AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ HÜQUQİ AKTLARIN DÖVLƏT REYESTRİ

Aktın növü	AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ QİYMƏTLİ KAĞIZLAR ÜZRƏ DÖVLƏT KOMİTƏSİNİN QƏRARI
Qəbul edildiyi tarix	03.02.2016
Qeydiyyat nömrəsi	11-q
Adı	“Azərbaycan Respublikasında daşınmaz əmlak sertifikatları haqqında Qaydalar”ın təsdiq edilməsi barədə
Rəsmi dərc edildiyi mənbə	
Qüvvəyə minmə tarixi	16.02.2016
Azərbaycan Respublikasının Vahid hüquqi təsnifatı üzrə indeks kodu	090.110.000
Hüquqi Aktların Dövlət Reyestrinin qeydiyyat nömrəsi	15201602030011
Hüquqi aktın Hüquqi Aktların Dövlət Reyestrinə daxil edildiyi tarix	15.02.2016

“Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsində dəyişikliklər edilməsi haqqında” Azərbaycan Respublikasının 2015-ci il 15 may tarixli 1285-IVQD nömrəli Qanununun tətbiqi barədə Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2015-ci il 14 iyul tarixli 567 nömrəli Fərmanının 3-cü hissəsinin icrası məqsədi ilə və Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2009-cu il 5 mart tarixli 70 nömrəli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş “Azərbaycan Respublikasının Qiymətli Kağızlar üzrə Dövlət Komitəsi haqqında” Əsasnamənin 14.5-ci bəndini rəhbər tutaraq Azərbaycan Respublikasının Qiymətli Kağızlar üzrə Dövlət Komitəsi (Komitə)

Q Ə R A R A A L I R:

1. “Azərbaycan Respublikasında daşınmaz əmlak sertifikatları haqqında Qaydalar” təsdiq edilsin (Əlavə olunur).

2. Hüquq şöbəsinə (K.Babayev) tapşırılsın ki, bu Qərarın 3 gün müddətində Azərbaycan Respublikasının Hüquqi Aktların Dövlət Reyestrinə daxil edilməsi üçün Ədliyyə Nazirliyinə təqdim edilməsini təmin etsin.

3. Qiymətli kağızların qeydiyyatı şöbəsinə (E.Allahverdiyev) tapşırılsın ki, bu Qərardan irəli gələn məsələləri həll etsin.

4. Ümumi şöbəyə (E.İsayev) tapşırılsın ki, Komitənin aparatının və Komitənin Naxçıvan Muxtar Respublikası üzrə İdarəsinin bu Qərarla tanış olmalarını təmin etsin.

5. “Azərbaycan Respublikasında mənzil sertifikatlarının buraxılışı, tədavülü və ödənilməsi” Qaydalarının təsdiq edilməsi barədə” 2011-ci il 12 sentyabr tarixli 04 nömrəli Qərarın 1-ci hissəsi ləğv edilsin.

6. Bu Qərarın icrasına nəzarət sədr müavini C.Əliyevə həvalə edilsin.

Sədr **Rüfət Aslanlı**

“Təsdiq edilmişdir”
Azərbaycan Respublikasının
Qiymətli Kağızlar üzrə Dövlət Komitəsi
Qərar 11-q
3 fevral 2016-cı il
Sədr
____
Rüfət Aslanlı

Azərbaycan Respublikasında daşınmaz əmlak sertifikatları haqqında Qaydalar

1. Ümumi müddəalar

1.1. Bu Qaydalar Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 1078-1.2-ci maddəsinə müvafiq olaraq hazırlanmışdır və Azərbaycan Respublikasının ərazisində daşınmaz əmlak sertifikatlarının buraxılışı, dövlət qeydiyyatına alınması və tədavülü qaydalarını müəyyən edir.

1.2. Bu Qaydalarda istifadə olunan əsas anlayışlar aşağıdakı mənaları ifadə edir:

1.2.1. emitent – daşınmaz əmlak sertifikatlarının buraxılışını həyata keçirən şəxs;

1.2.2. təminatçı – daşınmaz əmlak sertifikatları üzrə qarantiya verən bank;

1.2.3. xüsusi yığım hesabı – emitent tərəfindən bankda açılmış və daşınmaz əmlak sertifikatlarının yerləşdirilməsindən daxil olan pul vəsaitlərinin saxlanması üçün hesab;

1.2.4. daşınmaz əmlak sertifikatlarının uçotunu aparan təşkilat – Milli Depozit Mərkəzi (bundan sonra – Mərkəzi Depozitar).

