

**“Təsdiq edilmişdir”**  
*Azərbaycan Respublikası Mərkəzi Bankın  
İdarə Heyətinin 2006-cı il 09 fevral tarixli  
qərarı ilə protokol № 3  
reyestr № 3  
İdarə Heyətinin Sədri  
E. S. Rüstəmov*

*(25 avqust 2006-cı il, 28 sentyabr 2006-cı il, 29 yanvar 2007-ci il, 15 mart 2007-ci il, 15 may 2009-cu il və 29 iyun 2010-cu il tarixinə olan dəyişiklik və əlavələrlə)*

**Azərbaycan Respublikasının Mərkəzi Bankı nəzdində Azərbaycan  
İpoteka Fondunun yenidən maliyyələşdirdiyi ipoteka kreditlərinin  
müvəkkil kredit təşkilatları tərəfindən verilməsinə  
dair standart Tələblər**

“Azərbaycan Respublikasının Mərkəzi Bankı nəzdində Azərbaycan İpoteka Fondunun yenidən maliyyələşdirdiyi ipoteka kreditlərinin müvəkkil kredit təşkilatları tərəfindən verilməsinə dair standart Tələblər” (bundan sonra - Tələblər) Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinə, “İpoteka haqqında”, “Banklar haqqında” Azərbaycan Respublikasının qanunlarına, Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 22 dekabr 2005-ci il tarixli 339 sayılı Fərmanına və digər qanunvericilik aktlarına uyğun olaraq hazırlanmışdır və Azərbaycan Respublikasının Mərkəzi Bankı nəzdində Azərbaycan İpoteka Fondu (bundan sonra - AİF) tərəfindən yenidən maliyyələşdirilən ipoteka kreditlərinin verilməsi və onlara xidmət göstərilməsi qaydalarını müəyyənləşdirir.

## **1 Ümumi müddəalar**

1.1. Bu Tələblərdə 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. Bu ödənişlər aylar üzrə hesablanaraq elə bölüşdürülməlidir ki, kreditin ödəniş müddətinin sonunda borc tamamilə ödənilmiş olsun.
- 1.1.2. **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.
- 1.1.3. **Borcalan** – müvəkkil kredit təşkilatından ipoteka krediti almış Azərbaycan Respublikasının vətəndaşıdır.
- 1.1.4. **Birgə borcalan** – ipoteka kreditini vermiş müvəkkil kredit təşkilatı qarşısında borcalanla birlikdə borcalanın öhdəliklərinin tam icrasına cavabdeh olan fiziki şəxsdir.

- 1.1.5. (çıxarılıb).
- 1.1.6. **İpoteka kağızı** – ipoteka hüququnu təsbit edən adlı qiymətli kağızdır.
- 1.1.6-1. (çıxarılıb).
- 1.1.6-2. **İpoteka brokeri** - İpoteka kreditinin alınması ilə bağlı borcalanı təmsil edən, müvəkkil kredit təşkilatının seçilməsi zamanı bitərəf və müstəqil mövqe tutaraq, kredit və ipoteka müqavilələrinin imzalanması üçün hazırlıq işlərini həyata keçirən və qarşılıqlı razılıq əsasında bu müqavilələrin icrasına texniki köməklik göstərən, hüquqi şəxs və ya hüquqi şəxs yaratmadan sahibkarlıq fəaliyyəti ilə məşğul olan fiziki şəxsdir.
- 1.1.7. **İpoteka krediti** – yaşayış sahəsinin alınması məqsədilə daşınmaz əmlakla təmin olunmaq şərti ilə müvəkkil kredit təşkilatı tərəfindən verilən bəcdur.
- 1.1.8. **İpoteka müqaviləsi** – ipotekasaxlayan (ipoteka ilə təmin edilmiş öhdəlik üzrə kreditor) və ipotekaqoyan (borcalan, birgə borcalanlar) arasında yazılı şəkildə bağlanmış müqavilədir.
- 1.1.9. **Kredit anderraytinqi** – borcalanın (birgə borcalanın) ipoteka kreditini qaytarmaq qabiliyyətinin, habelə ipoteka qoyulan əmlakın dəyərini və vəziyyətinin qiymətləndirilməsi prosesidir.
- 1.1.10. **Müvəkkil kredit təşkilatı** – Azərbaycan Respublikasının Mərkəzi Bankı tərəfindən təsdiq olunmuş siyahıya daxil olan və AİF ilə Baş saziş imzalamış bank və ya bank olmayan kredit təşkilatıdır.
- 1.1.10-1. **Müvəkkil qiymətləndirici** – AİF tərəfindən təsdiq olunmuş siyahıya daxil olan və onunla əməkdaşlığa dair müqavilə bağlamış, qüvvədə olan qanunvericiliyə müvafiq olaraq qiymətləndirmə fəaliyyəti ilə məşğul olan müstəqil qiymətləndiricidir.
- 1.1.10-2. **Müvəkkil sığorta şirkəti** - AİF tərəfindən təsdiq olunmuş siyahıya daxil olan və onunla əməkdaşlığa dair müqavilə bağlamış, qüvvədə olan qanunvericiliyə müvafiq olaraq sığorta fəaliyyətini həyata keçirən hüquqi şəxsdir.
- 1.1.11. **Xidmət müqaviləsi** – ipoteka kreditləri üzrə borcalanın (birgə 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 bağlanmış müqavilədir.
- 1.1.12. **Kredit müqaviləsi** – müvəkkil kredit təşkilatı və borcalan (birgə borcalan) arasında yazılı şəkildə bağlanmış müqavilədir. Həmin müqaviləyə uyğun olaraq müvəkkil kredit təşkilatı borcalana (birgə borcalana) ipoteka ilə təmin olunması şərti ilə yaşayış sahəsinin alınması üçün pul vəsaitlərini (ipoteka kreditini) təqdim etməli, borcalan (birgə borcalan) isə aldığı pul vəsaitini və ona hesablanmış faizləri müvəkkil kredit təşkilatına ödəməlidir.
- 1.1.13. **İpoteka predmeti (ipoteka kreditinin təminatı)** – ipoteka krediti hesabına alınmış və ya borcalana, yaxud üçüncü şəxsə məxsus daşınmaz əmlakın-ipotekasıdır. İpoteka predmeti yalnız mənzil və ya fərdi yaşayış evi ola bilər. Ümumi paylı mülkiyyətdə olan daşınmaz əmlakın bir hissəsi ayrılıqda ipoteka predmeti kimi çıxış edə bilməz.

