

# **“Daşınmaz əmlak üzərində ipoteka hüququnu təsbit edən ipoteka kağızının tərtib edilməsi Qaydası”nın təsdiq edilməsi haqqında**

## **AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASI NAZİRLƏR KABİNETİNİN QƏRARI**

“İpoteka haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanununda dəyişiklik edilməsi barədə” Azərbaycan Respublikasının 2018-ci il 30 oktyabr tarixli 1298-VQD nömrəli Qanununun tətbiqi və “İpoteka haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun tətbiq edilməsi barədə” Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2005-ci il 7 iyun tarixli 252 nömrəli Fərmanında dəyişiklik edilməsi haqqında” Azərbaycan Respublikası Prezidentinin [2018-ci il 4 dekabr tarixli 379 nömrəli](#) Fərmanının 1.1.3-cü yarımbəndinin icrasını təmin etmək məqsədilə Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabineti **qərara alır**:

1. “Daşınmaz əmlak üzərində ipoteka hüququnu təsbit edən ipoteka kağızının tərtib edilməsi Qaydası” təsdiq edilsin (əlavə olunur).

2. Azərbaycan Respublikasının Mərkəzi Bankı ipoteka kağızının elektron sistemi fəaliyyətə başlayana qədər dövriyyədə olan daşınmaz əmlak üzərində ipoteka hüququnu təsbit edən ipoteka kağızları barədə sənədlərin və elektron formada olan məlumatların 6 (altı) ay müddətində Azərbaycan Respublikasının İqtisadiyyat Nazirliyinə verilməsini təmin etsin və bu barədə Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabinetinə məlumat versin.

3. Azərbaycan Respublikasının İqtisadiyyat Nazirliyi dövriyyədə olan daşınmaz əmlak üzərində ipoteka hüququnu təsbit edən ipoteka kağızları, habelə həmin ipoteka kağızlarında dəyişiklik edilməsi və onlara xitam verilməsi barədə məlumatların ipoteka kağızının elektron sistemində yerləşdirilməsini təmin etsin.

4. Bu Qərar müvafiq elektron sistemin fəaliyyətə başlaması ilə eyni gündə qüvvəyə minir.

**Əli ƏSƏDOV**

**Azərbaycan Respublikasının Baş Naziri**

Bakı şəhəri, 13 avqust 2020-ci il

293

Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin  
2020-ci il 13 avqust tarixli 293 nömrəli Qərarı ilə  
**təsdiq edilmişdir.**

## **Daşınmaz əmlak üzərində ipoteka hüququnu təsbit edən ipoteka kağızının tərtib edilməsi**

### **QAYDASI**

#### **1. Ümumi müddəalar**

1.1. Bu Qayda “İpoteka haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun (bundan sonra – Qanun) 17.4-1-ci və 19.1-ci maddələrinə uyğun olaraq hazırlanmışdır və daşınmaz əmlak üzərində ipoteka hüququnu təsbit edən ipoteka kağızının (bundan sonra – ipoteka kağızı) tərtib edilməsi, onun dövlət qeydiyyatına və əlavə dövlət qeydiyyatına alınması, habelə ipoteka kağızına xitam verilməsi ilə bağlı məsələləri tənzimləyir.

1.2. İpoteka kağızı ipoteka qoyan tərəfindən, o, üçüncü şəxs olduqda, həm də əsas öhdəlik üzrə borclu tərəfindən ipoteka kağızının elektron sistemində (bundan sonra – elektron sistem) tərtib edilir.

1.3. Elektron sistemin sahibi və operatoru Azərbaycan Respublikasının İqtisadiyyat Nazirliyidir (bundan sonra – Nazirlik). Elektron sistem Elektron Hökumət İnformasiya Sisteminə inteqrasiya olunmaqla fəaliyyət göstərir. Elektron sistemin digər dövlət informasiya ehtiyatları və sistemlərinə inteqrasiyası və məlumat mübadiləsinin təşkili Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2018-ci il 12 sentyabr tarixli 263 nömrəli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş “Dövlət informasiya ehtiyatları və sistemlərinin formalaşdırılması, aparılması, inteqrasiyası və arxivləşdirilməsi Qaydaları”na uyğun olaraq həyata keçirilir.