1.3. Emitent daşınmaz əmlak sertifikatlarını tikinti işlərinin ümumi smeta dəyərinin 70%-dək (yetmiş) hissəsinin maliyyələşdirilməsi üçün buraxır. Tikinti işlərinin ümumi smeta dəyərinin azı 30%-i (otuz) emitent tərəfindən ödənilməlidir.

1.4. Kütləvi təklif üsulu ilə yerləşdirilən və sənədli formada buraxılan daşınmaz əmlak sertifikatları dövlət qeydiyyatına alındıqdan sonra Mərkəzi Depozitarda deponentləşdirilməlidir.

2. Daşınmaz əmlak sertifikatlarının buraxılışının dövlət qeydiyyatı

2.1. Daşınmaz əmlak sertifikatlarının buraxılışı Azərbaycan Respublikasının Qiymətli Kağızlar üzrə Dövlət Komitəsi (bundan sonra - Komitə) tərəfindən dövlət qeydiyyatına alınır.

2.2. Azərbaycan Respublikasının ərazisində təmin edilmiş və ya təmin edilməmiş daşınmaz əmlak sertifikatları buraxılır. Təmin edilmiş daşınmaz əmlak sertifikatları üzrə öhdəliklər bank qarantiyası ilə təmin edilir.

2.3. Daşınmaz əmlak sertifikatları üzrə təminatın dəyəri daşınmaz əmlak sertifikatlarının buraxılışının məcmu nominal dəyərindən və daşınmaz əmlak sertifikatları üzrə öhdəliklər yerinə yetirilmədikdə ödəniləcək kompensasiya məbləğindən az olmamalıdır.

2.4. Daşınmaz əmlak sertifikatlarının dövlət qeydiyyatına alınması üçün emitent ərizə ilə Komitəyə müraciət edir. Ərizə poçt və ya Komitənin rəsmi internet informasiya ehtiyatında xüsusi elektron xidmət bölməsi vasitəsi ilə verilir. Ərizəyə aşağıdakı sənədlər əlavə edilir:

2.4.1. daşınmaz əmlak sertifikatının buraxılışı haqqında qərar;

2.4.2. daşınmaz əmlak sertifikatının buraxılış şərtləri;

2.4.3. emitentin hüquqi şəxs kimi dövlət qeydiyyatına alınması haqqında şəhadətnamənin və nizamnaməsinin notariat qaydasında və ya "İnzibati icraat haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 9-cu maddəsində müəyyən edilmiş qaydada təsdiq edilmiş surətləri;

2.4.4. tikintiyə icazə verilməsi barədə qərarın surəti;

2.4.5. tikinti işlərinin ümumi smeta dəyərini əks etdirən sənəd və həmin məbləğin azı 30%-nin (otuz) emitent tərəfindən ödənilməsi barədə məlumat (xüsusi yığım hesabından çıxarış və ya çəkilmiş xərclərin təsviri);

2.4.6. bank qarantiyası (təmin edilmiş daşınmaz əmlak sertifikatları üçün);

2.4.7. daşınmaz əmlak sertifikatının nümunəsi (sənədli olduqda).

2.5. Daşınmaz əmlak sertifikatı yalnız qiymətli kağız blanklarının hazırlanması və satışı fəaliyyətinə lisenziya almış mətbəə tərəfindən çap edilir (sənədli olduqda).

2.6. Komitə daşınmaz əmlak sertifikatlarının buraxılışının dövlət qeydiyyatı üçün təqdim edilən sənədlərə onların təqdim edilməsi tarixindən etibarən iyirmi iş günü müddətində baxır. Qeydiyyatdan imtina üçün bu Qaydaların 2.7-ci bəndində nəzərdə tutulmuş hallar olmadıqda, daşınmaz əmlak sertifikatlarının buraxılışı dövlət qeydiyyatına alınır. Bu halda Komitə emitentə qiymətli kağızların dövlət reyestrindən çıxarış təqdim edir.

