

Azərbaycan Respublikası Prezidentinin  
2019-cu il 25 yanvar tarixli 488 nömrəli Fərmanı ilə  
təsdiq edilmişdir.

## **Azərbaycan Respublikası İpoteka və Kredit Zəmanət Fondunun yaşayış sahələrini satmaq öhdəliyi ilə kirayəyə verməsi Qaydası**

### **1. Ümumi müddəalar**

1.1. Bu Qayda Azərbaycan Respublikasının İpoteka və Kredit Zəmanət Fondunun (bundan sonra – Fond) yaşayış sahələrini alması və satmaq öhdəliyi ilə kirayəyə verməsi ilə bağlı ümumi məsələləri müəyyən edir.

1.2. Yaşayış sahəsinin satmaq öhdəliyi ilə kirayəyə verilməsi müvafiq müqavilə əsasında yaşayış sahəsinin istifadəyə təhvil verilməsini və bu Qaydada müəyyən edilmiş şərtlərlə kirayəçiyə özgəninkiləşdirilməsini nəzərdə tutur.

### **2. Əsas anlayışlar**

2.0. Bu Qaydada istifadə olunan əsas anlayışlar aşağıdakı mənaları ifadə edir:

2.0.1. yaşayış sahəsi – satmaq öhdəliyi ilə kirayəyə vermək məqsədilə Fondun satın aldığı və ya digər əsaslarla Fondun mülkiyyətinə keçən, vətəndaşların daimi yaşaması üçün yararlı daşınmaz əmlak;

2.0.2. satmaq öhdəliyi ilə kirayə müqaviləsi (bundan sonra – kirayə müqaviləsi) – bu Qaydanın 3.3-cü bəndinin tələbləri nəzərə alınmaqla, kirayə müddətində kirayəçiyə yaşayış sahəsini satın almaq hüququ verən və yaşayış sahəsini kirayəçinin istifadə etməsi, aylıq ödənişin müəyyənləşdirilməsi və ödənilməsi, habelə yaşayış sahəsinin kirayəçinin mülkiyyətinə keçməsi ilə bağlı məsələlərin tənzimlənməsinə dair Fondla kirayəçi arasında bağlanılan müqavilə;

2.0.3. kirayəçi – Fondla kirayə müqaviləsi bağlamış fiziki şəxs;

2.0.4. aylıq ödəniş – kirayə müqaviləsinə əsasən, kirayəçinin Fonda aylıq qaydada ödədiyi məbləğ;

2.0.5. alış qiyməti – kirayə müqaviləsinin müddətinin sonunadək kirayəçinin yaşayış sahəsini əldə etmək üçün ödəməli olduğu aylıq ödənişlərin cəmi.

### **3. Satmaq öhdəliyi ilə kirayəyə dair tələblər**

3.1. Satmaq öhdəliyi ilə kirayəyə vermək məqsədilə yaşayış sahələrinin satın alınmasını Fond aşağıdakı mənbələr hesabına həyata keçirir:

3.1.1. Fondun kapitalı;

3.1.2. Fondun emissiya etdiyi istiqrazlardan daxil olan vəsait.

3.2. Yaşayış sahəsinin alınmasını və satmaq öhdəliyi ilə kirayəyə verilməsini Fond aşağıdakı şərtlərə riayət etməklə həyata keçirir:

3.2.1. kirayəçi Azərbaycan Respublikasının vətəndaşı olmalıdır;

3.2.2. müraciət tarixinə kirayəçinin vaxtı keçmiş öhdəlikləri (bank kreditləri və digər məcburi ödənişlər üzrə) olmamalıdır;

3.2.3. yaşayış sahəsinin bazar qiymətini müstəqil qiymətləndirici müəyyən etməlidir;

3.2.4. kirayə müqaviləsi 3 ildən 25 ilədək müddətə bağlanmalı və notariat qaydasında təsdiqlənməlidir;

3.2.5. kirayə müqaviləsi bağlandıqdan sonra alışı qiymətinin tam ödənişi 3 ildən tez həyata keçirilməməlidir;

3.2.6. kirayə müqaviləsi bağlandıqdan sonra kirayəçi aylıq ödənişin ən azı 12 mislini qabaqcadan ödəməlidir;

3.2.7. "Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanununa uyğun olaraq yaşayış sahəsi üzərində kirayəçinin kirayə hüququ dövlət qeydiyyatına alınmalıdır;

3.2.8. yaşayış sahəsi müstəqil qiymətləndiricinin müəyyən etdiyi bazar qiymətindən az olmamaq şərti ilə sığortalanmalıdır.

