

AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASI TƏHSİL NAZİRLİYİ
AZƏRBAYCAN DÖVLƏT İQTİSAD UNİVERSİTETİ

MAGİSTRATURA MƏRKƏZİ

Əlyazması hüququnda

Hüseynova Nuranə Elxan qızı

(MAGİSTRANTIN A.S.A)

“İPOTEKA KREDİTLƏŞMƏSİ VƏ ONUN İNKİŞAF İSTİQAMƏTLƏRİ”

mövzusunda

MAGİSTR DİSSERTASİYASI

İxtisasın şifrivə adı 060403 “Maliyyə”

İxtisaslaşma

Bank işi

Elmi rəhbər:

İ.e.n.dos. Əsgərova R.V.

Magistr proqramının rəhbəri:

İ.e.n.prof. Rzayev R.M.

Kafedra müdiri

İ.e.d.prof. Məmmədov Z.F.

BAKI - 2015

MAGİSTR DİSSERTASİYASININ İŞ PLANI

Magistr dissertasiyasının adı“İpoteka kreditləşməsi və onun inkişaf istiqamətləri”

GİRİŞ	3
I FƏSİL. İpoteka kreditinin mahiyyəti	7-39
1.1. İpoteka kreditinin iqtisadi mahiyyəti.....	7
1.2. İpoteka kreditinin verilməsinin hüquqi aspektləri.....	24
II FƏSİL: Ümumdünya ipoteka bazarı və Azərbaycan	40-75
2.1. Beynəlxalq və yerli ipoteka kapitalı bazarının quruluşu.....	40
2.2. Azərbaycan iqtisadiyyatında ipoteka krediti bazarının mövcud vəziyyətinin təhlili (nəzəriyyə ilə faktiki vəziyyətin qarşılaşdırılması)..	58
2.3. Azərbaycanda ipoteka kreditlərinin verilməsinin dünya tendesiyası ilə müqayisəsi (analitik təhlil).....	71
III FƏSİL: Azərbaycanda ipoteka krediti bazarını problemləri və perspektivləri	76-100
3.1. Azərbaycanda ipoteka kreditlərinin verilməsində yaranan problemlərin aradan qaldırılmasında dövlətin rolu.....	76
3.2. İpoteka kapitalı bazarının perspektivləri və onun digər iqtisadi bazarların inkişafına müsbət təsiri.....	88
NƏTİCƏ VƏ TƏKLİFLƏR	101
İSTİFADƏ EDİLMİŞ ƏDƏBİYYAT	108
XÜLASƏ	111
PE3IOME	112
SUMMARY	113

Magistrant Hüseynova Nuranə Elxan qızı

(A.S.A.)

Elmi rəhbər İ.e.n.dos. Əsgərova R.V.

(A.S.A., elmi dərəcə və elmi ad)

GİRİŞ

Mövzunun aktuallığı. Hazırda ipoteka siyasətinin müasir sosial dövlətin bir elementi olduğunu və inkişaf etməkdə olan Azərbaycanda, dövlətin qarşısında əhalinin mənzil şəraitinin yaxşılaşdırılması və ya yeni həyat standartlarına uyğunlaşdırılması kimi öhdəliklərin olmasınınəzərə alsaq həmçinin, ölkəmizdəipoteka sisteminin yeni təşəkkül tapması və təkmilləşdirilməsinə olan ehtiyac mövzunu əhəmiyyətli edən əsas səbəblərdir.

Azərbaycan beynəlxalq maliyyə sisteminə inteqrasiya edir və dünyanın biznes cəmiyyətinin tamhüquqlu üzvünə çevrilir. Ölkəmiz qərbdə qəbul olunmuş biznesin aparılması qayda – qanunlarını tətbiq edir və ölkədəki biznes mühitinin inkişafına müsbət təsir göstərən qanunların qəbuluna nail olur. Buna misal olaraq Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2005-ci il 16 sentyabr tarixli 299 nömrəli “Azərbaycan Respublikasında ipoteka kreditləri sisteminin yaradılması haqqında” fərmanını misal göstərmək olar. Bundan başqa ölkəmizdə fəaliyyət göstərən kommersiya banklarının kredit portfelinin ildən-ilə artması, yeni ipoteka proqramlarının banklar tərəfindən tətbiq olunması, qərbdəki maliyyə institutlarının (Dünya bankı, Avropa Yenidən Qurma və İnkişaf Bankı, Deutsche Bank, Commerz Bank) ölkəmizdəki iri projətləri maliyyələşdirməsi və yerli kommersiya banklarının güzəştli şərtlərlə kreditləşdirməsi ölkəmizi dünyanın biznes cəmiyyətinin tamhüquqlu üzvünə çevirir. Bütün bu proseslər iqtisadi inkişaf, siyasi sabillik və Azərbaycanın beynəlxalq arenadakı reytinginin artması fonunda baş verir.

Ölkəmizdə ipoteka kreditlərinin tətbiqi mənzil bazarının inkişafına, tikinti sektorunun sürətli tempərlə genişlənməsinə, əhalinin yaşayış yerlərinə olan tələbatının ödənilməsinə köməklik edir.

Tədqiqatın əsas məqsədi və vəzifələri. Bazar iqtisadiyyatı şəraitində Azərbaycanda mövcud ipoteka sistemi, onun modeli, yararlılığı və əhəmiyyətini artıran səbəblər, ipoteka sisteminin nöqsanları, reallığa uyğunlaşdırılması variantları kimi hər bir ölkə vətəndaşını maraqlandıran məsələləri müəyyən etmək dissertasiya işinin əsas məqsəd və vəzifələrini təşkil edir. Tədqiqatın məqsədi

ipoteka kreditləşməndəki nöqsanları və yaxud da ölkənin sosial iqtisadi göstəricilərinə zidd məqamları ortaya çıxarmaq, beynəlxalq təcrübəyə əsaslanaraq daha münasib və ölkə reallığına uyğun sistemformalaşdırılması üçün təkliflər irəli sürməkdir. Aparılan tədqiqatlar nəticəsində bazar münasibətləri şəraitində Azərbaycan ipoteka sisteminin təkmilləşdirilməsi üçün təkliflərin işlənilib hazırlanmış və elmi əsaslandırılmış nəticələr alınmışdır.

Müəyyən edilmiş təklif və tövsiyələrin həyata keçirilməsi Azərbaycanda ipoteka sisteminin inkişafını, bu inkişafın isə iqtisadiyyatın digər sahələrinə - sığorta, ev alqı-satqısı, tikinti sektoru və s. müsbət təsirini təmin edəcəkdir.

Tədqiqatın obyektı və predmeti. Tədqiqat işinin predmetini Azərbaycanda ipoteka sisteminin təkmilləşdirilməsinin nəzəri aspektləri təşkil etmişdir. Problemin öyrənilməsi üçün tədqiqat obyektı kimi Azərbaycan İpoteka Fondu, Azərbaycan Respublikası Dövlət Statistika Komitəsi, post-sovet ölkələri, Avropa ölkələri və Amerika Birləşmiş Ştatlarının ipoteka modelləri seçilmişdir. Bazar iqtisadiyyatı şəraitində aztəminatlı əhəlinin mənzilə olan ehtiyacının ödənilməsində mövzunun mühüm əhəmiyyətini nəzərə alaraq, bu mövzuda tədqiqat işi aparmaq zəruridir. Müasir həyat səviyyəsinin formalaşmasına və yaxşılaşdırılmasına kömək etdiyini nəzərə alaraq bu mövzu tədqiqat obyektı kimi götürülmüşdür.

Tədqiqatın informasiya bazası və tədqiqatın işlənməsi metodları. Dissertasiyanın yazılmasında Azərbaycan Respublikasının Mərkəzi Bankının, Azərbaycan İpoteka Fondunun, Azərbaycan Respublikası Statistika Komitəsinin məlumatlarından və normativ sənədlərdən istifadə edilmişdir.