2.7. Komitə tərəfindən daşınmaz əmlak sertifikatlarının buraxılışının dövlət qeydiyyatına alınmasından aşağıdakı hallarda imtina edilir:

2.7.1. bu Qaydaların 2.4-cü bəndində nəzərdə tutulmuş sənədlər təqdim edilmədikdə;

2.7.2. daşınmaz əmlak sertifikatlarının buraxılışı haqqında qərara (daşınmaz əmlak sertifikatlarının buraxılışının dövlət qeydiyyatı üçün əsas olan digər sənədlərə) qeyri-dürüst, yaxud təhrif edilmiş məlumatların daxil edildiyi müəyyən olunduqda.

2.8. Bu Qaydaların 2.7-ci bəndində göstərilən hallar müəyyən edildikdə, Komitə daşınmaz əmlak sertifikatlarının buraxılışının dövlət qeydiyyatına alınmasından imtina barədə əsaslandırılmış qərar qəbul edir və bu qərarı 2 iş günü ərzində emitentə göndərir.

2.9. Daşınmaz əmlak sertifikatlarının buraxılışı dövlət qeydiyyatından keçənə qədər onların reklamı, hər hansı bir investora rəsmi təklif edilməsi və buraxılış şərtlərinin potensial investorlara təqdim edilməsi qadağandır.

3. Daşınmaz əmlak sertifikatlarının buraxılış şərtləri

3.1. Daşınmaz əmlak sertifikatlarının buraxılış şərtlərində aşağıdakılar öz əksini tapmalıdır:

3.1.1. emitentin tam və qısaldılmış adı (olduqda), dövlət qeydiyyatının tarixi və nömrəsi;
3.1.2. emitentin hüquqi ünvanı;
3.1.3. emitentin adında dəyişikliklər olduqda, emitentin bütün əvvəlki adları və təşkilati-hüquqi formaları, habelə onların qeydiyyata alındığı tarixlər;
3.1.4. emitent yenidən təşkil yolu ilə yaradıldıqda, yenidən təşkilin forması, həmin hüquqi şəxsin adı;
3.1.5. emitentin nizamnamə kapitalının 10% (on) az olmayan miqdarda səhmlərə (paylara) malik olan şəxslər barədə məlumat;
3.1.6. emitentin nizamnamə kapitalı və onun tərkibi haqqında, o cümlədən, nizamnamə kapitalının miqdarı, səhmlərin miqdarı, onların nominal dəyəri və növləri, habelə səhmlərin ayrı-ayrı növlərinin imtiyazları haqqında məlumat (səhmdar cəmiyyətləri üçün);
3.1.7. emitentin digər hüquqi şəxslərin nizamnamə kapitalında payı 10% (on) artıq olduqda həmin hüquqi şəxslərin siyahısı və rekvizitləri;
3.1.8. buraxılış haqqında qərarı qəbul etmiş və buraxılışın şərtlərini təsdiq etmiş emitentin nizamnaməsi ilə müəyyən edilən orqanın adı və qərarın qəbul edilmə tarixi;
3.1.9. tikinti işlərinin ümumi smeta dəyəri və həmin məbləğin azı 30%-nin (otuz) emitent tərəfindən xüsusi yığım hesabında deponentləşdirilməsi barədə məlumat və ya müstəqil qiymətləndirici tərəfindən təsdiq edilmiş həmin məbləğdə çəkilmiş xərclərin təsviri;
3.1.10. tikinti işlərinin həyata keçirilməsinin mərhələləri və hər bir mərhələnin smeta dəyəri;
3.1.11. tikinti ilə bağlı görülmüş işlər barədə məlumat;
3.1.12. tikintinin başlanma və başa çatma tarixləri;
3.1.13. buraxılışda olan daşınmaz əmlak sertifikatlarının nominal dəyəri və sayı;
3.1.14. daşınmaz əmlak sertifikatlarının yerləşdirilməsinin başlanma və başa çatma tarixləri (yerləşdirilmə müddəti);
3.1.15. daşınmaz əmlak sertifikatlarının ödənilməsinin son tarixi;
3.1.16. daşınmaz əmlak sertifikatının ödənilməsi zamanı emitent tərəfindən daşınmaz əmlak sertifikatlarının mülkiyətçiləri tərəfindən verilmiş etibarnamə əsasında daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindən çıxarışların onlara təqdim edilməsi proseduru;
3.1.17. emitent tərəfindən daşınmaz əmlak sertifikatları üzrə öhdəliklər yerinə yetirilmədikdə daşınmaz əmlak sertifikatlarının mülkiyyətçilərinə ödəniləcək kompensasiyanın məbləği, ödənişin həyata keçiriləcəyi müddət və yer;
3.1.18. təminatçının adı, yerləşdiyi ünvan və onun tərəfindən daşınmaz əmlak sertifikatlarının ödənilməsi qaydaları (təmin edilmiş daşınmaz əmlak sertifikatları üçün);
3.1.19. daşınmaz əmlak sertifikatlarının yerləşdirilməsi qaydaları;
3.1.20. daşınmaz əmlak sertifikatlarının yerləşdirilməsində iştirak edən investisiya şirkəti barədə məlumat;
3.1.21. daşınmaz əmlak sertifikatları üzrə hüquqların ötürülməsi qaydaları;
3.1.22. daşınmaz əmlak sertifikatları mülkiyyətçilərinin hüquqları;
3.1.23. emitentin tədavüldə olan qiymətli kağızları (qiymətli kağızların növü, forması və qeydiyyat nömrəsi) və öhdəlikləri barədə məlumat;
3.1.24. tikinti işlərini həyata keçirən podratçının adı və yerləşdiyi ünvan;
3.1.25. emitentin həyata keçirdiyi digər tikinti layihələri haqqında məlumat;
3.1.26. müstəqil auditorun rəyi ilə birlikdə, emitentin maliyyə hesabatı;
3.1.27. daşınmaz əmlak sertifikatlarının buraxılış şərtlərinin və tikintinin gedişatı haqqında məlumatların açıqlandığı mənbə.
3.2. Daşınmaz əmlak sertifikatlarının buraxılış şərtlərinin səhifələri nömrələnməli, tikilməli və emitentin möhürü ilə təsdiq edilməlidir.