3.3. Kirayə müqaviləsində aşağıdakılar göstərilməlidir:

3.3.1. müqavilənin tərəfləri, predmeti, məbləği (yaşayış sahəsinin bazar və alışı qiyməti, aylıq ödənişin məbləği, ödənilmə qaydası, aylıq ödəniş dövrü üzrə yaşayış sahəsinin alışı qiymətinin qalığı) və müddəti;

3.3.2. tərəflərin hüquq və vəzifələri;

3.3.3. yaşayış sahəsinin kirayəçinin istifadəsinə və mülkiyyətinə verilməsinin şərtləri (xüsusilə kirayəyə verənin yaşayış sahəsini sığortalaması, təhvil-təslim aktı ilə yaşayış sahəsini kirayəçiyə təqdim etməsi, yaşayış sahəsindən kirayəçinin istifadəsinə maneə törətməməsi və kirayəçinin müraciəti əsasında onun yaşayış yeri üzrə qeydiyyatda alınmasına kömək göstərməsi, kirayəçinin isə yaşayış sahəsindən lazımı qaydada istifadə etməsi və öz vəsaiti hesabına onu saxlaması, kirayəyə verənin yazılı razılığı olmadan yaşayış sahəsində yenidənqurma və ya yenidənplanlaşdırma işləri, əsaslı təmir işləri görməməsi, yaşayış sahəsi üzərində kirayə hüquqlarını hər hansı formada yüklü etməməsi, yaşayış sahəsindən başqa təyinat üzrə istifadə etməməsi) və tarixi;

3.3.4. kirayəyə verənin yazılı razılığı ilə kirayə müddətində (kirayə müqaviləsi bağlanan gündən 3 ildən tez olmayaraq) kirayəçinin kirayə müqaviləsi üzrə öz hüquq və vəzifələrini başqa şəxsə ötürə bilməsi;

3.3.5. yaşayış sahəsinə mülkiyyət hüququ kirayəyə verəndən başqa şəxsə keçdikdə, kirayənin qüvvədə qalması;

3.3.6. kirayəçi vəfat etdikdə, kirayə müqaviləsi üzrə hüquq münasibətlərinin kirayəçinin vərəsələrinə keçməsi;

3.3.7. kirayə müqaviləsinə vaxtından əvvəl xitam verilməsi şərtləri, habelə müqaviləyə vaxtından əvvəl xitam verildikdə tərəflər arasında hesablaşma qaydası, alışı qiymətinin vaxtından əvvəl tam və ya qismən ödənişi zamanı Fondun güzəşt tətbiq etmək qaydası, xərclərin mübahisəsiz olaraq qabaqcadan ödənilmiş aylıq ödənişlərdən tutulması, yaşayış sahəsinin yaxşılaşdırmaları üzərində sərəncam vermə qaydası və yaşayış sahəsinin müqavilədə müəyyən edilmiş müddət ərzində boşaldılması;

3.3.8. tərəflərin Azərbaycan Respublikasının Vergi Məcəlləsində nəzərdə tutulmuş bütün vergiləri ödəmək məsuliyyəti daşması;

3.3.9. müqavilənin notariat qaydasında təsdiq edilməsi və kirayə hüququnun dövlət qeydiyyatına alınması, habelə kirayəçinin yaşayış yeri üzrə qeydiyyata alınması ilə bağlı dövlət rüsumunu və digər xərcləri kirayəçinin ödəməsi;

3.3.10. bu Qaydanın 9.3.5-ci yarımbəndində göstərilmiş halda həyata keçirilmiş sığorta ödənişinin tərəflər arasında bölüşdürülməsi qaydası;

3.3.11. kirayəçi kirayə müqaviləsi üzrə öhdəlikləri tam və lazımi qaydada yerinə yetirdiyi hallarda, yaşayış sahəsinin mülkiyyət hüququnun kirayəçiyə keçməsi qaydası.

