Azərbaycan Respublikası Prezidentinin
2016-cı il 22 iyun tarixli 940 nömrəli Fərmanı ilə
TƏSDİQ EDİLMİŞDİR

Əlavə 2

Azərbaycan Respublikası İpoteka və Kredit Zəmanət Fondunun vəsaiti hesabına ipoteka kreditinin, o cümlədən güzəştli ipoteka kreditinin verilməsi Qaydası[1]

1. Ümumi müddəa[2]

Bu Qayda *Azərbaycan Respublikası İpoteka və Kredit Zəmanət Fondunun (bundan sonra – Fond)* vəsaiti hesabına ipoteka kreditinin, o cümlədən güzəştli ipoteka kreditinin (bundan sonra – ipoteka krediti) verilməsinə dair tələbləri, ipoteka kreditinin verilməsi prosedurunu, ipoteka krediti üzrə hüquqların əldə olunmasını və geri alınmasını, habelə *ipoteka kreditinin restrukturizasiyası və* ipoteka kreditləşməsi ilə bağlı digər məsələləri müəyyən edir.[3]

2. Əsas anlayışlar

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

2.0.1. ipoteka krediti - yaşayış sahəsi almaq üçün müvəkkil bankın verdiyi və həmin yaşayış sahəsinin ipotekası ilə təmin edilən borc;

2.0.2. müvəkkil bank - ipoteka krediti üzrə tələb hüquqlarının əldə edilməsinə və bununla bağlı yaranan digər münasibətlərin tənzimlənməsinə dair *Fond* ilə müvafiq müqavilə bağlamış bank;

2.0.3. baş saziş - ipoteka krediti üzrə tələb hüquqlarının əldə edilməsi qaydalarını və bununla bağlı yaranan münasibətləri tənzimləyən *Fond* ilə müvəkkil bank arasında bağlanan razılaşma;

2.0.4. xidmət müqaviləsi - *Fond* tərəfindən tələb hüquqları əldə olunmuş ipoteka kreditinə xidmət göstərilməsinə dair *Fond* ilə müvəkkil bank arasında bağlanan müqavilə;

2.0.5. borcalan - müvəkkil bankdan ipoteka krediti almış Azərbaycan Respublikası vətəndaşı;

2.0.6. ipoteka kreditinin ilkin maliyyələşdirilməsi - *Fondun* müəyyən etdiyi şərtlərlə müvəkkil bankın verdiyi ipoteka kreditinin qabaqcadan maliyyələşdirilməsi;

2.0.7. ipoteka kreditinin yenidən maliyyələşdirilməsi - müvəkkil bankın verdiyi ipoteka krediti üzrə tələb hüquqlarının ipoteka kağızının tərtib olunması yolu ilə *Fond* tərəfindən əldə olunması;

2.0.8. *Fondun* kotirovka dərəcəsi - *Fond* tərəfindən tələb hüquqları əldə olunan ipoteka kreditinin yenidən maliyyələşdirilməsi üzrə illik faiz dərəcəsi.

3. İpoteka kreditinin verilməsinə dair tələblər

3.1. *Fondun* vəsaiti hesabına verilən ipoteka krediti 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, güzəştli ipoteka krediti isə 30 ilədək müddətə verilməlidir;

3.1.4. kredit, üzərində mülkiyyət hüququ dövlət qeydiyyatına və ya qabaqcadan qeydiyyata alınmış yaşayış sahəsinin, o cümlədən Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinə uyğun olaraq barəsində təminat qeydi aparılmış tikintisi başa çatmayan binanın yerləşdiyi torpaq sahəsində tərkib hissələrin bağlı olduğu payın alınmasına verilməlidir. Fondun İdarə Heyəti ipoteka kreditləri üzrə risklərin idarə edilməsi, ipoteka ilə yüklü edilən yaşayış sahələrinin likvidliyinin təmin olunması məqsədilə yaşayış sahəsinin ilkin və ya təkrar bazarda alınmasından asılı olaraq yaşayış sahəsinə dair (tikildiyi il, layihəsi, istismar vəziyyəti, yerləşmə yeri və s.) əlavə tələbləri və bu Qaydanın 3.1.6-cı və 3.1.7-ci yarımbəndləri nəzərə alınmaqla, kreditin məbləği və kredit üzrə illik faiz dərəcələrinə dair şərtləri müəyyən edir;[4]

~~*3.1.5. güzəştli ipoteka krediti, yaşayış sahəsinin 1 kvadratmetri üçün hesablanan qiyməti güzəştli ipoteka kreditinin verilmə tarixinə Bakı şəhəri, habelə onun qəsəbə və kəndləri üzrə zonalarda, ölkənin digər şəhər və rayon ərazilərində orta bazar qiymətindən artıq olmayan yaşayış sahələrinin alınmasına verilməlidir;*~~[5]

3.1.6. kreditin, o cümlədən güzəştli ipoteka kreditinin maksimal məbləği ölkədaxili sosial-iqtisadi vəziyyətin təhlili əsasında *Fondun Himayəçilik Şurası* tərəfindən müəyyən edilir ~~(maksimal məbləğ Azərbaycan Respublikası Vergi Məcəlləsinin 220.8.1-ci maddəsinə uyğun olaraq, Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin müəyyən etdiyi Bakı şəhəri üzrə 7-ci zonada yerləşən, sahəsi 100 kvadratmetr olan təmirli yaşayış sahəsinin 1 kvadratmetrinin orta bazar qiyməti ilə hesablanmış dəyərindən artıq olmamalıdır)~~;[6]

3.1.7. kredit, o cümlədən güzəştli ipoteka krediti üzrə illik *faiz dərəcələrinin yuxarı həddi Fondun Himayəçilik Şurası* tərəfindən müəyyən olunur;[7]