Azərbaycan Respublikasının qanunları, sosial-iqtisadi problemlər üzrə qəbul etdiyi qərarlar, görkəmli iqtisadçıların əsərləri, müxtəlif ölkələrin ipoteka banklarının məlumatları, müxtəlif qəzet və jurnallardan məqalələr dissertasiya işinin informasiya bazasını təşkil edir. Tədqiqat işinin yerinə yetirilməsində ümumiləşmə, müqayisə, statistik təhlil metodları tətbiq olunmuşdur. Tədqiqat

işinin metodoloji əsaslarını Azərbaycanın və digər ölkələrin ipoteka sisteminin sosial-iqtisadi mahiyyəti təşkil edir.

Tədqiqatın elmi yeniliyi. Azərbaycanda ipoteka sisteminin gələcək inkişafı, onun səmərəliliyi xeyli dərəcədə dövlətin qanunvericilik bazasının zamanın tələbinə uyğun təkmilləşdirilməsindən bilavasitə asılıdır. İpoteka sistemini tənzimləyən normativ-hüquqi baza əhalinin həyat səviyyəsinə uyğun şəkildə təkmilləşdirilməlidir.

Mövzunu aktuallığını artıran səbəblərdən biri əhalinin ipoteka kreditlərinə tələbatının yüksək səviyyədə olmasıdır. Çünki ölkədə son 10 ildə daşınmaz əmlak bazarında qiymətlərin bir neçə dəfə artması və hazırkı mənzil qiymətlərinin real kommersiya maraqlarını əks etdirməməsi əhalinin mənzil probleminin daha da qabarmasına səbəb olub. Beləliklə, ölkədə ipoteka kreditləşməsində yeni və əhalinin sosial vəziyyətinə ihtiva edən şərtlərin tətbiqi ictimai tələbə çevrilib. Tədqiqat zamanı oxucuları maraqlandıran ipoteka şərtləri, onu əldə etməyin yolları, hüquqi prosedura qaydaları kimi informasiya xarakterli materiallar təqdim edilir. Bu vasitə ilə vətəndaşların daha geniş və səlis bilgilərlə maarifləndirilməsinə çalışılıb.

Bununla bərabər, ipoteka sistemində aşağıdakı istiqamətlərdə müəyyən digər tədbirlərin görülməsi də məqsədə uyğun olardı:

- Tələb edilən sənədlərin sayını azaltmaq və ya onların bir çoxunu elektron formada təqdim olunmasına şərait yaratmaq;
- İpoteka krediti faizlərini azaltmaq;
- İpoteka kreditinin maksimal məbləğini real bazar qiymətləri ilə tarazlaşdırmaq;
- Ailə qurmayan şəxslərə ipoteka kreditinin veriləsini təşkil etmək və s.

Tədqiqatın praktiki əhəmiyyəti. Tədqiqatın elmi-nəzəri və praktiki nəticələri ipoteka sisteminin təkmilləşdirilməsi və yenidən qurulması prosesində istifadə oluna bilər.

Dissertasiya işinin həcmi və strukturu. Dissertasiya işi kompüter yazısı ilə müvafiq standartlara uyğun yazılmış və 113 səhifədən ibarətdir. Dissertasiya işi giriş, üç fəsil, nəticə və təkliflər hissələrindən təşkil olunub. Burada həmçinin çoxlu sayda sxemlərdən, qrafiklər və cədvəllərdən istifadə olunmuşdur.

Dissertasiya işinin birinci fəslı “İpoteka kreditinin mahiyyəti” adlanır. Fəslin adından da göründüyü kimi bu fəsildə əsasən ipoteka sisteminin nəzəri əsaslarına toxunulmuşdur. Bu fəsildə ipoteka kreditinin iqtisadi mahiyyəti və kreditin verilməsinin hüquqi aspektləri araşdırılmışdır.

Dissertasiya işinin ikinci fəslı “Ümumdünya ipoteka bazarı və Azərbaycan” adlanır. Bu fəsildə Azərbaycanda və dünya ölkələrində ipoteka sisteminin müasir vəziyyəti və təşkili xüsusiyyətlərindən bəhs edilir. Bu fəsil tədqiqi xarakter daşıyır və burada beynəlxalq və yerli ipoteka kapitalı bazarının quruluşu, Azərbaycan iqtisadiyyatında ipoteka krediti bazarının mövcud vəziyyətinin nəzəriyyə və faktiki vəziyyətin qarşılaşdırılması əsasında təhlili, Azərbaycanda ipoteka kreditlərinin verilməsinin dünya tendensiyası ilə müqayisəsi məsələləri geniş tədqiq olunmuşdur.

Dissertasiya işinin üçüncü fəslı isə “Azərbaycanda ipoteka krediti bazarını problemləri və perspektivləri” adlanır və burada əsasən ipoteka sistemindəki mövcud problemlərə və sistemin təkmilləşdirilməsi məsələlərinə geniş yer verilmişdir.

I FƏSİL. İPOTEKA KREDİTİNİN MAHIYYƏTİ

1.1. İpoteka kreditinin iqtisadi mahiyyəti

İpoteka dəyəri şəxsi vəsaitlərindən daha çox olan mənzil almağı planlaşdıran insanlar üçün lazımdır. İpoteka krediti mənzil almaq üçün kifayət qədər vəsait olmadıqda belə, insanlara öz şəxsi mənzillərində yaşamaq imkanı yaradır. Yaşayışla təmin olunma, mənzil bazarında tələbi formalaşdıran əsas amillərdəndir. Odur ki, mənzil bazarındakı tələbin formalaşmasına təsir edən əsas qüvvə minimum yaşayış ehtiyacını ödəmək istəyən geniş əhali kütləsidir. Mənzil tələbatının ödənilməsi üçün müxtəlif vasitələrdən istifadə oluna bilər: mənzilin kirayələnməsi və ya üzərindəki bütün növ mülkiyyət hüququ ilə birlikdə özəl mənzilin əldə olunması. Əgər kirayələnmədə əsas məqsəd yalnız yaşayışı təmin etməkdirsə, özəl mənzilin əldə olunması həm də rifah halının göstəricisidir. Bu səbəblərdəndir ki, əhalinin yaşayış səviyyəsi ölçülərkən onların mənzillə təmin olunma faizi, əmlak bazarının mövcud qiymətləri və onların inkişaf dinamikası da nəzərə alınır.

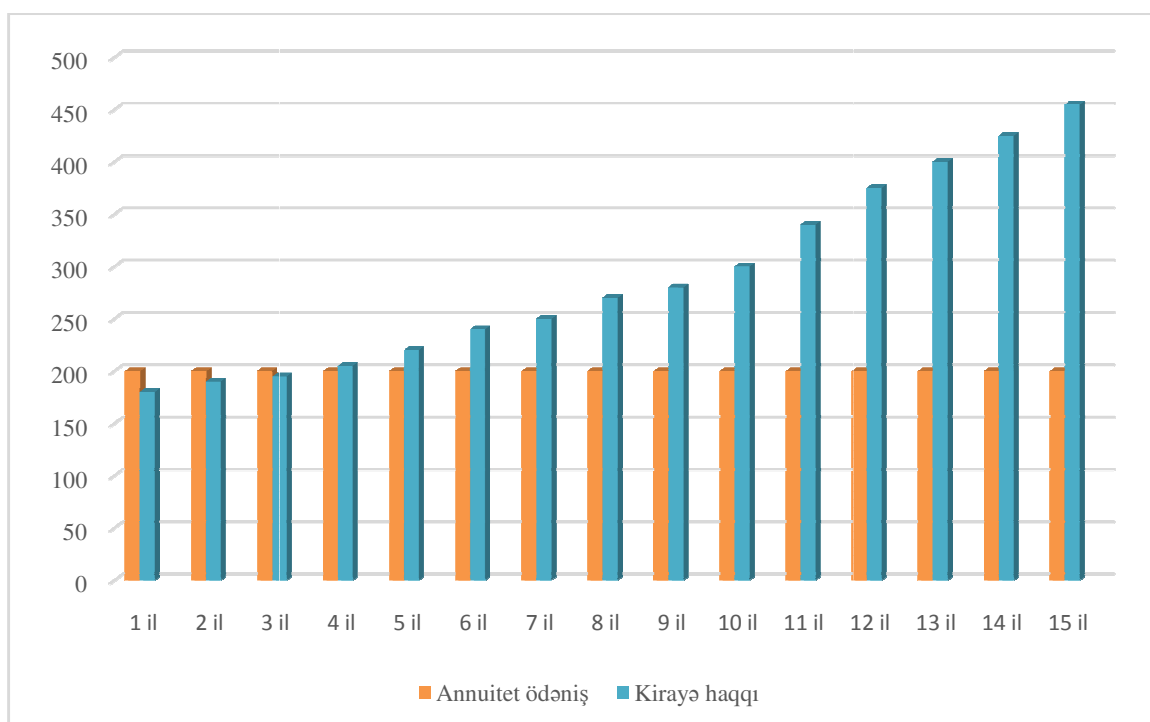
İpoteka kreditinin kirayədən üstünlüyünü müəyyən etmək üçün onları müqayisə etmək lazımdır. Həmin müqayisəni aşağıdakı 1.1-ci cədvəldən görmək mümkündür:

Cədvəl 1.1. İpoteka krediti və kirayə arasındakı fərqlər.

