«Dövlət qeydiyyatına alınmışdır»
Azərbaycan Respublikası
Ədliyyə Nazirliyi

Qeydiyyat N 2907
30 avqust 2002-ci il

Nazir

_________________**F. Məmmədov**

Azərbaycan Respublikası Mərkəzi Bankı Idarə Heyətinin

16 avqust 2002-ci il
tarixli qərarı ilə təsdiq edilmişdir
Protokol N 18

Idarə Heyətinin sədri

__________________**E.Rüstəmov**

BANKLARIN ƏSAS VƏSAİTLƏRLƏ (ƏMLAKLA) APARDIQLARI ƏMƏLİYYATLARIN TƏNZİMLƏNMƏSİ

Q A Y D A L A R I

(15 aprel 2010-cu il tarixli dəyişikliklərlə)

Bakı – 2002-ci il

1. Ümumi müddəalar

1.1. Bu Qaydalar "Azərbaycan Respublikasının Mərkəzi Bankı haqqında" və "Azərbaycan Respublikasında banklar və bank fəaliyyəti haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanunlarına uyğun olaraq hazırlanmış və bankların əsas vəsaitlərlə apardıqları əməliyyatların tənzimlənməsi qaydalarını müəyyən edir.

1.2. Bu Qaydaların tətbiqində əsas məqsəd bank likvidliyinin qorunması üçün vəsaitlərin qeyri-likvid aktivlərdə yüksək konsentrasiyasının qarşısını almaq, bank öhdəliklərinin icrasını vaxtında təmin etmək, habelə kapital itkilərinə yol verməməkdır.

2. Bankların əsas vəsaitlərlə əməliyyatları

2.1. Banklar əsas vəsaitlərlə aşağıda sadalanan əməliyyatlar aparmaq hüququna malikdirlər:

2.1.1. öz fəaliyyətləri üçün zəruri olduqda və ya maliyyə icarəsini həyata keçirmək məqsədi ilə almaq;

2.1.2. fəaliyyətlərində istifadə etmədikdə satmaq;

2.1.3. bank qarşısında borcların tam və ya qismən ödənilməsi üçün alınmış borc müqabilində müştərinin girov qoymuş və ya üçüncü şəxs tərəfindən banka verilmiş əsas vəsaiti qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada mülkiyyətinə keçirmək.

2.2. Bank mülkiyyətində olan əsas vəsaitlər nəzarət məqsədilə Azərbaycan Respublikası Mərkəzi Bankına (bundan sonra AMB) təqdim olunan prudensial hesabatlarda iki kateqoriya üzrə qruplaşdırılır:

a) bank işində istifadə olunan əsas vəsaitlər;

b) bank işində istifadə olunmayan əsas vəsaitlər.

3. Bank işində istifadə olunan əsas vəsaitlərə sərmayə (investisiya) qoyuluşları

3.1. Azərbaycan Respublikası Mərkəzi Bankının qabaqcadan yazılı icazəsi alınmadan heç bir bank bank işində istifadə olunan əsas vəsaitlərə ödənilmiş nizamnamə kapitalının miqdarından çox sərmayə (investisiya) qoya bilməz.

3.2. Bank likvidliyi və ya kapitalın adekvatlıq əmsalının pozulduğu hallarda bankın əsas vəsaitlərə sərmayə qoyuluşlunun həyata keçirilməsinə icazə verilmir.

3.3. Bank işində istifadə olunan əsas vəsaitlərə qoyulan sərmayələrin miqdarının müəyyən edilməsində aşağıdakı əsas vəsaitlərin və məsrəflərin məbləğləri nəzərə alınır:

3.3.1. bank və onun struktur bölmələri tərəfindən istifadə olunan və ya istifadəsi nəzərdə tutulan torpaq sahələri, binalar, qurğular, mebel və avadanlıqlar, nəqliyyat vasitələri və s;

3.3.2. bank tərəfindən icarəyə götürülmüş əsas vəsaitin kapitallaşdırılmış əsaslı təmir xərcləri (icarəyə götürülmüş əsas vəsaitlə bilavasitə əlaqədar olan və onun ayrılmaz tərkib hissəsinə çevrilən, icarə müddəti qutardıqdan sonra isə bankın mülkiyyətinə keçən əsas vəsaitin əsaslı təmiri);

3.3.3. gələcəkdə bank tərəfindən istifadəsi nəzərdə tutulan və onun mülkiyyətinə keçirilmiş və ya bank fəaliyyətinin genişləndirilməsi məqsədilə alınmış əsas vəsaitlər. Bu əsas vəsaitlər bir ildən çox olmayan müddətdə istifadə olunmalıdır.

