəmiyyətin güzəştli ipoteka krediti üzrə maksimal illik faiz dərəcəsi ilə ilkin maliyyələşdirilir.²*
- 2.5. Müvəkkil bank tərəfindən ilkin maliyyələşdirmə üçün müraciət ipoteka kreditinin verilməsindən və vəsaitin alınan yaşayış sahəsinin satıcısına ödənilməsindən sonra "Elektron İpoteka" sistemi (bundan sonra -elektron sistem) vasitəsilə edilir.
- 2.6. Cəmiyyət müvəkkil bankın müraciətinə 3 (üç) iş günü ərzində baxır və ipoteka kreditinin verilməsi ilə bağlı ilkin sənədlər “Azərbaycan İpoteka Fondu” Açıq Səhmdar Cəmiyyətinin vəsaiti hesabına ipoteka kreditinin, o cümlədən güzəştli ipoteka kreditinin verilməsi Qaydası”nda və bu Qaydalarda nəzərdə tutulmuş müvafiq tələblərə cavab verdikdə kredit məbləği müvəkkil bankın Azərbaycan Respublikasının Mərkəzi Bankında olan müxbir hesabına köçürülür.
- 2.7. Müvəkkil bank ilkin maliyyələşdirmə məbləğini bu Qaydalarla nəzərdə tutulmuş faizlərlə birlikdə aşağıdakı hallardan hər hansı biri yarıdıqda 1 (bir) iş günü ərzində Cəmiyyətə geri ödəyir:
 - 2.7.1. ilkin maliyyələşdirmə müddəti başa çatdıqda;
 - 2.7.2. ipoteka kreditinin yenidən maliyyələşdirilməsinə Cəmiyyət tərəfindən imtina edildikdə.

2.8. Cəmiyyət yenidən maliyyələşdirmə haqqında qərar qəbul etdikdə müvəkkil bank ilə bağlanan təhvil-təslim aktında göstərilmiş müvafiq yenidən maliyyələşdirmə məbləği ilkin maliyyələşdirmə məbləği ilə əvəzləşdirilir və yaranan fərq hesablanmış faizlərlə birlikdə 1 (bir) iş günü ərzində müvəkkil bank tərəfindən Cəmiyyətə geri ödənilir.

3. İpoteka kreditinin yenidən maliyyələşdirilməsi

3.1. İpoteka kreditlərinin yenidən maliyyələşdirilməsi Cəmiyyət və müvəkkil bank arasında bağlanmış Baş Saziş əsasında həyata keçirilir.

3.2. Müvəkkil bank “Azərbaycan İpoteka Fondu” Açıq Səhmdar Cəmiyyətinin vəsaiti hesabına ipoteka kreditinin, o cümlədən güzəştli ipoteka kreditinin verilməsi Qaydası’na və bu Qaydalara riayət olunmaqla verilmiş ipoteka kreditlərinin yenidən maliyyələşdirilməsi üçün Cəmiyyətə müraciət edə bilər.

3.3. Müraciət zamanı müvəkkil bank kredit dosyesinə daxil olan aşağıdakı sənədləri elektron sistem vasitəsilə Cəmiyyətə təqdim edir:

3.3.1. kredit müqaviləsi;

3.3.2. qarışıq müqavilə;

3.3.3. ipoteka kağızı;

3.3.4. ipotekanın dövlət qeydiyyatını təsdiq edən sənəd;

3.3.5. ipoteka krediti hesabına yaşayış sahəsinin alınmasını təsdiq edən sənəd;

3.3.6. borcalan (borcalanlar) tərəfindən aparılan ödənişləri təsdiq edən sənədlər;

3.3.7. ipoteka predmetinin müvəkkil qiymətləndirici tərəfindən qiymətləndirmə aktı;

3.3.8. sığorta müqavilələri.

3.4. Müraciət daxil olduğu tarixdən 10 iş günü ərzində Cəmiyyət tərəfindən müvəkkil banka ipoteka krediti üzrə tələb hüquqlarının yenidən maliyyələşdirilməsinə və ya yenidən maliyyələşdirmədən imtina edilməsinə dair bildiriş verilir.

3.5. Tələb hüquqlarının yenidən maliyyələşdirilməsindən imtina edilmiş, habelə tələb hüquqları geri alınmış kreditlər üzrə imtinanın və geri alınmanın səbəbləri aradan qaldırıldıqdan sonra müvəkkil bank kreditlərin maliyyələşdirilməsi üçün Cəmiyyətə yenidən müraciət edə bilər. Annuitet ödənişlərin gecikdirilməsi səbəbindən imtina edilmiş ipoteka kreditləri üzrə yenidən müraciət gecikdirmələrin aradan qaldırılmasından yalnız 3 ay sonra edilə bilər.

3.6. İpoteka kreditləri yenidən maliyyələşdirildikdən və Baş Sazişdə nəzərdə tutulan sənədlər Cəmiyyətə təhvil verildikdən sonra borcalanın kredit dosyesinə daxil olan digər sənədlərin əsilləri kredit müqaviləsi üzrə öhdəliklərə xitam verilənədək müvəkkil bankda saxlanılır.

3.7. Cəmiyyət tərəfindən yenidən maliyyələşdirilən ipoteka krediti üzrə tələb hüququ Cəmiyyətə verilir.

4. Yekun müddəalar

4.1. Bu Qaydalarla tənzimlənməyən məsələlər tərəflər arasında bağlanmış müqavilələrlə, Cəmiyyətin daxili qaydaları və qüvvədə olan qanunvericiliklə müəyyən olunmuş qaydada həll edilir.

¹ 17 oktyabr 2017-ci il tarixli 06№-li “Azərbaycan İpoteka Fondu” ASC-nin Müşahidə Şurasının qərarı ilə “Azərbaycan İpoteka Fondu” Açıq Səhmdar Cəmiyyətinin vəsaiti hesabına verilən ipoteka kreditlərinin maliyyələşdirilməsi Qaydaları”nın 2.4.1-ci yarımbəndi yeni redaksiyada verilmişdir.

əvvəlki redaksiyada deyilirdi:

~~2.4.1. 4 (dörd) ayadək olan müddət üçün ipoteka kreditləri Cəmiyyətin ipoteka kreditləri üzrə maksimal illik faiz dərəcəsi ilə, güzəştli ipoteka kreditləri isə Cəmiyyətin güzəştli ipoteka kreditləri üzrə kotirovka dərəcəsi ilə;~~

² 17 oktyabr 2017-ci il tarixli 06№-li “Azərbaycan İpoteka Fondu” ASC-nin Müşahidə Şurasının qərarı ilə “Azərbaycan İpoteka Fondu” Açıq Səhmdar Cəmiyyətinin vəsaiti hesabına verilən ipoteka kreditlərinin maliyyələşdirilməsi Qaydaları”nın 2.4.2-ci yarımbəndi yeni redaksiyada verilmişdir.

əvvəlki redaksiyada deyilirdi:

~~2.4.2. 4 (dörd) aydan 8 (səkkiz) ayadək olan müddət üçün ipoteka kreditləri Cəmiyyətin ipoteka kreditləri üzrə maksimal illik faiz dərəcəsi üstəgəl 1 (bir) faiz dərəcəsi ilə, güzəştli ipoteka kreditləri isə Cəmiyyətin güzəştli ipoteka kreditləri üzrə maksimal illik faiz dərəcəsi ilə ilkin maliyyələşdirilir.~~