Kirayə	İpoteka
<ul style="list-style-type: none">• Vətəndaş öz mülkiyyətində olmayan mənzildə müvəqqəti yaşayır;• Kirayəçi aylıq kirayə haqqı ödəyir;• Mənzilin sahibinin istəyi ilə kirayə haqqı adətən artır (inflyasiya və s.)• Mənzilin sahibi mənzili satdıqda kirayəçi bu mənzili tərk etməlidir;• Mənzil bazarında qiymətlərin artması kirayəçinin yığılması vasitəsi ilə mənzil almasını mümkünsüz edir.	<ul style="list-style-type: none">• Vətəndaş şəxsi mülkiyyətində olan mənzildə daimi yaşayır;• Mənzilin sahibi aylıq bərabər (annuitet) ödənişlər həyata keçirir;• Aylıq ödənişlərin məbləği dəyişməzdir və artırıla bilməz;• Mənzil bazarında qiymətlərin artması ipoteka krediti vasitəsilə alınmış mənzilin qiymətini artırır.

İpoteka kreditinin kirayədən üstünlüyünün qrafik şəkildə müqayisəsi Qrafik 1-də göstərilmişdir.

Qrafik 1.1. İpoteka krediti ilə kirayə arasında fərq.



Mənbə: C.C.Mövsümov – “Kredit”, Bakı-2011

Qrafikdən də görüldüyü kimi, ipoteka kreditinin aylıq ödənişi 15 il ərzində sabit qalmasına baxmayaraq, kirayə haqqı hər il iqtisadi, sosial və s. şəraitlərdən asılı olaraq artır. Bununla bərabər mənzilin qiyməti də ilbəil artır.

“İpoteka” sözünün kökü təxminən 27 əsr bundan əvvələ qədim Yunanıstana gedib çıxır. Yunanca ipoteka “dayaq”, “dirək” deməkdir. İlk dəfə Yunan hökmdarı Solon öz borc öhdəliyini yerinə yetirə bilməyən vətəndaşların köləyə çevrilməməsi üçün bir qayda tətbiq edilməsinə qərar verir. Bu qaydaya əsasən borclu olanın torpaq sahəsinə üzərində “*Bu torpaq borc verilən məbləğ qarşılığında borc verənə məxsusdur*” ifadəsi yazılan dirək basdırılmış. Məhz bu səbəbdən sonrakı dövrlərdə mülkiyyətin girov qoyulması qarşılığında əldə edilən borca ipoteka borcu və ya ipoteka krediti adı verilir.¹

¹<https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%98%D0%BF%D0%BE%D1%82%D0%B5%D0%BA%D0%B0>

İpoteka müəyyən faizlərlə daşınmaz əmlaka yönləndirilməsi nəzərdə tutulan vəsaitdir.

İpoteka kreditlərinin daha geniş təşəkkül tapması isə XX əsrin əvvəllərinə təsadüf edir. Bir az daha daha dəqiq qeyd olunsa, ötən əsrin 30-cu illərində ABŞ-da yaşanan dərin iqtisadi böhran bu ölkədə dövlətin iqtisadi aktivliyini artırmaq, tikinti sektorunu və digər sub sektorları canlandırmaq, maliyyə bazarına birbaşa dəstək vermək və ən əsası isə vətəndaşların dərinləşən sosial problemlərinə yardımçı olmaq məqsədi ilə ciddi ipoteka siyasəti həyata keçirməyə başlayır. Təsadüfi deyil ki, hazırda dünyada daha geniş yayılmış iki ipoteka modeli varsa, bunlardan biri Anqlo-ABŞ ipoteka modeli hesab edilir. İlk olaraq, dövlət vəsaitlərinin bu sahəyə cəlb edilməsi və dövlət ipoteka banklarının yaradılmasına baxmayaraq, daha sonrakı dövrlərdə bu sahənin özəlləşdirilməsi prosesi həyata keçirilib ki, bu da sektorda rəqabətin güclənməsinə, maliyyə mənbələrinin artırılmasına və qiymətli kağızlar bazarında canlanmaya səbəb olub. Hazırda ABŞ ipoteka modeli daha çox bazar qanunlarına uyğun tənzimlənir və kredit faizləri 3-5% arasında dəyişir. 2013-cü ilin iyun ayı üçün faizlər üzrə orta göstərici 4,4% təşkil edib. Lakin məlum 2008-ci il böhranı ərəfəsində yaşanan maliyyə qıtlığı, alıcılığın kəskin aşağı düşməsi ipoteka kreditlərinin faiz dərəcələrinin 3%-dək azalmasına səbəb oldu. Həmçinin ödəmə qabiliyyətinin azalması nəticəsində təkrar ipoteka kreditləşməsi zəiflədi, daşınmaz əmlak bazarı və domino effekti olaraq digər iqtisadi sektorlar çökdü. Lakin sonrakı dövrlərdə həm federal hökumətin ciddi dəstəyi və həm də depressiyadan sonrakı tələbat artımı bu sahənin yenidən təşəkkül tapmasına təkan verdi. Bütün sıxıntılara baxmayaraq, ölkə ipoteka kreditləşməsindən imtina etmədi və şərtlərin kəskin ağırlaşdırılması halı qeydə alınmadı. Ümumilikdə isə ABŞ-da daşınmaz əmlakın təxminən 90%-i ipoteka yolu ilə alınır. Həmçinin bu bazarın tənzimlənməsi və inkişafı da ipoteka siyasəti ilə həyata keçirilir.²

Avropada isə ipoteka kreditləşməsinə maraq ikinci dünya müharibəsindən sonra yaranmış ağır həyat şərtləri fonunda baş verdi. Avropa ölkələri daha çox

²<http://www.americanmortgages.co.uk/3.html>

sosial ipoteka modelindən istifadə edirlər. İpoteka kreditləşməsinin ikinci modeli Avropa sosial ipoteka modeli hesab edilir. Əsas mahiyyəti əhalinin yığım məqsədi ilə döviyyədən kənarlaşdırdığı vəsaitləri ümumi məqsədlər üçün cəlb etmək və vəsaitlərin aktivliyini təmin etməklə bir növ zamanı qabaqlamaqdır. Bu təcrübədən ən uğurlu variantda Almaniya II dünya müharibəsinin ağır nəticələrini aradan qaldırarkən istifadə edib. Sonrakı dövrlərdə bu model daha da təkmilləşdirildi və bu sahə üzrə fəaliyyət göstərən ipoteka əmanət yığım banklarının formalaşmasına təkan verdi. Hazırda bir çox dövlətlərdə ipotekanın bu modeli tətbiq edilir ki, bu da həm ipoteka bayram təşkilatlarının maliyyə mənbələrinin çoxşaxəliliyi və həm də daha sosial xarakterli olmasından qaynaqlanır.

Qeyd etmək lazımdır ki, Azərbaycanda da hazırda tətbiq edilən model daha çox ABŞ ipoteka modelinə bənzəyir. Lakin fərqli iqtisadi şərtlərin olması ilə əlaqədar olaraq Azərbaycan hökuməti bu sahədə daha çox mühafizəkar mövqe nümayiş etdirir.