4. Daşınmaz əmlak sertifikatının məcburi rekvizitləri

4.1. Daşınmaz əmlak sertifikatı sənədli formada buraxıldıqda aşağıdakı məcburi rekvizitləri özündə əks etdirməlidir:
4.1.1. emitentin tam adı və yerləşdiyi ünvan;
4.1.2. qiymətli kağızın adı – “Daşınmaz əmlak sertifikatı”;
4.1.3. daşınmaz əmlak sertifikatının nominal dəyəri;
4.1.4. daşınmaz əmlak sertifikatının mülkiyyətçisinin tam adını qeyd etmək üçün yer;
4.1.5. daşınmaz əmlak sertifikatlarının buraxılışının qeydiyyat tarixi və nömrəsi;
4.1.6. daşınmaz əmlak sertifikatı üzrə emitentin öhdəliyi;
4.1.7. daşınmaz əmlak sertifikatının mülkiyyətçisinin hüquqları;
4.1.8. daşınmaz əmlak sertifikatının ödənilmə tarixi;
4.1.9. təminatçının adı və yerləşdiyi ünvan (təmin edilmiş daşınmaz əmlak sertifikatları üçün);
4.1.10. daşınmaz əmlak sertifikatını çap etmiş qiymətli kağız blanklarının hazırlanması və satışı fəaliyyətinə lisenziyaya malik olan mətbəənin adı, ünvanı, lisenziyanın verilmə tarixi, dövlət qeydiyyat nömrəsi (sənədli olduqda).

5. Məlumatların açıqlanması

5.1. Kütləvi təklif üsulu ilə yerləşdirilən daşınmaz əmlak sertifikatlarının emitenti daşınmaz əmlak sertifikatlarını yerləşdirməzdən əvvəl onların buraxılış şərtləri ilə tanış olmaq üçün zəruri olan şəraiti

yaratmalı və buraxılış şərtlərində olan məlumatlarla tanış olmağın mümkün olduğu ünvanı və vaxtı kütləvi informasiya vasitələrində açıqlamalıdır.

5.2. Kütləvi təklif üsulu ilə yerləşdirilən daşınmaz əmlak sertifikatlarının buraxılış şərtləri emitentin ünvanında, daşınmaz əmlak sertifikatlarının satış yerlərində olmalı və tanışlıq üçün emitent və ya onların satışını həyata keçirən investisiya şirkəti tərəfindən heç bir ödəniş tələb edilmədən təqdim edilməlidir.

5.3. Daşınmaz əmlak sertifikatları qapalı yerləşdirilmə üsulu ilə yerləşdirildikdə emitent daşınmaz əmlak sertifikatlarının buraxılış şərtlərini daşınmaz əmlak sertifikatlarını əldə edəcək şəxslərə açıqlamalıdır.