3.1.8. güzəştli ipoteka kreditinin məbləği kreditin verildiyi tarixə ipoteka ilə yüklü edilən yaşayış sahəsinin qiymətinin 90 faizindən, güzəştli ipotekaya aid olmayan kreditin məbləği isə 85 faizindən çox olmamalıdır.[8]

~~3.1.9. güzəştli ipotekaya aid olmayan kreditin məbləği kreditin verildiyi tarixə ipoteka ilə yüklü edilən yaşayış sahəsinin qiymətinin 85 faizindən çox və 75 faizindən az olmamalıdır (ipoteka kreditinin məbləğinin 75 faizdən az olması barədə borcalanın rəsmi müraciət etdiyi hallar istisna olmaqla);~~[9]

3.1.10. ipoteka krediti üzrə ödəniləcək aylıq məbləğ borcalanın (borcalanların) aylıq məcmu gəlirinin 70 faizindən çox olmamalıdır. *Bu tələb ipoteka kreditinin məbləğinin kreditin verildiyi tarixə ipoteka ilə yüklü edilən ilkin bazardakı yaşayış sahəsinin qiymətinin 60 faizindən az olduğu hallara şamil edilmir;*[10]

3.1.11. kreditin son ödəniş tarixinə borcalanın yaşı qanunla müəyyən olunmuş pensiya yaşı həddindən çox olmamalıdır;

3.1.12. kredit yaşayış sahəsinin ipotekası ilə təmin olunmalıdır;

3.1.13. ipoteka ilə yüklü edilən yaşayış sahəsini müstəqil qiymətləndirici qiymətləndirməlidir;

3.1.14. ipotekasaxlayanın hüquqları qanunla müəyyən edilmiş qaydada dövlət

qeydiyyatına alınmalıdır;

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

3.1.16. borcalan ölüm və əmək qabiliyyətinin itirilməsi hallarından, ipoteka ilə yüklü edilmiş yaşayış sahəsi isə bazar qiyməti əsas götürülərək, ipoteka ilə təmin edilən kreditin həcmindən az olmamaq şərtilə, sığortalanmalıdır.

3.2. Aşağıdakı şəxslər güzəştli ipoteka kreditindən istifadə etmək hüququna malikdirlər:

3.2.1. gənc ailənin üzvü olan aşağıdakı şəxslər:

1. şəhid ailəsinin üzvü (əri/arvadı, övladları);

2. Milli Qəhrəman (özü, əri/arvadı, övladları);

3. məcburi köçkün və ya ona bərabər tutulan şəxs;

4. ən azı 3 il dövlət qulluğunda qulluq edən, o cümlədən dövlət qulluğunun xüsusi növündə xidmət keçən şəxs;

5. ən azı 3 il dövlət ümumi təhsil müəssisəsində müəllim işləyən şəxs;[11]

6. fəlsəfə doktoru elmi dərəcəsi olan şəxs;

7. idman sahəsində xüsusi xidmətləri olan şəxs (fəxri bədən tərbiyəsi və idman xadimi, ölkə miqyaslı yarışların qalibi (I yer), beynəlxalq miqyaslı yarışların mükafatçısı (I, II və ya III yer);

3.2.2. elmlər doktoru elmi dərəcəsi olan şəxs;

3.2.3. ən azı 15 il dövlət qulluğunda qulluq edən, o cümlədən dövlət qulluğunun xüsusi növündə xidmət keçən şəxs;[12]

3.2.4. ən azı 3 il hərbi xidmətdə olan (müddətli həqiqi hərbi xidmətdə olan hərbi qulluqçulardan başqa), həmçinin ehtiyata və istefaya buraxılmış Azərbaycan Respublikasının hərbi qulluqçuları ("Hərbi vəzifə və hərbi xidmət haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 41.0.6-cı, 41.0.7-ci, 41.0.8-ci, 41.0.10-cu, 42.0.3-cü, 42.0.4-cü və 42.0.5-ci maddələrində nəzərdə tutulan hallarda ehtiyata və ya istefaya buraxılmış hərbi qulluqçular istisna olmaqla);

3.2.5. ən azı 3 il daxili işlər orqanlarında xidmət keçən xüsusi rütbəsi olan şəxs;

3.2.6. ən azı 3 il elmi vəzifədə işləyən elmi işçilər;[13]

3.2.7. ən azı 15 il dövlət ümumi təhsil müəssisəsində müəllim işləyən şəxs.[14]

3.3. Güzəştli ipoteka kreditindən istifadə etmək hüququ olan ailə və ya şəxs bu hüquqdan yalnız bir dəfə istifadə edə bilər.

3.4. Güzəştli ipoteka krediti dövlət büdcəsindən ayrılan vəsait hesabına, habelə dövlət zəmanətli istiqrazların emissiyasından əldə olunan vəsaitin güzəştli ipoteka kreditinə yönəldilən hissəsi hesabına verilir. Dövlət büdcəsindən ayrılan vəsait yalnız güzəştli ipoteka kreditinin maliyyələşdirilməsinə yönəldilir.

3.5. *Fond* müvəkkil banklardan ipoteka kreditini kotirovka dərəcəsi ilə alır. Kotirovka dərəcəsi *Fondun Himayəçilik Şurası* tərəfindən ~~kredit, o cümlədən güzəştli ipoteka krediti üzrə müəyyən olunan illik faiz dərəcələrinin 70 faizi səviyyəsində~~ müəyyənləşdirilir. [15]

3.6. Kotirovka dərəcəsi barədə məlumatı *Fond* müvəkkil banklara yazılı olaraq göndərir, öz rəsmi saytında yerləşdirir və kütləvi informasiya vasitələrində dərc etdirir.

3.7. *Fond* hər bir müvəkkil bankdan alınacaq ipoteka kreditinin həcminə limit tətbiq edir. Limitin müəyyənləşdirilməsi qaydasını *Fondun Himayəçilik Şurası* təsdiq edir.

