

İpoteka kreditlərini necə almaq olar?

Bakı - 2023

"Azərbaycan Respublikası İpoteka və Kredit Zəmanət Fondunun yaradılması və fəaliyyətinin təmin edilməsi ilə bağlı bir sıra tədbirlər haqqında" Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2017-ci il 25 dekabr tarixli 1760 nömrəli Fərmanı ilə "Azərbaycan İpoteka Fondu" Açıq Səhmdar Cəmiyyətinin və "Azərbaycan Respublikasının Kredit Zəmanət Fondu" Açıq Səhmdar Cəmiyyətinin birləşmə formasında yenidən təşkili yolu ilə "Azərbaycan Respublikasının İpoteka və Kredit Zəmanət Fondu" yaradılmışdır.

Fondun əsas məqsədi Azərbaycan Respublikasında əhalinin yaşayış sahəsi ilə uzunmüddətli ipoteka kreditləşməsi vasitəsilə təmin edilməsi mexanizmlərini yaratmaq, ipoteka kreditləşməsinə yerli və xarici maliyyə resurslarının cəlb olunmasına köməklik göstərməkdən ibarətdir.

Fond ipoteka, o cümlədən güzəştli ipoteka kreditləşməsini həyata keçirir və ipoteka kreditləri üzrə təminatlar (zəmanət) verir.

Fond əhaliyə birbaşa ipoteka kreditlərinin verilməsi ilə məşğul olmur. İpoteka kreditləri Fondun müvəkkil bankları tərəfindən verilir. Fond isə sonradan bu kreditlərin yenidən maliyyələşdirilməsini, yəni bu kreditlər üzrə tələb hüquqlarının müvəkkil banklardan alınmasını həyata keçirir.

İpoteka kreditlərinin təminatı olan ipoteka predmetlərinin qiymətləndirilməsi və ipoteka krediti ilə bağlı müvafiq sığorta müqavilələrinin bağlanması Fondun müvəkkil qiymətləndiriciləri və müvəkkil sığorta şirkətləri tərəfindən həyata keçirilir.

Fondun vəsaiti hesabına ipoteka kreditlərinin, o cümlədən ipoteka kreditləri üzrə zəmanətlərin verilməsi şərtləri və qaydaları aşağıdakı normativ sənədlərlə tənzimlənir:

1. Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2016-cı il 22 iyun tarixli 940 nömrəli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş "Azərbaycan Respublikası İpoteka və Kredit Zəmanət Fondunun vəsaiti hesabına ipoteka kreditinin, o cümlədən güzəştli ipoteka kreditinin verilməsi Qaydası";
2. Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2018-ci il 1 may tarixli 29 ömrəli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş "Azərbaycan Respublikasının İpoteka və Kredit Zəmanət Fondu tərəfindən ipoteka kreditləri üzrə təminat verilməsi Qaydası";
3. Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 2016-cı il 16 noyabr tarixli 464 nömrəli Qərarı ilə təsdiq edilmiş "Azərbaycan Respublikası İpoteka və Kredit Zəmanət Fondunun vəsaiti hesabına verilən ipoteka krediti, o cümlədən güzəştli ipoteka krediti üzrə borcalanın (borcalanların) aylıq məcmu gəlirinin hesablanması" Qaydası .

Azərbaycan Respublikasının İpoteka və Kredit Zəmanət Fondu

Ünvan: AZ1014, Bakı şəhəri, Bül-Bül prospekti 40

Telefon: 498 18 01 (02, 03); Faks: 598 11 77

QAYNAR XƏTT: 1549

e-mail: info@mcgf.gov.az.

İpoteka kreditlərinin verilməsinə dair tələblər

	İpoteka krediti	Güzəştli ipoteka krediti
1. Kreditin maksimal məbləği (AZN)	150 000	100 000
2. Kreditin müddəti	3 ildən 25 ilə qədər	3 ildən 30 ilə qədər
3. İlkin ödənişin məbləği	alınan yaşayış sahəsinin qiymətinin ən azı 15 faizi	alınan yaşayış sahəsinin qiymətinin ən azı 10 faizi
4. Maksimal faiz dərəcəsi (illik)		
4.1. Zəmanət verilməmiş kreditlər üzrə	8%	4%
4.2. Zəmanət verilmiş kreditlər üzrə	7%	3,7%
5. Kreditin valyutası	Azərbaycan manatı	
6. Aylıq gəlirə tələb	Kredit üzrə aylıq ödənişin məbləği 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	
7. Krediti almaq hüququ olan şəxslər	Azərbaycan Respublikasının vətəndaşı	
8. Fondun vəsaiti hesabına verilən ipoteka kreditlərinə dair tələblər	<ul style="list-style-type: none"> • 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.; • Borcalanın (borcalanların) və onun ailəsinin həyatı və fəaliyyəti ilə əlaqədar müntəzəm ödənişlər hər bir ailə üzvünün saxlanması üçün xərc ölkə üzrə müəyyən olunmuş yaşayış minimumunun 50 faizindən az götürülə bilməz; • Kreditin son ödəniş tarixinə borcalanın (borcalanların) yaşı qanunvericiliklə müəyyən olunmuş pensiya yaş həddindən çox olmamalıdır; • Kredit, alınan yaşayış sahəsinin ipotekası ilə təmin olunmalıdır; • İpoteka ilə yüklü edilən yaşayış sahəsi Fond tərəfindən təsdiq olunmuş siyahıya daxil olan və onunla əməkdaşlığa dair müqavilə 	

	<p>bağlamış müstəqil qiymətləndirici tərəfindən qiymətləndirilməlidir;</p> <ul style="list-style-type: none"> • İpoteka saxlayanın hüquqları qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada dövlət qeydiyyatına alınmalıdır; • Kredit üzrə əsas borc və hesablanmış faizlər hər ay bərabər hissələrlə (annuitet ödənişlər) ödənilməlidir; • İpoteka ilə yüklü edilmiş yaşayış sahəsi bazar qiyməti əsas götürülərək ipoteka ilə təmin edilən kreditin həcmindən az olmamaq şərti ilə sığortalanmalıdır; • Borcalanın ölüm və əmək qabiliyyətinin itirilməsi hallarından (bundan sonra - Həyat sığortası) sığortalanmalıdır. Borcalanların həyat sığortası üzrə sığorta məbləği onların ipoteka kreditinin məbləği hesablanarkən gəlirlərinin xüsusi çəkisinə proporsional qaydada aparılmalı və borcalanların həyat sığortasının ümumi məbləği ipoteka krediti məbləğindən az olmamalıdır.
--	--

<p>9. Güzəştli ipoteka kreditindən istifadə etmək hüququna malik olan şəxslər:</p>	<p>1. Gənc ailənin üzvü olan aşağıdakı şəxslər:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Şəhidin övladları; • Azərbaycan Respublikasının Vətən Müharibəsi Qəhrəmanının övladları; • Azərbaycanın Milli Qəhrəmanının övladları; • Məcburi köçkün və ya ona bərabər tutulan şəxs; • Ən azı 3 il dövlət qulluğunda qulluq edən, o cümlədən dövlət qulluğunun xüsusi növündə xidmət keçən şəxs; • Ən azı 3 il dövlət ümumtəhsil məktəbində müəllim işləyən şəxs; • Fəlsəfə doktoru elmi dərəcəsi olan şəxs; • İdman 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)); • Ən azı 5 il jurnalist işləyən və Media Reyestrinə daxil edilmiş şəxs. <p>2. Elmlər doktoru elmi dərəcəsi olan şəxs;</p> <p>3. Ən azı 15 il dövlət qulluğunda qulluq edən, o cümlədən dövlət qulluğunun xüsusi növündə xidmət keçən şəxs;</p> <p>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,</p>
---	---

	<p>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);</p> <p>5. Ən azı 3 il daxili işlər orqanlarında xidmət keçən xüsusi rütbəsi olan şəxs;</p> <p>6. Ən azı 3 il elmi vəzifədə işləyən elmi işçilər;</p> <p>7. Ən azı 15 il dövlət ümumi təhsil müəssisəsində müəllim işləyən şəxs;</p> <p>8. Ən azı 15 il jurnalist işləyən və Media Reyestrinə daxil edilmiş şəxs;</p> <p>9. Şəhid ailəsinin üzvü (əri/arvadı);</p> <p>10. Azərbaycan Respublikasının Vətən Müharibəsi Qəhrəmanı (özü, əri/arvadı);</p> <p>11. Azərbaycanın Milli Qəhrəmanı (özü, əri/arvadı).</p>
--	--

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

İpoteka kreditləri üzrə zəmanətlərin verilməsi

İpoteka kreditləri üzrə zəmanətlərin verilməsinin əsas məqsədi əhalinin daha böyük təbəqəsinin ipoteka kreditlərinə çıxışını təmin etmək, eyni zamanda, kredit təşkilatlarını ipoteka kreditinin defoltu səbəbilə yarana biləcək itkilərdən qorumaqdır. İpoteka krediti üzrə zəmanətin verilməsi potensial borcalana daha aşağı ilkin ödəniş məbləği ilə ipoteka krediti almağa imkan verir.

