

Dr. ASLI MAKARACI

Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi
Öğretim Görevlisi

**KONUT FİNANSMAN
SİSTEMİNDE İHRAÇ EDİLEN
MENKUL KIYMETLER VE
TEMİNATLARI**



İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	vii
TEŞEKKÜR.....	ix
İÇİNDEKİLER	xi
KISALTMALAR	xvii
GİRİŞ	1

Birinci Bölüm KONUT FİNANSMAN SİSTEMİNDE MENKUL KIYMET İHRACI

A. İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler	14
1. İpotek Teminatlı Menkul Kıymetin Tanımını ve Hukuki Niteliği	15
2. İpotek Teminatlı Menkul Kıymet İhraç Eden Kuruluşlar	23
a. İpotek Teminatlı Menkul Kıymet İhraç Edebilecek Bankalar	24
b. İpotek Finansmanı Kuruluşu.....	24
c. İpotek Teminatlı Menkul Kıymet İhraççısı Olmanın Şartları.....	28
3. İpotek Teminatlı Menkul Kıymet İhracı	35

a.	İpotek Teminatlı Menkul Kıymet İhracının Türleri	35
aa.	İpotek Teminatlı Menkul Kıymetin Banka Tarafından İhracı	35
bb.	İpotek Teminatlı Menkul Kıymetin İpotek Finansmanı Kuruluşu Tarafından İhracı	36
b.	İpotek Teminatlı Menkul Kıymetlere İlişkin Sınırlamalar	45
aa.	İhraç Aşamasında Öngörülen Sınırlamalar	46
bb.	İpotek Teminatlı Menkul Kıymet Hamillerinin Vadeyi Bekleme Zorunluluğu	46
c.	İpotek Teminatlı Menkul Kıymet İhracında Sermaye Piyasası Kurulu'nun Görevleri	47
B.	İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler	49
1.	Konut Finansmanı Fonu ve Organizasyonu	53
a.	Konut Finansmanı Fonunun Tanımı ve Hukuki Niteliği	53
aa.	Trust	54
bb.	"Trust"ın Kara Avrupa Hukukunda Görünümü	58
cc.	Türk Hukukundaki Düzenleme	68
b.	Konut Finansmanı Fonunun Kuruluşu	72
c.	Konut Finansmanı Fonunun Organizasyonu	76
aa.	Kurucular	76
bb.	Fon Kurulu	80
cc.	Denetçiler	85
dd.	Hizmet sağlayıcılar	89
d.	Konut Finansmanı Fonuna Dahil Varlıklar	92
aa.	İpotek Teminatlı Konut Kredisi Alacakları	93
bb.	Türev Araçlar	98
cc.	Nakit Benzeri Kısa Vadeli Yatırımlar	99
dd.	Yedek Hesaplardaki Varlıklar	100
e.	Fon Varlıklarının Değerinin Hesaplanması ve Kaydı ..	100

f. Fondan Yapılabilecek Harcamalar	101
g. Fonun Sona Ermesi	102
2. İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet İhracına Genel Bakış	103
C. İpotek Teminatlı Menkul Kıymetlerin ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetlerin Birbirinden ve Benzer Menkul Kıymetlerden Farkı.....	107
1. İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetlerin ve İpotek Teminatlı Menkul Kıymetlerin Birbirinden Farkı.....	108
2. İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetlerin Yatırım Fonu Katılma Belgelerinden Farkı.....	111
3. İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler ile İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetlerin Rehinli Tahvillerden Farkı.....	113
4. İpotek Teminatlı Menkul Kıymetlerin ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetlerin Seri Olarak İhraç Edilen İpotekli Borç Senedi ve İrat Senetlerinden Farkı.....	116

İkinci Bölüm
İPOTEK TEMİNATLI
MENKUL KIYMET VE
İPOTEĞE DAYALI MENKUL
KIYMETLERE İLİŞKİN
TEMİNATLAR

A. İpotek Teminatlı Menkul Kıymet Hamilinin Teminat Havuzu Üzerinde Sahip Olduğu Teminat.....	124
1. Teminat Havuzu	124
a. Teminat Havuzunun Tanımı ve Hukuki Niteliği	125
b. Teminat Havuzunda Yer Alan Varlıklar	129
aa. İpotek Teminatlı Kredi Alacakları	129
bb. İkame Varlıklar	136
cc. Türev Araçlar.....	137

c. Teminat Havuzunda Yer Alan Varlıklara İlişkin Sınırlamalar	138
d. Teminat Sorumlusu	140
aa. Teminat Sorumlusunun Nitelikleri ve Atanması	140
bb. Teminat Sorumlusunun Görevleri	143
2. Teminat Havuzunda Yer Alan Varlıkların Korunmasına İlişkin Tedbirler	146
a. Teminat Uyum İlkeleri	147
b. İhraççının Teminat Havuzu Üzerindeki Yetkilerine İlişkin Sınırlamalar	154
c. Üçüncü Kişilerin Haklarına İlişkin Sınırlamalar	155
aa. Haciz ve İflas Yasağı	155
bb. Teminat Havuzunu Koruyucu Sözleşmelerin Feshedilememesi	159
3. İpotek Teminatlı Menkul Kıymet Hamilinin Teminat Havuzu Üzerinde Sahip Olduğu Hak	160
B. İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet Hamilinin Sahip Olduğu Teminat	172
1. Fonda Yer Alan Varlıkların Korunmasına İlişkin Tedbirler	174
a. Denge İlkesi	174
b. Fonda Yer Alan İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetlere İlişkin Sınırlama	176
c. Fonun Yeniden Yapılandırılması	177
d. Fon Kurulunun Fon Hakkında Yapabileceği İşlemlere İlişkin Sınırlamalar	178
aa. Borçlandırıcı İşlemlere İlişkin Sınırlama	178
bb. Tasarruf İşlemlerine İlişkin Sınırlama	182
e. Üçüncü Kişilerin Haklarına İlişkin Sınırlamalar	184
2. Fonda Yer Alan Varlıkların Kalitesini Arttırmaya Yönelik İşlemler	185

a. Farklı Sınıflarda İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet İhracı	185
b. Üçüncü Kişilerin Teminat Göstermesi	188
c. Yedek Hesap Oluşturulması	188
d. İpotek Teminatlı Konut Kredilerinin Fondan Çıkarılması ya da Değiştirilmesi	189
e. Kredi Veren İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet Satın Alması	190
3. İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet Hamilinin Nakit Akımlarından Alacağı Tahsil Edememesi Halinde Sahip Olduğu Hak	190
a. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Alacağı Tedbirler	191
b. İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet Hamillerinin Başvurabileceği Hukuki İmkanlar	194
SONUÇ	197
KAYNAKÇA	201