4. İpoteka kreditinin verilməsi proseduru

4.1. *Fondun* vəsaiti hesabına ipoteka kreditini, bu Qaydanın 3-cü hissəsində müəyyən edilmiş tələblərə müvafiq olaraq, müvəkkil banklar verir.

4.2. İpoteka kreditinin verilməsi "Elektron hökumət" portalında olan "*Elektron ipoteka və kredit zəmanət*" sistemi (bundan sonra – elektron sistem) vasitəsilə həyata keçirilir.[16]

4.3. İpoteka kreditinin verilməsi üçün ipoteka krediti almaq istəyən şəxs tərəfindən birbaşa və ya onun müraciət etdiyi müvəkkil bank tərəfindən həmin şəxsin adından elektron sistem vasitəsilə müraciət edilir. Müraciətlər növbəlik əsasında qeydiyyata alınır və baxılır. Müraciət etmiş şəxsə qeydiyyat nömrəsi elektron sistem vasitəsilə verilir.

4.4. İpoteka krediti aşağıdakı sənədlər əsasında verilir:

4.4.1. şəxsin şəxsiyyətini təsdiq edən sənəd və sənədin surəti;

4.4.2. nikah (və ya nikahın pozulması) haqqında şəhadətnamə və sənədin surəti;

4.4.3. şəxsin yetkinlik yaşına çatmamış ailə üzvlərinin şəxsiyyət vəsiqələri və ya doğum haqqında şəhadətnamələri və həmin sənədlərin surəti;

4.4.4. şəxsin iş yerini və gəlirlərini təsdiq edən sənədlər;

4.4.5. şəxs fərdi sahibkar olduqda:

1. sahibkarın vergi orqanlarında qeydiyyatdan keçdiyi barədə şəhadətnamənin surəti;

2. vergi orqanları tərəfindən qəbul olunmuş gəlir vergisi və ya sadələşdirilmiş vergi bəyannaməsi;

4.4.6. şəxsin güzəştli kateqoriyaya aid olduğunu təsdiq edən sənəd (şəxs güzəştli kateqoriyaya aid olduqda).

4.5. Bu Qaydanın 4.4-cü bəndində nəzərdə tutulmuş hər hansı sənədin elektron sistem vasitəsilə alınması mümkün olmadıqda, ipoteka krediti almaq istəyən şəxs həmin sənədi müvəkkil banka təqdim etməlidir. Müvəkkil bank təqdim olunmuş sənədi elektron sistemdə həmin gün yerləşdirməlidir.

4.6. Müvəkkil bank elektron sistem vasitəsilə əldə olunan sənədlər və həmin sistem vasitəsilə əldə edilməsi mümkün olmadığı üçün şəxsin təqdim etdiyi sənədlər əsasında 3 iş günü müddətində ipoteka krediti almaq istəyən şəxsə ipoteka kreditinin verilməsinə dair ilkin razılıq və ya əsaslandırılmış imtina barədə qərar qəbul etməlidir. Həmin qərar qəbul edildiyi gün, ipoteka krediti almaq istəyən şəxsə bildirilməklə, elektron sistemdə yerləşdirilməlidir.

4.7. İpoteka krediti almaq istəyən şəxs, *Azərbaycan Respublikası Prezidentinin aktları ilə ayrı müddət nəzərdə tutulmayıbsa* müvəkkil bank tərəfindən kreditin verilməsinə dair ilkin razılıq qərarı elektron sistemdə yerləşdirildiyi gündən 45 gün müddətində ipoteka krediti hesabına almaq istədiyi yaşayış sahəsini müəyyənləşdirməklə, müvəkkil edilmiş istənilən qiymətləndirici tərəfindən həmin yaşayış sahəsinin qiymətləndirilməsini aparmalıdır. Qiymətləndirici ipoteka krediti almaq istəyən şəxsin müraciət etdiyi gündən 3 iş günü müddətində qiymətləndirməni apararaq, qiymətləndirmə aktını müraciət edən şəxsə təqdim etməli və elektron sistemdə yerləşdirməlidir.[17]

4.8. Qiymətləndirmə aktı elektron sistemdə yerləşdirildikdən sonra müvəkkil bank

5 iş günü müddətində kreditin verilməsinə dair qərar (razılıq və ya əsaslandırılmış imtina) qəbul etməlidir. *Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2018-ci il 1 may tarixli 29 nömrəli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş "Azərbaycan Respublikasının İpoteka və Kredit Zəmanət Fondu tərəfindən ipoteka kreditləri üzrə təminat verilməsi Qaydası"na müvafiq olaraq ipoteka krediti almaq istəyən şəxs ipoteka krediti üzrə təminat alınması üçün müraciət etdikdə, kreditin verilməsinə dair qərar təminatla bağlı Fondun qərarının müvəkkil banka bildirilməsindən sonra qəbul edilir. Kreditin verilməsinə dair* qərar qəbul edildiyi gün, ipoteka krediti almaq istəyən şəxsə bildirilməklə, elektron sistemdə yerləşdirilməlidir.[18]

4.9. Müvəkkil bank tərəfindən ipoteka kreditinin verilməsinə razılıq barədə qərar elektron sistemdə yerləşdirildiyi gündən 10 iş günü müddətində ipoteka kreditinin rəsmiləşdirilməsi və kreditin verilməsi həyata keçirilir.

4.10. İpoteka kreditinin verilməsi zamanı bu Qaydanın 4.7-ci və 4.9-cu bəndlərində nəzərdə tutulmuş müddətlərə ipoteka krediti almaq istəyən şəxs tərəfindən riayət edilmədikdə (qiymətləndirici tərəfindən bu Qaydanın 4.7-ci bəndinin ikinci cümləsində nəzərdə tutulmuş müddətin ötürülməsi istisna olmaqla), ipoteka kreditinin verilməsindən elektron sistem vasitəsilə avtomatik şəkildə imtina edilir.

