Azərbaycan Respublikası
Prezidentinin
22 dekabr 2005-ci il tarixli
fərmanı ilə təsdiq edilmişdir

Azərbaycan Respublikasının Milli Bankı nəzdində Azərbaycan İpoteka Fondunun vəsaiti hesabına ipoteka kreditlərinin verilməsi

Qaydaları

1. Ümumi müddəalar

1.1. Bu Qaydalar Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinə, «Azərbaycan Respublikasının Milli Bankı haqqında», «Banklar haqqında», «İpoteka haqqında» Azərbaycan Respublikasının qanunlarına, Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2005-ci il 16 sentyabr tarixli, 299 nömrəli fərmanına və digər qanunvericilik aktlarına uyğun olaraq hazırlanmışdır və Azərbaycan Respublikasının Milli Bankı nəzdində Azərbaycan İpoteka Fondu (bundan sonra—AİF) tərəfindən müvəkkil kredit təşkilatlarından ipoteka kreditləri üzrə tələb hüquqlarının əldə olunması şərtlərini, həmçinin AİF-in vəsaiti hesabına müvəkkil kredit təşkilatları tərəfindən ipoteka kreditlərinin verilməsi və xidmət göstərilməsi şərtlərini müəyyən edir.

2. Əsas anlayışlar

Bu Qaydalarda istifadə olunan anlayışlar aşağıdakı mənaları ifadə edir:

2.1. Müvəkkil kredit təşkilatı—Azərbaycan Respublikasının Milli Bankı tərəfindən təsdiq olunmuş siyahıya daxil olan və AİF ilə Baş saziş imzalamış bank və ya bank olmayan kredit təşkilatıdır.

2.2. Baş saziş—AİF-in tələblərinə cavab verən ipoteka kreditləri üzrə tələb hüquqlarının əldə edilməsi qaydalarını və bununla bağlı yaranan münasibətləri tənzimləyən AİF ilə müvəkkil kredit təşkilatı arasında bağlanan razılaşmadır.

2.3. Xidmət müqaviləsi—ipoteka kreditləri üzrə borcalanın ödənişlərinin qəbul edilməsi və AİF-in hesabına köçürülməsi, ipoteka predmetinin vəziyyətinin yoxlanılması və AİF-in müəyyənləşdirdiyi digər xidmətlərin göstərilməsinə dair AİF ilə müvəkkil kredit təşkilatı arasında bağlanan müqavilədir.

2.4. Borcalan—müvəkkil kredit təşkilatından ipoteka krediti almış Azərbaycan Respublikasının vətəndaşıdır.

2.5. İpoteka krediti—yaşayış sahəsinin alınması məqsədilə daşınmaz əmlakla təmin olunmaq şərti ilə müvəkkil kredit təşkilatı tərəfindən verilən borcdur.

2.6. İpoteka krediti üzrə faiz dərəcəsi—müvəkkil kredit təşkilatı tərəfindən borcalana verilən ipoteka krediti üzrə illik faiz dərəcəsidir.

2.7. AİF-in kotirovka dərəcəsi—AİF tərəfindən tələb hüquqları əldə olunan ipoteka kreditlərinin yenidən maliyyələşdirilməsi üzrə illik faiz dərəcəsidir.

2.8. Kredit dosyesi (kredit tarixçəsi)—müvəkkil kredit təşkilatı tərəfindən formalaşdırılan və ipoteka kreditinə, o cümlədən borcalanın kredit üzrə öhdəliklərinin icrasına dair məlumatları əks etdirən sənədlər toplusudur.

2.9. İpoteka kreditinin alınması—ipoteka kağızının alınması və ya tələbin güzəşti müqaviləsinin bağlanması yolu ilə müvəkkil kredit təşkilatından kredit və ipoteka üzrə kreditorun hüquqlarının əldə olunmasıdır.