1.4. Elektron sistem ipoteka kağızının tərtib olunması, onda düzəlişlər edilməsi, həmin ipoteka kağızı ilə bağlı elektron sistemdə aparılmış əməliyyatlar (əsas öhdəliyin icrası ilə bağlı qeydlər, ipoteka kağızı üzrə hüquqların digər şəxsə verilməsi ilə bağlı ipoteka kağızında verilmə qeydləri (indossament), ipoteka kağızının dövlət və əlavə dövlət qeydiyyatı, ipoteka kağızına xitam verilməsi) barədə bildirişlərin əldə edilməsi, ipoteka kağızı üzrə çıxarışı çap etmək hissələrində ipoteka qoyan, o, üçüncü şəxs olduqda, həm də əsas öhdəlik üzrə borclu üçün açıqdır. Elektron sistem ipoteka kağızına mükiyyət hüququ rəsmiləşdirilmiş ipoteka saxlayan üçün həmin ipoteka kağızına münasibətdə açıqdır. Elektron sistemdə aparılmış bütün əməliyyatlar arxivləşdirilir.

1.5. İpoteka kağızının forması bu Qaydanın 2.1.1-ci yarımbəndində nəzərdə tutulmuş məlumatlar əsasında elektron sistemdə müəyyən edilir. İpoteka kağızının formasında əsas öhdəliyin icrası ilə bağlı qeydlərin edilməsi, habelə ipoteka kağızı üzrə hüquqların digər şəxsə verilməsi ilə bağlı verilmə qeydlərinin (indossamentin) edilməsi üçün hissələr olmalıdır.

1.6. Elektron sistemdə əməliyyatların aparılması ilə bağlı ödənişlərin real vaxt rejimində elektron sistem vasitəsilə ödənilməsi imkanı Nazirlik tərəfindən təmin edilir.

1.7. Bu Qaydada istifadə olunan anlayışlar Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsində və Qanunda nəzərdə tutulmuş mənaları ifadə edir.

## **2. İpoteka kağızının tərtib edilməsi**

2.1. İpoteka müqaviləsində nəzərdə tutulduğu halda, ipoteka kağızı aşağıdakı qaydada tərtib edilir:

2.1.1. ipoteka qoyan ipoteka müqaviləsi notariat qaydada təsdiq edildiyi gün "Elektron hökumət" portalında yaratdığı elektron kabinet vasitəsilə gücləndirilmiş elektron imzadan istifadə etməklə elektron sistemdə müəyyən edilmiş formaya uyğun, ipoteka müqaviləsinin əsasında aşağıdakı məlumatları göstərməklə ipoteka kağızını tərtib edir:

1. sənədin tərtib edildiyi yer və tarix;
2. ipoteka qoyanın adı və ünvanı, yaxud ipoteka qoyan hüquqi şəxsdirsə, onun adı və olduğu yer;
3. ipoteka saxlayanın adı və ünvanı, əgər ipoteka saxlayan hüquqi şəxsdirsə, onun adı və olduğu yer;
4. əsas öhdəlik üzrə borclu ipoteka qoyan deyildirsə, borclunun adı və ünvanı, əgər borclu hüquqi şəxsdirsə, onun adı və olduğu yer;
5. ipoteka müqaviləsinin bağlanıldığı yer və tarix;
6. əsas öhdəliyin mahiyyəti, ölçüsü (məbləği), əmələ gəlməsinin əsasları, icra müddəti;
7. əsas öhdəliyin əsaslandığı müqavilənin tərəfləri, bağlanıldığı yer və tarix;
8. əsas öhdəlik hissə-hissə icra olunmalıdırsa, müvafiq ödənişlərin müddətləri və ya dövrüliyi, onların məbləğləri və ya bu məbləğləri müəyyənləşdirməyə imkan verən şərtlər (əsas borc, faizlər və s.);
9. ipoteka predmeti olan əşyanın təsviri və yerləşdiyi yer;
10. ipoteka predmeti olan əşyanın hansı hüquqla ipoteka qoyana məxsus olduğu və bu hüququ qeydə almış orqanın adı, dövlət qeydiyyatının nömrəsi, tarixi və yeri;
11. ipoteka predmeti olan əşyanın digər yüklülükləri barədə məlumat;
12. ipoteka predmetinə tutmanın yönəldilməsinə dair ipoteka saxlayanın hüquqlarının notariusət icra qeydi əsasında həyata keçirilməsi barədə qeyd;
13. ipoteka saxlayanın tələbinin ipoteka predmeti hesabına yönəldilməsi barədə şərtləri;
14. ipoteka predmetinin satış üsulu;
15. ipoteka predmetinin ilkin satış qiyməti və ya bu qiyməti müəyyən edəcək müstəqil qiymətləndiricilər;
16. ipoteka predmeti açıq bazarda satılarkən satışı həyata keçirməli şəxs;
17. ipoteka predmetinin satılmasından əldə olunacaq gəlirlərin bölüşdürülməsi qaydası və növbəliliyi;
18. ipoteka qoyanın, o, üçüncü şəxs olduqda, həm də əsas öhdəlik üzrə borclunun elektron poçt ünvanları;

