

“İpoteka haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanununda dəyişiklik edilməsi barədə

AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ QANUNU

Azərbaycan Respublikasının Milli Məclisi Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 94-cü maddəsinin I hissəsinin 13-cü bəndini rəhbər tutaraq **qərara alır**:

“İpoteka haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanununda (Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2005, 6, maddə 461; 2007, 5, maddə 436, 11, maddə 1053; 2008, 5, maddə 348; 2009, 12, maddə 948; 2011, 7, maddə 591; 2017, 10, maddə 1773; Azərbaycan Respublikasının 2018-ci il 30 oktyabr tarixli 1298-VQD nömrəli Qanunu) aşağıdakı dəyişikliklər edilsin:

1. 1.0.6-cı maddədə “borclu əsas öhdəliyi icra etmədikdə,” sözləri “bu Qanunun 34-cü maddəsində nəzərdə tutulmuş əsaslar olduğu hallarda” sözləri ilə əvəz edilsin.

2. 4-cü maddə üzrə:

2.1. 4.1.4-cü maddəyə “əlaqədar” sözündən sonra “icra qeydinin aparılması,” sözləri əlavə edilsin;

2.2. 4.2-ci maddəyə “öhdəliyin” sözündən sonra “(bu Qanunun 4.1.1–4.1.3-cü maddələrində nəzərdə tutulmuş tələblərin)” sözləri əlavə edilsin və həmin maddədə “sayılmır” sözü “sayılır” sözü ilə əvəz edilsin.

3. 6.5-ci maddənin ikinci cümləsi çıxarılsın.

4. 9.1-ci maddədə “öhdəliyini” sözü “öhdəliklərini” sözü ilə əvəz edilsin.

5. 10-cu maddə üzrə:

5.1. 10.2-ci maddənin ikinci cümləsində “Daşınmaz əşyanın ipotekası haqqında müqavilə” sözləri “İpoteka müqaviləsi” sözləri ilə əvəz edilsin;

5.2. 10.5-ci maddənin birinci cümləsində “tarix” sözündən sonra “, həmçinin qanunla müəyyən edilmiş imperativ normalar nəzərə alınmaqla ipoteka saxlayanın tələbinin ipoteka predmeti hesabına yönəldilməsi barədə şərtlər, ipoteka predmetinin satış üsulu, ipoteka predmetinin ilkin satış qiyməti və ya bu qiyməti müəyyən edəcək müstəqil qiymətləndiricilər, ipoteka predmeti açıq bazarda satılarkən satışı həyata keçirməli şəxs və ipoteka predmetinin satılmasından əldə olunacaq gəlirlərin bölüşdürülməsi qaydası və növbəliliyi, ipoteka qoyanın elektron poçt ünvanı” sözləri əlavə edilsin.

6. 11.3-cü maddəyə “məhəyyəti,” sözündən sonra “ölçüsü,” sözü əlavə edilsin.

7. 14.1.3-cü maddə ləğv edilsin.

8. Aşağıdakı məzmununda 16.4-cü maddə əlavə edilsin:

“16.4. İpotekaya xitam verilməsi hallarında, daşınmaz əmlak üzərində hüquqların yüklüliyünün ləğv edilməsinə görə rüsum ipoteka qoyan tərəfindən ödənilir.”.

9. 18.1.9-cü maddədə “məhkəməyə müraciət edilmədən” sözləri “notariusun icra qeydi əsasında” sözləri ilə əvəz edilsin.

10. 25.3.3-cü maddənin sonunda nöqtə işarəsi nöqtəli vergül işarəsi ilə əvəz edilsin və aşağıdakı məzmununda 25.3.4-cü və 25.3.5-ci maddələr əlavə edilsin:

“25.3.4. ipoteka predmetinə tutma yönəldildikdə həmin əşyanı almaq istəyən şəxslərə ipoteka predmetinə yerində baxış keçirmək üçün şərait yaratmaq;

25.3.5. bu Qanunun 30.6-cı və 38.2-ci maddələrində nəzərdə tutulmuş hallarda ipoteka saxlayandan əsas öhdəliyin həcmi barədə arayış alaraq notarius təqdim etmək.”.