3.4. Bu Qaydaların 3.3-cü bəndində nəzərdə tutulan hesablamada bankın öz tələbatı üçün tikintisi aparılan obyektin smeta dəyəri nəzərə alınır.

3.5. Bu Qaydaların 3.3-cü bəndində nəzərdə tutulan hesablamada bankın istifadə etdiyi binanın mülkiyyətçisinə və ya icarəyə verənə ödənilmiş və ya ödəniləcək birbaşa və dolayı sərmayələrin miqdarı da nəzərə alınır. Belə sərmayələrə həmin müəssisələrin səhmlərinə, istiqraz vərəqələrinə və ya bu cür maliyyə alətlərinə vəsait qoyuluşları, habelə bu kimi müəssisələrin səhm təminatı (kreditin məbləğindən çox olmayan hissəsi) ilə bank tərəfindən verilmiş kreditlər aid edilir.

4. Bank işində istifadə olunmayan əsas vəsaitlər

4.1. Bank işində istifadə olunmayan əsas vəsaitlərə aşağıdakılar aid edilir:

4.1.1. bank qarşısında müştərinin borclarının qismən və ya tam ödənilməsi üçün götürülmüş, yaxud qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada borclar müqabilində borclu və ya üçüncü şəxs tərəfindən bankın xeyrinə özgəninkiləşdirilən bank işində istifadəsi nəzərədə tutulmayan əsas vəsaitlər;

4.1.2. bank və onun struktur bölmələri tərəfindən əvvəllər istifadə edilən əsas vəsaitlər;

4.1.3. maliyyə icarəsi üzrə icarəçinin öhdəliyinin yerinə yetirməməsi səbəbindən geri alınmış və bank tərəfindən istifadəsi nəzərdə tutulmayan əsas vəsaitlər;

4.1.4. bank fəaliyyətinin genişləndirilməsi üçün alınmış, lakin bir ildən çox müddətdə bank işində istifadə edilməyən əsas vəsaitlər.

5. Bank işində istifadə olunmayan əsas vəsaitlər üzrə tələblər

5.1. Bank işində istifadə olunmayan daşınmaz əsas vəsait üç ildən çox olmayan müddət ərzində satılmalıdır.

5.2. Mərkəzi Bank aşağıdakı hallarda bank işində istifadə olunmayan daşınmaz əsas vəsaitin satılması müddətinin daha bir il müddətinə artırılmasına icazə verə bilər:

5.2.1. üç illik dövr ərzində bu əsas vəsaiti satmaq üçün bank tərəfindən bütün görülmüş tədbirlər sənədlərlə əsaslandırıldıqda;

5.2.2. üç il ərzində bu əsas vəsaitin satışının banka zərər vura biləcəyi əsaslandırıldıqda.

Bu cür əsas vəsaitlərin satışı üçün bankın gördüyü bütün tədbirlə tam sənədləşdirilməli və bankın Müşahidə Şurası və Idarə Heyətinin daimi nəzarətində saxlanılmalıdır. Belə sənədlərə əsas vəsaitlərin qiymətləndirilməsi barədə qiymətləndiricinin rəyi, alqı-satqı barədə təkliflər, yazışmalar, elanlar və s. aid edilir.

5.3. Bank işində istifadə olunmayan daşınmaz əsas vəsaitin saxlanma müddətinin hesablanması aşağıdakı andan başlanır:

5.3.1. girov götürülmüş, borclu və ya üçüncü şəxs tərəfindən banka verilmiş əsas vəsait üzərində mülkiyyət hüququ banka keçdiyi tarixdən;

5.3.2. bankın köhnə binadan yeni binaya köçməsi başa çatdıqda və ya fəaliyyətində bu binadan istifadə edilməsi dayandırıldığı tarixdən;

5.3.3. bankın nəzərdə tutulan genişləndirmə işləri üçün alınmış əsas vəsaitdən istifadə edilməməsi barədə qərar qəbul edildiyi tarixdən;

5.3.4. maliyyə icarəsi üzrə icarəçinin öhdəliyini yerinə yetirməməsi səbəbindən əsas vəsaitlərin banka qaytarıldığı tarixdən.

5.4. Bank işində istifadə olunmayan daşınmaz əsas vəsaitlərdən fərqli olaraq, bank işində istifadə olunmayan daşınar əsas vəsaitlər 120 gün müddətinə satılmalıdır.