3.4. Satmaq öhdəliyi ilə kirayəyə, o cümlədən yaşayış sahəsinə (yerləşmə yeri, sahəsi, otaqların sayı və s.) və kirayəçiyə dair digər tələbləri, habelə kirayə müqaviləsinin nümunəvi formasını, aylıq ödənişin hesablanması və ödənilməsi qaydasını, yaşayış sahəsinə Fondun satın alması qiymətinin maksimal məbləğini, alış qiymətinin vaxtından əvvəl tam və ya qismən ödənişi zamanı Fondun güzəşt tətbiq etməsi, bu Qaydanın 3.2.8-ci yarımbəndinə əsasən sığorta şirkətinin seçilməsi qaydasını Fondun İdarə Heyəti müəyyən edir.

#### **4. Yaşayış sahəsinin seçilməsi**

4.1. Fond aşağıda qeyd olunan yaşayış sahələrini satmaq öhdəliyi ilə kirayəyə verir:

4.1.1. Fondun satmaq öhdəliyi ilə kirayəyə vermək məqsədilə satın aldığı yaşayış sahələri;

4.1.2. Fondun fəaliyyəti ilə əlaqədar Fondun mülkiyyətinə keçmiş yaşayış sahələri.

4.2. Bu Qaydanın 4.1.1-ci yarımbəndində nəzərdə tutulmuş yaşayış sahələri Azərbaycan Respublikasının Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsi qüvvəyə mindikdən (2013-cü il yanvarın 1-dən) sonra inşa edilmiş, üzərində mülkiyyət hüququ dövlət qeydiyyatına alınmış və ya qabaqcadan qeydiyyata alınmış çoxmənzilli binalarda yerləşən təmirli yaşayış sahələri və ya binanın Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinin 144.5-ci və 144-1.3-cü maddələrinə uyğun olaraq mülkiyyət hüququ daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınmış paylarla bağlı tərkib hissəsi olmalıdır.

4.3. Fondun satmaq öhdəliyi ilə kirayəyə vermək məqsədilə satın aldığı yaşayış sahələri alış anına tam təmirli, habelə elektrik enerjisi, qaz və su ilə tam təchiz olunmuş olmalıdır.

4.4. Fond satmaq öhdəliyi ilə kirayəyə verdiyi yaşayış sahələrinə dair məlumatları (binanın və ya yaşayış evinin ünvanı, yaşayış sahəsinin sayı, yerləşdiyi mərtəbə, mənzilin sahəsi, otaqların sayı və s.) Fondun rəsmi internet saytında və "Elektron ipoteka və kredit zəmanət" sistemində (bundan sonra – elektron sistem) yerləşdirir.

#### **5. Kirayə müqaviləsinin rəsmiləşdirilməsi**

5.1. Kirayə müqaviləsinin bağlanması üçün müraciət elektron sistem vasitəsilə edilir.

5.2. Müraciətlər növbəlilik əsasında qeydiyyata alınır və baxılır. Müraciət edən şəxsə qeydiyyat nömrəsi elektron sistem vasitəsilə verilir. Müraciət edən şəxs öz

müraciətində Fondun elektron sistemdə yerləşdirərək satmaq öhdəliyi ilə kirayəyə verdiyi yaşayış sahələrindən birinin ünvanını qeyd etməlidir.

5.3. Fond şəxsin müraciəti və təqdim etdiyi məlumatlar əsasında 5 iş günü müddətində kirayə müqaviləsinin bağlanmasına dair razılıq və ya əsaslandırılmış imtina barədə qərar qəbul etməlidir. Həmin qərar qəbul edildiyi gün müraciət edən şəxsə bildirilməklə, elektron sistemdə yerləşdirilməlidir.

5.4. Fond razılıq barədə qərarını elektron sistemdə yerləşdirdiyi gündən 10 iş günü müddətində kirayə müqaviləsinin rəsmiləşdirilməsi həyata keçirilir.

5.5. Kirayə müqaviləsi imzalandıqdan sonra 3 iş günü müddətində kirayəçi, bu Qaydanın 3.2.6-cı yarımbəndinə əsasən, aylıq ödənişin ən azı 12 mislini qabaqcadan Fondun hesabına ödəməlidir. Kirayə müqaviləsi kirayəçinin müvafiq ödənişi Fondun hesabına ödədiyi tarixdən qüvvəyə minir.

5.6. Müraciət edən şəxs bu Qaydanın 5.4-cü bəndində nəzərdə tutulmuş müddətə riayət etmədikdə, kirayə müqaviləsinin bağlanmasından elektron sistem vasitəsilə avtomatik şəkildə imtina edilir, müraciət edən şəxs bu Qaydanın 5.5-ci bəndində müəyyən olunan tələbə əməl etmədikdə isə kirayə müqaviləsi hüquqi qüvvəyə malik olmur və Fond müqavilədən imtina edir.