11. 26-cı maddə üzrə:

11.1. 26.1.6-cı maddənin sonunda nöqtə işarəsi nöqtəli vergül işarəsi ilə əvəz edilsin və aşağıdakı məzmununda 26.1.7-ci maddə əlavə edilsin:

“26.1.7. bu Qanunun 37.1-ci maddəsinə uyğun olaraq ipotekaya tutmanın yönəldilməsi barədə məhkəməyə şikayət edilmədikdə, ipoteka predmetinə tutmanı notariusun icra qeydi əsasında yönəltmək.”.

11.2. aşağıdakı məzmununda 26.3-cü maddə əlavə edilsin:

“26.3. İpoteka saxlayan bu Qanunun 30.6-cı və 38.2-ci maddələrində nəzərdə tutulmuş hallarda notarius təqdim etmək üçün ipoteka qoyana əsas öhdəliyin həcmi barədə arayış verir.”.

12. 27.1-ci maddədə “tam dəyəri məbləğində, ipoteka qoyan fiziki şəxs olduqda” sözləri “, fiziki şəxs olan borclu” sözləri ilə əvəz edilsin.

13. 28.2-ci maddə aşağıdakı redaksiyada verilsin:

“28.2. Tələbin başqa şəxsə keçməsi tələbin güzəştli müqaviləsinin bağlanması və ya ipoteka kağızında digər şəxsin xeyrinə verilmə qeydinin (indossamentin) edilməsi yolu ilə həyata keçirilir. Tələbin başqa şəxsə keçməsi bu Qanuna uyğun olaraq əlavə dövlət qeydiyyatına alınmalıdır. Bu şərtə əməl edilmədikdə, tələbin başqa şəxsə keçməsi etibarsız hesab olunur.”.

14. 29-cü maddəyə “keçdikdə” sözündən sonra “(vərəsəlik qaydasında borcun keçməsi halları istisna olmaqla)” sözləri əlavə edilsin.

15. 30-cu maddə üzrə:

15.1. 30.1-ci maddənin birinci cümləsinə “dair” sözündən sonra “etibarnamələr (nəqliyyat vasitələrini idarə etmək hüququna dair etibarnamələr istisna olmaqla) və” sözləri əlavə edilsin;

15.2. aşağıdakı məzmununda 30.6-cı maddə əlavə edilsin:

“30.6. İpoteka predmetinin özgəninkiləşdirilməsinin əsas öhdəlik üzrə tələblərin ödənilməsinə kifayət etdiyi hallarda, bu Qanunun 30.1-ci maddəsinin tələbləri nəzərə alınmadan ipoteka qoyan ipoteka predmetini özgəninkiləşdirir və ipoteka saxlayana əsas öhdəlik üzrə borclarını ödəyə bilər. İpoteka qoyan bu Qanunun 25.3.5-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş əsas öhdəliyin həcmi barədə arayışı notarius təqdim edir. Bu halda notarius ipoteka predmetinin özgəninkiləşdirilməsinə dair müqaviləni təsdiqləyir, ipoteka saxlayanın tələblərinin tam ödənilməsinə dair müəyyən edilmiş məbləğin ipoteka saxlayanın hesabına köçürülməsini təmin edir. İpoteka saxlayanın tələbləri tam ödənilmədikdə, ipoteka saxlayan (birgə ipoteka saxlayanlar) ipotekanın dövlət qeydiyyatının ləğvi məqsədilə ipotekanın dövlət qeydiyyatı

orqanına müraciət etməlidir.”.

16. 33-cü və 35-ci maddələr ləğv edilsin.

17. 34-cü maddə üzrə:

17.1. 34.1-ci maddədə “yaranması anı” sözləri “yaranmasına əsas verən hallar” sözləri ilə əvəz edilsin;

17.2. 34.1.1-ci maddədə “vaxtında icra olunmaması” sözləri “icrasının 90 təqvim günü və daha çox müddətə gecikdirilməsi” sözləri ilə əvəz edilsin;

17.3. 34.1.2-ci maddə ləğv edilsin;

17.4. 34.1.3-cü maddədə “yerinə yetirilməməsi” sözləri “baş verməsi” sözləri ilə əvəz edilsin.