4.11. Bu Qaydada nəzərdə tutulmamış əsaslara görə ipoteka kreditinin verilməsindən imtina edilə bilməz.

4.12. İpoteka kreditinin verilməsindən imtina edilmiş şəxsin ipoteka krediti almaq üçün təkrar müraciət etmək hüququ vardır.

5. İpoteka krediti üzrə hüquqların əldə olunması

5.1. İpoteka kreditinin maliyyələşdirilməsi və onlara xidmət *Fond* və müvəkkil bank arasında bağlanan baş saziş və xidmət müqaviləsi əsasında həyata keçirilir.

5.2. Müvəkkil bank verilmiş ipoteka kreditinin ilkin və yenidən maliyyələşdirilməsi üçün *Fonda* müraciət edir və tələb olunan sənədlərin surətlərini *Fonda* təqdim edir.

5.3. İpoteka kreditinin ilkin və yenidən maliyyələşdirilməsi qaydasını, o cümlədən təqdim edilməli sənədlərin siyahısını *Fondun Himayəçilik Şurası* müəyyən edir.

5.4. *Fond* ipoteka kreditinin bu Qayda ilə müəyyən edilmiş tələblərə uyğunluğunu yoxlayır və müvəkkil banka ilkin maliyyələşdirmə üzrə qərarını 3 iş günü, yenidən maliyyələşdirmə üzrə qərarını isə 10 iş günü müddətində bildirir.

5.5. *Fond* ipoteka krediti üzrə hüquqların əldə edilməsinə razılığını bildirdiyi təqdirdə, müvəkkil bank kredit sənədlərinin əsli ilə *Fondun* tanış olmasını təmin edir.

5.6. Yenidən maliyyələşdirilməsinə razılıq verilmiş ipoteka krediti, *ipoteka kağızında "İpoteka haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanunu ilə* müəyyən olunmuş qaydada indossamentlə verilmə qeydi aparılaraq, *Fonda* ötürülür.[19]

5.7. *Fond* ipoteka kreditini ipoteka kağızında göstərilən qiymətlə yenidən maliyyələşdirir.

5.8. Müvəkkil bank *Fond* tərəfindən əldə edilmiş ipoteka kreditini bu Qaydanın 6-cı hissəsində müəyyənləşdirilmiş qaydada geri almaq öhdəliyi götürür.

5.9. Tərəflər arasında imzalanmış sənədlər əsasında yaranmış hüquqlar dövlət qeydiyyatına alındıqdan sonra müvəkkil bank baş sazişdə müəyyən olunan sənədləri təhvil-təslim aktı ilə *Fonda* təhvil verir.

5.10. *Fond* ilə müvəkkil bank arasında bağlanan müqavilələrin təsdiq edilməsi və

ipoteka saxlayanın hüquqlarının əlavə dövlət qeydiyyatına alınması ilə bağlı xərcləri müvəkkil bank ödəyir.

5.11. Müvəkkil bankların *Fond* qarşısında öhdəliyi onların borcalanlarla münasibətlərindən asılı deyildir. Borcalanların müvəkkil banklar qarşısında öhdəliklərini yerinə yetirib-yetirməməsindən asılı olmayaraq, müvəkkil bank *Fond* qarşısında öz öhdəliklərini yerinə yetirməlidir.

5.12. Müvəkkil bankın lisenziyası ləğv edildikdə və bununla əlaqədar ləğvetmə proseduruna məruz qaldıqda Fondun İdarə Heyətinin qərarı əsasında ləğvediciyə nəzarət edən məhkəmə orqanı Fondun vəsaiti hesabına ilkin maliyyələşdirilən kredit portfelini ləğvetməyə məruz qalmış bankdan digər müvəkkil banka keçirir. Bu zaman həmin kredit portfelinin təminatı kimi müvəkkil bankın xeyrinə ipoteka ilə yüklü edilmiş əmlak üzrə hüquqlar yeni müvəkkil banka ötürülür.[20]

6. Müvəkkil bank tərəfindən ipoteka kreditinin geri alınması

6.1. Aşağıdakı hallarda *Fond* müvəkkil banka bildiriş göndərərək kredit üzrə tələb hüququnun geri alınmasını tələb edir:

6.1.1. borcalan ipoteka krediti üzrə borcu (əsas borc və faizləri) vaxtında və ya tam həcmdə ödəməyi 90 gün gecikdirdikdə;

6.1.2. qəbul edilmiş sənədlərin bu Qaydaya uyğun olmadığı müəyyənləşdirildikdə.

6.2. Bu Qaydanın 6.1-ci bəndində nəzərdə tutulmuş bildirişə geri alınmalı ipoteka krediti barədə məlumat əlavə edilir.

6.3. İpoteka kreditinin geri alınması zamanı təhvil-təslim aktına əsasən sənədlərin əsli müvəkkil banka qaytarılır.

6.4. Müvəkkil bank *Fonddan* ipoteka kreditini kredit üzrə əsas borcun ödənilməmiş qalığını və cərimə olduğu halda onların cəmini özündə əks etdirən məbləğdə geri alır.

6-1. İpoteka kreditinin restrukturizasiyası[21]

6-1.1. İqtisadi və (və ya) hüquqi şəraitin dəyişməsi, habelə borcalanın maliyyə çətinliyinin yaranması səbəbindən borc öhdəliyinin icrasını təmin etmək məqsədilə yenidən maliyyələşdirilmiş ipoteka krediti üzrə borcalan kredit müqaviləsinin şərtlərinin dəyişdirilməsi (kreditin restrukturizasiyası) üçün müvəkkil banka elektron sistem vasitəsilə müraciət edə bilər.