Zəmanətin verilməsi:	<ul style="list-style-type: none"> • Zəmanət "Azərbaycan Respublikasının İpoteka və Kredit Zəmanət Fondunun vəsaiti hesabına ipoteka kreditinin, o cümlədən güzəştli ipoteka kreditinin verilməsi Qaydası"na uyğun olaraq rəsmiləşdirilmiş ipoteka krediti üzrə verilir. • 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 ipoteka ilə təmin edilmiş tələbinin ödənilməsinə kifayət etmədikdə, yaranan fərqin (xalis zərərin) Fond tərəfindən müvəkkil banka ödənilməsi öhdəliyidir.
Zəmanətlə bağlı xüsusi şərtlər:	<ul style="list-style-type: none"> • 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; • İpoteka krediti almaq istəyən şəxsin gəlirləri ən azı müraciətindən əvvəlki ardıcıl gələn 12 aylıq dövrü əhatə etməli və ipoteka krediti üzrə ödəniləcək aylıq məbləğ ipoteka krediti almaq istəyən şəxsin

	<p>aylıq məcmu gəlirinin 50 faizindən çox olmamalıdır;</p> <ul style="list-style-type: none">• İpoteka krediti almaq istəyən şəxsin və onun ailəsinin həyatı və fəaliyyəti ilə əlaqədar müntəzəm ödənişlərin hesablanması zamanı hər bir ailə üzvünün saxlanması üçün xərc ölkə üzrə müəyyən olunmuş yaşayış minimumu məbləğinin 100 faizindən az götürülə bilməz.
--	--

İPOTEKA KREDİTİ: SUALLAR VƏ CAVABLAR

Sual 1. İpoteka krediti nədir?

Cavab: İpoteka krediti - yaşayış sahəsinin alınması üçün müvəkkil bankın verdiyi və həmin yaşayış sahəsinin ipotekası (girovu) ilə təmin edilən borcdur.

Sual 2. İpoteka krediti nə üçün lazımdır?

Cavab: İpoteka kreditinin əsas məqsədi şəxsi yığımları kifayət etmədiyi hallarda, insanları yaşayış sahəsinə almaq və ya yaxşılaşdırmaq imkanları ilə təmin etməkdir. İpoteka krediti yaşayış sahəsi almaq üçün kifayət qədər vəsait olmadıqda, insanlara qısa müddət ərzində öz şəxsi mənzillərinə sahib olmaq imkanını yaradır.

Misal:

Ailə qiyməti 70 000 manat olan yaşayış sahəsi almaq istəyir. Lakin şəxsi vəsaiti 20 000 manatdır. Bu halda ailə 25 il müddətinə, illik faiz dərəcəsi 8% olmaqla, 50 000 manat məbləğində ipoteka krediti götürə bilər. Əgər ailə ipoteka krediti götürsə, onda 25 il müddətində hər ay 385,91 manat ödəyəcəkdir.

Sual 3. Kredit üzrə illik faiz dərəcəsi, kreditin müddəti və aylıq ödənişin məbləği arasında hansı əlaqə vardır?

Cavab: İllik faiz dərəcəsi artdıqca və kreditin müddəti azaldıqca aylıq ödənişin məbləği artır.

Misal: Müddət və illik faiz dərəcəsinin dəyişməsindən asılı olaraq 50 000 manat məbləğində kredit üzrə aylıq ödənişlərin dəyişməsi aşağıdakı kimidir.

Müddət	5 il	10 il	15 il	20 il	25 il
illik faiz dərəcəsi					
4%	920.83	506.23	369.84	302.99	263.92
5%	943.56	530.33	395.40	329.98	292.30
6%	966.64	555.10	421.93	358.22	322.15
7%	990.06	580.54	449.41	387.65	353.39
8%	1013.82	606.64	477.83	418.22	385.91

Sual 4. İlkin ödəniş nədir?

Cavab: İlkin ödəniş - aldığınız yaşayış sahəsinin dəyərinin Sizin öz vəsaitiniz hesabına ödədiyiniz hissəsidir. Beynəlxalq təcrübədə də ipoteka kreditləri adətən alınan yaşayış sahəsinin tam dəyəri məbləğində verilmir. Fondun mövcud şərtlərinə əsasən alınan yaşayış sahəsinin satış qiymətinin ən azı 15%-i (güzəştli ipoteka kreditləri üzrə - minimum 10%) Sizin şəxsi vəsaitiniz hesabına ödənilməlidir.

Misal:

Siz 80 000 manat məbləğində yaşayış sahəsi almaq istəyirsiniz. Bu halda alınan yaşayış sahəsinin satış qiymətinin ən azı 15%-nin Sizin şəxsi vəsaitiniz hesabına ödənilməsinə nəzərə alsaq, ala biləcəyiniz kreditin maksimal məbləği 68 000 manat ola bilər ($80\,000 \cdot 85\%$). Yerdə qalan 12 000 manat, Sizin tərəfinizdən şəxsi vəsaitləriniz hesabına ödənilməlidir.

Sual 5. İpoteka krediti üzrə ödənişlər nədir?

Cavab: Əgər Siz ipoteka krediti almısınızsa, onda hər ay kredit üzrə faizləri, həmçinin Sizə verilmiş məbləği, başqa sözlə desək kredit üzrə əsas borcun bir hissəsini (ƏB) ödəməlisiniz. Beləliklə, Siz hər ay iki hissədən - faiz (F) və əsas borcun bir hissəsindən (ƏBH) ibarət ödəniş həyata keçirməlisiniz. Bundan əlavə, Siz kreditin təminatı olaraq bağlayacağınız əmlak və həyat sığortası müqavilələri üzrə sığorta haqlarınının bir hissəsini kreditin aylıq ödənişi ilə bərabər ödəməlisiniz.

$$\text{Aylıq ödəniş} = F + \text{ƏBH}$$

Misal:

Siz 25 il (300 ay) müddətinə illik 8%-lə 80 000 manat məbləğində ipoteka krediti götürmüşünüz. Birinci ay 617,45 manat ödəyəcəksiniz ki, bunun da 84,12 manatı əsas borcun bir hissəsinin, 533,33 manatı isə faiz borcunun bağlanmasına yönəldiləcəkdir. İkinci ay Siz yenə eyni məbləği (617,45 manat) ödəyəcəksiniz, lakin bu dəfə əsas borcun bir hissəsinin bağlanmasına 84,68 manat, faiz borcunun bağlanmasına isə 532,77 manat yönəldiləcəkdir. Kredit alındıqdan 300 ay (25 il) sonra Siz yenə 617,45 manat ödəməli olacaqsınız, ancaq bu halda Sizin aylıq ödənişinizin 613,96 manatı əsas borcun, cəmi 4,09 manatı isə faiz borcunun bağlanmasına yönəldiləcəkdir. Kreditin alınmasından 301 ay sonra Siz artıq kredit üzrə ödəniş etməyəcəksiniz, çünki bu müddət ərzində Sizin borcunuz tam bağlanmış olacaqdır.

Sual 6. Mənim ala biləcəyim ipoteka kreditinin maksimal məbləği nə qədərdir?