- 1.1.14. **İlkin ödəniş** - borcalanın (birgə borcalanın) yaşayış sahəsinin alınmasına yönəldilən şəxsi vəsaitidir. İlkin ödəniş ipoteka krediti hesabına alınan yaşayış sahəsinin dəyəri ilə ipoteka kreditinin həcmi arasında olan fərqə bərabərdir.
- 1.1.15. **Kreditə xidmət** – AİF-ə məxsus olan ipoteka kreditləri üzrə borcalanın (birgə borcalanın) ödənişlərinin qəbul edilməsi və AİF-in hesabına köçürülməsi, ipoteka predmetinin vəziyyətinin yoxlanılması və ipoteka kreditlərinə xidmət göstərilməsi sahəsində müvəkkil kredit təşkilatı tərəfindən Xidmət müqaviləsinə uyğun olaraq həyata keçirilən kompleks tədbirlərdir.
- 1.1.16. **Yaşayış sahəsi** – fərdi yaşayış evi və ya çoxmənzilli yaşayış evində ayrıca mənzildir.
- 1.1.17. **Yaşayış sahəsinin alqı-satqısı müqaviləsi** – yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisi (satıcı) və borcalan (alıcı) arasında yazılı şəkildə bağlanmış əqddir.
- 1.1.18. **Yenidən maliyyələşdirmə** - müvəkkil kredit təşkilatı tərəfindən verilmiş ipoteka kreditləri üzrə tələb hüquqlarının AİF tərəfindən alınmasıdır.
- 1.1.19. **Yeni tikilmiş bina** – layihələşdirilməsi və tikintisi üçün torpaq sahəsi ayrılmış, tikintisi başa çatmış, lakin hələ istismara qəbul edilməmiş yaşayış evidir.
- 1.1.20. **Yaşayış sahəsinin alqı-satqısı və ipotekası müqaviləsi** – yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisi (satıcı), alıcısı (borcalan) və kreditor (ipotekasaxlayan) arasında yazılı şəkildə bağlanmış və özündə yaşayış sahəsinin alqı-satqı müqaviləsini və yaşayış sahəsinin ipotekası müqaviləsini birləşdirən qarışıq müqavilədir.

## **2 AİF tərəfindən yenidən maliyyələşdirilən ipoteka kreditlərinə dair tələblər**

---

- 2.1. AİF tərəfindən yenidən maliyyələşdirilən ipoteka kreditləri Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 22 dekabr 2005-ci il tarixli 339 sayılı Fərmanı ilə təsdiq edilmiş “Azərbaycan Respublikasının Mərkəzi Bankı nəzdində Azərbaycan İpoteka Fondunun vəsaiti hesabına ipoteka kreditlərinin verilməsi Qaydaları”nın (bundan sonra – Qaydalar) və bu Tələblərin şərtlərinə cavab verməlidir.
- 2.2. Müvəkkil kredit təşkilatı tərəfindən ipoteka kreditləri verilirərkən Əlavə №1-də göstərilmiş sənədlərin toplanılması və rəsmiləşdirilməsi zəruridir.
- 2.3. Müvəkkil kredit təşkilatları AİF tərəfindən yenidən maliyyələşdiriləcək ipoteka kreditlərini verdikdə aşağıdakı sənədlərin standart formalarından istifadə etməlidirlər:
- 2.3.1. borcalanın (birgə borcalanın) ilkin qiymətləndirilməsi üçün ərizə (Əlavə №2);
- 2.3.2. ipoteka kreditinin alınması üçün anket (Əlavə № 4);
- 2.3.3. anderraytingin nəticələri haqqında hesabat (Əlavə №5);

- 2.3.4. ipoteka krediti üzrə ipoteka qoyulacaq ipoteka predmetinin vəziyyəti haqqında qiymətləndirici tərəfindən tərtib edilmiş hesabat (Əlavə №3);
- 2.3.5. kredit müqaviləsi (Əlavə №6);
- 2.3.6. ipoteka müqaviləsi (Əlavə №7);
- 2.3.7. yaşayış sahəsinin alqı-satqısı və ipotekası müqaviləsi (Əlavə №10).
- 2.4. Birgə borcalan borcalanın yalnız yaxın qohumu ola bilər. Burada yaxın qohumlara borcalanın əri/arvadı, valideynləri/övladlığa götürənləri, övladları/övladlığa götürülənləri, bacı və qardaşları, baba və nənələri aiddir. Birgə borcalan, tərəf kimi borcalanla birlikdə kredit müqaviləsini imzalayır və kredit müqaviləsi üzrə borcalanın bütün hüquq və vəzifələrini daşıyır. Birgə borcalanların sayı 3 nəfərdən artıq ola bilməz.
- 2.5. İpoteka krediti hesabına alınmış yaşayış sahəsi üzərində mülkiyyət hüquqları yalnız borcalanın özünün adına rəsmiləşdirilə bilər.
- 2.6. İpoteka qoyulan ipoteka predmetinin mülkiyyətçiləri (birgə mülkiyyətçiləri) yetkinlik yaşına çatmamış uşaqlar olduqda ipoteka qoyan ipoteka müqaviləsi bağlananadək müvəkkil kredit təşkilatına ipoteka predmetinin ipoteka qoyulması və kredit müqaviləsi üzrə öhdəliklərin borcalan (birgə borcalan) tərəfindən yerinə yetirilməməsi zamanı məhkəmədənəknar tutmanın yönəldilməsi üçün qəyyumluq və himayəçilik orqanlarının yazılı icazəsini təqdim etməlidir.
- 2.7. AİF-in yazılı razılığı olduğu təqdirdə, tələb hüquqları AİF tərəfindən alınmış ipoteka krediti üzrə borc öhdəlikləri qanunvericiliyin tələblərinə uyğun qaydada bir borcalandan (birgə borcalandan) digərinə keçirilə bilər.
- 2.8. İpoteka krediti üzrə əsas borc və faizlər üzrə aylıq ödənişlər aşağıdakı düstur ilə hesablanmış annuitet ödənişlərlə aparılır:

$$P_m = D \times \frac{r/100/12}{1 - (1 + r/100/12)^{-n}}$$

Burada,

$P_m$  – kredit üzrə annuitet ödənişin məbləği;

$D$  - kreditin ödənilməmiş hissəsi;

$r$  – kredit müqaviləsi ilə müəyyən edilmiş illik faiz dərəcəsi (%);

$n$  – kreditin ödənilməsinə qalmış aylar.

- 2.9. Borcalanın (birgə borcalanın) ipoteka krediti üzrə faktiki annuitet ödənişləri qrafikdə nəzərdə tutulduğundan çox olduqda, annuitet ödənişlər məbləği yenidən hesablanır.
- 2.10. AİF müvəkkil kredit təşkilatı tərəfindən ipoteka kreditləri verildikdən və ipoteka kağızı ilə rəsmiləşdirilərək dövlət qeydiyyatına alındıqdan sonra həmin ipoteka kreditini müvəkkil kredit təşkilatının müraciəti əsasında yenidən maliyyələşdirir.
- 2.11. Bir şəxs eyni vaxtda yalnız 1 (bir) ipoteka krediti üzrə borcalan və 1 (bir) ipoteka krediti üzrə birgə borcalan qismində çıxış edə bilər.
- 2.12. İpoteka krediti hesabına alınan yaşayış sahəsinin satıcısı ilə borcalan (birgə borcalan) yaxın qohum ola bilməz. Burada yaxın qohum dedikdə, bu Tələblərin 2.4.-cü bəndində göstərilmiş şəxslər və o cümlədən, satıcı və ya borcalanın ərinin/arvadının valideynləri/övladlığa götürənləri,

övladları\övladlığa götürülənləri, bacı və qardaşları, baba və nənələri, bacı və qardaşlarının əri/arvadı nəzərdə tutulur.