6-1.2. Müvəkkil bank 3 iş günü müddətində borcalanın ipoteka krediti üzrə öhdəliyinin restrukturizasiyası haqqında müraciətini elektron sistem vasitəsilə əldə olunan, elektron sistem vasitəsilə əldə edilməsi mümkün olmadığı hallarda isə borcalanın təqdim etdiyi sənədlər əsasında yoxlayır və müraciətin bu Qaydanın 6-1-ci hissəsinə uyğun olduğunu müəyyənləşdirdikdə ipoteka kreditinin restrukturizasiya edilməsi barədə Fonda müraciət edir.

6-1.3. Fond müraciət daxil olduğu tarixdən 10 iş günü müddətində borcalanın müraciəti ilə bağlı ipoteka kreditinin restrukturizasiyası barədə razılıq və ya əsaslandırılmış imtina haqqında qərar qəbul edir. Həmin qərar qəbul edildiyi gün, borcalana və müvəkkil banka bildirilməklə, elektron sistemdə yerləşdirilir.

6-1.4. Fond tərəfindən ipoteka kreditinin restrukturizasiyasına razılıq barədə qərar elektron sistemdə yerləşdirildiyi tarixdən 5 iş günü müddətində kreditin restrukturizasiyasının rəsmiləşdirilməsi həyata keçirilir.

6-1.5. İpoteka kreditinin restrukturizasiyası aşağıdakı formalarda həyata keçirilə bilər:

6-1.5.1. kredit məbləğindən çox olmamaq şərtilə kredit üzrə hesablanmış faizlərin kapitallaşdırılaraq əsas borcun məbləğinə əlavə olunması;

6-1.5.2. bu Qaydanın kreditin maksimum müddətinə dair tələbi nəzərə alınmaqla kreditin müddətinin uzadılması;

6-1.5.3. müvəkkil bankın razılığı ilə kredit üzrə faiz dərəcəsinin bankın xidmət haqqısı hesabına azaldılması;

6-1.5.4. ipoteka krediti üzrə ödənişlərə 1 ildən çox olmayan müddətə fasilə verilməsi.

6-1.6. Restrukturizasiya formaları birlikdə və ya ayrılıqda tətbiq edilə bilər. Restrukturizasiya kreditin qüvvədə olduğu müddət ərzində ən çoxu 3 dəfə həyata keçirilə bilər və bu restrukturizasiyalar arasındakı dövr minimum 1 il olmalıdır.

6-1.7. Aşağıdakı hallarda Fond tərəfindən ipoteka kreditinin restrukturizasiyasından imtina edilir:

6-1.7.1. borcalanın maliyyə vəziyyətinin pisləşməsi və digər maliyyə çətinliyi yaradan hallarla üzləşməsini təsdiq edən sənədlər təqdim edilmədikdə və ya təqdim edilmiş sənədlərdə göstərilən məlumatlar öz təsdiqini tapmadıqda;

6-1.7.2. restrukturizasiya üçün müraciət olunan kredit bu Qaydanın 6-1.8-ci yarımbəndinə əsasən Fond tərəfindən müəyyən olunan tələblərə cavab vermədikdə.

6-1.8. İpoteka kreditinin restrukturizasiyasına dair sənədlərin siyahısı və digər tələblər Fondun İdarə Heyəti tərəfindən müəyyən olunur.

7. Keçid müddəalar

7.1. Elektron sistem fəaliyyətə başlayanadək:

7.1.1. ipoteka krediti almaq istəyən şəxs *Fondun* rəsmi internet səhifəsi vasitəsilə və ya birbaşa müvəkkil banka gəlməklə ipoteka kreditinin verilməsi üçün müraciət edə bilər;

7.1.2. bu Qaydanın 4.6-cı, 4.8-ci və 4.10-cu bəndlərində nəzərdə tutulmuş qərarlar müvəkkil bank tərəfindən ipoteka krediti almaq istəyən şəxsə həmin qərarlar qəbul edildiyi gündən 2 iş günü müddətində rəsmi qaydada göndərilməli və ya təqdim edilməlidir;

7.1.3. bu Qaydanın 4.7-ci bəndinin birinci cümləsində nəzərdə tutulmuş müddət bu Qaydanın 4.6-cı bəndində nəzərdə tutulmuş ilkin razılıq qərarını ipoteka krediti almaq istəyən şəxsin rəsmi qaydada aldığı gündən hesablanır;

7.1.4. bu Qaydanın 4.8-ci bəndində nəzərdə tutulmuş müddət qiymətləndirici tərəfindən qiymətləndirmə aktının müvəkkil banka təqdim edildiyi gündən hesablanır;

7.1.5. bu Qaydanın 4.9-cu bəndində nəzərdə tutulmuş müddət bu Qaydanın 4.8-ci bəndində nəzərdə tutulmuş qərarı ipoteka krediti almaq istəyən şəxsin rəsmi qaydada aldığı gündən hesablanır.

7.2. *Fondun Himayəçilik Şurası* tərəfindən kredit, o cümlədən güzəştli ipoteka krediti üzrə illik faiz dərəcələri müəyyən olunana qədər, kredit üzrə illik faiz dərəcəsi 8 faizdən, güzəştli ipoteka krediti üzrə isə 4 faizdən çox olmamalıdır.

FƏRMANA EDİLMİŞ DƏYİŞİKLİK VƏ ƏLAVƏLƏRİN SİYAHISI

---

[1] 25 dekabr 2017-ci il tarixli **1760** nömrəli Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı **("Xalq" qəzeti, 27 dekabr 2017-ci il, № 287, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2017-ci il, № 12, I kitab, maddə 2328)** ilə "Azərbaycan İpoteka Fondu" Açıq Səhmdar Cəmiyyətinin vəsaiti hesabına ipoteka kreditinin, o cümlədən güzəştli ipoteka kreditinin verilməsi Qaydası"nın adında "**Azərbaycan İpoteka Fondu" Açıq Səhmdar Cəmiyyətinin**" sözləri "**Azərbaycan Respublikası İpoteka və Kredit Zəmanət Fondunun**" sözləri ilə əvəz edilmişdir.