Cavab: Fondun şərtlərinə əsasən ipoteka kreditləri üzrə maksimal məbləğ 150 000 manat, güzəştli ipoteka kreditləri üzrə isə 100 000 manat təşkil edir. Lakin qeyd olunan maksimal məbləğ çərçivəsində ala biləcəyiniz kreditin məbləğinin müəyyənləşdirilməsində əsas göstərici Sizin gəlirinizdir. Fondun vəsaiti hesabına ipoteka kreditlərinin verilməsi zamanı ilk növbədə Sizin krediti ödəmək qabiliyyətiniz qiymətləndirilir. Bu zaman gəlirlərinizlə yanaşı Sizin xərcləriniz də nəzərə alınır. Sizin xərcləriniz təhlil edilərkən aşağıdakılar nəzərə alınır:

1. Vergi, sosial sığorta haqları və digər məcburi ödənişlər;
2. İpoteka krediti almaq istəyən şəxsin və onun ailəsinin həyatı və fəaliyyəti ilə əlaqədar müntəzəm ödənişlər (qida, uşaqların təhsili, tibbi xidmət, aliment və s.). Bakı, Sumqayıt və Xırdalan şəhərləri, o cümlədən Abşeron rayonunun qəsəbə və kəndlərində yerləşən yaşayış sahəsinin alınması üçün müraciət edildikdə, ipoteka krediti almaq istəyən şəxsin və onun ailəsinin həyatı və fəaliyyəti ilə əlaqədar müntəzəm ödənişlərin hesablanması zamanı hər bir ailə üzvünün saxlanması üçün xərc ölkə üzrə müəyyən olunmuş yaşayış minimumu məbləğinin 50 faizindən, ölkənin digər rayon (şəhər) və qəsəbələrində (kəndlərdə) yerləşən yaşayış sahəsinin alınması üçün müraciət edildikdə isə 25 faizindən az götürülə bilməz;
3. İpoteka krediti almaq istəyən şəxsin kredit təşkilatlarından aldığı kreditlər, o cümlədən kredit xətləri üzrə icra olunmamış öhdəlikləri və onun zəmin qismində çıxış etdiyi ödənilməmiş kreditlər üzrə ödəniş cədvəlində müəyyən olunmuş aylıq ödənişlər;
4. İpoteka krediti almaq istəyən şəxsin il ərzində hər ay, yaxud başqa dövrlüklə çəkdiyi digər daimi və məcburi xərclər (texniki xidmət ödənişləri, kommunal xidmətlərin ödənilməsi, yaşayış sahəsinin istismarı ilə əlaqədar digər məcburi ödənişlər və s.);
5. Müraciət edilmiş ipoteka krediti üzrə ödənişlər (annuitet ödənişlər, sığorta haqları, zəmanət haqları və s.).

Qeyd olunan xərclər nəzərə alınmaqla yanaşı, Fondun şərtlərinə əsasən ipoteka kreditləri üzrə ödəniləcək aylıq məbləğ borcalanın (borcalanların) aylıq məcmu gəlirinin 70%-dən çox olmamalıdır.

Misal:

Sizin aylıq gəliriniz 2000,0 manatdır və özəl (qeyri neft-qaz) sektorda çalışırsınız, ailəniz 4 nəfərdən ibarət və 25 yaşınız var. Sizə veriləcək kreditin maksimal məbləğini müəyyənləşdirmək üçün ilk növbədə aylıq xərclərinizin məbləği hesablanacaqdır. Bu xərclər aşağıdakı kimidir:

1. Əsas və əlavə gəlirdən tutulmalar (gəlir vergisi, sosial sığorta və s.)	236 manat;
2. Sığorta ilə bağlı xərclər	30 manat;
3. Ailə üzvlərinin saxlanması xərcləri (adambaşına 246 manat)	984 manat;
4. Digər xərclər (digər öhdəliklər üzrə ödənişlər, alimentlər və s.)	0 manat
Cəmi	1004 manat

Belə olan halda Siz ipoteka krediti üzrə annuitetin ödənilməsinə hər aya 750 manat ($2000 - 1250 = 750$) sərf edə bilərsiniz ki, bu da aylıq gəlirin 70%-dən çox deyil. Beləliklə, ayda 750 manat ödəniş etməklə illik 8% dərəcəsi ilə 25 il müddətinə ala biləcəyiniz kreditin maksimal məbləği 97 300 manat təşkil edə bilər.

Sual 7. Borcalanın orta aylıq gəlirləri hansı qaydada hesablanır?

Cavab: Borcalanın (borcalanların) ortaaylıq gəliri aşağıdakı qaydada hesablanır:

- borcalanın (borcalanların) tarif (vəzifə) maaşının azalması halları istisna olmaqla, borcalanın (borcalanların) muzzdlu işlə əlaqədar və cari transfertlər üzrə gəlirlərinin formalaşma müddəti borcalanın (borcalanların) müraciətindən əvvəlki ardıcıl gələn 12 (on iki) aydan az olduğu hallarda (6 (altı) aydan az olmamaqla), ümumi gəlirlərinin faktiki ayların sayına bölünməsi yolu ilə;
- borcalanın (borcalanların) tarif (vəzifə) maaşının azalması halları istisna olmaqla, borcalanın (borcalanların) muzzdlu işlə əlaqədar və cari transfertlər üzrə gəlirlərinin formalaşma müddəti borcalanın (borcalanların) müraciətindən əvvəlki ardıcıl gələn 12 (on iki) aydan az olduğu hallarda (6 (altı) aydan az olmamaqla), ümumi gəlirlərinin faktiki ayların sayına bölünməsi yolu ilə;
- borcalanın (borcalanların) müraciətindən əvvəlki ardıcıl gələn 12 (on iki) ay müddətində tarif (vəzifə) maaşı azaldıqda, ortaaylıq gəlir müvafiq dəyişiklikdən sonrakı formalaşmış gəlirlərin faktiki ayların sayına bölünməsi yolu ilə.

Borcalanın (borcalanların) ortaaylıq gəliri hesablanarkən vergi, sosial sığorta haqları və digər məcburi dövlət ödənişləri borcalanın (borcalanların) gəlirindən çıxılır.

Sual 8. Mənim gəlirim mənə müvəkkil banklar tərəfindən necə müəyyən olunur?

Cavab: Aylıq məcmu gəlir dedikdə, borcalanın (borcalanların) yalnız sabit və sənədlə təsdiq edilən bütün növ gəlirlərinin ortaaylıq məbləğinin məcmusu başa düşülməlidir. Borcalanın (borcalanların) aylıq məcmu gəlirinin müəyyən edilməsi zamanı onun (onların) gəlirləri haqqında məlumatların düzgünlüyünü təsdiq edə biləcək bütün rəsmi mənbələrdən istifadə edilir. Borcalanın (borcalanların) aylıq məcmu gəliri hesablanarkən nəzərə alınan gəlir mənbələri muzzdlu işlə əlaqədar gəlirlərə, muzzdlu işlə əlaqədar olmayan gəlirlərə və alınmış cari transfertlərə bölünür.

1. Muzzdlu işlə əlaqədar aylıq məcmu gəlir:

- muzzdlu işdən əldə edilən gəlirlər (Azərbaycan Respublikasının hüdudlarından kənardakı mənbələrdən daxil olan gəlirlər istisna olmaqla) Azərbaycan Respublikası Əmək və Əhəlinin Sosial Müdafiəsi Nazirliyinin Mərkəzləşdirilmiş elektron informasiya sisteminin "Sığorta" və "Əmək müqaviləsi bildirişi" altsistemlərinə Elektron Hökumət İnformasiya Sistemi vasitəsilə ötürülən məlumatlar əsasında müəyyən edilir. Bu məlumatların nəzərdə tutulmuş qaydada əldə edilməsi mümkün olmadığı hallarda, müvafiq dövr üzrə gəlirlər vergi, əmək, sığorta, o cümlədən sosial sığorta və bank qanunvericiliyi ilə müəyyən edilmiş təsdiqediciləri sənədlərə əsasən hesablanır.
- iş yeri üzrə əsas və əlavə gəlir (əmək haqqı, əmək haqqına əlavə, mükafat və s.);

- istehsalat qəzası və yaxud peşə xəstəliyi nəticəsində sağlamlığın pozulmasına görə davamlı ödəncilər.