5.7. Kirayə müqaviləsinin bağlanılmasından imtina edilmiş və ya bu Qaydanın 5.5-ci bəndində müəyyən olunan tələbə əməl etməmiş şəxsin təkrar müraciət etmək hüququ vardır.

## **6. Aylıq ödənişin hesablanması**

6.1. Kirayə müqaviləsi üzrə aylıq ödəniş, bu Qaydanın 3.2.6-cı yarımbəndi nəzərə alınmaqla, hər ay bərabər hissələrlə ödənilməlidir.

6.2. Kirayə müqaviləsi üzrə kirayəçinin ödədiyi aylıq ödənişin məbləğini Fond aşağıdakıları nəzərə almaqla hesablayır:

6.2.1. yaşayış sahəsini Fondun satın aldığı qiymət, habelə yaşayış sahəsinin satın alınması ilə bağlı digər xərclər;

6.2.2. Fondun bu məqsədlər üçün cəlb etdiyi vəsaitin dəyəri;

6.2.3. kirayə müqaviləsi üzrə mümkün ola biləcək zərərlərin qarşılınması məqsədilə yaradılan ehtiyatlar üzrə ayırmalar;

6.2.4. yaşayış sahəsini Fondun saxlaması, sığortalaması və idarə etməsi ilə bağlı bütün xərclər.

6.3. Fonda ödənilmiş aylıq ödənişlər Fondun gəliri hesab olunur və geri qaytarılmır.

## **7. Yaşayış sahəsindən istifadə və Fondun onu idarə etməsi**

7.1. Bu Qaydanın 8.1-ci bəndinə uyğun olaraq kirayəçinin istifadəsinə verilən yaşayış sahəsi istifadə üçün yararlı vəziyyətdə olmalı və yaşayış sahəsində sanitariya-texniki normalara cavab verən şərait yaradılmalıdır.

7.2. Kirayəçinin istifadəsinə verildikdən sonra yaşayış sahəsinin təmir səviyyəsinin yaxşılaşdırılması və əlavə təmirlə bağlı xərclər kirayəçinin vəsaiti hesabına

həyata keçirilir. Yaşayış sahəsində yenidənqurma və ya yenidənplanlaşdırma, habelə əsaslı təmir işləri yalnız Fondun yazılı razılığı ilə həyata keçirilə bilər.

7.3. Kirayəçi yaşayış sahəsini yararlı vəziyyətdə saxlamağa, qonşuların hüquqlarına və qanuni mənafeələrinə, yaşayış sahəsindən istifadə qaydalarına, habelə çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi əmlakının saxlanması qaydalarına riayət etməyə borcludur.

7.4. Bu Qaydanın 9.3.5-ci yarımbəndində göstərilmiş hal istisna olmaqla, kirayə müddətində yaşayış sahəsində baş vermiş sığorta hadisəsi üzrə həyata keçirilən sığorta ödənişlərini Fond həmin yaşayış sahəsinin əsaslı və cari təmiri işlərinin həyata keçirilməsinə yönəldir.

7.5. Kirayə müqaviləsi qüvvədə olduğu müddətdə yaşayış sahəsinin saxlanması üzrə kommunal xərcləri və digər məcburi ödənişləri kirayəçi ödəyir.

7.6. Kirayə müddəti ərzində yaşayış sahəsinin idarə edilməsi və kirayəçinin ondan istifadəsinə nəzarətin təşkil olunması məqsədilə Fond çoxmənzilli binaların Azərbaycan Respublikasının Mənzil Məcəlləsinə əsasən yaradılan idarəetmə orqanları ilə əməkdaşlıq edir.

## **8. Yaşayış sahəsinin kirayəçinin istifadəsinə və mülkiyyətinə verilməsi**

8.1. Yaşayış sahəsi kirayə müqaviləsində müəyyən edilən gündən müvafiq təhvil-təslim aktı ilə kirayəçinin istifadəsinə verilir.