18. 36-cı maddə üzrə:

18.1. 36.1-ci maddə aşağıdakı redaksiyada verilsin:

“36.1. İpoteka saxlayan bu Qanunun 36.2-ci maddəsində nəzərdə tutulan məlumatı əks etdirən bildirişi ipoteka qoyanın və ipoteka müqaviləsində qeyd olunan digər şəxsin ünvanına, bildirişin surətini isə ona məlum olan sonrakı ipoteka saxlayana, o cümlədən birgə ipoteka saxlayanlara sifarişli poçt göndərişi (məktubu) və elektron üsulla göndərir. Poçt göndərişi vasitəsilə ölkə daxilində göndərilmiş rəsmi bildiriş onun poçta təqdim edildiyi gündən 5 təqvim günü keçdikdən sonra, elektron üsulla göndərilmiş rəsmi bildiriş isə göndəriləndiyi gündən 3 təqvim günü keçdikdən sonra təqdim olunmuş sayılır.”;

18.2. 36.2.3-cü maddə aşağıdakı redaksiyada verilsin:

“36.2.3. ipoteka predmetinə notariusun icra qeydi əsasında tutmanın yönəldilməsi barədə xəbərdarlıq;”;

18.3. 36.3-cü maddənin birinci cümləsinə “əsasında” sözü əlavə edilən sonra “1 iş günü müddətində” sözləri əlavə edilsin və ikinci cümləsində “verildiyi” sözü “göndəriləndiyi” sözü ilə əvəz edilsin;

18.4. aşağıdakı məzmununda 36.3-1-ci maddə əlavə edilsin:

“36.3-1. İpoteka predmetinə tutmanın yönəldilməsi haqqında bildirişin ipotekanın dövlət qeydiyyatı orqanında qeydə alınması barədə ipoteka saxlayanın ərizəsi elektron imza ilə təsdiqlənmiş elektron sənəd formasında təqdim edildikdə, ipotekanın dövlət qeydiyyatı orqanının səlahiyyətli şəxsi ərizəni elektron imzası ilə təsdiqləməklə elektron formada ərizəçiyə qaytarır.”;

18.5. 36.4.1-ci maddə aşağıdakı redaksiyada verilsin:

“36.4.1. tutmanın yönəldilməsi haqqında bildiriş bu Qanunun 36.1-ci maddəsinə uyğun olaraq təqdim edildikdən sonra 3 iş günü ərzində ərizə ipotekanın dövlət qeydiyyatı orqanına təqdim edilmədikdə;”.

19. 37.1-ci maddənin ikinci cümləsi çıxarılsın və 37.2-ci maddə ləğv edilsin.

20. 38-ci maddə aşağıdakı redaksiyada verilsin:

“Maddə 38. İcra qeydi əsasında ipoteka predmetinə tutmanın yönəldilməsi

38.1. Bu Qanunun 37.1-ci maddəsinə uyğun olaraq ipotekaya tutmanın yönəldilməsi barədə məhkəməyə şikayət edilmədikdə, tutma ipoteka saxlayanın ipoteka müqaviləsinə, yaxud ipoteka kağızına əsaslanan tələbi üzrə notariusun icra qeydi əsasında həyata keçirilir.

38.2. İpoteka predmetinin açıq bazarda satılması üsulu ipoteka müqaviləsində nəzərdə tutulduğu halda notarius tərəflərdən birinin istəyi ilə ipoteka predmetinin açıq bazarda satılması barədə notariat qaydasında təsdiq edilmiş müraciətini icra qeydi ilə birlikdə 1 iş günü ərzində icra orqanına göndərir. “İcra haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanununa uyğun olaraq ipoteka predmeti açıq bazarda satılmaqla tələbin könüllü icrası üçün 2 ay müddət müəyyən edilir. Bu halda ipoteka predmeti ipoteka qoyanın əsas öhdəliyini həcmi barədə notariusla təqdim etdiyi arayış əsasında satılır. İpoteka predmeti bu müddətdə açıq bazarda satıldığı halda notarius satışıdan əldə olunan pul məbləğini depozit hesabından icra orqanının depozit hesabına köçürür və həmin məbləğ bu Qanunun 47-ci maddəsinə uyğun olaraq bölüşdürülür. İpoteka predmeti bu müddətdə açıq bazarda satılmadığı halda tələb icra məmuru tərəfindən məcburi qaydada icra edilir. İpoteka predmetinin ilkin satış qiyməti ipoteka müqaviləsində müəyyən edilmədikdə, tərəflərin razılığı əsasında ipoteka müqaviləsində göstərilən müstəqil qiymətləndiricilərdən biri, ilkin satış qiyməti müəyyən edilərkən həmin müstəqil qiymətləndiricilər qanunla müəyyən edilmiş qaydada fəaliyyətini dayandırdıqda və ya onların fəaliyyətinə xitam verildikdə isə, tərəflərin sonradan müəyyənləşdirdiyi digər qiymətləndirici tərəfindən müəyyən edilir. Müstəqil qiymətləndiricinin xidmətlərindən istifadə olunduqda buna görə xərclər ipoteka saxlayan tərəfindən ödənilir və bu xərclər ipoteka predmetinin satışından əldə edilən vəsait hesabına ona qaytarılır.