2. Qeyri-sahibkarlıq fəaliyyətindən əldə edilən gəlir:

- faiz gəliri;
- dividend;
- qiymətli kağızlardan əldə olunan gəlirlər;
- əmlakın icarəyə verilməsindən gəlir;
- royalti (ədəbiyyat, incəsənət, yaxud elm əsərləri, proqram təminatı, kinematoqrafik filmlər və digər qeyri-maddi aktivlər üzərində müəllif hüquqlarından istifadə olunması, yaxud istifadə hüquqlarının verilməsinə görə, istənilən patentə, ticarət markasına, dizayn, yaxud modelə, plana, məxfi düstura, yaxud prosesə, sənaye, kommertiya, yaxud elmi təcrübəyə aid olan informasiyaya, sənaye, kommertiya və ya elmi avadanlıqdan istifadə, yaxud istifadə hüquqlarının verilməsinə görə mükafat şəklində alınan ödənişlərdir).

Bu gəlirlər ipoteka kreditinin verilməsi üçün tələb olunan aylıq gəlirin ən çoxu 50 faizi həcmində nəzərə alınır.

3. Sahibkarlıq fəaliyyətindən gəlir:

Sahibkarlıq fəaliyyətindən əldə edilən gəlirlər Azərbaycan Respublikasının Vergi Məcəlləsinə əsasən müəyyən edilir. Bu zaman borcalan (borcalanlar) ən azı son 12 ay müddətində sahibkarlıq fəaliyyəti ilə məşğul olmalıdır. Sadələşdirilmiş vergi ödəyiciləri üzrə nəzərə alınan aylıq məcmu gəlirin məbləği, gəlir və xərclərin əsaslandırılmış təhlili əlavə olunmaqla, ticarət və istehsal sahələri üzrə orta aylıq dövriyyənin 20 faizindən, xidmət sahələri üzrə isə 70 faizindən çox ola bilməz.

4. Cari transfertlər - borcalanın (borcalanların) aldığı cari transfertlərə əmək pensiyaları, sosial müavinətlər (birdəfəlik müavinətlər istisna olmaqla), təqaüdlər, sığorta ödənişləri, maddi yardımlar (birdəfəlik maddi yardımlar istisna olmaqla) və aliment aiddir.

Borcalanın (borcalanların) xarici valyuta ilə əldə olunan gəliri bu gəlirin əldə edildiyi tarixdə Azərbaycan Respublikası Mərkəzi Bankının müəyyən etdiyi məzənnəyə müvafiq hesablanır.

Sual 9. İpoteka krediti almaq üçün hansı sənədlər tələb olunur?

Cavab: Fondun şərtlərinə əsasən ipoteka krediti almaq üçün aşağıdakı sənədlər tələb olunur:

1. Borcalanın (borcalanların) şəxsiyyətini təsdiq edən sənəd və sənədin surəti;
2. Nikah (və ya nikahın pozulması) haqqında şəhadətnamə və sənədin surəti;
3. Borcalanın (borcalanların) yetkinlik yaşına çatmamış ailə üzvlərinin şəxsiyyət vəsiqələri və ya doğum haqqında şəhadətnamələri və həmin sənədlərin surəti;
4. Borcalanın (borcalanların) iş yerini və gəlirlərini təsdiq edən sənədlər;
5. Şəxsin güzəştli kateqoriyaya aid olduğunu təsdiq edən sənəd (şəxs güzəştli kateqoriyaya aid olduqda).

Borcalan (borcalanlar) fərdi sahibkar olduqda:

6. Sahibkarın vergi orqanlarında qeydiyyatdan keçdiyi barədə şəhadətnamənin surəti;
7. Vergi orqanları tərəfindən qəbul olunmuş gəlir vergisi və ya sadələşdirilmiş vergi bəyannaməsi.

Qeyd: Tələb olunan sənədlər elektron sistem vasitəsilə, bu mümkün olmadıqda isə kağız daşıyıcılarda təqdim edilməlidir.

• İpoteka kreditinin rəsmiləşdirilməsindən sonra təqdim olunmalı sənədlər:

1. İpoteka müqaviləsinin (Qarışıq müqavilə) əsl və onun dövlət qeydiyyatından keçməsinə təsdiqləyən sənədlər, ipoteka kağızının elektron sistemindən çıxarış;

2. Borcalanın (borcalanların) həyat və ipoteka predmetinin sığortalanmasının və sığorta haqqlarının ödənildiyini təsdiqləyən sənədlər.

Sual 10. Mən alınan yaşayış sahəsini özüm seçə bilərəm, yoxsa müvəkkil bank yalnız özünün seçdiyi yaşayış sahəsinin alınmasına kredit verir?

Cavab: Sizin alacağınız yaşayış sahəsini müstəqil seçmək hüququnuz vardır. Müvəkkil bankların bu prosesə müdaxilə etmək səlahiyyətləri yoxdur.

Sual 11. Mən müvəkkil bank tərəfindən ipoteka kreditinin verilməsinə dair qərar qəbul olunduqdan sonra kreditin götürülməsindən imtina edə bilərəmmi?

Cavab: Bəli. Kredit müqaviləsinin imzalanmasınadək Siz kreditin alınmasından imtina edə bilərsiniz. Müvəkkil bank qarşısında öhdəlik kredit müqaviləsinin imzalanması anından yararır.

Sual 12. Əgər mən ipoteka kreditinin alınmasından sonra yaşayış sahəsində təmir etmək istəyirəmsə, müvəkkil banka məlumat verməliyəmmi?

Cavab: Əgər yaşayış sahəsində yenidənqurma işlərini həyata keçirmək istəyirsinizsə, Siz müvafiq orqanlardan (yerli icra hakimiyyəti orqanları) icazə almalı, həmçinin ipoteka saxlayana məlumat verməlisiniz. Əgər kosmetik təmir həyata keçirmək istəyirsinizsə bu barədə ipoteka saxlayana məlumat verməyə bilərsiniz.

Sual 13. Mən ipoteka krediti hesabına alınmış yaşayış sahəsini özgəninkiləşdirə bilərəmmi?

Cavab: Qanunvericiliyə əsasən ipoteka müqaviləsində ayrı qayda nəzərdə tutulmayıbsa, ipoteka predmeti ipoteka qoyan tərəfindən yalnız ipoteka saxlayanın yazılı razılığı ilə digər şəxsə özgəninkiləşdirilə bilər və ya ona dair digər sərəncamlar verə bilər (istifadə, icarə və sair). "İpoteka haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 30.6-cı maddəsinə əsasən ipoteka predmetinin özgəninkiləşdirilməsinin əsas öhdəlik üzrə tələblərin ödənilməsinə kifayət etdiyi hallarda, ipoteka qoyan ipoteka saxlayanın razılığı olmadan ipoteka predmetini özgəninkiləşdirə və ipoteka saxlayana əsas öhdəlik üzrə borclarını ödəyə bilər. Bu zaman ipoteka saxlayan notariusu təqdim etmək üçün ipoteka qoyana əsas öhdəliyin həcmi barədə arayış vermək vəzifəsi daşıyır.

Sual 14. Mən mülkiyyət hüququ dövlət qeydiyyatına alınmamış yeni tikilmiş binalarda yaşayış sahəsi almaq üçün ipoteka krediti götürə bilərəmmi?

Cavab: Bəli. İpoteka krediti üzərində mülkiyyət hüququ dövlət qeydiyyatınə 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 verilir.

Sual 15. Düzdürmü ki, əgər ipoteka kreditini ödəyə bilməsəm, bank yaşayış sahəsini məndən alacaqdır?

Cavab: Kredit öhdəliklərinizi icra etmədiyiniz halda Sizin evinizə qanunvericiliklə müəyyən olunmuş qaydada tutma yönəldilə bilər və satışdan əldə olunan vəsait hesabına sizin ilk öncə ipoteka krediti üzrə öhdəliyiniz ilə bağlı əsas borc və faiz borcları, cərimələr və digər borclar bağlanılır, eləcə də yaşayış sahəsinə tutma yönəldilməsinin təşkili ilə bağlı xərclər ödənilir. Daha sonra, yerdə qalan vəsait sizə ödənilir.