Ümumilikdə dünyada ipoteka kreditləri 1-30 il müddətinə verilir. Kreditin müddəti müəyyən edilən zaman əsas meyar kimi müəyyən edilmiş son yaş həddi nəzərə alınır. Əlbəttə ki, son yaş həddi son aylıq kredit ödənişinin tarixindən tez tamam ola bilməz. Bu yaş həddi müxtəlif ölkələrdə orta ömür göstəriciləri və pensiya yaşı nəzərə alınaraq fərqli müəyyən edilir.

İpoteka kreditlərinin müasir mahiyyəti nisbətən daha geniş anlam ifadə etməkdədir. Yarandığı zamanda ipoteka, borclunun öz əmlakını qoruyub saxlamaq məqsədini daşıyırdısa, hazırda bu söz mövcud imkanların və gələcəkdə ehtimal edilən gəlirlərinin qarşılığında əldə etdiyi yaşayış mənzilinin birbaşa dövlət və yaxud banklar tərəfindən maliyyələşdirilməsini ifadə edən iqtisadi termdir. Dəyişməkdə olan “kapitalist dövlət” anlayışı öz yerini “sosial dövlət”-ə verdiyi hazırkı dövrdə, ipoteka kreditləri dövlət tərəfindən vətəndaşların sosial rifahının yaxşılaşdırılması, yaşayış şərtlərinin zamana uyğun təmin edilməsi, insanların haqqı olan ədalətli gəlir bölgüsünə nail olunması və dövlətin sosial mahiyyətinin təzahürü hesab edilə bilər. Bir çox dövlətlərdə ipoteka kreditləri rəmzi faizlərlə

(1% və ya 2%) vətəndaşlara təklif edilməklə bir növ birbaşa dövlət dəstəyi xarakterli olur.

İpotekanı əhəmiyyətli edən əsas amilləri aşağıdakı kimi sıralanmaq olar:

- ✚ İnsanların həyat şəraitinin təxirəsalınmadan yaxşılaşdırılması;
- ✚ Zamanın dəyərləndirilməsi;
- ✚ Mövcud olan vəsaitin dəyərləndirilməsi;
- ✚ Gəlirlərin səmərəli istifadəsinin təmin edilməsi;
- ✚ İnsan resurslarının inkişafı;
- ✚ Ailə bağlarının möhkəmləndirilməsi.

İpoteka kreditləri – fiziki və xüsusi şəxslərə mənzil, torpaq və digər daşınmaz əmlakın alınması üçün, həmin əmlakın özünün girov qoyulması şərti ilə ayrılan kreditlərdir. İpoteka krediti müvəkkil kredit təşkilatı tərəfindən borcalana yaşayış sahəsinin alınması üçün məqsədli istifadə, qaytarılmaq, müəyyən müddətə, faizlər ödənilmək və təminatlılıq şərtləri ilə verilmiş puldur. Mənzil ipoteka krediti mənzilin alınması üçün bank tərəfindən müştəriyə təqdim edilən pul vəsaitləridir. Təqdim olunan kreditdən istifadəyə görə müştəri banka faiz ödəməli, həmçinin borc götürdüyü məbləğin müəyyən hissəsinin kredit müqaviləsi ilə nəzərdə tutulmuş müddətlərdə qaytarılmasını təmin etməlidir. Müştəri tərəfindən ipoteka kreditinin tam qapadılmasına qədər bu kreditin hesabına əldə edilmiş mənzil banka girov (ipoteka) şəklində qalır. Adətən, ipoteka krediti uzun müddətə, əksər hallarda 10-30 illik müddətə verilir. Başqa kreditləşmə növlərindən fərqli olaraq, mənzil ipoteka krediti yalnız mənzil alınması məqsədilə verilir və bu kredit növündə əldə edilmiş mənzil girov (ipoteka) kimi qoyulur.

İpoteka kreditor üçün borclunun əmlakını öz mülkiyyətinə almadan və kreditorla rəqabətə məruz qalmadan ən etibarlı təminat vasitəsi rolunu oynayır.

İpoteka predmeti ola bilər:

- 1) Tikinti üçün yararlı olan və borclunun mülkiyyəti olan torpaq sahəsi;
- 2) Hazır tikili yaxud da tamamlanmamış tikinti;
- 3) Digər mülkiyyət və mülkiyyət hüquqları.

İpoteka kreditləşdirilməsinin obyektləri ola bilər:

1. Torpaq sahələri;
2. Yaşayış yerləri – mənzil, evlər, bağ evləri, koteclər;
3. Ofis binaları, ticarət mərkəzləri, mağazalar və digər kommersiya fəaliyyəti obyektləri;
4. İstehsal binaları: anbarlar, istehsal tikililəri, energetika obyektləri və s.

Dünyada ipoteka kreditləri bazarı son illərdə ən inkişaf etmiş kredit bazarına çevrilmişdir. İpoteka kreditlərinin çox hissəsi kommersiya və ixtisaslaşmış banklar tərəfindən verilir. Bu növ kreditlər əsasən yaşayış sahələrinin alınması üçün nəzərdə tutulur. Dünya təcrübəsində yaşayış tikintisinin maliyyələşdirilməsində bir-birini inkar etməyən dörd sistem mövcuddur:

- İpoteka kreditlərinin sekyuritizasiyası sistemi;
- İxtisaslaşmış ipoteka bankları sistemi;
- Yaşayış-tikinti əmanətləri sistemi;
- Universal kommersiya bankları sistemi.

İpoteka kreditlərinin sekyuritizasiyası. Azərbaycanada mövcud olan real şəraiti nəzərə alaraq ipoteka kreditləri sisteminin yaradılması üçün dövlət dəstəyi ilə İpoteka kreditlərinin sekyuritizasiyası modelinin yaradılmasına üstünlük verilmişdir. İpoteka kreditlərinin sekyuritizasiyası modelinə üstünlük verilməsinin əsas səbəbləri aşağıdakılardır:

- Respublikada geniş filiallar şəbəkəsinə malik olan, yüksək təcrübəli, sağlam və güvənli bank sistemi mövcuddur;
- Bu sxem dövlətin resurslarının səmərəli və dəqiq istifadə olunmasını təmin edir və qısa müddətdə yaradıla bilər;
- Beynəlxalq təcrübə göstərir ki, inkişafda olan ölkələr tərəfindən məhz bu sxem seçilir (Qazaxıstan, Malayziya, Hindistan).

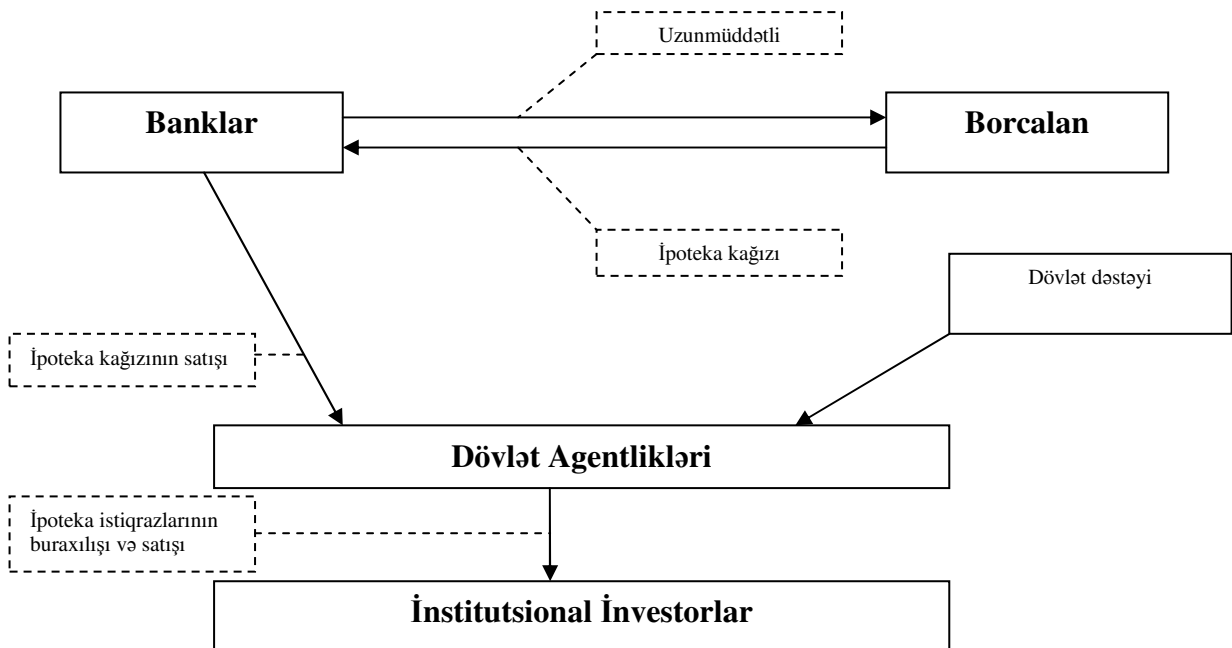
Bu model dövlətin iştirakı ilə xüsusi institutların – agentliklərin, korporasiyaların və sair institutların yaradılmasını nəzərdə tutur. Yaradılmış