- 2.13. Müvəkkil kredit təşkilatı maliyyələşdirəni alqı-satqı əməliyyatının hər bir halda sağlam xarakter daşmasını araşdırmalı və sui istifadə halları müəyyən etdikdə kreditin verilməsindən imtina etməlidir.
- 2.14. Mülkiyyət hüququ dövlət qeydiyyatına alınmış yaşayış sahələrinin alınması zamanı yalnız yaşayış sahəsinin alqı-satqısı və ipotekası müqaviləsinin (Qarışıq müqavilə) tətbiq edilməsinə yol verilir.

### **3 Müvəkkil kredit təşkilatları tərəfindən ipoteka kreditlərinin verilməsi mərhələləri**

---

- 3.1. Müvəkkil kredit təşkilatları tərəfindən ipoteka kreditinin verilməsinin və ona xidmət göstərilməsinin əsas mərhələləri aşağıdakılardır:
  - 3.1.1. borcalanın (birgə borcalanın) ilkin qiymətləndirilməsi;
  - 3.1.2. kreditin anderraytinqi;
  - 3.1.3. ipoteka kreditinin rəsmiləşdirilməsi;
  - 3.1.4. ipoteka kreditinin verilməsi və yaşayış sahəsinin satıcısı ilə hesablaşmaların aparılması;
  - 3.1.5. ipoteka kreditləri üzrə ödənişlərin qəbul edilməsi və AİF-ə ödənilməsi.
- 3.2. İpoteka kreditinin anderraytinqi və verilməsi mərhələləri bu Tələblərlə və müvəkkil kredit təşkilatının daxili sənədləri ilə tənzimlənir.

### **4 Borcalanın ilkin qiymətləndirilməsi**

---

- 4.1. Potensial borcalan ipoteka krediti almaq üçün müvəkkil kredit təşkilatına müraciət edir. Müvəkkil kredit təşkilatı müraciət əsasında potensial borcalanın (birgə borcalanın) ilkin qiymətləndirilməsini həyata keçirir.
- 4.2. Potensial borcalanın (birgə borcalanın) ödəmə qabiliyyətinin və krediti qaytarmaq qabiliyyətinin ilkin qiymətləndirilməsi zamanı "Borcalanın/birgə borcalanın ilkin qiymətləndirilməsi üçün ərizə" (Əlavə №2) doldurulur. Bu ərizə iki nüsxədə tərtib olunur (bir nüsxəsi potensial borcalanda, digəri isə müvəkkil kredit təşkilatında saxlanılır), növbəlilik əsasında müvəkkil kredit təşkilatında qeydiyyata alınır və sıra nömrəsi verilir.
- 4.3. Müvəkkil kredit təşkilatı potensial borcalanın (birgə borcalanın) ilkin qiymətləndirilməsinə görə xidmət haqqı müəyyənləşdirə bilər. Bu zaman xidmət haqqının maksimal məbləği tələb olunan kredit məbləğinin 0,1%-dən artıq ola bilməz.
- 4.4. İlkin qiymətləndirmə zamanı müvəkkil kredit təşkilatı potensial borcalan (birgə borcalan) tərəfindən ipoteka kreditini almaq və yaranacaq öhdəliklərin icrasını təmin etmək imkanlarını araşdırır.
- 4.5. Müvəkkil kredit təşkilatı potensial borcalana (birgə borcalana) ipoteka kreditlərinin verilməsi qaydası və şərtləri barədə zəruri məlumatı verir, o cümlədən:

- 4.5.1. borcalanın (birgə borcalanın) ödəmə qabiliyyətinə dair müvəkkil kredit təşkilatının tələbləri və bu Tələblərin 4.9-cu bəndində göstərilmiş əmsallar barədə;
- 4.5.2. müştəri haqqında məlumatı təsdiq edən sənədlərin siyahısı barədə;
- 4.5.3. (çıxarılıb).
- 4.5.4. ipoteka predmeti olan əmlakın qiymətləndirilməsi, onun fiziki vəziyyəti və mülkiyyət hüququ ilə bağlı qoyulan tələblər barədə;
- 4.5.5. kredit, ipoteka və digər aidiyyəti müqavilələrin bağlanması qaydası, bu əqdlər nəticəsində tərəflərin əldə edəcəkləri hüquq və vəzifələr barədə.
- 4.6. Müvəkkil kredit təşkilatı aşağıdakıların ilkin hesablanması aparır:
  - 4.6.1. ipoteka kreditinin maksimal məbləğini;
  - 4.6.2. ipoteka krediti üzrə annuitet ödənişlərin məbləğini;
  - 4.6.3. (çıxarılıb).
  - 4.6.4. ilkin ödənişi həyata keçirmək, habelə yaşayış sahəsinin alqı-satqısı, ipoteka müqaviləsinin rəsmiləşdirilməsi ilə bağlı xərcləri və digər xərcləri ödəmək üçün borcalana lazım olan nağd pul vəsaitinin təxmini məbləğini.
- 4.7. İpoteka kreditinin verilməsi barədə qərarın qəbul edilməsi üçün potensial borcalan öz gəlirləri və ehtimal edilən ipoteka predmeti haqqında Əlavə №1-də göstərilmiş tələb olunan sənədləri kreditin anderraytinqi prosesində müvəkkil kredit təşkilatına təqdim etməlidir.
- 4.8. Borcalanın (birgə borcalanın) ilkin qiymətləndirilməsi ipoteka kreditinin verilməsinin ilkin mərhələsidir. İpoteka kreditinin verilməsi barədə yekun qərar kreditin anderraytinqi əsasında qəbul edilir.
- 4.9. Potensial borcalanın (birgə borcalanın) ipoteka krediti üzrə öhdəlikləri yerinə yetirmək qabiliyyəti (ipoteka kreditinin qaytarılması) aşağıdakı əmsallar əsasında qiymətləndirilir:
  - 4.9.1. ipoteka kreditləri üzrə annuitet ödənişlərin potensial borcalanın (borcalanların) orta aylıq gəlirlərinə nisbəti (KÖ/G);
  - 4.9.2. (çıxarılıb).
  - 4.9.3. ipoteka kreditinin məbləğinin ipoteka predmetinin dəyərinə nisbəti (K/İ).
- 4.10. KÖ/G əmsalı – ipoteka kreditləri üzrə annuitet ödənişlərin aylıq ümumi gəlir məbləğinə olan nisbətidir:

$$KÖ/G = KÖ * 100 / G$$

Burada,

KÖ - ipoteka krediti üzrə borcalanın (borcalanların) annuitet ödənişi;

G – borcalanın (borcalanların) orta aylıq gəlirlərinin cəmi.