Sual 16. İpoteka krediti üzrə müqavilə üzrə müəyyən edilmiş aylıq ödənişlərdən artıq məbləğdə ödəniş etmək mümkündürmü?

Cavab: Müqavilə üzrə müəyyən edilmiş aylıq ödənişdən artıq məbləğdə ödənişin edilməsi mümkündür. Kredit vaxtından əvvəl tam və ya qismən ödənilə bilər. Ödəniş cədvəli ilə müəyyən olunmuş annuitet ödənişdən artıq ödəniş o zaman qəbul edilir ki, artıq ödəniş məbləği

Borcalanın annuitet ödəniş məbləğinin 20%-dən aşağı olmasın. Bu zaman artıq ödənilmiş məbləğ kredit üzrə əsas borc qalığında nəzərə alınmaqla, Borcalanın arzusu ilə:

1. İlkin kredit müddəti saxlanılmaqla annuitet ödəniş məbləği azaldılır;
2. İlkin annuitet ödəniş məbləği saxlanılmaqla kreditin ödəniş müddəti qısaldılır.

Borcalanın ödəniş cədvəlində nəzərdə tutulmuş məbləğdən artıq ödəniş aparması onu növbəti aylar üçün ödənişlərdən tam və ya qismən azad etmir.

Sual 17. Yaşayış sahəsinin qiymətləndirilməsi nədir və nə üçün müvəkkil bank yaşayış sahəsinin qiymətləndirilməsini tələb edir?

Cavab: Yaşayış sahəsinin qiymətləndirilməsi onun mövcud bazar dəyərinin müəyyən edilməsi deməkdir. Yaşayış sahəsinin bazar dəyərinin müəyyən edilməsi Fondun siyahısına daxil olan müvəkkil qiymətləndiricilər tərəfindən həyata keçirilir. Əgər yaşayış sahəsinin bazar dəyəri onun alış qiymətindən aşağı olarsa, o zaman kreditin maksimal məbləği Sizin alqı-satqı müqaviləndəki məbləğə yox, yaşayış sahəsinin bazar dəyərinə əsasən müəyyən ediləcəkdir.

Misal:

Siz 50 000 manata yaşayış sahəsi alırsınız. Nəzərə alsaq ki, Fondun şərtlərinə əsasən ilkin ödəniş 15%-dir, Siz 42 500 manat məbləğində kredit almağı planlaşdırırsınız ($50\,000 * 85\%$). Lakin müvəkkil qiymətləndirici alınan yaşayış sahəsinə 45 000 manata qiymətləndirib. Bu o deməkdir ki, Siz maksimum 38 250 manat məbləğində kredit ala bilərsiniz. ($45\,000 * 85\%$). Bu halda yaşayış sahəsinin dəyərinin qalan hissəsi Sizin şəxsi vəsaitiniz hesabına ödəniləcəkdir.

Sual 18. İpoteka krediti ilə alınacaq yaşayış sahəsinin qiymətləndirilməsində hansı meyarlar əsas götürülür?

Cavab: Yaşayış sahəsinin qiymətləndirilməsi zamanı əsas meyarlar kimi yaşayış sahəsinin təmirlilik səviyyəsi, yerləşdiyi ərazi, otaqların sayı, ilkin və ya təkrar bazar göstəriciləri nəzərə alınır.

Sual 19. İpoteka predmetinin sığortalanması nə üçün lazımdır?

Cavab: Əgər Sizin ipoteka krediti hesabına aldığınız yaşayış sahəsi sığortalanıbsa, onda yaşayış sahəsində yanğın hadisəsi olduqda, qonşulardan suyun sızması, zəlzələ zamanı yaşayış sahəsinin məhv olması hallarında, sığorta şirkəti sığorta müqaviləsində müəyyən edilmiş sığorta məbləğini ödəyəcəkdir. Sığorta şirkəti tərəfindən verilmiş pullar hissə-hissə və ya tam şəkildə Sizin kredit borcunuzun ödənilməsinə yönəldiləcəkdir və nəticədə, Siz çoxdan aldığınız və yanmış evinizə görə götürdüyünüz kredit üzrə borcunuzu uzun illər ərzində ödəməli olmayacaqsınız.

Sual 20. Yaşayış sahəsi hansı məbləğdə sığortalanmalıdır?

Cavab: Fondun şərtlərinə əsasən ipoteka ilə yüklü edilmiş yaşayış sahəsi bazar qiyməti əsas götürülərək təmin edilən kreditin həcmindən az olmamaq şərti ilə sığortalanmalıdır.

Misal:

Alacağınız evin dəyəri 90 000 manat təşkil edir və siz müvəkkil bankdan 70 000 manat məbləğində 8%-lə 300 ay müddətinə ipoteka krediti götürmüşünüz. İpoteka krediti məbləğində (70 min manat) üç illik əmlak sığorta müqaviləsi bağlamısınız. Əmlak sığortası üzrə sığorta haqqı illik 0,2 faiz (şərti rəqəm) təşkil edir. Mövcud tələblərə əsasən ilk ilin sığorta haqqısı birdəfəlik qaydada, növbəti illər üzrə isə sığorta haqları aylıq qaydada olmaqla ipoteka kreditinin aylıq ödənişləri ilə birlikdə ödənilir. Əmlak qismən sığortalandığı üçün ilk üç il üzrə ödəniləcək sığorta haqqı 420 manat ($70\,000 * 0,6\%$) təşkil edəcəkdir. 3 ildən sonra müqavilə müddətinə ən azı 2 ay qalmış əmlak sığorta müqavilənizi yeniləməlisiniz.

Sual 21. Həyat sığorta müqaviləsinin bağlanması nə üçün lazımdır?

Cavab: Bu sığorta növü əmək qabiliyyətinizin və ya həyatınızın itirilməsi halında, Sizin kredit müqaviləsi üzrə qalıq borcunuza bərabər məbləğin sığorta şirkəti tərəfindən ödənilməsi üçün lazımdır. Yaşayış sahəsi isə bu zaman, Sizin mülkiyyətinizdə (və ya Sizin varislərinizin mülkiyyətində) qalacaqdır, Sizin kredit borcunuz isə tam ödəniləcəkdir.

Sual 22. İpoteka krediti almaq üçün hara müraciət etmək lazımdır?

Cavab: Fondun vəsaiti hesabına ipoteka kreditləri almaq üçün vətəndaş ilk növbədə elektron imza (asan imza) əldə etməli və www.e-gov.az internet portalında "Elektron ipoteka və kredit zəmanət" sistemində elektron kabinetini yaratmalıdır. Növbəti mərhələdə elektron kabineti vasitəsi ilə müvəkkil banklardan birinə müraciət etməlidir (siyahı əlavə olunur). Müraciət qaydası ilə bağlı videotəlimat, həm də yazılı təlimatla Elektron Hökumət Portalında müvafiq bölmədən və Fondun rəsmi internet səhifəsindən tanış ola bilərsiniz (www.mcgf.gov.az).

Sual 23. İlkin məlumatları və suallara cavabı haradan almaq olar?

Cavab: İpoteka kreditlərinə dair əlavə məlumat əldə etmək üçün 1549 sayılı Çağrı Mərkəzinə zəng etmək və ya www.mcgf.gov.az internet səhifəsinə müraciət etmək olar.

Sual 24. İpoteka kreditləri hansı şərtlərlə verilir?

Cavab: İpoteka kreditlərinin verilməsi şərtləri **əlavə olunur**. Daha detallı məlumatları Fondun internet səhifəsinə müraciət etməklə əldə edə bilərsiniz (<http://mcgf.gov.az/menu/46>).

Sual 25. Kreditin alınması ilə bağlı borcalan hansı xərcləri ödəyir?

Cavab: İpoteka kreditinin alınması ilə bağlı xərclər **əlavə olunur**. Daha detallı məlumatları Fondun internet səhifəsinə müraciət etməklə əldə edə bilərsiniz(<http://mcgf.gov.az/menu/49>).