agentliklər daşınmaz əmlakla təmin olunmuş istiqrazlar buraxırlar və beləliklə də ipoteka kreditlərinin yenidən maliyyələşməsinə həyata keçirirlər.

Əsası Amerika Birləşmiş Ştatlarında qoyulmuş – İpoteka Kreditlərinin Sekyuritizasiyası modeli son on il ərzində sürətlə inkişaf edərək, bir çox dövlətlərdə aparıcı modelə çevrilmişdir.

❖ Modelin işlənmə mexanizmi

Sxem 1.1.



Banklar borcalana alınacaq yaşayış sahəsinin girov qoyulması şərtilə uzunmüddətli ipoteka krediti verir. Götürülmüş girov qiymətli kağız (ipoteka kağızı) ilə rəsmiləşdirilir. Banklar tərəfindən toplanılmış ipoteka kağızları, kredit üzrə tələb etmə hüquqları ilə birlikdə dövlət agentliyinə satılır və banklar aldıkları vəsaitləri yenidən ipoteka kreditlərinə yönəldirlər. Bundan sonra Dövlət Agentlikləri aldıkları girovlarla (ipoteka kağızları) təmin olunmuş uzunmüddətli sabit gəlirli İpoteka İstiqrazlarını buraxaraq onları maliyyə bazarında satırlar. İpoteka İstiqrazlarının əsas alıcıları institutsional investorlar (pensiya fondları, sığorta şirkətləri, xarici banklar və s.) olurlar. İnstitutsional investorlar ipoteka istiqrazlarını almaqla Dövlət Agentliyini yenidən maliyyələşdirirlər və

banklardan növbəti ipoteka kağızlarının alınması üçün yenidən maliyyələşməni təmin edirlər.

❖ Modelin üstün cəhətləri:

Bu modelin üstün cəhətlərindən biri odur ki, yeni yaradılmış agentliklərin birbaşa vəzifəsi ipoteka kreditlərinin birbaşa maliyyələşdirilməsidir. Bu agentliklər kommersiya banklarından fərqli olaraq, ipoteka bazarında mütəmadi iştirak edirlər. Digər tərəfdən, agentliklər ipoteka kreditlərinin marketinqi və risklərin idarə olunması ilə kommersiya banklarından daha səmərəli məşğuldurlar.

Yeni ipoteka agentliklərinin birbaşa dövlətin dəstəyi ilə yaradılmaları potensial investorların sayının və əhatəsinin artmasına səbəb olur. Dövlət dəstəyi həmçinin investorların riskini azaldır.

❖ Modelin zəif cəhətləri:

İpoteka Kreditlərinin Sekyuritizasiyası modelinin əsas çatışmayan cəhəti isə bu modelin yeni maliyyə qurumlarının yaradılmasını nəzərdə tutmasıdır. Bu maliyyə qurumlarının yaranmaları və normal fəaliyyət göstərmələri üçün güclü dövlət dəstəyinə ehtiyac vardır.

Modelin uğurla tətbiq olunması üçün böyük kapitalla malik institusional investorların mövcudluğu tələb olunur. Eyni zamanda, modelin yüksək inkişaf etmiş qiymətli kağızlar bazarı mövcud olmayan dövlətlərdə özünü doğrultması mümkünsüzdür.

❖ Modelin Azərbaycanda tətbiqi problemləri:

- Azərbaycanda potensial institusional investorlar mövcud deyildir;
- Qiymətli kağızlar bazarı lazımınca inkişaf etməmişdir;
- Bu sahədəki normativ-hüquqi baza lazımi səviyyədə deyildir.

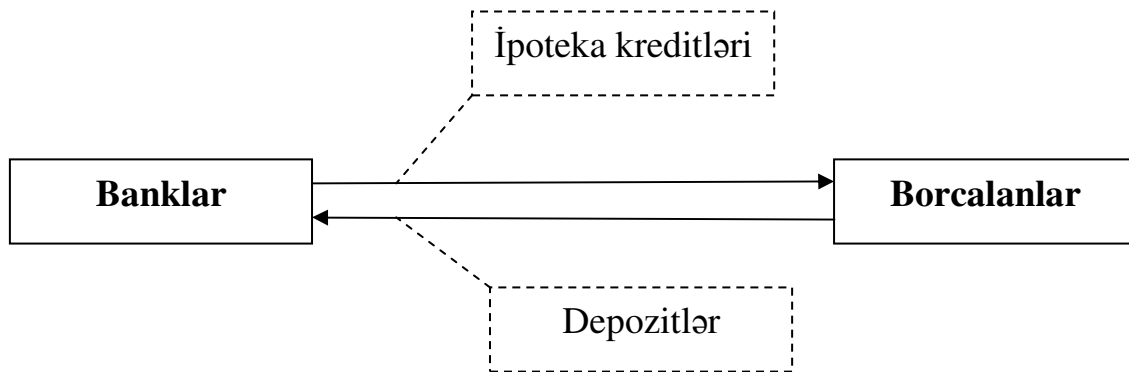
İpoteka bankları əhalidən depozitlər cəlb edərək onları ipoteka kreditlərinin verilməsinə yönəldirlər. Borcalanlar ipoteka banklarından ipoteka krediti alarkən alacaqları yaşayış sahəsini girov qoyurlar. İpoteka bankları götürülmüş girovlarla təmin olunmuş ipoteka istiqrazları buraxaraq onları investorlara satırlar.

Yaşayış-tikinti əmanətləri sistemi. Bu sistem alınacaq yaşayış sahəsinin dəyərinin müəyyən həcmnin (bir qayda olaraq 50%-nin) borcalan tərəfindən bankda faizli depozit formasında toplanılmasını və bu məbləğ yığıldıqdan sonra verilməsini və alınacaq yaşayış sahəsinin girov götürülməsini nəzərdə tutur.

Depozitlər bazar dərəcələrindən aşağı faizlə toplanılır və eyni zamanda, kreditlər də aşağı faizlə verilir. Toplanmış vəsaitlər ipoteka kreditlərindən başqa yalnız dövlət zəmanətli qiymətli kağızlarda yerləşdirilə bilər.

Modelin işləmə mexanizmi:

Sxem 1.2.



Bu sistem əsasən əhalinin gəlirləri orta səviyyədə aşağı olan təbəqəsi üçün nəzərdə tutulub. Tikinti əmanətləri sistemində əsas maliyyələşmə mənbəyi əhalidən yığılan depozitlər və həmçinin dövlət tərəfindən ayrılan yardımlardır.

İxtisaslaşmış ipoteka bankları sisteminin əsas üstün cəhətlərindən biri riskin çox aşağı səviyyədə olmasıdır. Riskin aşağı səviyyədə olmasının əsas səbəblərindən biri bu sistemin mövcud olduğu bir çox dövlətlərdə sistemin fəaliyyətini tənzimləyən qanunların və normativ aktların kifayət qədər konservativ və kəskin olmasıdır. Riskin aşağı olmasının başqa bir səbəbi isə ixtisaslaşmış ipoteka banklarının fəaliyyətinin şəffaf olması və əməliyyatların dəqiq müəyyən olunmuş standartlar əsasında aparılmasıdır. Bütün bunlar ümumilikdə potensial investorların öz vəsaitlərini ixtisaslaşmış ipoteka banklarına etibar etmələri üçün zəmin yaradır. İpoteka banklarının kommersiya banklarından fərqli olaraq, əhaliyə uzunmüddətli sabit faiz dərəcələri ilə kreditlər ayırmaq imkanına malik olmaları İxtisaslaşdırılmış ipoteka bankları sisteminin üstün cəhətlərindən biridir.