Bu əmsal potensial borcalanın (birgə borcalanın) ümumi gəlirlərində ipoteka krediti üzrə xərclərin yol verilən maksimal həddini müəyyənləşdirir və bu hədd borcalanın (birgə borcalanların) ümumi gəlirinin 70%-dən çox olmamalıdır.

4.11. (çıxarılıb).

4.12. İpoteka kreditinin məbləğinin ipoteka predmetinin dəyərinə nisbəti əmsalı əsasında borcalana verilə biləcək ipoteka kreditinin maksimal məbləği

müəyyənləşdirilir. Bu əmsalın göstəricisi 85 faizdən çox olmamalıdır. Bu zaman nəzərə alınmalıdır ki, kredit məbləği Qaydaların 3.1.4-cü bəndində nəzərdə tutulmuş məbləğdən çox ola bilməz.

$K/I$  aşağıdakı düsturla hesablanır:

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

Burada,

K - kreditin məbləği;

I - ipoteka qoyulmuş ipoteka predmetinin dəyəri.

İpoteka kreditinin məbləği ipoteka predmetinin likvid dəyərindən yüksək ola bilməz.

4.13. İpoteka krediti üzrə əmsalların hesablanması nümunələri Əlavə №8-də göstərilmişdir.

## **5 Kreditin anderraytinqi**

---

### **Borcalanın ipoteka kreditini qaytarmaq qabiliyyətinin qiymətləndirilməsi**

- 5.1. Krediti verən müvəkkil kredit təşkilatı “İpoteka kreditinin alınması üçün anket” (Əlavə № 4) və potensial borcalanın (birgə borcalanın) təqdim etdiyi sənədlər əsasında onun maliyyə vəziyyəti və kredit tarixi barədə ətraflı məlumat formalaşdırır.
- 5.2. Veriləcək ipoteka krediti üzrə yaranan risklərin qiymətləndirilməsi üçün anderraytinqin potensial borcalan (birgə borcalan) barədə toplanmış və təsdiq edilmiş məlumatlar əsasında aşağıdakı əsas istiqamətlər üzrə keçirilməsi tələb olunur:
  - 5.2.1. potensial borcalanın (birgə borcalanın) ödəmə qabiliyyətinin, yəni onun gəlirlərinin və xərclərinin təhlili əsasında ipoteka kreditini vaxtında ödəmək qabiliyyətinin qiymətləndirilməsi;
  - 5.2.2. (çıxarılıb).
  - 5.2.3. ipoteka qoyulan əmlaka mülkiyyət hüququnu müəyyən edən sənədlərin hüquqi cəhətdən etibarlılığının yoxlanılması;
  - 5.2.4. ipoteka qoyulan ipoteka predmetinin bazar və likvid dəyərinin müəyyənləşdirilməsi;
  - 5.2.5. Potensial borcalanın (birgə borcalanın) təhsil səviyyəsinə, peşə təcrübəsinə, stabil inkişaf edən və potensial gəlirli bazar segmentində məşğulluğuna diqqət yetirilməsi.
- 5.3. Kreditin anderraytinqi zamanı potensial borcalanın (birgə borcalanın) kredit tarixinin təhlili əsasında onun ödəmə qabiliyyətinin qiymətləndirilməsi həyata keçirilməlidir. Potensial borcalanın (birgə borcalanın) ödəmə qabiliyyətinin və veriləcək ipoteka kreditinin maksimal məbləğinin onun son 12 aylıq dövr ərzində sabit və sənədlə təsdiq olunmuş orta aylıq gəliri əsasında müəyyən edilməsi tələb olunur.
- 5.4. Potensial borcalanın (birgə borcalanın) orta aylıq gəlirləri hesablanarkən aşağıdakı gəlir mənbələri nəzərə alınır:

- 5.4.1. əsas iş yeri üzrə əmək haqqı, o cümlədən iş yeri üzrə əlavə gəlir;
- 5.4.2. natamam iş günü və əvəzçilik üzrə işdən əldə olunan gəlir;
- 5.4.3. illik mükafatlar;
- 5.4.4. müavinətlər;
- 5.4.5. depozitlər üzrə faizlər;
- 5.4.6. icarə haqqı;
- 5.4.6-1. sahibkarlıq fəaliyyətindən gəlir – bu zaman borcalanın (birgə borcalanın) minimum son 2 il müddətində fasiləsiz sahibkarlıq fəaliyyəti ilə məşğul olmasından əldə olunan gəlirlər nəzərə alınır. Sadələşdirilmiş vergi ödəyiciləri üzrə nəzərə alınan orta aylıq gəlirlərin məbləği orta aylıq dövrüyyənin 20%-dən çox ola bilməz.
- 5.4.7. (çıxarılıb);
- 5.4.8. digər sabit gəlirlər;
- 5.4.9. (çıxarılıb).
- 5.4-1. Gəlirlərin hesablanması zamanı 5.4.5, 5.4.6 və 5.4.8-ci yarımbəndlər üzrə gəlirlər kreditin verilməsi üçün tələb olunan minimum aylıq gəlirin ən çoxu 30%-i həcmində nəzərə alınır.
- 5.5. (çıxarılıb).
- 5.6. (çıxarılıb).
- 5.7. (çıxarılıb).
- 5.8. (çıxarılıb).
- 5.9. (çıxarılıb).
- 5.10. Potensial borcalanın (birgə borcalanın) xərclərini təhlil edərkən onların strukturunda müntəzəmlik dərəcəsi və məqsədli təyinatına görə aşağıdakı xərcləri nəzərə almaq tələb olunur:
  - 5.10.1. potensial borcalanın (birgə borcalanın) yaşayış sahəsinin alınması ilə bağlı gələcək aylıq xərcləri (ipoteka krediti üzrə ödənişlər, əmlak vergisi, yaşayış sahəsinin sığortası, texniki xidmət ödənişləri, kommunal xidmətlərin ödənilməsi, yaşayış sahəsinin istismarı ilə əlaqədar digər məcburi ödənişlər);
  - 5.10.2. gəlir vergisinin, habelə başqa daşınar və yaşayış sahəsi ilə əlaqədar vergi və digər ödənişlər üzrə aylıq (yaxud bir ay üçün yenidən hesablanmış) xərclər;
  - 5.10.3. potensial borcalanın (birgə borcalanın) və onun ailəsinin həyatı və fəaliyyəti ilə əlaqədar müntəzəm ödənişlər (qida, uşaqların təhsili, tibbi xidmət)  
Borcalanın (birgə borcalanın) və onun ailəsinin həyatı və fəaliyyəti ilə əlaqədar müntəzəm ödənişlərin hesablanması zamanı hər bir ailə üzvünün saxlanması üçün xərc ölkə üzrə müəyyən olunmuş yaşayış minimumundan az götürülə bilməz.
  - 5.10.4. Borcalanın həyatın ölüm halından və əmək qabiliyyətinin itirilməsi üzrə sığortası (irəlidə həyat sığortası) ilə bağlı ödənişlər;
  - 5.10.5. borcalanın (birgə borcalanın) il ərzində hər ay, yaxud başqa dövrüləklə çəkdiyi digər daimi və məcburi xərclər.
- 5.11. Müvəkkil kredit təşkilatının borcalan (birgə borcalan) tərəfindən yaşayış sahəsinin istifadəsi ilə bağlı öhdəliklərin yerinə yetirilməsini müştərinin

müvafiq hesablaşma kitabçaları və ya ödəniş haqqında qəbzlər üzrə təhlil etməsi tövsiyə olunur.