21. 39-cu maddə üzrə:

21.1. maddənin adı aşağıdakı redaksiyada verilsin:

“Maddə 39. İpoteka müqaviləsindən irəli gələn mübahisələrə məhkəmə qaydasında baxılması”;

21.2. 39.1-ci maddə aşağıdakı redaksiyada verilsin:

“39.1. İpoteka müqaviləsindən irəli gələn mübahisələrə məhkəmə ərizənin daxil olduğu gündən 1 ay müddətində baxır və həmin mübahisələrin həllinə dair qətnamə və ya qərar çıxarır. Çıxarılan qərardan şikayət verildiyi halda, həmin şikayətə sonrakı instansiya məhkəmələrində ərizənin daxil olduğu gündən 1 ay müddətində baxılır və həmin işin həllinə dair qətnamə və ya qərar çıxarılır.”.

22. 40-cı maddə ləğv edilsin.

23. 41-ci maddə üzrə:

23.1. 41.1-ci və 41.2-ci maddələr aşağıdakı redaksiyada verilsin:

“41.1. İpoteka müqaviləsinə əsasən tutma yönəldilən ipoteka predmeti açıq bazarda və ya hərracda, o cümlədən elektron qaydada keçirilən hərracda satıla bilər.

41.2. Məhkəmənin qərarı və ya notariusun icra qeydi əsasında tutma yönəldilməsi proseduru icra məmuru tərəfindən “İcra haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanununa uyğun olaraq həyata keçirilir. İcra məmuru ipoteka saxlayanın və ipoteka qoyanın qarşılıqlı razılığına əsasən seçilmiş beş ildən az olmayan daimi fəaliyyət göstərən ixtisaslaşdırılmış təşkilata (bundan sonra - hərracın təşkilatçısı) hərracın keçirilməsi barədə sifariş verir. Bu razılıq 5 təqvim günü müddətində əldə edilmədikdə icra məmuru sifariş “İcra haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanununa uyğun olaraq verir.”;

23.2. 41.3-cü maddənin ikinci cümləsi çıxarılsın.

24. 42-ci maddə üzrə:

24.1. 42.1-ci maddə aşağıdakı redaksiyada verilsin:

“42.1. Hərracın təşkilatçısı icra məmurlarından sifariş aldığı gündən 5 iş günü müddətində hərracın keçirilməsinə dair kütləvi informasiya vasitələrində və özünün rəsmi internet saytında elan dərc etdirir və bu barədə ipoteka saxlayan və ipoteka qoyana sifarişli poçt göndərişi (məktubu) ilə bildiriş göndərir. Elan və bildiriş hərracın keçirilməsinə ən gec 20 təqvim günü qalmış verilir (göndərilir). Hərrac sifarişin alındığı gündən 30 təqvim günündən gec olmayaraq keçirilir. Elanda və bildirişdə hərracın vaxtı, yeri, keçirilmə qaydası, satışa çıxarılan ipoteka predmetinin yerləşdiyi ərazi və təsviri, ilkin satış qiyməti, hərrac addımı (ilkin satış qiymətinin 3 faizindən artıq olmamaqla), hərracda iştirak üçün behin məbləği, onun ödənilməsi müddəti və qaydası, hərracda iştirak hüququnu əldə etmək üçün sənədlərin siyahısı, habelə alışı qiymətinin ödənilməsi müddəti və qaydası haqqında məlumat olmalıdır. Hərracın iştirakçısı hərracın predmetinin ilkin satış qiymətinin 5 faizi məbləğində beh ödəməlidir.”;

24.2. 42.3-cü maddə aşağıdakı redaksiyada verilsin:

“42.3. İstənilən şəxs, o cümlədən ipoteka saxlayan və ipoteka qoyan hərracda alıcı qismində iştirak edə bilər. Hərracı sifariş edən icra qurumunun və hərrac təşkilatının əməkdaşlarının, habelə əmlakın qiymətləndirilməsini həyata keçirən şəxslərin birbaşa və ya dolaylı yolla hərracda alıcı qismində iştirak etməsinə yol verilmir.”;