5.4. Daşınmaz əmlak sertifikatlarının yerləşdirilməsi başa çatdıqdan sonra, daşınmaz əmlak sertifikatlarını kütləvi təklif üsulu ilə yerləşdirmiş emitent hər rüb başa çatdıqdan sonra, növbəti ayın 15-dək tikintinin gedişatı haqqında aşağıdakı məlumatları açıqlamalıdır:

5.4.1. tikintinin mövcud vəziyyəti;

5.4.2. xərclənmiş vəsaitlərin məbləği.

5.5. Daşınmaz əmlak sertifikatlarını qapalı yerləşdirilmə üsulu ilə yerləşdirmiş emitent bu Qaydaların 5.4-cü bəndində qeyd edilmiş məlumatı daşınmaz əmlak sertifikatlarının mülkiyyətçilərinə hər rüb başa çatdıqdan sonra növbəti ayın 15-dək açıqlamalıdır.

6. Daşınmaz əmlak sertifikatlarının yerləşdirilməsi

6.1. Daşınmaz əmlak sertifikatlarının yerləşdirilməsi onların ilk mülkiyyətçilərinə özgəninkiləşdirilməsidir. Daşınmaz əmlak sertifikatları qapalı yerləşdirilmə və ya kütləvi təklif üsulları ilə yerləşdirilir. Daşınmaz əmlak sertifikatlarının yerləşdirilməsi investisiya şirkəti vasitəsi ilə həyata keçirilir.

6.2. Daşınmaz əmlak sertifikatlarının ilk mülkiyyətçisinin adına rəsmiləşdirilməsi pul vəsaitlərinin xüsusi yığım hesabına daxil olmasından sonra həyata keçirilir. Daşınmaz əmlak sertifikatına mülkiyyət hüququ Mərkəzi Depozitar tərəfindən alıcının adına açılmış “depo” hesabına köçürülməsindən (emitentin “depo” hesabında deponentləşdirilən daşınmaz əmlak sertifikatları üçün) və qiymətli kağız mülkiyyətçilərinin reyestrində müvafiq qeydlər edildikdən sonra əldə edilmiş hesab edilir. Daşınmaz əmlak sertifikatları alıcının “depo” hesabına köçürüldüyü (emitentin “depo” hesabında deponentləşdirilən daşınmaz əmlak sertifikatları üçün) və reyestrdə müvafiq qeydlərin edildiyi gündən 2 (iki) iş günü ərzində Mərkəzi Depozitar tərəfindən “depo” hesabından çıxarış alıcıya təqdim edilir.

6.3. Daşınmaz əmlak sertifikatlarının yerləşdirilməsindən əldə edilmiş vəsaitlər yalnız buraxılış şərtləri ilə nəzərdə tutulmuş bank hesabında saxlanılır və tikinti məqsədləri üçün istifadə edilir.

6.4. Emitent daşınmaz əmlak sertifikatlarının yerləşdirilməsi müddəti ərzində bu Qaydaların 1 nömrəli Əlavəsinə uyğun olaraq Komitəyə daşınmaz əmlak sertifikatlarının yerləşdirilməsi haqqında hesabatı daşınmaz əmlak sertifikatlarının buraxılışı dövlət qeydiyyatına alındığı tarixdən etibarən, onların yerləşdirilməsi başa çatanadək hər altı aydan bir təqdim etməlidir.

6.5. Daşınmaz əmlak sertifikatlarının yerləşdirilməsi başa çatdığı tarixdən etibarən 20 (iyirmi) iş günündən gec olmayaraq, emitent bu Qaydaların 2 nömrəli Əlavəsinə uyğun olaraq yerləşdirilmənin yekunları haqqında hesabatı Komitəyə təqdim etməlidir.

6.6. Yerləşdirmənin yekunları haqqında hesabat bu Qaydaların tələblərinə uyğun olduqda, həmin hesabat Komitə tərəfindən 15 (on beş) iş günü ərzində nəzərə alınır və emitentə bu barədə yazılı məlumat verilir.

6.7. Daşınmaz əmlak sertifikatlarının yerləşdirilməsindən daxil olmuş vəsaitlərin istifadəsinə yalnız daşınmaz əmlak sertifikatlarının yerləşdirilməsi başa çatdıqdan sonra yol verilir.