5.11.1. (çıxarılıb).

5.11.2. (çıxarılıb).

5.11.3. (çıxarılıb).

5.12. Potensial borcalanın yaşayış sahəsinin alınması və ipoteka kreditinin rəsmiləşdirilməsi ilə əlaqədar aşağıdakı birdəfəlik xərclərini müəyyənləşdirmək və nəzərə almaq tövsiyə olunur:

5.12.1. müvafiq alqı-satqı və ipoteka müqavilələrinin bağlanması və rəsmiləşdirilməsi ilə əlaqədar xərclər (notarial təsdiq üçün dövlət rüsumu və qüvvədə olan qanunvericiliyə müvafiq dövlət qeydiyyatı haqqının ödənilməsi);

5.12.2. riyeltora komissiyon ödənişi ilə əlaqədar xərclər (əgər varsa);

5.12.3. müvəkkil kredit təşkilatının ipoteka kreditinin rəsmiləşdirilməsi ilə bağlı xidmətlərinin ödənilməsi;

5.12.4. (çıxarılıb);

5.12.5. alınan yaşayış sahəsinin təmiri və oraya köçməklə bağlı xərclər.

5.13. İpoteka kreditinin alınması və rəsmiləşdirilməsi ilə bağlı bütün xərclər borcalanın hesabına ödənilir.

5.14. Müvəkkil kredit təşkilatı potensial borcalanın (birgə borcalanın) kredit tarixini təhlil etməlidir. Təhlil aşağıdakı mənbələrdən alınmış məlumatlar əsasında aparıla bilər:

5.14.1. Mərkəzləşdirilmiş kredit reyestri;

5.14.2. potensial borcalanın (birgə borcalanın) ərizədə göstərilən kreditörünə göndərilmiş sorğu;

5.14.3. (çıxarılıb);

5.14.4. kommunal xidmətlər, elektrik enerjisi, telefon rabitəsi xidmətlərini göstərən şirkətlərə göndərilmiş sorğu.

Borcalanın (birgə borcalanın) kredit tarixi təhlil edilərkən onun borc və ya digər maliyyə öhdəliklərinin yerinə yetirilməsinin nəzərdən keçirilməsi tələb olunur.

5.15. Potensial borcalan (birgə borcalan) tərəfindən özünün borc və ya digər maliyyə öhdəlikləri barədə məlumatın gizlətməsi faktı aşkar edildikdə müvəkkil kredit təşkilatı ipoteka kreditinin verilməsindən imtina etmək, artıq verilmiş ipoteka kreditinin isə vaxtından qabaq ödənilməsinə tələb etmək hüququna malikdir.

5.16. (çıxarılıb).

5.16.1. (çıxarılıb).

5.16.2. (çıxarılıb).

5.16.3. (çıxarılıb).

5.16.4. (çıxarılıb).

5.16.5. (çıxarılıb).

## **İpoteka predmetinin qiymətləndirilməsi**

- 5.17. Kreditin verilib/verilməməsi haqqında qərar qəbul edilərkən ipoteka qoyulan əmlakın dəyəri mühüm rol oynadığından ipotekanın ehtimal edilən predmetinin qiymətləndirilməsi borcalan tərəfindən alqı-satqı müqaviləsinin bağlanmasından və kreditin verilməsindən qabaq aparılmalıdır.
- 5.18. İpotekanın qiymətləndirilməsi zamanı müvəkkil kredit təşkilatı ipoteka predmetinə mülkiyyət hüququnu təsdiqləyən sənədlərin, ipoteka predmetinə üçüncü şəxslərin hüquqlarının olub/olmamasını, bağlanılan müqavilələrin AİF-in tələblərinə uyğun olmasının yoxlanılmasına cavabdehdir.
- 5.19. Müvəkkil kredit təşkilatı ipoteka predmeti olan əmlakın qiymətləndirilməsinin müvəkkil qiymətləndiricilər tərəfindən həyata keçirilməsini təmin edir. Əmlakın qiymətləndirilməsinin yekunlarına dair hesabat Əlavə № 3-ə uyğun tərtib edilir.
- 5.20. Qiymətləndirici müvəkkil kredit təşkilatına əmlakın ətraflı təsvirini və onun bazar və likvid dəyərinin qiymətləndirilməsini təqdim etməlidir.
- 5.20.1. (çıxarılıb).
- 5.20.2. (çıxarılıb).
- 5.20.3. (çıxarılıb).
- 5.20.4. (çıxarılıb).
- 5.20.5. (çıxarılıb).
- 5.21. Qiymətləndirmə tarixi ilə ipoteka kreditinin verilməsi haqqında qərarın qəbul olunması tarixi arasında 90 gündən artıq müddət keçməməlidir.
- 5.22. Tələb olunan bütün sənədlər müvəkkil kredit təşkilatına təqdim olunduqdan sonra, müvəkkil kredit təşkilatı 14 gün ərzində kreditin verilməsinə dair qəbul etdiyi qərarı müraciət edən şəxsə rəsmi qaydada bildirməlidir.

## **6 İpoteka kreditinin rəsmiləşdirilməsi**

---

- 6.1. İpoteka kreditinin verilməsi üçün aşağıda qeyd olunan müvafiq müqavilələr rəsmiləşdirilir:
- 6.1.1. Yaşayış sahəsinin alınması üçün borcalana (birgə borcalana) kredit vəsaitlərinin ayrılması barədə müvəkkil kredit təşkilatı ilə borcalan arasında bağlanılan kredit müqaviləsi (Əlavə №6);
- 6.1.2. Yaşayış sahəsinin satıcısı və borcalan (birgə borcalan) arasında bağlanılan yaşayış sahəsinin və ya yaşayış sahəsinin tikintisi ilə bağlı buraxılmış mənzil sertifikatının alqı-satqısı müqaviləsi (əgər belə hal varsa);
- 6.1.2-1. yaşayış sahəsinin alqı-satqısı və ipotekası müqaviləsi;
- 6.1.3. İpoteka qoyan (borcalan, birgə borcalan) və müvəkkil kredit təşkilatı arasında ipoteka kreditinin daşınmaz əmlakla təminatı barədə ipoteka müqaviləsi (Əlavə № 7);
- 6.1.4. Həyat və ipoteka ilə yüklü edilmiş daşınmaz əmlakın sığorta müqavilələri;
- 6.1.5. Bağlanmış ipoteka müqaviləsi əsasında tərtib edilmiş ipoteka kağızı.
- 6.2. Bu Tələblərin 6.1.1-6.1.3-cü bəndlərində qeyd olunmuş müqavilələr tələb olunan nüsxədə tərtib olunur və dövlət qeydiyyatına alınır.
- 6.3. İpoteka kreditinin rəsmiləşdirilməsi zamanı müvəkkil kredit təşkilatı tərəfindən bu Tələblərdə göstərilmiş müqavilələrin nümunəvi formasında

məzmunun dəyişdirilməsinə yol verilmir. Müstəsna hallarda AİF-in yazılı razılığı ilə bu Tələblərdə göstərilmiş müqavilələrə mahiyyətin dəyişdirilməməsi şərti ilə müəyyən dəyişikliklər edilə bilər.