24.3. 42.7-ci maddəyə aşağıdakı məzmununda ikinci və üçüncü cümlələr əlavə edilsin:

“Əgər alış qiyməti hərracı udmuş şəxs tərəfindən həmin müddət ərzində ödənilməzsə ipoteka predmetini hərracda ikinci ən yuxarı qiymət təklif etmiş şəxs həmin qiymətə ala bilər. Bu məqsədlə hərrac təşkilatı həmin şəxsə müraciət edir, sonuncu ipoteka predmetini almağa yazılı razılıq verdikdə hərracı udmuş şəxs statusu qazanır.”.

25. 43-cü maddə üzrə:

25.1. 43.1-ci maddədə “vasitəsində” sözündən sonra “və özünün rəsmi internet saytında” sözləri əlavə edilsin;

25.2. 43.4-cü maddədə “45” rəqəmləri “20” rəqəmləri ilə əvəz edilsin;

25.3. 43.5-ci maddənin ikinci cümləsi aşağıdakı redaksiyada verilsin:

“Hərracın təşkilatçısı ipoteka predmetini ilkin satış qiyməti ilə, hərracın iştirakçısı olmadığına görə hərracın baş tutmadığı səbəbə görə isə ilkin satış qiymətindən 15 faiz aşağı qiymətlə hərraca çıxara bilər, bu şərtlə ki, ipoteka predmetinin ən aşağı satış qiyməti ən azı hərracın keçirilməsi xərclərinin və hüquqlarının qeydiyyat növbəliliyinə görə ipoteka predmetini açıq hərracdan satan ipoteka saxlayanın üstün olan digər ipoteka saxlayanların tələblərinin ödənilməsi üçün kifayət qədər olsun.”;

25.4. 43.7-ci maddədən “ilkin” sözü çıxarılsın və həmin maddədə “bilər” sözündən sonra “, bu şərtlə ki, ipoteka predmetinin ən aşağı satış qiyməti ən azı hüquqlarının qeydiyyat növbəliliyinə görə ipoteka predmetini satın alan ipoteka saxlayanın üstün olan digər ipoteka saxlayanların tələblərinin ödənilməsi üçün kifayət qədər olsun” sözləri əlavə edilsin.

26. 45-ci maddə ləğv edilsin.

27. 46.1-ci maddənin birinci cümləsinə “bütün” sözündən əvvəl “öhdəlik üzrə” sözləri əlavə edilsin.

28. 47-ci maddə üzrə:

28.1. 47.1-ci maddə ləğv edilsin;

28.2. 47.2.3-cü maddənin sonunda nöqtə işarəsi nöqtəli vergül işarəsi ilə əvəz edilsin və aşağıdakı məzmununda 47.2.4-cü maddə əlavə edilsin:

“47.2.4. bu Qanunun 47.2.1–47.2.3-cü maddələrində qeyd edilən tələblər tam ödənildikdən sonra “İcra haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanununda nəzərdə tutulmuş məbləğdə icra ödənişinin ödənilməsinə.”;

28.3. 47.5-ci maddəyə aşağıdakı məzmununda üçüncü cümlə əlavə edilsin:

“Əgər satışdan götürülən məbləğ ipoteka saxlayanın tələblərindən artıqdırsa, artıq məbləğ ipoteka qoyana qaytarılmalıdır.”.

29. 55.2-ci maddədə “və ya 45-ci maddələrində” sözləri “maddəsində” sözü ilə əvəz edilsin.

30. 59.4-cü maddədə “çıxmadaqda həmin şəxslər evdən və ya mənzildən müvafiq olaraq tutmanın yönəldilməsi barədə notariusun icra qeydi və ya məhkəmə qərarı əsasında” sözləri “və yaşayış yeri üzrə qeydiyyatdan çıxmadaqda, həmin şəxslər evdən (mənzildən) və yaşayış yeri üzrə qeydiyyatdan ayrıca məhkəmə qərarı tələb olunmadan ipoteka predmetinə tutmanın yönəldilməsi barədə icra sənədi əsasında 10 təqvim günü müddətində” sözləri ilə əvəz edilsin.

İlham ƏLİYEV,
Azərbaycan Respublikasının Prezidenti