**Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsində**

**dəyişiklik edilməsi haqqında**

**AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ QANUNU**

Azərbaycan Respublikasının Milli Məclisi Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 94-cü maddəsinin I hissəsinin 10-cu bəndini rəhbər tutaraq **qərara alır:**

[Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsində](http://e-qanun.az/code/8) (Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2000, № 4, I kitab, maddə 250, № 5, maddə 323; 2002, № 12, maddə 709; 2003, № 8, maddə 420; 2004, № 3, maddə 123, № 5, maddə 318, № 6, maddə 415, № 10, maddə 761, № 11, maddə 901; 2005, № 2, maddə 61, № 6, maddə 466, № 8, maddələr 684, 692, 693, № 11, maddə 996, № 12, maddə 1085; 2006, № 2, maddə 68, № 3, maddə 225, № 5, maddə 387, № 6, maddə 478, № 8, maddə 657, № 12, maddə 1005; 2007, № 2, maddə 80, № 6, maddə 560, № 8, maddə 745, № 10, maddə 937, № 11, maddə 1053, № 12, maddələr 1215, 1219; 2008, № 3, maddə 145, № 6, maddə 456, № 7, maddə 602, № 12, maddə 1049; 2009, № 2, maddə 47, № 5, maddə 295, № 6, maddə 404, № 7, maddə 517; 2010, № 2, maddə 75, № 3, maddə 171, № 4, maddələr 265, 266, 276; 2011, № 2, maddə 71, № 7, maddə 586, № 8, maddə 750, № 12, maddələr 1073, 1102; 2012, № 1, maddə 5, № 5, maddə 403, № 6, maddə 498; 2013, № 1, maddə 15, № 6, maddə 620, № 11, maddə 1280, № 12, maddələr 1469, 1478; 2014, № 2, maddə 96, № 7, maddə 768; 2015, № 3, maddə 254, № 5, maddə 512, № 7, maddə 814, № 10, maddə 1093; 2016, № 1, maddə 26, № 2, I kitab, maddələr 186, 204, № 3, maddə 401, № 4, maddələr 640, 646, № 6, maddə 1005, № 7, maddə 1248, № 12, maddələr 1998, 2018; 2017, № 2, maddələr 151, 153; № 4, maddə 524, № 5, maddələr 703, 735, № 6, maddə 1035, № 11, maddə 1953, № 12, I kitab, maddələr 2210, 2234, 2239; 2018, № 2, maddə 142, № 4, maddə 650, № 5, maddələr 845, 851; Azərbaycan Respublikasının 2018-ci il 30 oktyabr tarixli 1295-VQD və 1297-VQD nömrəli qanunları) aşağıdakı dəyişikliklər edilsin:

1. 135.4-cü maddə üzrə:

1.1 ikinci cümləyə “olan” sözündən sonra “(ondan ayrıla bilməyən)” sözləri əlavə edilsin;

1.2. aşağıdakı məzmunda üçüncü cümlə əlavə edilsin:

“Torpaq sahəsi və torpaqla möhkəm bağlı olan (ondan ayrıla bilməyən) əşya vahid daşınmaz əşyadır və vahid mülkiyyət obyektidir.”.

2. 224.2-ci maddəyə aşağıdakı məzmunda üçüncü cümlə əlavə edilsin:

“Borclunun ümumi mülkiyyət hüququndakı payı ipoteka predmeti olduqda, həmin paya  tutmanın yönəldilməsi “İpoteka haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu ilə müəyyən olunmuş qaydada həyata keçirilir.”.

3. 307-ci maddə üzrə:

3.1. 307.1-ci maddə aşağıdakı redaksiyada verilsin:

“307.1. “İpoteka müqaviləsində tərəflərin adı və yaşayış yeri (olduqları yer), ipotekanın predmeti, onun adı, olduğu yer və eyniləşdirilməsi üçün yetərli olan digər təsviri, əsas öhdəliyin mahiyyəti, ölçüsü (məbləği), əmələ gəlməsi əsasları və icra müddəti, bu öhdəliyin əsaslandığı müqavilənin tərəfləri, bağlandığı yer, tarix, 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 göstərilməlidir.”;

3.2. 307.2-ci maddə ləğv edilsin;

3.3. 307.4-cü maddənin birinci və ikinci cümlələri çıxarılsın.

4. 317.2-ci maddədə “bu Məcəllənin 414-416-cı maddələrinə” sözləri “İpoteka haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanununa” sözləri ilə əvəz edilsin.

5. 319.4-cü, 319.5-ci və 319.6-cı maddələr aşağıdakı redaksiyada verilsin:

“319.4. Açıq hərracdan satışa çıxarılan ipoteka predmetinin ilkin satış qiyməti “İpoteka haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanununa uyğun olaraq müəyyən edilir.

319.5. Hərrac “İpoteka haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu ilə müəyyən olunmuş hallarda baş tutmamış elan edildikdə, təkrar hərrac keçirilir. Təkrar hərrac birinci hərracın formasında elan edilməli və həmin qaydada keçirilməlidir. Təkrar hərracın təşkilatçısı ipoteka predmetini ilkin satış qiymət ilə, təkrar hərracın birinci hərracın iştirakçısı olmadığı səbəbindən keçirildiyi halda 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 saxlayandan üstün olan digər ipoteka saxlayanların tələblərinin ödənilməsi üçün kifayət qədər olsun. Hərrac üzrə xərclər mülkiyyətçinin üzərinə qoyulur.

319.6. İpoteka predmetinin satışından götürülən məbləğ ipoteka saxlayanın tələbinin ödənilməsi üçün yetərli deyildirsə, o, çatışmayan məbləği, əgər ipoteka müqaviləsində ayrı qayda nəzərdə tutulmayıbsa, borclunun başqa əmlakından almaq hüququna malikdir. Bu halda ipoteka saxlayanın ipotekaya əsaslanan üstünlük hüququ yoxdur. Əgər satışdan götürülən məbləğ ipoteka saxlayanın tələblərindən artıqdırsa, artıq məbləğ ipoteka verənə qaytarılmalıdır.”.

**İlham Əliyev**

**Azərbaycan Respublikasının Prezidenti**

Bakı şəhəri, 28 dekabr 2018-ci il

№ 1438-VQD