- 6.4. Yaşayış sahəsi ilə təmin edilmiş ipoteka krediti AİF tərəfindən yenidən maliyyələşdirilən ana ipoteka qoyulan yaşayış sahəsi üzrə qeydiyyatda yalnız ipoteka krediti üzrə ipotekaqoyan və yaşayış sahəsinin ipoteka ilə yüklü edilməsinə və sonradan onun satışına icazə vermiş ipotekaqoyanla birgə yaşayan şəxslər ola bilərlər
- 6.5. **Yaşayış sahəsinin alqı-satqısı və ya yaşayış sahəsinin alqı-satqısı və ipotekası müqaviləsi aşağıdakı əsas müddələri əks etdirməlidir:**
  - 6.5.1. Yaşayış sahəsinin ünvanı (fərdi yaşayış evləri üçün – torpaq sahəsinin yeri), alınan mənzilin çoxmənzilli yaşayış binasında yerləşməsi, yaşayış sahəsinin otaqlarının sayı, ümumi və yaşayış sahəsi, digər məlumatlar;
  - 6.5.2. Tərəflərin razılığı əsasında müəyyənləşdirilmiş yaşayış sahəsinin satış qiyməti (yaşayış sahəsinin və torpaq sahəsinin qiymətləri ayrı-ayrılıqda göstərilməlidir);
  - 6.5.3. Yaşayış sahəsinin qismən kredit vəsaitləri hesabına alınması haqqında qeyd (kredit müqaviləsinin əsas rekvizitlərini göstərmək şərti ilə);
  - 6.5.4. Alınan yaşayış sahəsinin hər-hansı öhdəlik və ya məhdudiyyətlərlə yüklü olmaması (və ya mövcud olan öhdəlik və məhdudiyyətlər barədə məlumat göstərilməlidir) haqqında qeyd;
  - 6.5.5. (çıxarılıb).
  - 6.5.6. (çıxarılıb).
  - 6.5.7. (çıxarılıb).
  - 6.5.8. (çıxarılıb).
  - 6.5.9. (çıxarılıb).
- 6.5.-1 Yaşayış sahəsinin tikintisi ilə bağlı buraxılmış mənzil sertifikatının alınması müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən qiymətli kağızların növləri üzrə alqı-satqı əqdlərinin bağlanması qaydalarına müvafiq olaraq həyata keçirilir.
- 6.6. İpoteka kreditləri üzrə AİF tərəfindən müəyyən olunmuş müvəkkil sığorta şirkətləri ilə aşağıdakı sığorta müqavilələri bağlanılmalıdır:
  - 6.6.1. Həyat sığorta müqaviləsi. Birgə borcalanların həyat sığortası onların ipoteka kreditinin məbləği hesablanarkən gəlirlərinin xüsusi çəkisinə proporsional qaydada aparılmalı və birgə borcalanların həyat sığortasının ümumi məbləği ipoteka krediti məbləğindən az olmamalıdır;
  - 6.6.2. Əmlak sığortası müqaviləsi.
- 6.7. İpoteka krediti verildikdə sığorta müqavilələri üzrə faydalanan şəxs qismində isə müvəkkil kredit təşkilatı çıxış edir (ipoteka krediti AİF tərəfindən yenidən maliyyələşdirildikdən sonra sığorta müqavilələri üzrə faydalanan şəxs hüququnu AİF əldə edir).
- 6.8. Sığorta müqavilələri üzrə sığorta məbləği ipoteka ilə təmin edilən kreditin məbləğindən az olmamalıdır. Bu zaman sığorta müqavilələri ən azı bir il müddətinə bağlanılır, bu şərtlə ki, gələcəkdə onun yenidən bağlanması və ya uzadılması nəzərdə tutulsun.

- 6.9. İpoteka müqaviləsi dövlət qeydiyyatına alındıqdan sonra borcalan (birgə borcalan) beş gündən gec olmayaraq krediti vermiş müvəkkil kredit təşkilatına tələb olunan müvafiq sığorta müqavilələrini təqdim etməlidir.
- 6.10. Sığorta müqavilələrinin müddətinin başa çatmasına ən azı iki ay qalmış borcalan (birgə borcalan) həmin müqavilələrin müddətinin uzadılmasını və ya yenisinin imzalanmasını təmin etməlidir və bunu təsdiq edən sənədləri müvəkkil kredit təşkilatına təqdim etməlidir.

## **7 İpoteka kreditinin verilməsi və yaşayış sahəsinin satıcısı ilə hesablaşmaların aparılması**

---

- 7.1. Borcalanla (birgə borcalanla) müvəkkil kredit təşkilatı arasında bağlanmış kredit müqaviləsinin 1.3-cü bəndində qeyd olunmuş yaşayış sahəsinin dəyərinin ödənilməsi üçün müvəkkil kredit təşkilatında (müvəkkil kredit təşkilatı qeyri-bank kredit təşkilatı olduqda bu hesab müvəkkil kredit təşkilatının xidmət olunduğu bankda açılır) müvafiq hesab (irəlidə bank hesabı) açılır və borcalan (birgə borcalan) ilkin ödəniş məbləğini həmin hesaba ödəyir. Borcalan tərəfindən vəsaitin yaşayış sahəsinin satıcısına ödənilməsinə təsdiqləyən sənəd müvəkkil kredit təşkilatına təqdim edildikdə həmin ödəmələr də (ipoteka kreditləri üzrə) ilkin ödəniş kimi qəbul olunur.
- 7.2. Müvəkkil kredit təşkilatı bu Tələblərin 7.1-ci bəndində qeyd olunmuş şərt yerinə yetirildikdən sonra kredit müqaviləsində nəzərdə tutulmuş kredit məbləğini bank hesabına köçürür və həmin hesaba sərəncam verilməsinə müvəqqəti məhdudiyət qoyur (bloklaşdırır).
- 7.3. Bank hesabına daxil olmuş vəsait aşağıdakı üsullardan biri ilə yaşayış sahəsinin satıcısına ödənilir:
- 7.3.1. Mülkiyyət hüququ rəsmiləşdirilmiş yaşayış sahələrinin alqı-satqısı zamanı vəsait qanunvericiliklə nəzərdə tutulmuş qaydada tələb olunduğu hallarda notariat kontorunun depozit hesabına köçürülür. Bu halda alqı-satqı müqaviləsinin şərtlərinə uyğun olaraq, notariat kontoru həmin vəsaiti satıcıya ödəyir;
- 7.3.2. Yeni tikilmiş binalarda mülkiyyət hüququ hələ rəsmiləşdirilməmiş yaşayış sahələrinin alınması zamanı isə vəsaitin satıcıya çatdırılması müvəkkil kredit təşkilatı tərəfindən müstəqil şəkildə təmin edilir.
- 7.4. Müvəkkil kredit təşkilatı tərəfindən yaşayış sahəsinin satıcısına nağd ödənilən pul vəsaitlərinə görə komissiya haqqı tutulmur.
- 7.5. Borcalanın (birgə borcalanın) təqsiri səbəbindən yaşayış sahəsinin dəyəri tam həcmdə və vaxtında ödənilmədiyinə görə satıcı alqı-satqı müqaviləsinə xitam verdikdə müvəkkil kredit təşkilatı borcalanın (birgə borcalan) ilkin ödənişinin məbləğindən əvvəlcədən müəyyən olunmuş cərimələri çıxır və vəsaitin qalığını borcalana təqdim edir.