❖ Modelin Azərbaycanda tətbiqi problemləri:

İxtisaslaşmış İpoteka Bankları sisteminin tətbiqində bir neçə problem vardır:

- Modelin uğurla tətbiq olunması üçün böyük kapitalla malik institusional investorların mövcudluğu tələb olunur;
- İnkişaf etmiş qiymətli kağızlar bazarının olması zəruridir;
- İxtisaslaşmış İpoteka Bankları xüsusi maliyyə qurumları olduqlarından onların tənzimlənməsi və normal fəaliyyət göstərmələri üçün dövlət tərəfindən xüsusi normativ-hüquqi bazanın yaradılması zəruridir.

İpoteka kreditləri sisteminin tətbiqinin əsas prinsipləri aşağıdakılardır:

- Tətbiq olunacaq model dövlətin təyin etdiyi ümumi sosial-iqtisadi siyasətə və keçid dövrünün reallıqlarına uyğun olmalıdır;
- Tətbiq olunacaq sistem ipoteka sahəsindəki dünya təcrübəsinə əsaslanmalıdır;
- Sərbəst bazar prinsipləri əsasında maliyyə vəsaitləri cəlb etmək imkanları olmalıdır və dövlət dəstəyindən asılılığı tədricən minimuma endirməlidir;
- İpoteka kreditləşməsi sisteminin coğrafi dairəsini genişləndirərək tədricən bütün ölkəni əhatə etməlidir;
- Tətbiq olunan model daim inkişaf etdirilməlidir.

İpoteka krediti almaq istəyən vətəndaş kreditin hansı mənbələrdən alınacağını müəyyən etməlidir. Belə ki, ipoteka kreditləri verilmə şərtləri və maliyyənin təmin edilməsi mənbəyi baxımından üç əsas hissəyə bölünür:

1. Güzəştli ipoteka
2. Adi ipoteka
3. Kommersiya ipotekası

Bu ipoteka kreditlərinin hər biri ayrı-ayrı qaydalar və şərtlər daxilində müştərilərə təqdim olunur. Həmçinin adi və güzəştli ipoteka kreditləri dövlət büdcəsi, Azərbaycan İpoteka Fondunun aktivlərinin idarə edilməsi və sair rəsmi mənbələrdən formalaşdığı halda kommersiya ipotekası istənilən bank və ya kredit təşkilatının öz vəsaiti hesabına formalaşır.

AİF-in vəsaitləri hesabına verilən adi və güzəştli ipoteka kreditləri aşağıdakı tələblərə uyğun olmalıdır:

- Kredit Azərbaycan manatı ilə verilməlidir;
- Kredit Azərbaycan Respublikasının vətəndaşına verilməlidir;
- İpoteka predmeti yalnız mənzil və ya fərdi yaşayış evi ola bilər;
- Kreditin məbləği kreditin verildiyi tarixə ipoteka ilə yüklü edilən daşınmaz əmlakın bazar qiymətinin 80%-dən çox olmamalıdır;
- İpoteka kreditləri üzrə ödəniləcək aylıq məbləğ borcalanın (borcalanların) aylıq məcmu gəlirinin 70%-dən çox olmamalıdır;
- Borcalanın (birgə borcalanın) və onun ailəsinin həyatı və fəaliyyəti ilə əlaqədar müntəzəm ödənişlər hər bir ailə üzvünün saxlanılması üçün xərc ölkə üzrə müəyyən olunmuş yaşayış minimumundan az götürülə bilməz.
- Kreditin son ödəniş tarixinə borcalanın yaşı qanunvericiliklə müəyyən olunmuş pensiya yaş həddindən çox olmamalıdır;
- Kredit daşınmaz əmlakın ipotekası ilə təmin olunmalıdır;
- İpoteka ilə yüklü edilən daşınmaz əmlak AİF tərəfindən təsdiq olunmuş siyahıya daxil olan və onunla əməkdaşlığa dair müqavilə bağlamış müstəqil qiymətləndirici tərəfindən qiymətləndirilməlidir;
- İpoteka saxlayanın hüquqları qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada dövlət qeydiyyatına alınmalıdır;
- Kredit üzrə əsas bərc və hesablanmış faizlər hər ay bərabər hissələrlə (annuitet ödənişlər) ödənilməlidir;
- İpoteka ilə yüklü edilmiş daşınmaz əmlakın bazar qiyməti əsas götürülərək ipoteka ilə təmin edilən kreditin həcmindən az olmamaq şərti ilə sığortalanmalıdır;
- Həyat sığorta müqaviləsi. Birgə borcalanların həyat sığortası onların ipoteka kreditinin məbləği hesablanarkən gəlirlərinin xüsusi çəkisinə proporsional qaydada aparılmalı və birgə borcalanların həyat sığortasının ümumi məbləği ipoteka krediti məbləğindən az olmamalıdır;
- AİF tərəfindən müəyyən olunan digər tələblər.

Cədvəl 1.2. İpoteka kreditlərinin verilməsi şərtləri

Şərtlər	Adi ipoteka kreditləri	Güzəştli ipoteka kreditləri
Maksimal məbləğ	50.000 AZN	50.000 AZN
Maksimal illik faiz dərəcəsi	8%	4%
Maksimal müddət	25 il	30 il
İlkin ödəniş	20%	15%

Mənbə: AİF-in rəsmi saytı, <http://amf.az/az/view/pages/10/kreditin-verilməsi-shertleri>

Cədvəldən də göründüyü kimi adi və güzəştli ipoteka kreditlərinin maksimal məbləği bərabərdir (50.000 AZN). Lakin digər üç şərt illik faiz, müddət və ilkin ödəniş şərtlərində fərq var. Nəticədə, aylıq annuitet ödənişlər arasında ciddi fərq yaranır. Belə ki, 25 il müddətinə 50 min manat adi ipoteka götürən şəxs aylıq 386 manat olmaqla müddətin sonuna qədər cəmi 116 min manat ödəniş etdiyi halda, güzəştli ipoteka götürən şəxs müvafiq olaraq aylıq 264 manat, cəmi isə 79200 manat məbləğində ödəniş edir. Digər tərəfdən nəzərə alsaq ki, güzəştli ipoteka krediti üçün ödəmənin maksimal müddəti 30 il müəyyən edilib, bu zaman aylıq ödəniş 239 manata bərabər olur ki, bu da az gəlirli ailələr üçün əlavə üstünlük yaradır.

Annuitet ödənişlər – borcun ödənilməsinə yönəldilmiş müntəzəm bərabər aylıq ödənişlərdir. Bu ödənişlər aylar üzrə elə hesablanır ki, kreditin ödəniş müddətinin sonunda borc tamamilə ödənilmiş olsun. Annuitet ödəniş aşağıdakı düstur ilə hesablanır:

$$P_m = D \times \frac{r/100/12}{1 - (1 + r/100/12)^{-n}}$$

Burada,

P_m – kredit üzrə aylıq ödənişin məbləği;

D – kreditin ödənilməmiş hissəsi;

r – kredit müqaviləsi ilə müəyyən edilmiş illik faiz dərəcəsi (%);

n – kreditin ödənilməsinə qalmış aylar.

KÖ/G əmsalı – ipoteka kreditləri üzrə annuitet ödənişlərin aylıq ümumi gəlir məbləğinə olan nisbətidir:

$$\frac{KÖ}{G} = KÖ \times \frac{100}{G}$$

Burada,

KÖ – ipoteka krediti üzrə borcalanın (borcalanların) annuitet ödənişi;

G – borcalanın (borcalanların) orta aylıq gəlirlərinin cəmi.