7. Daşınmaz əmlak sertifikatlarının yerləşdirilməsinin dayandırılması və buraxılışın baş tutmamış hesab edilməsi

7.1. Daşınmaz əmlak sertifikatlarının yerləşdirilməsinin dayandırılması Komitənin qərarı ilə daşınmaz əmlak sertifikatlarının reklamının, təklifinin və yerləşdirilməsi üzrə digər tədbirlərinin dayandırılmasıdır.

7.2. Daşınmaz əmlak sertifikatlarının buraxılışı dövlət qeydiyyatına alındıqdan sonra daşınmaz əmlak sertifikatlarının şərtlərinin, habelə bu Qaydaların tələblərinin pozulması faktı aşkar edildikdə, Komitə emitentin adı, daşınmaz əmlak sertifikatlarının buraxılışının qeydiyyat nömrəsi və tarixi, qərarın tarixi və əsasları göstərilməklə, aşağıdakı qərarlardan birini qəbul etməlidir:

7.2.1. pozuntuya yol vermiş şəxslərin həmin pozuntuları müəyyən edilən vaxt ərzində aradan qaldırması barədə;

7.2.2. yol verilmiş pozuntuların aradan qaldırılması yerləşdirməni dayandırmadan mümkün olmadıqda, həmin daşınmaz əmlak sertifikatlarının yerləşdirməsinin dayandırılması və pozuntuların aradan qaldırılması barədə.

7.3. Bu Qaydaların 7.2-ci bəndində göstərilən qərarın qəbul edilməsi tarixindən etibarən bir iş günü ərzində Komitə həmin qərarı emitentə, daşınmaz əmlak sertifikatlarının təklifini və yerləşdirilməsini həyata keçirən şəxslərə verməli və kütləvi informasiya vasitələrində açıqlamalıdır.

7.4. Emitent, onun daşınmaz əmlak sertifikatlarının təklifi və yerləşdirilməsini həyata keçirən şəxslər bu Qaydaların 7.2-ci bəndində göstərilən qərarı aldıqdan sonra dərhal kütləvi informasiya vasitələrində məlumat verməli, Komitənin müəyyən etdiyi müddət ərzində pozuntuları aradan qaldırmalı və bu barədə Komitəyə hesabat verməlidirlər.

7.5. Bu Qaydaların 7.2.1-ci yarımbəndində göstərilən qərar qəbul edildiyi halda, Komitə yol verilmiş pozuntuların aradan qaldırılmadığını bu Qaydaların 7.4-cü bəndində göstərilən hesabatdan müəyyən etdikdə və ya həmin hesabatı müəyyən olunmuş müddət ərzində almadıqda, hesabatı aldığı və ya almalı olduğu

tarixdən beş iş günü ərzində əsasları göstərilməklə, bu Qaydaların 7.2.2-ci yarımbəndində nəzərdə tutulan qərarı qəbul etməlidir.

7.6. Bu Qaydaların 7.2.2-ci yarımbəndində göstərilən qərar qəbul edildiyi halda Komitə bu Qaydaların 7.4-cü bəndində göstərilən hesabatı aldığı və ya almalı olduğu tarixdən beş iş günü ərzində əsasları göstərilməklə aşağıdakı qərarlardan birini qəbul etməlidir:

7.6.1. yol verilmiş pozuntuların aradan qaldırıldığı hesabatdan müəyyən edildikdə - yerləşdirilmənin davam etdirilməsi barədə;

7.6.2. yol verilmiş pozuntuların aradan qaldırılmadığı hesabatdan müəyyən edildikdə və ya hesabat müəyyən olunmuş vaxt ərzində təqdim edilmədikdə - buraxılışın baş tutmamış hesab edilməsi barədə.

7.7. Bu Qaydaların 7.6.1-ci yarımbəndində göstərilən qərar qəbul edildiyi halda, Komitə bu barədə məlumatı bu Qaydalarının 7.3-cü bəndi ilə müəyyən edilmiş şəxslərə həmin bənd ilə müəyyən edilmiş qaydada göndərir və açıqlayır. Bu zaman daşınmaz əmlak sertifikatlarının təklifi və yerləşdirilməsi müddəti yerləşdirilmə dayandırıldığı müddətə uzadılır.

7.8. Daşınmaz əmlak sertifikatlarının yerləşdirilməsi müddəti ərzində buraxılışa daxil olan daşınmaz əmlak sertifikatlarının 50%-dən (əlli) az hissəsi yerləşdirildikdə daşınmaz əmlak sertifikatlarının buraxılışı Komitə tərəfindən baş tutmamış hesab edilir.