8.2. Yaşayış sahəsinin kirayə müqaviləsində nəzərdə tutulmuş alışı qiymətini kirayəçi tam ödədikdən sonra Fond yaşayış sahəsini kirayə müqaviləsində nəzərdə tutulmuş qaydada kirayəçinin mülkiyyətinə verir və kirayəçinin mülkiyyət hüquqlarının daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyatının aparılmasına dair zəruri hərəkətləri yerinə yetirir.

## **9. Kirayə müqaviləsinə xitam verilməsi**

9.1. Kirayəçi kirayə müqaviləsi üzrə alışı qiymətini tam ödədikdə və yaşayış sahəsi kirayəçinin mülkiyyətinə keçdikdə, kirayə müqaviləsi üzrə kirayə hüquq münasibətlərinə xitam verilir.

9.2. Kirayəçi Fondu 30 gün əvvəldən xəbərdar etməklə, kirayə müqaviləsinə birtərəfli qaydada vaxtından əvvəl xitam verə bilər.

9.3. Aşağıdakı hallarda Fond kirayə müqaviləsinə vaxtından əvvəl xitam verir:

9.3.1. kirayəçi bu Qaydanın 8.1-ci bəndində nəzərdə tutulmuş qaydada yaşayış sahəsini təhvil almadıqda;

9.3.2. kirayəçi yaşayış sahəsinin istifadəsi ilə bağlı bu Qaydada nəzərdə tutulmuş öhdəlikləri pozduqda, habelə bu Qaydanın 7.5-ci bəndində nəzərdə tutulmuş ödənişləri 60 gün və daha çox müddətə ödəmədikdə;

9.3.3. kirayəçi aylıq ödənişi 60 gün müddətində ödəmədikdə. Kirayəçi kirayə hüququnu başqa şəxsə ötürmək barədə Fonda müraciət etdikdə, bu müddət 30 günə qədər uzadıla bilər;

9.3.4. kirayə müddətində kirayəçi vəfat etdikdə və kirayə müqaviləsi üzrə hüquq və vəzifələr kirayəçinin vərəsələrinə keçmədikdə;

9.3.5. yaşayış sahəsi məhv olduqda və ya zədələnmə nəticəsində yaşayış sahəsi öz birbaşa təyinatı üzrə istifadə edilə bilməyəcək dərəcədə dəyişdikdə;

9.3.6. kirayəçi yaşayış sahəsini üçüncü şəxsə qeyri-hüquqi istifadəsinə verdikdə.

9.4. Bu Qaydanın 9.3.5-ci yarımbəndində göstərilmiş hallar nəticəsində həyata keçirilən sığorta ödənişi kirayə müqaviləsi üzrə alışı qiymətinin kirayəçi tərəfindən ödənilmiş hissəsi ilə alışı qiymətinin ödənilməli olan qalıq məbləğinin nisbətində müvafiq olaraq Fond ilə kirayəçi arasında bölüşdürülür.

9.5. Fond kirayə müqaviləsinə vaxtından əvvəl xitam verilməsi barədə qərar qəbul etdikdə, bu barədə kirayəçiyə və ya onun vərəsələrinə 3 iş günü müddətində bildiriş göndərməlidir.

## **10. Fondun mülkiyyətində olan yaşayış sahələrinin özgəninkiləşdirilməsi**

10.1. Satmaq öhdəliyi ilə kirayəyə vermək məqsədilə Fondun satın aldığı yaşayış sahələri aşağıdakı hallarda özgəninkiləşdirilir:

10.1.1. yaşayış sahəsi dövlət ehtiyacları üçün alındıqda;

10.1.2. yaşayış sahəsinin Fondun balansında saxlanması iqtisadi cəhətdən səmərəli olmadıqda (daşınmaz əmlak bazarında qiymətlərin enməsi və s.). Bu halda Fond yaşayış sahəsini satın aldığı qiymətdən 20 faizdən aşağı qiymətlə yalnız Fondun Himayəçilik Şurasının qərarı əsasında sata bilər.

10.2. Fond yaşayış sahələrinin satışı üsulu kimi yalnız hərracları seçməlidir. Hərraca çıxarılan yaşayış sahələrinin satış qiymətini müstəqil qiymətləndirici müəyyən edir.

10.3. Yaşayış sahələrinin satışından daxil olan vəsait Fondun hesabına köçürülür.

## **11. Keçid müddə**

Elektron sistem fəaliyyətə başlayanadək, bu Qaydanın 5-ci hissəsi ilə nəzərdə tutulmuş əməliyyatlar yazılı formada həyata keçirilməlidir.