Bu əmsal potensial borcalanın (birgə borcalanın) ümumi gəlirlərində ipoteka krediti üzrə xərclərin yol verilən maksimal həddini müəyyənləşdirir və bu hədd borcalanın (birgə borcalanların) ümumi gəlirinin 70%-dən çox olmamalıdır.

İpoteka kreditinin məbləği ipoteka predmetinin likvid dəyərindən yüksək ola bilməz.

İpoteka krediti uzunmüddətli kredit olduğundan borcalana yüksək məbləğ almaq imkanı verir. Kredit götürən şəxs yaşayış sahəsini əldə edir və aylıq gəlirinin 50 %-dən artıq olmayan məbləğini hər ay banka ödəyir. Kreditin uzunmüddətli olması borcalana çətinlik çəkmədən kredit öhdəliyini və öz tələbatlarını ödəməyə imkan verir. Eyni zamanda, ödəniş müddətinin uzadılması müddət ərzində faizlər üzrə ödəniləcək məbləği artırır.

İpoteka kreditini əldə etmənin ardıcıl mərhələləri aşağıdakı şəkildədir:

1. İpoteka kreditini almaq istəyən şəxs təsdiq edilmiş şərtlərə müvafiq olaraq öz imkanlarını qiymətləndirməlidir.

2. İpoteka kreditlərinin şərtlərinə cavab verən şəxslər müvvəkil kredit təşkilatlarına müraciət edərək ilkin qiymətləndirmədən keçməlidirlər.

3. Kreditin anderraytinqi, bu mərhələdə müraciət edən şəxsin təqdim etdiyi sənədlər əsasında ipoteka kreditini qaytarmaq qabiliyyətini həmçinin ipoteka qoyulan əmlakın dəyərini və vəziyyətini qiymətləndirməsi həyata keçirilir. Nəticədə kredit təşkilatı kredit almaq istəyən şəxsə kreditin verilməsinə və ya verilməməsinə son qərar verir.

4. İpoteka kreditinin rəsmiləşdirilməsi, bu mərhələdə zəruri sənədlər toplanılır, kredit, ipoteka və sığorta müqavilələri imzalanılır və qanunvericiliyə uyğun qaydada təsdiq edilir və yaranan hüquqlar Dövlət qeydiyyatına alınır.

5. Kreditin verilməsi.

6. Kredit üzrə öhdəliklərin icrası - müəyyən edilmiş ödəmə qrafikinə uyğun olaraq kredit alan şəxs kredit üzrə ödənişlərini aparmalıdır.

İpoteka kreditləri üzrə güzəştlərdən aşağıdakı şəxslərin istifadə etmək hüququ vardır:

Gənc ailənin üzvü olan aşağıdakı şəxslər:

1) Şəhid ailəsinin üzvü (əri/arvadı, övladları);

2) Milli Qəhrəman (özü, əri/arvadı, övladları);

3) Məcburi köçkün və ya ona bərabər tutulan şəxs;

4) Üç ildən az olmayan müddətdə dövlət qulluqçusu işləyən şəxs;

5) Elmlər namizədi və ya doktoru elmi dərəcəsi olan şəxs;

6) İdman sahəsində xüsusi xidmətləri olan şəxslər (fəxri bədən tərbiyəsi və idman xadimi, ölkə miqyaslı yarışların qalibi (I yer), beynəlxalq miqyaslı yarışların mükafatçıları (I, II və III yerlər);

7) Üç ildən az olmayan müddətdə hərbi xidmətdə olan (müddətli həqiqi hərbi xidmətdə olan hərbi qulluqçulardan başqa), eləcə də ehtiyata və istefaya buraxılmış Azərbaycan Respublikasının hərbi qulluqçuları.

Lakin onu da qeyd etmək lazımdır ki, ipoteka kreditləri üzrə güzəştlərdən istifadə etmək hüququ olan hər bir ailə (şəxs) bu güzəştlərdən yalnız bir dəfə istifadə edə bilər.

İpoteka kreditinin əldə edilməsi zamanı ən ağır proses sənədlərin toplanması hesab edilir. Belə ki, bu zaman müxtəlif rəsmi qurumlar tərəfindən alınmalı olan 18 adda sənəd toplanmalıdır ki, bu da vətəndaşların narazılığına səbəb olur. Tələb olunan sənədlər aşağıdakılardır:

1. Borcalanın (birgə borcalanın) şəxsiyyətini təsdiq edən sənəd və sənədin surəti.

2. Nikahın bağlanması (və ya boşanma) barədə şəhadətnamə (sənədin surəti);

3. Borcalanla (birgə borcalanla) birgə yaşayan yetkinlik yaşına çatmış ailə üzvlərinin şəxsiyyətini təsdiq edən sənədlər (sənədlərin surəti);

4. Borcalanın (birgə borcalanın) yetkinlik yaşına çatmamış ailə üzvlərinin şəxsiyyət vəsiqələri və ya doğum haqqında şəhadətnamələri (sənədlərin surəti);

5. Borcalanın (birgə borcalanın) əmək müqaviləsi və ya onun iş yerinin kadrlar idarəsi tərəfindən təsdiq edilmiş əmək kitabçasının surəti;

6. Borcalanın (birgə borcalanın) gəlirlərini təsdiq edən sənədlər (əsas və əgər varsa, əlavə iş yerindən arayış və s.);

7. İpoteka predmetinin qiymətləndirmə aktı.

İpotekanın rəsmiləşdirilməsi üçün isə aşağıdakı sənədlər tələb olunur:

1. İpoteka qoyulan yaşayış sahəsi üzrə mülkiyyət hüququnu təsdiq edən sənəd (dövlət reyestrindən çıxarış) və texniki pasport (tələb olunduqda);

2. İpoteka predmetinin digər öhdəliklər üzrə yüklü edilməməsini və məhdudiyət olmadığını təsdiq edən sənəd;

3. İpoteka qoyulan yaşayış sahəsi üzrə qeydiyyatda olanlar haqqında arayış;

4. İpoteka predmetinin ipotekaya qoyulmasına və məhkəmədən kənar qaydada satılmasına dair ərin/arvadın, ipoteka predmetində qeydiyyatda olan digər yetkinlik yaşına çatmış ailə üzvlərinin notariat orqanlarına təqdim olunan razılığının surəti. İpoteka predmetinin mülkiyyətçisi yetkinlik yaşına çatmamış şəxs olduqda, onun maraqları çərşivəsində səlahiyyətli qəyyumluq və himayəçilik orqanlarının razılığının surəti.

İpotekanın rəsmiləşdirilməsindən sonra təqdim olunmalı sənədlər bunlardır:

1. İpoteka müqaviləsinin (Qarışıq müqavilə) və ipoteka kağızının əsli və onların dövlət qeydiyyatından keçməsini təsdiqləyən sənədlər;

2. Borcalanın həyatın ölüm halından və əmək qabiliyyətinin itirilməsinin və ipoteka predmetinin sığortalanmasını və sığorta ödənişlərinin ödənildiyini təsdiqləyən sənədlər;

3. Alınmış yaşayış sahəsinin alqı-satqı müqaviləsinin surəti;

4. Yaşayış sahəsinin satıcısının (fiziki şəxslər üçün) şəxsiyyətini təsdiq edən sənədin surəti.

Borcalan fərdi sahibkar olduqda əlavə olaraq təqdim olunmalı sənədlər isə aşağıdakılardır:

1. Sahibkarın vergi orqanlarında qeydiyyatdan keçməsi haqqında şəhadətnamə (surəti);

2. Vergi orqanları tərəfindən qəbul olunmuş gəlir vergisi və ya sadələşdirilmiş vergi bəyannaməsi.

Borcalan güzəştli kateqoriyaya aid olduqda əlavə olaraq təqdim olunmalı sənədlər:

1. Borcalanın güzəştli kateqoriyaya aid olmasını təsdiq edən sənəd.

Təqdim edilən sənədlərin hər birinin surəti notarial qaydada təsdiq edilməlidir.