7.9. Daşınmaz əmlak sertifikatlarının buraxılışı baş tutmamış hesab edilməsi haqqında qərarın qəbul edilməsi tarixindən etibarən bir iş günü ərzində Komitə bu barədə emitentə, daşınmaz əmlak sertifikatlarının təklifi və yerləşdirilməsini keçirən şəxslərə yazılı məlumat verməli və qərarı kütləvi informasiya vasitələrində açıqlamalıdır.

7.10. Daşınmaz əmlak sertifikatlarının buraxılışı baş tutmamış hesab edildiyi zaman daşınmaz əmlak sertifikatlarının mülkiyyətçilərinə vəsaitlərin qaytarılması və öhdəliklərin yerinə yetirilməməsi ilə əlaqədar buraxılış şərtləri ilə müəyyən edilmiş məbləğdə və müddətdə kompensasiyanın ödənilməsi emitent tərəfindən təmin edilir.

8. Daşınmaz əmlak sertifikatlarının tədavülü

8.1. Mərkəzi Depozitarda saxlanılan daşınmaz əmlak sertifikatları ilə alqı-satqı əqdlərində tərəf müqabili investisiya şirkəti olmadıqda, əqdlər investisiya şirkəti vasitəsilə bağlanılmalıdır. Mərkəzi Depozitarda saxlanılmayan daşınmaz əmlak sertifikatları ilə əqdlər investisiya şirkəti vasitəsi ilə bağlanmadıqda və ya belə əqdlərdə tərəf müqabili investisiya şirkəti olmadıqda həmin əqdlər notariat qaydasında təsdiq olunmalıdır.

8.2. Daşınmaz əmlak sertifikatları üzrə hüquqlar daşınmaz əmlak sertifikatlarının yeni mülkiyyətçilərinin “depo” hesabına köçürülməsi (kütləvi təklif üsulu ilə yerləşdirilmiş daşınmaz əmlak sertifikatlarının) və daşınmaz əmlak sertifikatlarının mülkiyyətçilərinin reyestrində müvafiq qeydlərin edilməsi yolu ilə ötürülür.

8.3. Daşınmaz əmlak sertifikatlarının ödənilmə tarixindən sonra, daşınmaz əmlak sertifikatlarının tədavülünə yol verilmir.

9. Daşınmaz əmlak sertifikatlarının ödənilməsi

9.1. Daşınmaz əmlak sertifikatlarının ödənilməsi emitent tərəfindən həyata keçirilir. Daşınmaz əmlak sertifikatlarının ödənilməsi onların mülkiyyətçilərinin mülkiyyətinə daşınmaz əmlak sertifikatında göstərilən tikilinin verilməsi və bu hüququn daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində dövlət qeydiyyatına alınmasından ibarətdir. Bu halda Mərkəzi Depozitarda saxlanılan daşınmaz əmlak sertifikatları emitentə təqdim edilir.

9.2. Daşınmaz əmlak sertifikatlarının ödənilməsinə başlanıldığı tarixdən etibarən 2 (iki) ay ərzində emitent daşınmaz əmlak sertifikatlarının mülkiyyətçilərinə, onlar tərəfindən verilmiş etibarnamə əsasında, müvafiq daşınmaz əmlaklara dövlət reyestrindən çıxarışlar təqdim etməlidir.

9.3. Daşınmaz əmlak sertifikatlarının buraxılış şərtləri ilə müəyyən edilmiş müddət ərzində tikinti başa çatdırılmadıqda və ya emitent tərəfindən bu Qaydaların 9.2-ci bəndində nəzərdə tutulmuş müddət ərzində daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindən çıxarışlar daşınmaz əmlak sertifikatlarının mülkiyyətçilərinə təqdim edilmədikdə, emitent tərəfindən daşınmaz əmlak sertifikatlarının mülkiyyətçilərinin daşınmaz əmlak sertifikatının nominal dəyəri və buraxılış şərtləri ilə müəyyən edilmiş kompensasiya ödənilir.

9.4. Daşınmaz əmlak sertifikatları təmin edilmiş olduqda, emitent tərəfindən onların nominal dəyəri və kompensasiya ödənilmədikdə bu Qaydaların 9.2-ci bəndində göstərilmiş müddət başa çatdıqdan sonra, bir ay ərzində daşınmaz əmlak sertifikatlarının nominal dəyəri və kompensasiya təminatçı tərəfindən ödənilir.

