Azərbaycan Respublikası Prezidentinin
2018-ci il 1 may tarixli 29 nömrəli Fərmanı ilə
təsdiq edilmişdir

Azərbaycan Respublikasının İpoteka və Kredit Zəmanət Fondu tərəfindən ipoteka kreditləri üzrə təminat verilməsi

Q A Y D A S I

1. Ümumi müddəa

Bu Qayda Azərbaycan Respublikası İpoteka və Kredit Zəmanət Fondunun (bundan sonra – Fond) vəsaiti hesabına verilən ipoteka kreditləri üzrə Fond tərəfindən təminat (bundan sonra – zəmanət) verilməsi ilə bağlı ümumi məsələləri müəyyən edir.

2. Əsas anlayışlar

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

2.1.1. zəmanət – borcalan tərəfindən ipoteka krediti üzrə öhdəliyin icra edilməməsi və ya lazımınca icra edilməməsi nəticəsində ipoteka predmetinin hərrac vasitəsilə satışından əldə edilən vəsait müvəkkil bankın bu Qaydaya əsasən ipoteka ilə təmin edilmiş tələbinin ödənilməsinə kifayət etmədikdə, yaranan fərqin (xalis zərərin) Fond tərəfindən müvəkkil banka ödənilməsi öhdəliyi;

2.1.2. zəmanət məbləği – zəmanət müqaviləsinə uyğun olaraq Fondun müvəkkil bank (benefisiar) qarşısında pul ilə ifadə olunan öhdəliyinin yuxarı həddi;

2.1.3. zəmanət müqaviləsi – ipoteka krediti üzrə zəmanət verilməsi, zəmanət haqqının ödənilməsi və zəmanət üzrə öhdəliyin icrası ilə bağlı məsələlərin tənzimlənməsinə dair Fond, müvəkkil bank və borcalan arasında bağlanan müqavilə;

2.1.4. zəmanət haqqı – zəmanətlə əlaqədar borcalanın ödəməli olduğu məbləğ. Zəmanət haqqının həcmini Fondun Himayəçilik Şurası tərəfindən təsdiq olunan müvafiq qaydaya əsasən Fondun İdarə Heyəti müəyyən edir;

2.1.5. baş zəmanət sazişi – ipoteka kreditləri üzrə zəmanət verilməsi və zəmanət üzrə öhdəliklərin icra edilməsi ilə bağlı qarşılıqlı münasibətlərin tənzimlənməsinə dair Fond və müvəkkil bank arasında bağlanan müqavilə.

2.2. Bu Qaydada istifadə olunan digər anlayışlar "Azərbaycan Respublikasında ipoteka kreditləşməsinin bəzi məsələləri haqqında" Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2016-cı il 22 iyun tarixli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş "Azərbaycan Respublikası İpoteka və Kredit Zəmanət Fondunun vəsaiti hesabına ipoteka kreditinin, o cümlədən güzəştli ipoteka kreditinin verilməsi Qaydası"nda (bundan sonra – İpoteka kreditinin verilməsi Qaydası) müəyyən edilmiş mənaları ifadə edir.

3. Zəmanət verilməsi şərtləri

3.0. Fond tərəfindən ipoteka krediti üzrə zəmanət aşağıdakı ümumi tələblərlə verilir:

3.0.1. zəmanət yalnız İpoteka kreditinin verilməsi Qaydasının tələblərinə cavab verən ipoteka krediti üzrə verilməlidir;

3.0.2. zəmanət verilən ipoteka kreditinin məbləğinin ipoteka predmetinin müstəqil qiymətləndirici tərəfindən kreditin verilmə tarixinə müəyyən edilən qiymətinə nisbəti 60 faizdən az, 85 faizdən isə çox olmamalıdır;

3.0.3. zəmanət üzrə ödənişin maksimum həddi xalis zərər məbləği ilə məhdudlaşdırılır və bu məbləğ borcalana verilən kredit məbləğindən çox olmamalıdır;

3.0.4. müvəkkil bankın ipoteka ilə təmin edilən tələbi ipoteka krediti üzrə əsas borcdan, borcalanın ipoteka krediti üzrə öhdəliyinin icra edilməməsi və ya lazımınca icra edilməməsi günündən etibarən ən çoxu 24 ay müddətinə hesablanmış faizlərdən və ipoteka predmetinə tutmanın yönəldilməsi ilə əlaqədar məhkəmə xərclərinin əvəzinin ödənilməsindən ibarət olmalıdır;

3.0.5. ipoteka predmetinin satış üsulu kimi yalnız hərrac seçilməlidir.

4. Zəmanətlər üzrə Ehtiyat Fond

4.1. Zəmanət üzrə öhdəliklərin icrasının təmin edilməsi məqsədilə Fondun balansında Zəmanətlər üzrə Ehtiyat Fond (bundan sonra – Ehtiyat Fond) yaradılır.

4.2. Ehtiyat Fondun vəsaitlərinin həcminin Fondun zəmanət verdiyi ipoteka kreditlərinin əsas borc üzrə qalıq məbləğlərinə nisbətinin minimum həddini Fondun Himayəçilik Şurası müəyyən edir.