[2] 25 dekabr 2017-ci il tarixli **1760** nömrəli Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı **("Xalq" qəzeti, 27 dekabr 2017-ci il, № 287, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2017-ci il, № 12, I kitab, maddə 2328)** ilə "Azərbaycan İpoteka Fondu" Açıq Səhmdar Cəmiyyətinin vəsaiti hesabına ipoteka kreditinin, o cümlədən güzəştli ipoteka kreditinin verilməsi Qaydası"nın 1-ci hissəsi istisna olmaqla, mətn üzrə ismin müvafiq hallarında "**Cəmiyyət**" sözü ismin müvafiq hallarında "**Fond**" sözü ilə, mətn üzrə ismin müvafiq hallarında "**Müşahidə Şurası**" sözləri ismin müvafiq hallarında "**Himayəçilik Şurası**" sözləri ilə əvəz edilmişdir.

[3] 25 dekabr 2017-ci il tarixli **1760** nömrəli Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı **("Xalq" qəzeti, 27 dekabr 2017-ci il, № 287, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2017-ci il, № 12, I kitab, maddə 2328)** ilə "Azərbaycan İpoteka Fondu" Açıq Səhmdar Cəmiyyətinin vəsaiti hesabına ipoteka kreditinin, o cümlədən güzəştli ipoteka kreditinin verilməsi Qaydası"nın 1-ci hissəsinin mətnində **"Azərbaycan İpoteka Fondu" Açıq Səhmdar Cəmiyyətinin (bundan sonra – Cəmiyyət)**" sözləri "**Azərbaycan Respublikası İpoteka və Kredit Zəmanət Fondunun (bundan sonra – Fond)**" sözləri ilə əvəz edilmişdir.

2 may 2018-ci il tarixli **32** nömrəli Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı **("Xalq" qəzeti, 3 may 2018-ci il, № 99, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2018-ci il, № 5, maddə 900)** ilə "Azərbaycan Respublikası İpoteka və Kredit Zəmanət Fondunun vəsaiti hesabına ipoteka kreditinin, o cümlədən güzəştli ipoteka kreditinin verilməsi Qaydası"nın 1-ci hissəsində "**habelə**" sözündən sonra "**ipoteka kreditinin restrukturizasiyası və**" sözləri əlavə edilmişdir.

[4] 4 aprel 2017-ci il tarixli **1312** nömrəli Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı **("Xalq" qəzeti, 5 aprel 2017-ci il, № 69, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2017-ci il, № 4, maddə 526)** ilə "Azərbaycan İpoteka Fondu" Açıq Səhmdar Cəmiyyətinin vəsaiti hesabına ipoteka kreditinin, o cümlədən güzəştli ipoteka kreditinin verilməsi Qaydası"nın 3.1.4-cü yarımbəndində "**qeydiyyatına**" sözündən sonra "**, o cümlədən qabaqcadan qeydiyyata**" sözləri əlavə edilmişdir.

2 may 2018-ci il tarixli **32** nömrəli Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı **("Xalq" qəzeti, 3 may 2018-ci il, № 99, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2018-ci il, № 5, maddə 900)** ilə "Azərbaycan Respublikası İpoteka və Kredit Zəmanət Fondunun vəsaiti hesabına ipoteka kreditinin, o cümlədən güzəştli ipoteka kreditinin verilməsi Qaydası"nın 3.1.4-cü yarımbəndi yeni redaksiyada verilmişdir.

Əvvəlki redaksiyada deyilirdi:

~~3.1.4. kredit, üzərində mülkiyyət hüququ dövlət qeydiyyatına, *o cümlədən qabaqcadan qeydiyyata* alınmış yaşayış sahəsinin alınmasına verilməlidir;~~

[5] 4 aprel 2017-ci il tarixli **1312** nömrəli Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı **("Xalq" qəzeti, 5 aprel 2017-ci il, № 69, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2017-ci il, № 4, maddə 526)** ilə "Azərbaycan İpoteka Fondu" Açıq Səhmdar Cəmiyyətinin vəsaiti hesabına ipoteka kreditinin, o cümlədən güzəştli ipoteka kreditinin verilməsi Qaydası"nın 3.1.5-ci yarımbəndində "**və təmirli**" sözləri "və **Azərbaycan Respublikası Prezidentinin aktları ilə ayrı qayda nəzərdə tutulmayıbsa, təmirli**" sözləri ilə əvəz edilmişdir.

13 iyul 2017-ci il tarixli **1530** nömrəli Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı **("Xalq"**

qəzeti, 21 iyul 2017-ci il, № 155, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2017-ci il, № 7, maddə 1340) ilə Azərbaycan İpoteka Fondu" Açıq Səhmdar Cəmiyyətinin vəsaiti hesabına ipoteka kreditinin, o cümlədən güzəştli ipoteka kreditinin verilməsi Qaydası"nın 3.1.5-ci yarımbəndi yeni redaksiyada verilmişdir.

əvvəlki redaksiyada deyilirdi:

~~3.1.5. kredit yaşayış sahəsinin 1 kvadratmetri üçün hesablanan qiyməti ipoteka kreditinin verilmə tarixinə Bakı şəhəri, habelə onun qəsəbə və kəndləri üzrə zonalarda, ölkənin digər şəhər və rayon ərazilərində orta bazar qiymətindən artıq olmayan *və Azərbaycan Respublikası Prezidentinin aktları ilə ayrı qayda nəzərdə tutulmayıbsa, təmirli* yaşayış sahələrinin alınmasına verilməlidir;~~

14 yanvar 2019-cu il tarixli **468** nömrəli Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı **("Xalq" qəzeti, 15 yanvar 2019-cu il, № 10, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2019-cu il, № 1, maddə 58)** ilə "Azərbaycan Respublikası İpoteka və Kredit Zəmanət Fondunun vəsaiti hesabına ipoteka kreditinin, o cümlədən güzəştli ipoteka kreditinin verilməsi Qaydası"nın 3.1.5-ci yarımbəndi ləğv edilmişdir.