## **8 İpoteka kreditlərinin ödənilməsi qaydası**

---

- 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. Verilmiş ipoteka kreditləri üzrə bütün ödənişlər borcalana ipoteka krediti üzrə xidmət göstərən müvəkkil kredit təşkilatına ödənilir.
- 8.2. Borcalan (birgə borcalan) 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.
  - 8.2.3. İlk ödəniş hesablanarkən kreditin verildiyi tarixdən hesabat ayının axırınıcı gününədək (həmingün də daxil olmaqla) olan dövr üçün faiz hesablanır, əsas borc isə annuitet ödənişlər düsturuna uyğun olaraq hesablanır.
- 8.3. (çıxarılıb).
- 8.4. İpoteka krediti üzrə aparılan ödənişlərin hesablanması Əlavə № 9-a uyğun olaraq aparılır.
- 8.5. İpoteka kreditlərinin və bu kreditlər üzrə faizlərin ödənişi həm nağd pul vəsaiti ilə, həm də ödənişlərin nağdsız üsulla köçürülməsi yolu ilə həyata keçirilə bilər.
- 8.6. Gözlənilməz səbəblər üzündən borcalan (birgə borcalan) müvəqqəti maliyyə çətinlikləri ilə üzləşdiyi halda (lakin bu çətinliklər onun ödəmə qabiliyyətinin pisləşməsinə səbəb olmadıqda və bu rəsmi qaydada əsaslandırıldıqda) kredit müqaviləsinə uyğun olaraq borcalana (birgə borcalana) kreditin və bu kredit üzrə faizin ödənilməsində 30 təqvim günündən çox olmayan müddətə möhlət verilə bilər (ildə iki dəfədən çox olmamaq şərti ilə).
- 8.7. İpoteka kreditlərinə xidmət göstərərəkən müvəkkil kredit təşkilatı kredit müqaviləsinə uyğun olaraq hər ay borcalandan (birgə borcalandan) aşağıdakı məcburi ödənişləri qəbul edir:
  - 8.7.1. hesablanmış faizlər üzrə ödənişlər;
  - 8.7.2. əsas borc üzrə ödənişlər;
  - 8.7.3. dəbbə pulu (əgər varsa);
- 8.8. İpoteka krediti vaxtından əvvəl tam və ya qismən ödənilə bilər. Bu zaman qismən artıq ödənişin məbləği annuitet ödənişin 20%-dən az olmamalıdır. Borcalanın arzusu ilə aşağıdakı hallardan biri həyata keçirilərək yeni annuitet ödənişlər cədvəli tərtib olunur:
  - ilkin kredit müddəti saxlanılmaqla annuitet ödəniş məbləği azaldılır;
  - ilkin annuitet ödəniş məbləği saxlanılmaqla kreditin ödəniş müddəti qısaldılır.
- 8.8. AİF tərəfindən yenidən maliyyələşdirilmiş ipoteka kreditlərinə xidmət göstərən müvəkkil kredit təşkilatı verilmiş ipoteka krediti üzrə müntəzəm

olaraq müvafiq **monitorinq** keçirməlidirlər. Monitorinqə aşağıdakı prosedurlar aiddir:

- 8.8.1. ipoteka krediti veriləndən tam ödənilənədək yerlərdə mənzildən istifadə edilməsi və onun saxlanması, ipoteka predmetinin mühafizəsinin təmin edilməsi şərtlərini yoxlamaq yolu ilə hər il mənzilin vəziyyətinə nəzarət edilməsi;
- 8.8.2. kredit müqaviləsinin şərtlərinə və borcalanın (birgə borcalanın) ödəniş cədvəlinə vaxtında əməl olunmasına hər ay nəzarət edilməsi;
- 8.8.3. qüvvədə olan həyat və əmlak sığortası müqavilələrinin mövcudluğuna, sığorta haqlarının sığorta və kredit müqavilələrində müəyyən olunmuş müddətlərdə keçirilməsinə hər il nəzarət edilməsi;
- 8.8.4. ipoteka kreditləri üzrə ödənişlərdən gələn vəsaitin vaxtında AİF-in hesabına köçürülməsi.
- 8.9. Annuitet ödənişlər hesabına borcalandan (birgə borcalandan) daxil olan vəsait kifayət etmədikdə daxil olan vəsait ilk növbədə hesablanmış faizlərin, dəbbə pulunun və icranın alınması üzrə kreditorun xərclərinin ödənilməsinə (əgər belə xərclər varsa), qalan hissə isə əsas borcun ödənilməsinə yönəldilir.

## **9 İpoteka krediti üzrə tələb hüququnun AİF-ə verilməsi və xidmət olunması**

- 9.1. Müvəkkil kredit təşkilatı qüvvədə olan qanunvericiliyə, Qaydalara və bu Tələblərə riayət olunmaqla verilmiş ipoteka kreditlərinin yenidən maliyyələşdirilməsi üçün AİF-ə müraciət edə bilərlər. Müraciət daxil olduğu tarixdən 10 iş günü ərzində AİF tərəfindən Müvəkkil kredit təşkilatına ipoteka krediti üzrə tələb hüquqlarının yenidən maliyyələşdirilməsinə və ya yenidən maliyyələşdirmədən imtina edilməsinə dair yazılı bildiriş verilir. Tələb hüquqlarının yenidən maliyyələşdirilməsindən imtina edilmiş kreditlər üzrə imtinanın səbəbləri aradan qaldırıldıqdan sonra Müvəkkil kredit təşkilatı kreditlərin maliyyələşdirilməsi üçün AİF-ə yenidən müraciət edə bilər. Annuitet ödənişlərin gecikdirilməsi səbəbindən imtina edilmiş ipoteka kreditləri üzrə yenidən müraciət gecikdirmələrin aradan qaldırılmasından yalnız 3 ay sonra edilə bilər.
  - 9.1-1. Yenidən maliyyələşdirmə zamanı müvəkkil kredit təşkilatı kredit dosyesinə daxil olan sənədləri, habelə ipoteka kreditinin alınması üçün anketin, ipoteka predmetinin vəziyyəti haqqında qiymətləndirici tərəfindən tərtib edilmiş hesabatın, kredit, ipoteka və ya qarışıq müqavilənin, ipotekanın dövlət qeydiyyatını təsdiq edən sənədin, ipoteka kağızının, alınan yaşayış sahəsi yeni tikilmiş binada olduqda isə yaşayış binasının tikintisinə icazə ilə bağlı sənədin surətini və yaşayış sahəsinin alınmasını sübut edən sənədlərin elektron fotosurətlərini təhvil-təslim aktı ilə AİF-ə təhvil verir. Müvəkkil kredit təşkilatı, yeni tikilmiş binalarda alınmış yaşayış sahəsi üzrə mülkiyyət hüququnu təsdiq edən sənədi əldə etdikdən 5 gün müddətində ayrıca təhvil-təslim aktı ilə AİF-ə təqdim etməlidir.