4.3. Fondun Nizamnaməsinə uyğun olaraq Fondun mənfəəti bölüşdürülərkən, Ehtiyat Fondun bu Qaydanın 4.2-ci bəndində müəyyən edilən minimum həddi nəzərə alınır.

4.4. Ehtiyat Fondun vəsaitlərindən və Fond tərəfindən yığılan zəmanət haqları üzrə vəsaitlərdən Fondun Nizamnaməsi ilə müəyyən edilmiş istiqamətlərdə istifadə edilə bilər.

4.5. Zəmanət üzrə öhdəliklərin icrası aşağıdakı mənbələr hesabına müvafiq növbəlilik qaydasında təmin edilir:

4.5.1. zəmanət haqları hesabına yaradılmış ehtiyatlar;

4.5.2. Ehtiyat Fondun vəsaitləri.

4.6. Ehtiyat Fondun vəsaitlərindən zəmanət üzrə öhdəliklərin icrasının təmin edilməsindən başqa digər məqsədlər üçün xərclənməsinə yol verilmir.

5. Zəmanət verilməsi

5.1. Fondla müvəkkil bank arasında baş zəmanət sazişi bağlandıqdan sonra, müvəkkil bank ipoteka krediti almaq istəyən şəxsin ərizəsi əsasında həmin ipoteka krediti üzrə zəmanət verilməsi üçün Fonda müraciət edə bilər.

5.2. Zəmanət verilməsi "Elektron ipoteka və kredit zəmanət" sistemi (bundan sonra – elektron sistem) vasitəsilə həyata keçirilir.

5.3. Zəmanət İpoteka kreditinin verilməsi Qaydasının 4.4-cü və 4.7-ci bəndləri ilə müəyyən edilmiş sənədlər əsasında verilir.

5.4. İpoteka kreditinin verilməsi Qaydasına uyğun olaraq qiymətləndirmə aktı elektron sistemdə yerləşdirildikdən sonra müvəkkil bank təqdim edilən sənədlər əsasında 1 iş günü müddətində zəmanət verilməsi üçün Fonda müraciət edir.

5.5. Fond müvəkkil bankın müraciəti daxil olduğu tarixdən 5 iş günü müddətində zəmanət verilməsi barədə razılıq və ya əsaslandırılmış imtina haqqında qərar qəbul edir. Həmin qərar qəbul edildiyi gün, ipoteka krediti almaq istəyən şəxsə və müvəkkil banka bildirilməklə, elektron sistemdə yerləşdirilir.

5.6. Fond tərəfindən razılıq haqqında qərar qəbul edildikdən sonra İpoteka kreditinin verilməsi Qaydasına uyğun olaraq kreditin verilməsi və zəmanətin rəsmiləşdirilməsi (zəmanət müqaviləsinin bağlanması, zəmanət haqqının ödənilməsi və s.) həyata keçirilir.

5.7. Zəmanət verilmiş ipoteka krediti üzrə borcalanın ödənişləri Fond tərəfindən ilk növbədə zəmanət haqqının ödənilməsinə yönəldilir.

6. İpoteka kreditinin restrukturizasiyası

6.1. Zəmanət verilmiş ipoteka krediti üzrə öhdəliyin icrasının təmin edilməsi üçün ipoteka predmetinə tutmanın yönəldilməsindən əvvəl Fond və müvəkkil bank tərəfindən ipoteka kreditinin restrukturizasiyası imkanları araşdırılmalıdır.

6.2. Fondun zəmanət verdiyi ipoteka krediti yalnız Fondun razılığı ilə restrukturizasiya oluna bilər.

6.3. Zəmanət verilmiş ipoteka krediti üzrə öhdəliyin restrukturizasiyası İpoteka kreditinin verilməsi Qaydasına uyğun olaraq həyata keçirilir.

7. Zəmanət üzrə öhdəliyin icrası

7.1. Borcalan tərəfindən ipoteka krediti üzrə öhdəliyin icra edilməməsi hallarında müvəkkil bank ipoteka predmetinə tutmanın yönəldilməsi prosesinə başlayır.

7.2. Müvəkkil bank hərracın keçirilməsinə ən azı 10 gün qalmış ipoteka predmetinin hərracda satılmasına və hərracın keçirilməsi barədə elana dair Fonda bildiriş göndərir. Bildirişdə hərracın keçirilmə yeri və tarixi barədə məlumat verilir.

7.3. Hərracın nəticələrinə əsasən müvəkkil banka xalis zərər dəydikdə, müvəkkil bank zəmanət üzrə ödənişin aparılmasına dair bildirişi və xalis zərərin təsdiq edilməsi ilə bağlı tələb olunan sənədləri Fonda təqdim edir.

7.4. Təqdim edilmiş sənədlər əsasında Fond tərəfindən 10 gün müddətində zəmanət üzrə ödənişin həyata keçirilməsinə dair razılıq və ya əsaslandırılmış imtina haqqında qərar qəbul edilir. Həmin qərar qəbul edildiyi gün borcalana və müvəkkil banka bildirilir.