[6] 13 iyul 2017-ci il tarixli **1530** nömrəli Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı **("Xalq" qəzeti, 21 iyul 2017-ci il, № 155, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2017-ci il, № 7, maddə 1340) ilə** Azərbaycan İpoteka Fondu" Açıq Səhmdar Cəmiyyətinin vəsaiti hesabına ipoteka kreditinin, o cümlədən güzəştli ipoteka kreditinin verilməsi Qaydası"nın 3.1.6-cı yarımbəndindən **"(maksimal məbləğ Azərbaycan Respublikası Vergi Məcəlləsinin 220.8.1-ci maddəsinə uyğun olaraq, Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin müəyyən etdiyi Bakı şəhəri üzrə 7-ci zonada yerləşən, sahəsi 100 kvadratmetr olan təmirli yaşayış sahəsinin 1 kvadratmetrinin orta bazar qiyməti ilə hesablanmış dəyərindən artıq olmamalıdır)"** sözləri çıxarılmışdır.

[7] 2 may 2018-ci il tarixli **32** nömrəli Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı **("Xalq" qəzeti, 3 may 2018-ci il, № 99, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2018-ci il, № 5, maddə 900)** ilə Azərbaycan Respublikası İpoteka və Kredit Zəmanət Fondunun vəsaiti hesabına ipoteka kreditinin, o cümlədən güzəştli ipoteka kreditinin verilməsi Qaydası"nın 3.1.7-ci yarımbəndində "**faiz dərəcələri**" sözləri "**faiz dərəcələrinin yuxarı həddi**" sözləri ilə əvəz edilmişdir.

[8] 4 aprel 2017-ci il tarixli **1312** nömrəli Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı **("Xalq" qəzeti, 5 aprel 2017-ci il, № 69, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2017-ci il, № 4, maddə 526)** ilə "Azərbaycan İpoteka Fondu" Açıq Səhmdar Cəmiyyətinin vəsaiti hesabına ipoteka kreditinin, o cümlədən güzəştli ipoteka kreditinin verilməsi Qaydası"nın 3.1.8-ci yarımbəndində "**85**" rəqəmləri (hər iki halda) "**90**" rəqəmləri ilə əvəz edilmişdir.

13 iyul 2017-ci il tarixli **1530** nömrəli Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı **("Xalq" qəzeti, 21 iyul 2017-ci il, № 155, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2017-ci il, № 7, maddə 1340)** ilə Azərbaycan İpoteka Fondu" Açıq Səhmdar Cəmiyyətinin vəsaiti hesabına ipoteka kreditinin, o cümlədən güzəştli ipoteka kreditinin verilməsi Qaydası"nın 3.1.8-ci yarımbəndi yeni redaksiyada verilmişdir.

əvvəlki redaksiyada deyilirdi:

~~3.1.8. güzəştli ipoteka krediti kreditin verildiyi tarixə ipoteka ilə yüklü edilən yaşayış sahəsinin qiymətinin *90* faizi həcmində verilməlidir (güzəştli ipoteka kreditinin məbləğinin *90* faizdən az olması barədə borcalanın rəsmi müraciət etdiyi hallar istisna olmaqla);~~

[9] 13 iyul 2017-ci il tarixli **1530** nömrəli Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı **("Xalq" qəzeti, 21 iyul 2017-ci il, № 155, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2017-ci il, № 7, maddə 1340)** ilə Azərbaycan İpoteka Fondu" Açıq Səhmdar Cəmiyyətinin vəsaiti hesabına ipoteka kreditinin, o cümlədən güzəştli ipoteka kreditinin verilməsi Qaydası"nın 3.1.9-cu yarımbəndi ləğv edilmişdir.

[10] 2 may 2018-ci il tarixli **32** nömrəli Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı **("Xalq" qəzeti, 3 may 2018-ci il, № 99, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2018-ci il, № 5, maddə 900)** ilə "Azərbaycan Respublikası İpoteka və Kredit Zəmanət Fondunun vəsaiti hesabına ipoteka kreditinin, o cümlədən güzəştli ipoteka kreditinin verilməsi Qaydası"nın 3.1.10-cu yarımbəndinin sonunda nöqtəli vergül işarəsi nöqtə işarəsi ilə əvəz edilmişdir və həmin yarımbəndə yeni məzmunda ikinci cümlə əlavə edilmişdir.

[11] 7 may 2020-ci il tarixli **1016** nömrəli Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı **("Xalq" qəzeti, 8 may 2020-ci il, № 90, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2020-ci il, № 5, maddə 541)** ilə "Azərbaycan Respublikası İpoteka və Kredit Zəmanət Fondunun vəsaiti hesabına ipoteka kreditinin, o cümlədən güzəştli ipoteka kreditinin verilməsi Qaydası"nın 3.2.1-ci yarımbəndin 5-ci abzası yeni redaksiyada verilmişdir.

əvvəlki redaksiyada deyilirdi:

~~5. ən azı 5 il dövlət ümumtəhsil məktəbində müəllim işləyən şəxs;~~

[12] 13 iyul 2017-ci il tarixli **1530** nömrəli Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı **("Xalq" qəzeti, 21 iyul 2017-ci il, № 155, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2017-ci il, № 7, maddə 1340)** ilə Azərbaycan İpoteka Fondu" Açıq Səhmdar Cəmiyyətinin vəsaiti hesabına ipoteka kreditinin, o cümlədən güzəştli ipoteka kreditinin verilməsi Qaydası"nın 3.2.3-cü yarımbəndi yeni redaksiyada verilmişdir.