5.5. Bank tərəfindən əvvəllər istifadə olunmuş və ya fəaliyyətlərinin genişləndirilməsi üçün alınmış, habelə bankın mülkiyyətinə keçmiş istifadəsi nəzərdə tutulmayan əsas vəsaitlər ildə ən azı bir dəfə qiymətləndirilməlidir. Balans dəyəri 20.000 manata qədər olan bu əsas vəsaitlərin qiymətləndirilməsi AMB-nin «Ödənilməmiş borclar müqabilində banklar tərəfindən əmlakın balansa götürülməsi və qiymətləndirilməsi Qaydaları»ı ilə müəyyən edildiyi kimi aparılır. Balans dəyəri 20.000 manatdan çox olan əsas vəsaitlərin qiymətləndirilməsi isə həmin Qaydalarla müəyyən edildiyi kimi kənar qiymətləndirici tərəfindən aparılır.

5.6. Bank işində istifadə olunmayan əsas vəsaitlərin yenidən qiymətləndirilməsinin maliyyə hesabatlarında əks etdirilməsi AMB-nin «Azərbaycan Respublikasının bütün kredit təşkilatlarında əsas vəsaitlərin uçotu Qaydaları»nda müəyyən edilmiş qaydada həyata keçirilir.

5.7. Bank işində istifadə olunmayan əsas vəsaitlərin bank aktivləri kimi təsnifləşdirilməsi və onlar üçün xüsusi ehtiyatların yaradılması AMB-nin «Aktivlərin təsnifləşdirilməsi və zərərin ödənilməsi üçün ehtiyatların yaradılması Qaydaları»na müvafiq aparılır.

5.8. Bu Qaydaların 5.1-ci, 5.2-ci və 5.4-cü bəndlərində göstərilən müddətlərdə satılmayan əsas vəsaitlər «ümidsiz» aktivlər kimi təsnifləşdirilərək yaradılmış xüsusi ehtiyatlar hesabına balansdan silinməklə satılana kimi balansdankənar hesabda uçota alınır və ya ləğv edilir.

6. Icazələr

6.1. Aşağıdakı hallarda Mərkəzi Bankın qabaqcadan icazəsi tələb olunur:

6.1.1. bank işində istifadə olunmayan daşınmaz əsas vəsaitlərə sahib olmaq niyyəti üç ildən çox olduqda. Bu zaman bank onun satılması üçün gördüyü tədbirləri sübut edən sənədləri təqdim etməlidir;

6.1.2. daşınmaz əsas vəsaitə sərmayə qoyuluşlarını və ya kreditləri qaytarma məqsədilə bu əsas vəsaitlərin təmirinə və ya tikintisinə əlavə xərclər çəkdikdə.

6.2. Aşağıdakı hallarda əsas vəsaitlərin əsaslı təmirinə və ya tikintisinə əlavə xərclərin çəkilməsinə icazə verilir:

6.2.1. xərc nəticəsində kreditin ümumi dəyəri ilə əsas vəsaitin bazar dəyəri arasındakı fərqin azalması sübut edildikdə;

6.2.2. bu əlavə xərclərin məqsədi əsas vəsait bazarında möhtəkirlikdən ibarət olmadıqda.

6.3. Əsas vəsaitin cari təmiri ilə əlaqədar çəkiləcək əlavə xərclər üçün icazə tələb olunmur.

6.4. Daşınmaz əsas vəsaitin təmir və ya tikintisinin başlanmasına azı 30 təqvim günü qalmış Mərkəzi Banka müraciət edilir. Müraciətə bu Qaydaların 6.2.-ci bəndinin şərtlərinə əməl olunmasını təsdiq edən sənədlər qoşulmalıdır. Mərkəzi Bank 30 təqvim günü ərzində müraciətlə bağlı razılıq verir və ya əsaslandırılmış qaydada imtina edir.