7.5. Razılıq haqqında qərar qəbul edildiyi təqdirdə, Fond zəmanət üzrə ödənişin məbləğini hesablayır. Zəmanət üzrə ödənişin məbləğinin hesablanması zamanı, Fond müvəkkil bankın bu Qaydanın 3.0.4-cü yarımbəndi ilə müəyyən edilmiş və yalnız sənədlə təsdiq edilmiş tələblərini nəzərə alır. Fond zəmanət üzrə ödənişin hesablanmış məbləğini razılıq haqqında qərar qəbul edildiyi gündən 5 iş günü müddətində müvəkkil banka ödəyir.

7.6. Zəmanət üzrə ödəniş bu Qaydanın 4.5-ci bəndində müəyyən edilmiş mənbələr hesabına aparılır.

7.7. Aşağıdakı hallarda Fond zəmanət üzrə ödənişin həyata keçirilməsindən imtina edir:

7.7.1. bu Qaydanın 3-cü hissəsində nəzərdə tutulmuş tələblər yerinə yetirilmədikdə;

7.7.2. ipoteka predmetinə tutmanın yönəldilməsi qaydasına müvəkkil bank tərəfindən əməl edilmədikdə və ya saxtakarlıq halları müəyyənləşdirildikdə və bu, məhkəmə qərarı ilə təsdiq edildikdə;

7.7.3. xalis zərər müvəkkil bankın və ya borcalanın qəsdən xalis zərərin yaranmasına yönəldilmiş hərəkətlərinin nəticəsi olduqda və bu, məhkəmə qərarı ilə təsdiq edildikdə;

7.7.4. baş zəmanət sazişi və ya zəmanət müqaviləsində müəyyən edilən digər hallarda.

8. Zəmanət üzrə öhdəliyə xitam verilməsi

8.1. Aşağıdakı hallarda zəmanət üzrə öhdəliyə xitam verilir:

8.1.1. müvəkkil banka dəymiş xalis zərər Fond tərəfindən ödənildikdə və ya zəmanət üzrə ödənişin həyata keçirilməsindən imtina edildikdə;

8.1.2. əsas borc üzrə qalığın ipoteka predmetinin müstəqil qiymətləndirici tərəfindən kreditin verilmə tarixinə müəyyən edilən qiymətinə nisbəti 50 faizə çatdıqda;

8.1.3. ipoteka predmetinin satışından əldə edilən vəsait müvəkkil bankın bu Qaydaya əsasən ipoteka ilə təmin edilən tələbini tam ödədikdə.

8.2. Aşağıdakı hallarda Fond tərəfindən zəmanət üzrə öhdəliyə vaxtından əvvəl xitam verilir:

8.2.1. sığorta müqavilələri üzrə sığorta hadisələrinin baş verməsi nəticəsində həyata keçirilən sığorta ödənişləri müvəkkil bankın bu Qaydaya əsasən ipoteka ilə təmin edilən tələbini tam ödədikdə;

8.2.2. ipoteka kreditinin onun verilmə tarixinə İpoteka kreditinin verilməsi Qaydasına uyğun olmadığı aşkar edildikdə;

8.2.3. qanunda göstərilən əsaslar üzrə ipoteka müqaviləsi etibarsız sayıldıqda;

8.2.4. Fondun yazılı razılığı olmadan ipoteka predmeti dəyişdirildikdə və ya özgəninkiləşdirildikdə;

8.2.5. ipoteka predmeti məhv olduqda, həmçinin üzərində mülkiyyət hüququ digər hallarda itirildikdə və ya zədələnmə nəticəsində ipoteka predmeti öz birbaşa təyinatı üzrə istifadə edilə bilməyəcək dərəcədə dəyişdikdə;

8.2.6. baş zəmanət sazişi və ya zəmanət müqaviləsində müəyyən edilən digər hallarda.

8.3. Fond zəmanət üzrə öhdəliyə vaxtından əvvəl xitam verilməsi barədə qərar qəbul etdikdə, bu barədə borcalana və müvəkkil banka 3 iş günü müddətində bildiriş göndərir.

8.4. Bu Qaydanın 8.1-ci və 8.2-ci bəndlərinə əsasən zəmanət üzrə öhdəliyə xitam verildikdə, Fonda ödənilmiş zəmanət haqları geri qaytarılmır.

İSTİFADƏ OLUNMUŞ MƏNBƏ SƏNƏDLƏRİNİN SİYAHISI

1. 25 dekabr 2018-ci il tarixli **435** nömrəli Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı **("Xalq" qəzeti, 27 dekabr 2018-ci il, № 293, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2018-ci il, № 12, I kitab, maddə 2592)**
2. 16 dekabr 2019-cu il tarixli **880** nömrəli Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı **("Xalq" qəzeti, 17 dekabr 2019-cu il, № 280, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2019-cu il, № 12, maddə 1923)**

FƏRMANA EDİLMİŞ DƏYİŞİKLİK VƏ ƏLAVƏLƏRİN SİYAHISI