əvvəlki redaksiyada deyilirdi:

~~3.2.3. ən azı 15 il dövlət qulluğunda qulluq edən şəxs;~~

[13] 21 iyul 2017-ci il tarixli **1560** nömrəli Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı **("Azərbaycan" qəzeti, 29 iyul 2017-ci il, № 162, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2017-ci il, №7 , maddə 1370)** ilə "Azərbaycan İpoteka Fondu" Açıq Səhmdar Cəmiyyətinin vəsaiti hesabına ipoteka kreditinin, o cümlədən güzəştli ipoteka kreditinin verilməsi Qaydası"nın 3.2.5-ci yarımbəndindən sonra nöqtə işarəsi nöqtəli vergül işarəsi ilə əvəz edilmişdir və yeni məzmunda 3.2.6-cı yarımbənd əlavə edilmişdir.

[14] 7 may 2020-ci il tarixli **1016** nömrəli Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı **("Xalq" qəzeti, 8 may 2020-ci il, № 90, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2020-ci il, № 5, maddə 541)** ilə "Azərbaycan Respublikası İpoteka və Kredit Zəmanət Fondunun vəsaiti hesabına ipoteka kreditinin, o cümlədən güzəştli ipoteka kreditinin verilməsi Qaydası"nın 3.2.6-cı yarımbəndin sonunda nöqtə işarəsi nöqtəli vergül işarəsi ilə əvəz edilmişdir və yeni məzmunda 3.2.7-ci yarımbənd əlavə edilmişdir.

[15] 13 iyul 2017-ci il tarixli **1530** nömrəli Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı **("Xalq" qəzeti, 21 iyul 2017-ci il, № 155, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2017-ci il, № 7, maddə 1340)** ilə Azərbaycan İpoteka Fondu" Açıq Səhmdar Cəmiyyətinin vəsaiti hesabına ipoteka kreditinin, o cümlədən güzəştli ipoteka kreditinin verilməsi Qaydası"nın 3.5-ci bəndin ikinci cümləsindən "**kredit, o cümlədən güzəştli ipoteka krediti üzrə müəyyən olunan illik faiz dərəcələrinin 70 faizi səviyyəsində**" sözləri çıxarılmışdır.

[16] 5 sentyabr 2018-ci il tarixli **262** nömrəli Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı **("Xalq" qəzeti, 6 sentyabr 2018-ci il, № 198, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2018-ci il, №9, maddə 1825)** ilə "Azərbaycan Respublikası İpoteka və Kredit Zəmanət Fondunun vəsaiti hesabına ipoteka kreditinin, o cümlədən güzəştli ipoteka kreditinin verilməsi Qaydası"nın 4.2-ci bəndində "**Elektron ipoteka**" sözləri "**Elektron ipoteka və kredit zəmanət**" sözləri ilə əvəz edilmişdir.

[17] 14 yanvar 2019-cu il tarixli **468** nömrəli Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı **("Xalq" qəzeti, 15 yanvar 2019-cu il, № 10, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2019-cu il, №**

1, maddə 58) ilə "Azərbaycan Respublikası İpoteka və Kredit Zəmanət Fondunun vəsaiti hesabına ipoteka kreditinin, o cümlədən güzəştli ipoteka kreditinin verilməsi Qaydası"nın 4.7-ci bəndinə "**istəyən şəxs,**" sözlərindən sonra "**Azərbaycan Respublikası Prezidentinin aktları ilə ayrı müddət nəzərdə tutulmayıbsa**" sözləri əlavə edilmişdir.

[18] 2 may 2018-ci il tarixli **32** nömrəli Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı **("Xalq" qəzeti, 3 may 2018-ci il, № 99, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2018-ci il, № 5, maddə 900)** ilə "Azərbaycan Respublikası İpoteka və Kredit Zəmanət Fondunun vəsaiti hesabına ipoteka kreditinin, o cümlədən güzəştli ipoteka kreditinin verilməsi Qaydası"nın 4.8-ci bəndinin ikinci cümləsi üçüncü cümlə hesab edilmişdir və bəndə yeni məzmunda ikinci cümlə əlavə edilmişdir və 4.8-ci bəndin üçüncü cümləsində "**Həmin**" sözü "**Kreditin verilməsinə dair**" sözləri ilə əvəz edilmişdir.

[19] 10 aprel 2019-cu il tarixli **618** nömrəli Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı **("Xalq" qəzeti, 11 aprel 2019-cu il, № 77, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2019-cu il, №4, maddə 618)** ilə "Azərbaycan Respublikası İpoteka və Kredit Zəmanət Fondunun vəsaiti hesabına ipoteka kreditinin, o cümlədən güzəştli ipoteka kreditinin verilməsi Qaydası"nın 5.6-cı bəndində "**ipoteka kağızının üzərində qanunla**" sözləri "**ipoteka kağızında "İpoteka haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanunu ilə**" sözləri ilə əvəz edilmişdir.

[20] 14 yanvar 2019-cu il tarixli **468** nömrəli Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı **("Xalq" qəzeti, 15 yanvar 2019-cu il, № 10, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2019-cu il, № 1, maddə 58)** ilə "Azərbaycan Respublikası İpoteka və Kredit Zəmanət Fondunun vəsaiti hesabına ipoteka kreditinin, o cümlədən güzəştli ipoteka kreditinin verilməsi Qaydası"na yeni məzmunda 5.12-ci bənd əlavə edilmişdir.

[21] 2 may 2018-ci il tarixli **32** nömrəli Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı **("Xalq" qəzeti, 3 may 2018-ci il, № 99, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2018-ci il, № 5, maddə 900)** ilə "Azərbaycan Respublikası İpoteka və Kredit Zəmanət Fondunun vəsaiti hesabına ipoteka kreditinin, o cümlədən güzəştli ipoteka kreditinin verilməsi Qaydası"na yeni məzmunda 6-1-ci hissə əlavə edilmişdir.