7. Bank işində istifadə olunmayan əsas vəsaitlərin satılması üzrə əməliyyatlar

7.1. Bank işində istifadə olunmayan əsas vəsaitlərin satışı aşağıdakı qaydalarla həyata keçirilə bilər:

7.1.1. qanunvericiliklə müəyyən olunmuş adi satış qaydasında daşınar və daşınmaz əsas vəsaitlərin dəyərinin tam məbləğdə birdəfəlik ödənilməsi;

Əsas vəsaitlərin satış dəyərinin birdəfəlik ödənişi zamanı əldə edilən faktiki gəlir və ya itki balansda dərhal uçota alınır, yəni bankın gəliri və ya xərci kimi təsdiq edilərək hesabatda əks olunur;

7.1.2. adi satış qaydasından fərqli olaraq, daşınmaz əsas vəsaitin ödənilməyən qalıq məbləğinin alıcı tərəfindən daha uzun müddətə, yəni hissə-hissə ödənilməsi. Bu qaydada daşınmaz əsas vəsaitlərin satışı yalnız onun bazar dəyərinin minimum 25%-i faktiki ödənildikdə, alıcı banka aidiyyatı və ya aidiyyatı şəxs adından hərəkət edən şəxs olduqda isə minimum 50%-i faktiki ödənildikdə həyata keçirilə bilər. Bank işində istifadə olunmayan daşınmaz əsas vəsaitlər üzrə alıcı tərəfindən təklif olunan ilkin ödəniş bu nisbətlərdən aşağı olduqda əsas vəsaitin satışına yol verilmir.

7.2. Bank işində istifadə olunmayan daşınar əsas vəsaitlərin bu Qaydaların 7.1.2-ci bəndinin şərtləri ilə satılmasına icazə verilmir.

7.3. Bank işində istifadə olunmayan daşınmaz əsas vəsait alıcıya bu Qaydaların 7.1.2.-ci bəndində göstərilən şərtlərlə satıldıqda, onun ödənilməmiş qalıq məbləği müştəriyə verilmiş kredit kimi rəsmləşdirilir və uçotu müvafiq balans hesabında aparılır. Əsas vəsaitin bankın öz krediti hesabına müştəriyə satılması zamanı aşağıdakı şərtlərə əməl olunmalıdır:

7.3.1. alıcının ödəniş qabiliyyəti qənaətbəxş olmalı;

7.3.2. alqı-satqı müqaviləsi bağlanarkən əsas vəsait üzrə mülkiyyət hüququ və risklər, habelə onun istifadəsindən əldə edilən gəlir alıcıya keçməli;

7.3.3. ən azı satışın obyekti olan əsas vəsait girov kimi rəsmləşdirilməli.

7.4. Əsas vəsait bu Qaydaların 7.2-ci bəndinin şərtləri ilə satıldıqda:

7.4.1. satışdan yaranan itki dərhal tanınır;

7.4.2. satışdan gəlir əldə edildikdə o, kreditin verilmə tarixindən bir il müddətində yalnız «gələcək dövrün gəlirləri» hesabında uçota alınır;

7.4.3. «gələcək dövrün gəlirləri» hesabında uçota alınan məbləğ əsas vəsaitin kredit hesabına satılması tarixindən bir il keçdikdən sonra kreditin qalan müddəti ərzində bərabər hissələrlə gəlirdə uçota alınır[1[1]];

7.4.4. əsas vəsaitin kredit hesabına satılması zamanı kreditin verilmə müddəti bir ildən az olarsa, satışdan əldə edilən gəlir kredit tam qaytarıldıqdan sonra uçota alınır;

7.4.5. kreditlər üzrə faizlərin hesablanması və ya faizlərin hesablanmasının dayandırılması AMB-nın «Kredit əməliyyatları üzrə faizlərin hesablanmasının dayandırılması haqqında Qaydalar»ına müvafiq olaraq aparılır.

8. Yekun müddəalar

Bu Qaydalar Dövlət qeydiyyatına alındığı tarixdən qüvvəyə minir.

[1[1]] Мясялян: банкын борълар мцгабилиндя эютцрмцш вя йа онун яввялляр истифадя етдийи ясас вясаитин баланс дяйяри 900 млн. манат олмушдур. Банк иля алыъы арасында ясас вясаитин базар дяйяри 1 млрд. манат мябляьиндя разылашдырылмышдыр. Эялир 100 млн. манат (1000-900=100) тяшкил едяъякдир. Алыъы тяряф (алыъы банка аидиййаты шяхс дейил) илк юдяниш кими 300 млн. манат, йяни сатылан ясас вясаитин базар дяйяринин 25%-дян чохуну юдяйир. 700 млн. манат банкын балансында кредит кими рясмляшдирилир, сатышдан ялдя едиляъяк эялир (100 млн. манат) балансда «эяляъяк дюврцн эялирляри» кими эюстярилир. Кредит 5 иля верилмишдир. Биринъи ил банкын малиййя щесабатында эялир эюстярилмир, галан 4 илдя ися юдянишляр разылашдырылмыш ъядвял цзря апарыларса щяр ил 25 млн. манат (100:4=25) мябляьиндя эялир эюстярилир.