Sual 26. Kreditin alınmasında yaş məhdudiyəti varmı?

Cavab: Kreditin son ödəniş tarixinə borcalanın (borcalanların) yaşı qanunvericiliklə müəyyən olunmuş pensiya yaş həddindən (pensiya yaş həddi maksimal-65 yaş) çox olmamalıdır. Yəni, kredit müqaviləsi bağlanan ana borcalanın 50 yaşı varsa, müqavilə 15 ildən artıq müddətə bağlanıla bilməz.

Sual 27. Mülkiyyətində yaşayış sahəsi olan şəxs ipoteka krediti ala bilərmi?

Cavab: Fondun şərtlərində bununla bağlı heç bir məhdudiyət nəzərdə tutulmamışdır.

Sual 28. Mən xarici valyutada kredit ala bilərəmmi?

Cavab: Fondun şərtlərinə əsasən ipoteka kreditləri yalnız Azərbaycan manatı ilə verilir.

Sual 29. İpoteka krediti vasitəsi ilə regionlarda yaşayış sahəsi almaq olarmı?

Cavab: Fondun vəsaiti hesabına verilən ipoteka kreditləri Azərbaycan Respublikasının bütün ərazisini əhatə edir.

Sual 30. Bir ailədən neçə nəfər ipoteka krediti ala bilər?

Cavab: Ailə üzvlərinin maddi vəziyyəti imkan verdiyi və hər bir ailə üzvünün saxlanılması üçün xərc ödənilməli halda ipoteka kreditinin verilməsinə dair heç bir məhdudiyət qoyulmur. Güzəştli ipoteka kreditindən istifadə etmək hüququ olan ailə və ya şəxs bu hüquqdan yalnız bir dəfə istifadə edə bilər. Bir şəxs eyni anda yalnız 2 ipoteka krediti üzrə borcalan qismində çıxış edə bilər.

Sual 31. Mən ev tikdirmək istəyirəm. Bunun üçün ipoteka krediti götürə bilərəmmi?

Cavab: Xeyr. İpoteka krediti evin tikintisi üçün deyil, yalnız fərdi yaşayış evi və ya çoxmənzilli yaşayış evində ayrıca yaşayış sahəsinin alınması məqsədilə verilir.

Sual 32. Ailədə 5 nəfər əmək haqqı alıraq, ailəmizin aylıq ümumi rəsmi gəliri 1500 manatdır, biz ipoteka krediti götürə bilərikmi?

Cavab: Bəli. İpoteka krediti götürmək üçün bir borcalanın aylıq gəliri kifayət etmədikdə borcalanın yaxın qohumları (ata, ana, bacı, qardaş, həyat yoldaşı, övladlar, baba və nənə) onunla birlikdə birgəborcalan kimi iştirak edə bilər. İpoteka krediti üzrə borcalanların sayı 3 nəfərdən artıq ola bilməz.

Sual 33. Düzdürmü ki, ipoteka krediti götürmək əlverişli deyil, belə ki şəxs ipotekadan istifadə etməklə aldığı yaşayış sahəsinə görə artıq ödəniş etmiş olur?

Cavab: Əlbəttə ki, yaşayış sahəsi alarkən ipoteka kreditindən istifadə edən şəxs, belə kreditdən istifadə etməyən şəxsdən çox ödəməli olur. Belə ki, ipoteka krediti hesabına yaşayış sahəsi alan şəxs həm mənzilin qiymətini, həm də kreditdən istifadəyə görə faizləri ödəyir. İpoteka kreditindən istifadə etmədən yaşayış sahəsi alan şəxs isə yalnız mənzilin qiymətini ödəyir. Lakin nəzərə almaq lazımdır ki, ipoteka krediti hesabına yaşayış sahəsi alan şəxs öz evinə dərhal köçür, ipoteka krediti götürməyən və yaşayış sahəsini almağa imkanı olmayan şəxs isə pul yığılmalı və özgə evində yaşamağa görə kirayə haqqı ödəməlidir. Bunlardan hansının əlverişli olduğunu Siz müəyyən edə bilərsiniz.

Misal:

Siz 50 000 manata yaşayış sahəsi alırsınız. Siz 40 000 manat məbləğində 25 il müddətinə illik 8%-lə ipoteka kreditini rəsmiləşdirirsiniz. Sizin dostunuz isə kredit götürmür. O, 40 000 manat məbləği yığmağa başlayır və aylıq 300 manata kirayəyə ev götürür. Sizin eyni əmək haqqınız var. Siz hər ay banka 308,73 manat ödəyirsiniz, o isə hər ay öz ailə büdcəsindən eyni məbləği ayırır. Bu zaman, o, bu məbləğdən 300,0 manat kirayə haqqı ödəyir, 8,73 manatını isə yığır. Siz Bankla 25 ildən sonra hesablaşsınız. Sizin dostunuz isə qeyd olunan yığımla Sizin aldığınız yaşayış sahəsini yalnız 381 ildən sonra ala biləcəkdir. Əgər yığım dövrü ərzində daşınmaz əmlakın qiymətləri qalxarsa, onda o, yaşayış sahəsini daha gec, əgər qiymətlər aşağı düşərsə, daha tez ala biləcək. Sizin dostunuz yaşayış sahəsinin alınması anını öz yığımlarını investisiya etməklə tezləşdirə bilər.

Sual 34. İpoteka kreditinə zəmanət verilməsinin vətəndaşa faydası nədir?

Cavab: İpoteka kreditinə zəmanət verildiyi təqdirdə borcalan aldığı yaşayış sahəsi üzrə minimal ilkin ödəniş etməklə (min.15%) yaşayış sahəsini əldə edə bilər. Digər tərəfdən zəmanətli ipoteka kreditinin maksimal illik faiz dərəcəsi adi kreditlər üzrə 7%, güzəştli ipoteka krediti üzrə isə 3,7% təşkil edir və bu da öz növbəsində vətəndaşın kredit öhdəliyi üzrə maddi yükünün optimallaşdırılması məqsədini daşıyır.

Misal:

Siz 80 000 manat məbləğində yaşayış sahəsi almaq istəyirsiniz. Müraciət etdiyiniz müvəkkil bank tərəfindən alınacaq yaşayış sahəsinin 30%-i həddində, yəni 24 000 manat məbləğində ilkin ödənişin həyata keçirilməsi tələb olunur. Sizin isə yaşayış sahəsinin alınması üçün şəxsi vəsaitlərinizin məbləği 12 000 manat təşkil edir. Bu zaman Siz Fond tərəfindən ipoteka kreditinə zəmanət verilməsi şərtilə 12 000 manat ilkin ödəniş etməklə 68 000 manat məbləğində ipoteka krediti ala bilərsiniz. Fond tərəfindən zəmanət verilmiş adi ipoteka kreditləri üzrə maksimal faiz dərəcəsi 7% təşkil etdiyi üçün 68 000 manat məbləğində 25 il müddətinə verilmiş adi ipoteka krediti üzrə Sizin aylıq ödənişiniz 480,61 manat təşkil edəcəkdir. Zəmanət verilməsi üçün ödəyəcəyiniz aylıq hissəvi zəmanət haqqının məbləği

isə ipoteka krediti üzrə əsas borc qalığının illik 1%-i həddində olacaqdır və əsas borc qalığı azaldıqca zəmanət haqqı məbləği də müvafiq olaraq azalacaqdır. Müqayisə üçün qeyd edək ki, ipoteka krediti illik 8 faizlə veriləcəyi təqdirdə aylıq ödəniş məbləği 524,84 manat təşkil edəcəkdə. Beləliklə misaldan göründüyü kimi zəmanət verilən kreditlər üzrə maksimal faiz dərəcəsi aşağı salındığı üçün borcalan tərəfindən zəmanətin alınması üçün ödənilən zəmanət haqqı məbləğləri onun üçün əlavə maliyyə xərclərini yaranmasına gətirib çıxarmır. Əksinə Sizə verilmiş ipoteka krediti üzrə əsas borc qalığının ipoteka predmetinin müstəqil qiymətləndirici tərəfindən kreditin verilmə tarixinə müəyyən edilən qiymətinə nisbəti 50 faizə çatdıqda zəmanət haqlarının ödənişi dayandırılır və kreditin yerdə qalan müddəti üzrə Siz daha aşağı faiz dərəcəsi ilə ödəniş edəcəksiniz.