- 9.2. AİF tərəfindən yenidən maliyyələşdirilən ipoteka krediti üzrə tələb hüququ AİF-ə verilir.
- 9.3. Tələb hüquqları AİF-ə verilmiş kreditlərə xidmət müvəkkil kredit təşkilatı ilə imzalanmış Xidmət müqaviləsi əsasında göstərilir.
- 9.4. Müvəkkil kredit təşkilatında ipoteka kreditlərinə xidmət qaydası və ipoteka kreditlərinə xidmətin təşkili qarşısında qoyulan tələblər aşağıdakılardır:
- 9.4.1. Müvəkkil kredit təşkilatında ipoteka kreditlərinə xidmət proseduru xidmət müqaviləsinə uyğun olaraq AİF tərəfindən müvəkkil kredit təşkilatına ipoteka kreditlərinin reyestrinin verilməsi ilə başlanır.
- 9.4.2. AİF tərəfindən yenidən maliyyələşdirilən ipoteka krediti üzrə bütün sənədlərin (kredit dosyesi) surətləri xidmət göstərən müvəkkil kredit təşkilatına təqdim olunur (ipoteka kreditini bilavasitə xidmət göstərən müvəkkil kredit təşkilatı verdiyi halda, ipoteka krediti üzrə sənədlərin əslisi AİF-ə verilir, surətlər isə ipoteka kreditinə xidmət etmək üçün müvəkkil kredit təşkilatında qalır);
- 9.4.3. Xidmət göstərən müvəkkil kredit təşkilatı kredit dosyesinin təhlükəsiz saxlanmasını təmin etməlidir. Müvəkkil kredit təşkilatı öz əməkdaşları üçün həmin sənədlərlə işləmək qaydasını müəyyən etməlidir, kredit dosyesinin itməsinə və məhv olmasına imkan verməməlidir. Kredit dosyesi dedikdə, müvəkkil kredit təşkilatı tərəfindən formalaşdırılan və ipoteka kreditinə, o cümlədən borcalanın kredit üzrə öhdəliklərinin icrasına dair məlumatları əks etdirən sənədlər toplusu başa düşülür. İpoteka kreditinə xidmət dövründə kredit dosyesinə aşağıdakı sənədlər əlavə edilməlidir:
- borcalan (birgə borcalan) tərəfindən əsas borcun və faizin ödənilməsi hesabına ödənişlərin keçirilməsini təsdiq edən sənədlər;
  - borcalan tərəfindən vaxtı keçmiş borc üzrə (əgər belə borc varsa) komissiyon haqqı, cərimələr və faiz ödənişlərinin keçirilməsini təsdiq edən sənədlər;
  - borcalan (birgə borcalan) tərəfindən sığorta haqlarının ödənilməsinə, habelə daşınmaz əmlak, kommunal və digər xidmətlər üzrə ödənişləri təsdiq edən sənədlər;
  - borcalan (birgə borcalan) tərəfindən əsas borcun vaxtından əvvəl tam və ya qismən ödənilməsi hesabına (belə ödənişlər olduqda) ödənişlərin keçirilməsini təsdiq edən sənədlər;
  - ipoteka kreditləri üzrə borcalan (birgə borcalan) tərəfindən keçirilmiş bütün ödənişlər haqqında hesabat;
  - ipoteka predmetinin inspeksiya yoxlaması haqqında hesabat;
  - borcalanla (birgə borcalanla) yazışma;
  - borcalan tərəfindən planlaşdırılan və faktiki həyata keçirilmiş ödənişlər haqqında AİF qarşısında illik hesabat;
  - vaxtı keçmiş ödənişlər haqqında hesabat;
  - əsas borcun və ona hesablanmış faizlərin tam ödənilməsinə təsdiq edən bank çıxarışı.

- 9.5. AİF müvəkkil kredit təşkilatlarına kreditləri onların həmin müvəkkil kredit təşkilatı tərəfindən geri satın alınması barədə öhdəliklə xidmət olunmağa verir. İpoteka kreditləri AİF-in tələblərinə uyğun olmadıqda müvəkkil kredit təşkilatları ipoteka kreditləri üzrə tələb hüquqlarının geri satın alınması barədə öhdəlik götürürlər.
- 9.6. Tərəflərin müqaviləsinə uyğun olaraq kredit üzrə tələb hüquqlarının geri alınmasına səbəb olan şərait yarandıqda müvəkkil kredit təşkilatı tələb hüquqlarını geri satın almadan 60 gündən çox olmamaq şərtilə borcalanın (birgə borcalanın) əvəzinə ödənişləri həyata keçirə bilər.
- 9.7. Yenidən maliyyələşdirilmiş ipoteka kreditlərinin AİF tərəfindən təhlili zamanı kreditlərə xidmət müqaviləsi şərtlərinin xidmət göstərən müvəkkil kredit təşkilatı tərəfindən qeyri-qənaətbəxş icrası müəyyən edildikdə kreditlərə xidmət müqaviləsinə uyğun olaraq Fond ipoteka kreditləri üzrə tələb hüquqlarını xidmət üçün başqa müvəkkil kredit təşkilatına verə bilər.
- 9.8. Xidmət müqaviləsi üzrə ipoteka kreditlərinə xidmətlə yalnız bankda xüsusi olaraq yaradılmış struktur bölmələr, yaxud müvafiq təlim keçmiş əməkdaşlar məşğul ola bilər.
- 9.9. Verilmiş ipoteka kreditlərinin mövcud bazar şərtlərinə uyğunlaşdırılması məqsədilə AİF, Borcalan və ipoteka kreditinə xidmət göstərən müvəkkil kredit təşkilatı arasında qarşılıqlı razılığa əsasən ipoteka krediti xidmət olunmaq üçün digər müvəkkil kredit təşkilatına verilə bilər.

## **10 Yekun müddəalar**

---

Bu Tələblərlə tənzimlənməyən məsələlər tərəflər arasında bağlanmış müqavilələrlə, AİF-in daxili qaydaları və qüvvədə olan qanunvericiliklə müəyyən olunmuş qaydada həll edilir.