3. AİF-in vəsaiti hesabına verilən ipoteka kreditlərinin şərtlərinin müəyyən edilməsi

3.1. AİF-in vəsaiti hesabına verilən ipoteka kreditləri aşağıdakı tələblərə cavab verməlidir:

3.1.1. kredit Azərbaycan manatı ilə verilməlidir;

3.1.2. kredit Azərbaycan Respublikasının vətəndaşına verilməlidir;

3.1.3. kredit 3 ildən *25* ilədək müddətə verilməlidir;

3.1.4. kreditin məbləği *50.000 manatdan* çox olmamalıdır;

3.1.5. kredit üzrə illik faiz dərəcəsi *8%-dən* çox olmamalıdır;

3.1.6. kreditin məbləği kreditin verildiyi tarixə ipoteka ilə yüklü edilən daşınmaz əmlakın bazar qiymətinin 85%-dən çox olmamalıdır. İpoteka krediti üzrə öhdəliyin icrasına İpoteka Kreditlərinin Zəmanət Fondu tərəfindən zəmanət verildiyi təqdirdə (ən azı kredit məbləğinin 20%-i həcmində), kreditin məbləği ipoteka ilə yüklü edilən daşınmaz əmlakın bazar qiymətinin 100%-ni təşkil edə bilər;

3.1.7. ipoteka kreditləri üzrə ödəniləcək aylıq məbləğ borcalanın (borcalanların) aylıq məcmu gəlirinin *70%-dən* çox olmamalıdır;

3.1.8. kreditin son ödəniş tarixinə borcalanın yaşı qanunvericiliklə müəyyən olunmuş pensiya yaş həddindən çox olmamalıdır;

3.1.9. kredit daşınmaz əmlakın ipotekası ilə təmin olmalıdır;

3.1.10. ipoteka ilə yüklü edilən daşınmaz əmlak müstəqil qiymətləndirici tərəfindən qiymətləndirilməlidir;

3.1.11. ipotekasaxlayanın hüquqları qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada dövlət qeydiyyatına alınmalıdır;

3.1.12. kredit üzrə əsas borc və hesablanmış faizlər hər ay bərabər hissələrlə (annuitent ödənişlər) ödənilməlidir;

3.1.13. ipoteka ilə yüklü edilmiş daşınmaz əmlak bazar qiyməti əsas götürülərək ipoteka ilə təmin edilən kreditin həcmindən az olmamaq şərtilə sığortalanmalıdır;

3.1.14. AİF tərəfindən müəyyən olunan digər tələblər.

3.2. AİF müvəkkil kredit təşkilatlarından ipoteka kreditlərini kotirovka dərəcəsi ilə alır. Kotirovka dərəcəsi AİF-in təklifi əsasında Milli Bankın İdarə Heyəti tərəfindən müəyyən olunur və bu haqda AİF müvəkkil kredit təşkilatlarına yazılı olaraq məlumat göndərir, öz rəsmi saytında yerləşdirir və kütləvi informasiya vasitələrində elan edir.

3.3. AİF hər bir müvəkkil kredit təşkilatından alınacaq ipoteka kreditlərinin həcminə limitlər müəyyənləşdirə bilər.

4. İpoteka kreditləri üzrə hüquqların əldə olunması

4.1. Müvəkkil kredit təşkilatı verdiyi ipoteka kreditlərinin yenidən maliyyələşdirilməsi üçün AİF-ə ərizə ilə müraciət edə bilər.

4.2. AİF ərizəni qəbul etdiyi tarixdən 10 iş günü ərzində müvəkkil kredit təşkilatı ilə Baş saziş və xidmət müqaviləsini bağlayır. Baş saziş və xidmət müqaviləsinin standart formaları AİF tərəfindən təsdiq olunur.

4.3. İpoteka krediti üzrə hüquqların AİF tərəfindən əldə olunması üçün müvəkkil kredit təşkilatı ona müraciət edir və kredit dosyesinə daxil olan sənədlərin surətlərini AİF-ə təqdim edir.

4.4. AİF verilmiş ipoteka kreditlərinin bu Qaydalar ilə müəyyən edilmiş tələblərə uyğunluğunu yoxlayır və müvəkkil kredit təşkilatına yazılı qaydada razılığını və ya imtina etdiyini 10 iş günü ərzində bildirir.

4.5. AİF ipoteka kreditləri üzrə hüquqların əldə edilməsinə razılığını bildirdiyi təqdirdə müvəkkil kredit təşkilatı kredit sənədlərinin əsli ilə AİF-in tanış olmasını təmin edir.

4.6. İpoteka kreditinin alınmasının rəsmiləşdirilməsi aşağıdakı üsullardan biri ilə həyata keçirilir:

4.6.1. ipoteka kağızının üzərində qanunla müəyyən olunmuş qaydada indossamentlə verilmə qeydi aparılaraq AİF-ə ötürülməsi;

4.6.2. tələbin güzəşti müqaviləsinin imzalanması ilə.