2.1.2. ipoteka kağızı ipoteka qoyan tərəfindən, o, üçüncü şəxs olduqda, həm də əsas öhdəlik üzrə borclu tərəfindən gücləndirilmiş elektron imza ilə imzalanır.

2.2. İpoteka kağızı tərtib edildikdən sonra ipoteka qoyana və ipoteka saxlayana bu barədə elektron sistemdə bildiriş göndərilir. İpoteka kağızının tərtib edilməsi ilə bağlı müvafiq məlumat elektron sistemdə Nazirlik tərəfindən əldə edilir.

## **3. İpoteka kağızının dövlət qeydiyyatına alınması**

3.1. İpoteka dövlət qeydiyyatına alındıqdan sonra ipoteka saxlayan "Elektron hökumət" portalında yaratdığı elektron kabinet vasitəsilə ipoteka kağızının dövlət qeydiyyatına alınması üçün tələb olunan dövlət rüsumunu "ASAN ödəniş" sistemi üzərindən ödədikdən sonra gücləndirilmiş elektron imza ilə imzaladığı ərizə vasitəsilə elektron sistemdə Nazirliyə müraciət edir.

3.2. Nazirlik ərizəni qəbul etdikdən sonra 1 (bir) iş günü müddətində Qanunda ipoteka kağızına dair nəzərdə tutulan tələblərə əməl edilməsini, ipoteka predmeti barədə məhkəmə mübahisəsinin olub-olmamasını və ya ipoteka predmeti üzərində sərəncam vermək hüququnun məhdudlaşdırılıb-məhdudlaşdırılmamasını araşdırır.

3.3. Bu Qaydanın 3.2-ci bəndində qeyd edilən hallar olduqda, ipoteka kağızının dövlət qeydiyyatına alınmasından Nazirlik tərəfindən imtina olunur və həmin gün imtinanın səbəbləri göstərilməklə, bu barədə ipoteka saxlayana elektron sistemdə bildiriş göndərilir.

3.4. Bu Qaydanın 3.2-ci bəndində qeyd edilən hallar olmadıqda, ipoteka kağızı 1 (bir) iş günü müddətində dövlət qeydiyyatına alınır və ipoteka saxlayanın ipoteka kağızına mülkiyyət hüququ rəsmiləşdirilir. Nazirlik tərəfindən ipoteka kağızında onun dövlət qeydiyyatına alındığını təsdiq edən aşağıdakı qeydlər edilir:

3.4.1. elektron sistemdə ipoteka kağızına qeydiyyata alınma ardıcılığına uyğun olaraq altırəqəmli dövlət qeydiyyat nömrəsi verilir;

3.4.2. ipoteka kağızında dövlət qeydiyyatını aparan orqanın adı və qeydiyyat anı (tarixi və saati) göstərilir;

3.4.3. ipoteka kağızı qeydiyyat orqanının səlahiyyətli şəxsinin gücləndirilmiş elektron imzası ilə imzalanır.

3.5. İpoteka kağızı dövlət qeydiyyatına alındığı gün bu barədə ipoteka saxlayana və ipoteka qoyana, o, üçüncü şəxs olduqda, həm də əsas öhdəlik üzrə borcluya elektron sistemdə bildiriş göndərilir.

3.6. İpoteka kağızının dövlət qeydiyyatından imtina olunduqda, ipoteka saxlayan imtinanın səbəbləri aradan qaldırıldıqdan sonra ipoteka kağızının dövlət qeydiyyatına alınması üçün təkrar müraciət edə bilər.