Sual 35. Artıq ödənişlər aparılan zaman yenilənmiş ödəniş cədvəlini hardan əldə bilərəm?

Cavab: Siz həm ipoteka krediti üzrə, həm də zəmanət haqqı üzrə qüvvədə olan ödəniş cədvəli üzrə məlumatları Elektron Hökumət Portalında (www.e-gov.az) yerləşən şəxsi kabinetinizdən əldə edə bilərsiniz.

İpoteka kreditinin alınması MƏRHƏLƏLƏRİ

1) Şəxsi imkanların qiymətləndirilməsi

İpoteka kreditini almaq istəyən vətəndaş öz ödəniş imkanlarını və alınacaq kreditin təminatlılığını qiymətləndirir.

Diqqət! Vətəndaşın ipoteka krediti almaq üçün şəxsi gəlirləri kifayət etmədikdə onun yaxın qohumları (borcalanın əri/arvadı, valideynləri/övladlığa götürənləri, övladları/övladlığa götürülənləri, bacı və qardaşları, baba və nənələri) birgə borcalan kimi nəzərə alın bilər!

2) İpoteka kreditinin alınması üçün müraciət qaydası

Öz ödəniş qabiliyyətini müəyyən etmiş vətəndaş ipoteka krediti almaq üçün real vaxt rejimində (onlayn) elektron imza (asan imza) əldə edərək Elektron Hökumət Portalında (www.e-gov.az) Fondun xidmətləri üzrə müvafiq bölməyə daxil olaraq özünün şəxsi elektron kabinetini yaradır. Elektron kabinetini formalaşdırdıqdan sonra müraciət edəcəyi müvəkkil bankı seçir və müraciəti göndərir.

3) Müvəkkil bank tərəfindən müraciətin ilkin qiymətləndirilməsi

Müvəkkil bank vətəndaşların müraciətlərini növbəlilik əsasında emal edir. Vətəndaş tərəfindən təqdim olunan sənədlərin mövcud qanunvericiliyin tələblərinə uyğun olmasını yoxlayır və aparılan qiymətləndirmə nəticəsində 3 iş günü ərzində kreditin ayrılı biləcəyinə dair ilkin qərarını verir.

3) İpoteka predmetinin (girovun) qiymətləndirilməsi

Kreditin verilməsi haqqında qərar qəbul edilərkən ipoteka qoyulan əmlakın dəyəri mühüm rol oynadığından ipotekaya qoyulacaq yaşayış sahəsinin qiymətləndirilməsi tələb olunur. İpoteka predmetinin qiymətləndirilməsi zamanı müvəkkil bank ipoteka predmetinə mülkiyyət hüququnu təsdiqləyən sənədlərin, ipoteka predmetinə üçüncü şəxslərin hüquqlarının olub/olmamasını, bağlanmış müqavilələrin Fondun tələblərinə uyğun olmasının yoxlanılmasına cavabdehdir. İpoteka predmeti siyahısı Fond tərəfindən təsdiq edilən müstəqil qiymətləndiricilər tərəfindən qiymətləndirilir. Borcalan müstəqil qiymətləndiricini müstəqil şəkildə seçmək hüququna malikdir.

4) İpoteka kreditinin qiymətləndirilməsi (anderrayting) prosesi

Təqdim olunan sənədlər əsasında bankda vətəndaşın ipoteka kreditini qaytarmaq qabiliyyəti, ipoteka kreditinin təminatlılığı qiymətləndirilir. Nəticədə müvəkkil bank tərəfindən ipoteka kreditinin verilməsinə dair qərar qəbul edilir və sənədlərin banka təqdim olunduğu tarixdən 5 iş günündən gec olmayaraq vətəndaşa rəsmi şəkildə bildirilir.

5) İpoteka kreditinin rəsmiləşdirilməsi

İpoteka kreditinin verilməsinə dair son qərar qəbul edildikdən sonra müvəkkil bankla borcalan arasında kredit müqaviləsi imzalanır. Kredit müqaviləsinə əsasən borcalan tərəfindən ilkin ödəniş həyata keçirilir və bank tərəfindən kreditin məbləği müvafiq hesaba köçürülür.

Diqqət! Borcalan kredit müqaviləsinin şərtləri ilə tanış olmalı və üzərinə düşən məsuliyyəti tam dərk etməlidir!

6) Yaşayış sahəsinin alqı-satqısı və ipotekası müqaviləsinin (Qarışıq müqavilə) bağlanması və satıcı ilə hesablaşma

Yaşayış sahəsinin alıcısı (borcalan) ilə satıcısı müvəkkil bankın nümayəndəsi ilə birlikdə yaşayış sahəsinin alqı-satqısı və ipotekası müqaviləsinin bağlanması üçün Notariat Kontoruna müraciət edir və lazımı sənədləri təqdim edirlər. Notariat Kontoru Borcalan və bank tərəfindən yaşayış sahəsinin dəyərinin Notariusun depozit hesabına mədaxil etməsi üçün müraciət təqdim edir. Borcalanın yaşayış sahəsinin satıcısı ilə hesablaşması üçün hesabda cəmlənmiş vəsait Notariusun depozit hesabına nağd şəkildə ödənilir və ya nağdsız şəkildə köçürülür. Qarışıq müqavilə qanunvericiliyə uyğun olaraq notarial qaydada təsdiq edilir.

7) Qarışıq müqavilənin qeydiyyatı

Bağlanmış qarışıq müqavilə İqtisadiyyat Nazirliyi yanında Əmlak Məsələləri Dövlət Xidmətinin tabeliyində olan Daşınmaz Əmlakın Dövlət Kadastrı və Reyestrinə təqdim olunur. Müvafiq qurum alıcının mülkiyyət hüququnu, müvəkkil bankın ipoteka saxlayan qisminə hüquqlarını dövlət qeydiyyatına alır. Bağlanmış qarışıq müqavilə üzrə ipoteka hüququ ipoteka kağızı ilə rəsmiləşdirilməlidir.

Diqqət! İpoteka krediti hesabına alınan yaşayış sahəsinə dair qarışıq müqavilə mütləq qaydada kredit müqaviləsindən sonra bağlanmalıdır!

8) İpoteka predmetinin sığortalanması

Qarışıq müqavilə İqtisadiyyat Nazirliyi yanında Əmlak Məsələləri Dövlət Xidmətinin tabeliyində olan “Daşınmaz Əmlakın Dövlət Kadastrı və Reyestri” PHŞ-də qeydiyyatdan keçdikdən sonra ən gec 5 gün ərzində ipoteka predmeti və borcalan ölüm və əmək qabiliyyətinin itirilməsi hallarından mütləq qaydada sığortalanmalıdır. Sığorta müqavilələri siyahısı Fond tərəfindən təsdiq edilən müvəkkil sığorta şirkətləri ilə bağlanılır.

Borcalan müvəkkil sığorta şirkətini müstəqil şəkildə seçmək hüququna malikdir. Borcalan sığorta müqavilələrini və sığorta ödənişini təsdiq edən qəbzi müvəkkil banka təqdim etməlidir.

İPOTEKA KREDİTİ ALMAQ ÜÇÜN TƏLƏB OLUNAN SƏNƏDLƏRİN SİYAHISI

Nö	SƏNƏDİN ADI	
1.	Borcalanın (borcalanların) şəxsiyyətini təsdiq edən sənəd və sənədin surəti.	
2.	Nikahın bağlanması (və ya boşanma) barədə şəhadətnamə (sənədin surəti).	
3.	Borcalanla (borcalanlarla) birgə yaşayan ailə üzvlərinin şəxsiyyətini təsdiq edən sənədlər (sənədlərin surəti).	
5.	Borcalanın (borcalanların) gəlirlərini təsdiq edən sənədlər (əsas və əgər varsa, əlavə iş yerindən arayış və s.).	
6.	İpoteka predmetinin qiymətləndirmə aktı.	