4.7. AİF ipoteka kreditini borcalanın müvəkkil kredit təşkilatı qarşısında həmin kredit üzrə əsas borc qalığına bərabər qiymətlə alır və bu məbləğ ipoteka kağızında və ya tələbin güzəşti müqaviləsində göstərilir.

4.8. Alınmış ipoteka kreditlərinin xidmət olunması AİF ilə müvəkkil kredit təşkilatı arasında bağlanmış xidmət müqaviləsi əsasında həyata keçirilir. Ayrı-ayrı hallarda tərəflərin razılığı ilə ipoteka kreditinin verilməsi və ona xidmət olunması müxtəlif müvəkkil kredit təşkilatı tərəfindən həyata keçirilə bilər.

4.9. Müvəkkil kredit təşkilatı AİF tərəfindən əldə edilmiş ipoteka kreditini bu Qaydaların 5-ci bəndində müəyyənləşdirilmiş qaydada geri almağa öhdəlik götürür.

4.10. İpoteka kreditinin AİF tərəfindən əldə edilməsi haqqında tərəflər arasında müvafiq sənədlər imzalandığı tarixdən 2 iş günü ərzində müvəkkil kredit təşkilatı müvafiq sənədləri ipotekanın əlavə dövlət qeydiyyatının aparılması üçün təqdim edir.

4.11. AİF ilə müvəkkil kredit təşkilatı arasında bağlanılan müqavilələrin təsdiq olunması və ipoteka saxlayanın hüquqlarının əlavə dövlət qeydiyyatına alınması ilə bağlı xərclər müvəkkil kredit təşkilatı tərəfindən ödənilir.

4.12. Tərəflər arasında imzalanmış sənədlər əsasında yaranmış hüquqlar dövlət qeydiyyatına alındıqdan sonra müvəkkil kredit təşkilatı kredit dosyesinə daxil olan aşağıdakı sənədləri təhvil-təslim aktı ilə AİF-ə təhvil verir:

4.12.1. kredit müqaviləsi;

4.12.2. ipoteka müqaviləsi;

4.12.3. ipoteka kağızı;

4.12.4. ipotekanın dövlət qeydiyyatını təsdiq edən sənəd;

4.12.5. borcalan haqqında kredit dosyesinə daxil olan sənədlər;

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

4.12.7. borcalan tərəfindən aparılan ödənişləri təsdiq edən sənədlər;

4.12.8. ipoteka predmetinin müstəqil qiymətləndirici tərəfindən qiymətləndirmə aktı;

4.12.9. sığorta müqavilələri;

4.13. Müvəkkil kredit təşkilatlarının AİF qarşısında öhdəliyi onların borcalanlarla münasibətlərindən asılı deyil. Borcalanların müvəkkil kredit təşkilatları qarşısında öhdəliklərini yerinə yetirməsindən asılı olmayaraq, müvəkkil kredit təşkilatı AİF qarşısında öz öhdəliklərini yerinə yetirməlidir.

5. Müvəkkil kredit təşkilatları tərəfindən ipoteka kreditlərinin geri alınması

5.1. AİF aşağıdakı hallardan biri ilə üzləşdikdə ipoteka kreditini verən müvəkkil kredit təşkilatına bildiriş göndərərək kredit üzrə tələb hüququnun geri alınmasını tələb edir:

5.1.1. *90* gün ərzində ipoteka krediti üzrə borcalan borcu (əsas borc və faizlər) vaxtında və ya tam həcmdə ödəmədiyi təqdirdə;

5.1.2. qəbul olunmuş sənədlərin bu Qaydalara və AİF-in tələblərinə uyğun olmaması aşkarlandıqda;

5.1.3. bu Qaydaların 4.12-ci bəndində nəzərdə tutulmuş şərtlər yerinə yetirilmədikdə;

5.1.4. ipoteka krediti AİF-in tələblərinə cavab vermədiyi digər hallar yarandıqda.

5.2. Bildirişə geri alınmalı ipoteka kreditlərinin siyahısı əlavə edilir.

5.3. İpoteka kreditlərinin geri alınması zamanı təhvil-təslim aktına əsasən sənədlərin əsli müvəkkil banka qaytarılır.

5.4. Müvəkkil kredit təşkilatı AİF-dən ipoteka kreditini kredit üzrə əsas borcun ödənilməmiş qalığını və cərimə olduğu halda onların cəmini özündə əks etdirən qiymətlə geri alır.

6. Yekun müddəalar

6.1. Bu Qaydalarla həllini tapmamış məsələlər AİF-in digər normativ aktları və Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyi ilə tənzimlənir.