9.5. Emitent hər bir daşınmaz əmlak sertifikatının ödənilməsi tarixindən etibarən 5 (beş) iş günü ərzində bu barədə məlumatı, daşınmaz əmlak sertifikatları mülkiyyətçilərinin mülkiyyətinə daşınmaz əmlak sertifikatında göstərilən daşınmaz əmlakın verilməsinin dövlət qeydiyyatına alınması haqqında daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindən çıxarışın surətini və ya daşınmaz əmlak sertifikatlarının mülkiyyətçilərinə daşınmaz əmlak sertifikatının nominal dəyərinin və buraxılış şərtləri ilə müəyyən edilmiş kompensasiyanın ödənilməsini təsdiq edən sənədin surətini Mərkəzi Depozitara və təminatçıya (olduqda) təqdim etməlidir.

9.6. Daşınmaz əmlak sertifikatları təminatçı tərəfindən ödənildikdə bu Qaydaların 9.5-ci bəndi ilə nəzərdə tutulmuş məlumat Mərkəzi Depozitara təminatçı tərəfindən təqdim edilir.

9.7. Daşınmaz əmlak sertifikatlarının ödənilməsi tarixindən etibarən 3 (üç) ay ərzində Mərkəzi Depozitar onların ödənilməsi haqqında məlumatı (ödənilmiş daşınmaz əmlak sertifikatlarının sayı və ödənişin qaydasını göstərməklə) Komitəyə təqdim etməlidir.

“Azərbaycan Respublikasında daşınmaz əmlak
sertifikatları haqqında Qaydalar”a Əlavə 1

DAŞINMAZ ƏMLAK SERTİFİKATLARININ YERLƏŞDİRİLMƏSİ HAQQINDA HESABAT

Emitentin adı: ……………………………………………………….....………………................……

Daşınmaz əmlak sertifikatlarının buraxılışının dövlət qeydiyyat nömrəsi və qeydiyyat tarixi: …..………………….…………………………...................

Daşınmaz əmlak sertifikatlarının növü: ……………………………...………………………..

Buraxılışa daxil olan daşınmaz əmlak sertifikatlarının sayı: ....

Hesabat dövrü: ……………………………………………………………………………………..

Yerləşdirilmiş Daşınmaz əmlak sertifikatlarının sayı: ……………………………….................

Daşınmaz əmlak sertifikatlarının yerləşdirilməsindən daxil olan vəsaitin məbləği: ……………………………….....................…………………..

Emitentin olduğu yer, poçt indeksi göstərilməklə: ……………..……………………………..........

Emitentin əlaqə telefonlarının nömrələri, şəhərlərarası telefon kodu göstərilməklə: ....……………………………….......................

Emitentin rəhbərinin vəzifəsi, soyadı, adı və atasının adı: …..……………………………..............

imza

Tarix ………………………

M. Y.

“Azərbaycan Respublikasında daşınmaz əmlak
sertifikatları haqqında Qaydalar”a Əlavə 2

DAŞINMAZ ƏMLAK SERTİFİKATLARININ YERLƏŞDİRİLMƏSİNİN YEKUNLARI HAQQINDA HESABAT

Emitentin adı: ……………………………..................……....………………………….......………….........

Daşınmaz əmlak sertifikatlarının buraxılışının dövlət qeydiyyat nömrəsi və qeydiyyat tarixi: …..…………………...…………...

Daşınmaz əmlak sertifikatlarının növü: …………………………………......................................

Buraxılışa daxil olan Daşınmaz əmlak sertifikatlarının sayı: ……………………………………

Daşınmaz əmlak sertifikatlarının yerləşdirilməsinin başlanma və başa çatma tarixləri: ....………………………..

Yerləşdirilmiş Daşınmaz əmlak sertifikatlarının sayı: …………………………..…….............

Daşınmaz əmlak sertifikatlarının yerləşdirilməsindən daxil olan vəsaitin məbləği: ....…….…………………….......................................

Emitentin olduğu yer, poçt indeksi göstərilməklə:………………………………..……......………………...

Emitentin əlaqə telefonlarının nömrələri, şəhərlərarası telefon kodu göstərilməklə: ....………………………...

Emitentin rəhbərinin vəzifəsi, soyadı, adı və atasının adı: …………………………………......

imza

Tarix ______________________

M. Y.