İPOTEKANIN RƏSMİLƏŞDİRİLMƏSİ ÜÇÜN TƏLƏB OLUNAN SƏNƏDLƏR

7.	İpoteka qoyulan yaşayış sahəsi üzrə mülkiyyət hüququnu təsdiq edən sənəd (dövlət reyestrindən çıxarış) və texniki pasport (tələb olunduqda).	İqtisadiyyat Nazirliyi yanında Əmlak Məsələləri Dövlət Xidməti Xidməti
8.	İpoteka predmetinin digər öhdəliklər üzrə yüklü edilməməsini və məhdudiyət olmadığını təsdiq edən sənəd.	Notariat Kontorları
9.	İpoteka qoyulan yaşayış sahəsi üzrə qeydiyyatda olanlar haqqında arayış.	ASAN xidmət mərkəzləri, Notariat Kontorları
10.	İpoteka predmetinin ipotekaya qoyulmasına və məhkəmədənə qarşı qaydada satılmasına dair ərin/arvadın, ipoteka predmetində qeydiyyatda olan digər yetkinlik yaşına çatmış ailə üzvlərinin notariat orqanlarına təqdim olunan razılığının surəti. İpoteka predmetinin mülkiyyətçisi yetkinlik yaşına çatmamış şəxs olduqda, onun maraqları çərçivəsində səlahiyyətli qəyyumluq və himayəçilik orqanlarının razılığının surəti	Notariat Kontorları + aidiyyəti orqan

İPOTEKANIN RƏSMİLƏŞDİRİLMƏSİNDƏN SONRA TƏQDİM OLUNMALI SƏNƏDLƏR

11.	Qarışıq müqavilənin əsl və onun dövlət qeydiyyatından keçməsinə təsdiqləyən sənədlər.	Notariat Kontoru, İqtisadiyyat Nazirliyi yanında Əmlak Məsələləri Dövlət Xidməti
12.	İpoteka qoyan tərəfindən, o, üçüncü şəxs olduqda, həm də əsas öhdəlik üzrə borclu tərəfindən ipoteka kağızının elektron sistemində ipoteka kağızının tərtibi	Notariat Kontoru, İqtisadiyyat Nazirliyi yanında Əmlak Məsələləri Dövlət Xidməti
13.	Sığorta müqavilələri və sığorta ödənişlərinin ödənildiyini təsdiqləyən sənədlər.	Sığorta Şirkəti (siyahı əlavə olunur)

BORCALAN FƏRDİ SAHİBKAR OLDUQDA ƏLAVƏ OLARAQ TƏQDİM OLUNMALI SƏNƏDLƏR

14.	Sahibkarın vergi orqanlarında qeydiyyatdan keçməsi haqqında şəhadətnamə (surəti).	Dövlət Vergi Xidməti
15.	Vergi orqanları tərəfindən qəbul olunmuş gəlir vergisi və ya sadələşdirilmiş vergi bəyannaməsi.	Dövlət Vergi Xidməti

BORCALAN GÜZƏŞTLİ KATEQORİYAYA AİD OLDUQDA ƏLAVƏ OLARAQ TƏQDİM OLUNMALI SƏNƏDLƏR

16.	Borcalanın güzəştli kateqoriyaya aid olmasını təsdiq edən sənəd	Müvafiq dövlət orqanı
-----	---	-----------------------

İPOTEKA KREDİTLƏRİNİN RƏSMİLƏŞDİRİLMƏSİ XƏRCLƏRİ VƏ MÜDDƏTLƏR

Aparılan hərəkətin adı	Rüsum (AZN)	Hərəkəti aparan idarənin adı	“Dövlət rüsumu haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu
Kredit müqavilələrinin təminatı kimi bağlanan ipoteka müqavilələri üçün	30	Notariat kontorları	Maddə 10.4.3
İpoteka krediti hesabına alınan yaşayış sahəsinə dair qarışıq müqavilə formasında bağlanan alqı-satqı və ipoteka müqaviləsinin təsdiqi üçün:		Notariat kontorları	Maddə 10.5
Bakı şəhərində	150		
digər şəhər və rayonlarda	50		
Qanunvericiliklə nəzərdə tutulmuş güzəştli ipoteka krediti hesabına alınan yaşayış sahəsinə dair qarışıq müqavilə formasında bağlanan alqı-satqı və ipoteka müqaviləsinin təsdiqi üçün:		Notariat kontorları	Maddə 10.6
Bakı şəhərində	60		
digər şəhər və rayonlarda	25		
Daşınmaz əmlak üzərində hüquqların məhdudlaşdırılmasına (yüklülüyünə) dair dövlət reyestrindən arayışın verilməsinə görə (Forma 1)	10	İqtisadiyyat Nazirliyi yanında Əmlak Məsələləri üzrə Dövlət Xidməti	Maddə 26.6
Daşınmaz əmlak üzərində mülkiyyət hüquqlarının dövlət qeydiyyatına alınması barədə çıxarışın verilməsi	50	İqtisadiyyat Nazirliyi yanında Əmlak Məsələləri üzrə Dövlət Xidməti	Maddə 26.1.1
İpotekanın dövlət qeydiyyatına alınması üçün	30	İqtisadiyyat Nazirliyi yanında Əmlak Məsələləri üzrə Dövlət Xidməti	Maddə 26.2
İpotekanın əlavə dövlət qeydiyyatına alınması üçün	15	İqtisadiyyat Nazirliyi yanında	Maddə 26.4

		Əmlak Məsələləri üzrə Dövlət Xidməti	
Daşınmaz əmlakın ipoteka ilə yüklülükdən azad edilməsi	15	İqtisadiyyat Nazirliyi yanında Əmlak Məsələləri üzrə Dövlət Xidməti	Maddə 26.4
İpoteka kağızının dövlət qeydiyyatı üçün	10	İqtisadiyyat Nazirliyi yanında Əmlak Məsələləri üzrə Dövlət Xidməti	Maddə 21.5
İpoteka kağızının əlavə dövlət qeydiyyatı üçün	4	İqtisadiyyat Nazirliyi yanında Əmlak Məsələləri üzrə Dövlət Xidməti	Maddə 21.6

Sığorta xərcləri

Sığortanın növü	Orta Məbləğ (illik)	Müddət
Borcalanın (borcalanların) ölüm və əmək qabiliyyətinin itirilməsi hallarından sığortası	Kredit məbləğinin 0,26% – 2% miqdarında	1-3 gün müddətində
İpoteka predmetinin sığortası	Kredit məbləğinin 0,2% – 0,22% miqdarında	1-3 gün müddətində

İpoteka predmetinin qiymətləndirilməsi

Əmlakın təsviri	Orta məbləğ	Müddət
Mənzillər:		1-3 gün müddətində
1-4 otaqlı	100-160 AZN	
çox otaqlı	150-180 AZN	
Fərdi yaşayış evi	150-220 AZN	

Müddətlər

Aparılan hərəkətin adı	Müddət	Qanunvericlik
Daşınmaz əmlak üzərində hüquqların məhdudlaşdırılmasına (yüklülüyünə) dair dövlət reyestrindən arayışın verilməsinə görə (Forma 1)	1 iş günü ərzində	“Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu, Maddə 5.3.

Daşınmaz əmlak üzərində mülkiyyət hüquqlarının dövlət qeydiyyatına alınması barədə çıxarışın verilməsi	10 iş günü ərzində	"Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanunu, Maddə 9.2
İpotekanın dövlət qeydiyyatına alınması	3 iş günü ərzində	"Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanunu, Maddə 20.3
İpoteka kağızının dövlət qeydiyyatına alınması	1 iş günü ərzində	"Daşınmaz əmlak üzərində ipoteka hüququnu təsbit edən ipoteka kağızının tərtib edilməsi" Qaydası
İpoteka kağızının əlavə dövlət qeydiyyatı	1 iş günü ərzində	"Daşınmaz əmlak üzərində ipoteka hüququnu təsbit edən ipoteka kağızının tərtib edilməsi" Qaydası