## **4. İpoteka kağızının əlavə dövlət qeydiyyatına alınması**

4.1. Əsas öhdəliyin mahiyyəti, ölçüsü, icra müddəti dəyişdikdə, habelə ipoteka predmeti özgəninkiləşdirildikdə, ipoteka saxlayan ipotekanın əlavə dövlət qeydiyyatı üçün müraciət etdiyi zaman ipoteka kağızının əlavə dövlət qeydiyyatına alınması üçün tələb olunan dövlət rüsumunu ödəyir. Qeyd olunan hallarda ipoteka kağızının əlavə dövlət qeydiyyatı ipotekanın əlavə dövlət qeydiyyatı ilə yanaşı aparılır və ipoteka kağızında Qanunla müəyyən edilmiş qaydada müvafiq dəyişikliklər edilir.

4.2. İpoteka kağızı üzrə hüquqlar digər şəxsə verildikdə isə ipoteka saxlayan tərəfindən ipoteka kağızında gücləndirilmiş elektron imza ilə verilmə qeydi (indossament) edilir. İpoteka saxlayan ipoteka kağızının əlavə dövlət qeydiyyatına alınması üçün tələb olunan dövlət rüsumunu "ASAN ödəniş" sistemi üzərindən ödədikdən sonra gücləndirilmiş elektron imza ilə imzaladığı ərizə ilə elektron sistemdə Nazirliyə müraciət edir.

4.3. Nazirlik ərizəni qəbul etdikdən sonra 1 (bir) iş günü müddətində Qanunda ipoteka kağızına dair nəzərdə tutulan tələblərə əməl edilməsini, ipoteka predmeti barəsində məhkəmə mübahisəsinin olub-olmamasını və ya ipoteka predmeti üzərində sərəncam vermək hüququnun məhdudlaşdırılıb-məhdudlaşdırılmamasını araşdırır.

4.4. Bu Qaydanın 4.3-cü bəndində qeyd edilən hallar olduqda, ipoteka kağızının əlavə dövlət qeydiyyatına alınmasından Nazirlik tərəfindən imtina olunur və həmin gün imtinanın səbəbləri göstərilməklə, bu barədə ipoteka saxlayana elektron sistemdə bildiriş göndərilir.

4.5. Bu Qaydanın 4.3-cü bəndində qeyd edilən hallar olmadıqda, ipoteka kağızı 1 (bir) iş günü müddətində əlavə dövlət qeydiyyatına alınır və yeni ipoteka saxlayanın ipoteka kağızına mülkiyyət hüququ rəsmiləşdirilir. Nazirlik tərəfindən ipoteka kağızında, onun əlavə dövlət qeydiyyatına alındığını təsdiq edən aşağıdakı qeydlər edilir:

4.5.1. elektron sistemdə qeydiyyata alınma ardıcılığına uyğun olaraq, altırəqəmli dövlət qeydiyyat nömrəsi verilir;

4.5.2. ipoteka kağızında əlavə dövlət qeydiyyatını aparan orqanın adı və qeydiyyat anı (tarixi və saati) göstərilir;

4.5.3. ipoteka kağızı qeydiyyat orqanının səlahiyyətli şəxsinin gücləndirilmiş elektron imzası ilə imzalanır.

4.6. İpoteka kağızı əlavə dövlət qeydiyyatına alındığı gün bu barədə ipoteka saxlayana (ipoteka kağızı üzrə hüquqlar digər şəxsə verildiyi halda isə həm də yeni ipoteka saxlayana) və ipoteka qoyana, o, üçüncü şəxs olduqda, həm də əsas öhdəlik üzrə borcluya elektron sistemdə bildiriş göndərilir.

4.7. İpoteka kağızının əlavə dövlət qeydiyyatından imtina olunduqda, ipoteka saxlayan imtinanın səbəbləri aradan qaldırıldıqdan sonra ipoteka kağızının əlavə dövlət qeydiyyatına alınması üçün təkrar müraciət edə bilər.

## **5. İpoteka kağızına xitam verilməsi**

5.1. İpoteka saxlayan ipotekaya xitam verilməsi barədə ipotekanın qeydiyyatını aparan dövlət orqanına ərizə ilə müraciət etdikdən və ipotekanın dövlət qeydiyyatı ləğv edildikdən sonra ipoteka kağızına dərhal xitam verilir.

5.2. Nazirlik ipoteka kağızına xitam verilməsi ilə bağlı müvafiq reyestrdə qeydlər aparılmasını təmin edir və qeydlərin aparıldığı gün bu barədə ipoteka saxlayana, habelə ipoteka qoyana elektron sistemdə bildiriş göndərilir.