İpoteka krediti əldə etmək üçün tələb olunan sənədlərin çoxluğu bir çox hallarda vətəndaşlar üçün keçilməz baryer funksiyasını yerinə yetirir ki, bu hal əhalinin aztəminatlı hissəsi üçün daha ciddi problemlər yaradır. Belə ki, sənədlərin çoxluğu administrativ əngəlləri daha da artırır və bəzi hallarda isə süni imtina variantı yaradır. Bu tip neqativ halların qarşısını almaq məqsədi ilə tələb edilən sənədlərin sayını azaltmaq mümkündür. Nəzərə alsaq ki, hazırda elektron hökumətin yaradılması istiqamətində ciddi işlər görülüb və vətəndaşlar haqqında məlumat bazası formalaşdırılıb, bu sənədlərin bəziləri ipoteka verən qurumlar tərəfindən elektron qaydada müraciət etməklə qısa zaman kəsiyində əldə edilə bilər.

İpoteka prosesi yuxarıda qeyd edilən sənədlərin də tələb olunma ardıcılığından görüldüyü kimi, mərhələli şəkildə həyata keçirilir. Belə ki, kredit almaq haqqında qərar verən hər bir şəxs əvvəlcə təsdiq edilmiş şərtlər daxilində şəxsi imkanlarını qiymətləndirməlidir. Çünki tələb olunan şərtlərdən hər hansı biri olmadıqda kreditin alınması mümkün deyil və bu məqsədlə müvafiq qurumlara müraciət etmək səmərəsiz vaxt itkisinə və sonradan ümitsizliyə yol açmağa bilər.

Həmçinin, ipoteka kreditini ailə üzvləri və yaxın qohumlarla birgə qaydada da əldə edə bilirlər. Bu zaman onlar “birgə borcalan” adlandırılır. Əgər şəxsin əmək haqqı kreditin geri qaytarılmasına kifayət etmirsə, bu zaman ailənin digər üzvü və ya üzvləri kreditin geri qaytarılması haqqında bank qarşısında öhdəlik götürə bilər ki, bu da onların birgə problemi sayılan mənzil məsələsinin həllinə kömək edir. Əgər vətəndaş ipoteka krediti almaq qərarı qəbul edərsə, ipoteka krediti vermə səlahiyyəti olan müvəkkil kredit təşkilatına (banka) müraciət edərək ilkin qiymətləndirmədən keçməlidir. Bundan sonrakı mərhələ həlledici məqam hesab edilir. Çünki müraciət edilən kredit təşkilatı təqdim olunan sənədlər əsasında kredit götürənin kredit qaytarma imkanlarını, ipotek edilən əmlakın iqtisadi parametrlərini, yəni dəyəri və vəziyyətinin qiymətləndirilməsini həyata keçirir. Kredit təşkilatı məhz bu qiymətləndirmədən sonra müştəriyə kredit verilib-verilməməsi haqqında qərar qəbul edir. Əgər müştəriyə kreditin verilməsi qərarı qəbul edilirsə, artıq ipoteka kreditinin rəsmiləşdirilməsinə başlanılır, mərhələ üçün zəruri olan sənədlər toplanılır, kredit, ipoteka və sığorta müqavilələri imzalanır və təsdiq edilir. Bu zaman yaranan hüquqlar dövlət qeydiyyatına alınır. Məhz bundan sonra kreditin verilməsi mümkündür. Əlbəttə ki, müəyyən edilmiş ilkin ödəniş məbləği ödənməli, ödəniş mütləq bank yolu ilə həyata keçirilməlidir. İpotek edilən əmlakın dəyərinin digər qalığı isə ipoteka krediti məqsədi ilə ayrılan vəsait hesabına əmlakın sahibinə ödənməmiş olur. Beləliklə, əmlak ipotek etdirənin adına sənədləşdirilmiş olur. Lakin kredit təşkilatı qarşısında şəxsin götürmüş olduğu öhdəliyin icrası başa çatdıqdan sonra əmlak üzərində tam səlahiyyət şəxsə verilir. Yəni öhdəlik yerinə yetirilməyə qədər əmlakın satılması, başqasının adına keçirilməsi və s. kimi hüquqlar yalnız kredit təşkilatının razılığı və iştirakı ilə mümkündür.

Bir qayda olaraq, hər bir ipoteka kreditləşdirilməsi proqramında sığorta polislərinin rəsmiləşdirilməsi tələb olunur:

- 1) Alınan mənzilin, yaxud yaşayış evinin sığortası;
- 2) Bu yaşayış evi üzrə mülkiyyət hüququnun sığortası;
- 3) Borcalanın həyatının və iş qabiliyyətinin sığortalanması.

Müvafiq xidmətlər bankların və şirkətlərin tərəfdaşları olan sığorta şirkətləri tərəfindən göstərilir.

Yaşayış evinin qiymətləndirilməsi banklar tərəfindən akkreditə olunmuş lisenziyası olan qiymətləndirmə şirkətləri tərəfindən aparılır. Qiymətləndirmə şirkətinin mütəxəssisləri evin qiymətləndirilməsini aparır və bu, onun bazar qiymətlərinə müvafiq olur.

1.2. İpoteka kreditinin verilməsinin hüquqi aspektləri

İstənilən iqtisadi prosesin və ya fəaliyyətin həyata keçirilməsi üçün ilk və ən vacib faktor hüquqi bazanın formalaşdırılması hesab edilir. Təbii ki, Azərbaycanda ipoteka kreditləşməsinin həyata keçirilməsi, prosesin təmin edilməsi və məqsədliliyi qanunlar, hüquqi aktlar və sərəncamlarda öz əksini tapıb.

Azərbaycan respublikasında ipoteka ilə əlaqəli münasibətlər aşağıdakı qanunlar vasitəsi ilə tənzimlənir:

- İpoteka haqqında Azərbaycan Respublikasının Qanunu;
- Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi;
- Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında Azərbaycan Respublikasının Qanunu;
- Dövlət rüsumu haqqında Azərbaycan Respublikasının Qanunu.

Bundan əlavə, ipoteka sisteminin təkmilləşdirilməsi haqqında ölkə prezidentinin fərmanları (Azərbaycan Respublikasında ipoteka kreditləri sisteminin yaradılması haqqında Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı, Azərbaycan Respublikasının Mərkəzi Bankı nəzdində Azərbaycan İpoteka Fondu haqqında Əsasnamənin təsdiq edilməsi barədə Azərbaycan respublikası Prezidentinin Fərmanı, Azərbaycan Respublikasında ipoteka kreditlərinin verilməsi mexanizminin təkmilləşdirilməsi haqqında Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı, Azərbaycan Respublikasında güzəştli ipoteka kreditləri verilməsi Qaydalarında dəyişikliklər edilməsi haqqında Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı), Nazirlər Kabinetinin qərarları (İpoteka kağızının

formasının təsdiq edilməsi barədə Nazirlər Kabinetinin Qərarı, İpoteka kağızının dövlət qeydiyyatı Qaydalarının təsdiq edilməsi haqqında Nazirlər Kabinetinin Qərarı) və sair normativ hüquqi aktlarla yanaşı, Azərbaycan respublikasının tərəfdar çıxdığı beynəlxalq müqavilələr də ipoteka qanunvericiliyinin predmeti hesab edilir. Bu qanun və fərmanlarla yanaşı Azərbaycanda ipoteka kreditlərinin verilmə qaydaları, yenidən maliyyələşdirmə, güzəştli ipoteka şərtləri, ilkin qiymətləndirici və sığorta şirkətləri ilə münasibətlər AİF-in normativ sənədləri və təlimatları ilə tənzimlənir.

Ölkə prezidentinin 15 aprel 2005-ci il tarixli fərmanı ilə qüvvəyə minən “İpoteka Haqqında Azərbaycan Respublikasının Qanunu” ölkə vətəndaşlarına ilk dəfə ipoteka kreditlərindən istifadə imkanı yaratdı. Bu qanun ipoteka kreditləşməsinin ilkin şərtlərini müəyyənləşdirməkdə baza sənədi hesab edilir. Belə ki, qanunda ipoteka predmetinin və xüsusiyyətlərinin müəyyən edilməsi, tərəflərin hüquq və vəzifələrinin müəyyənləşdirilməsi, ipotekanın növləri, istifadə hüquqları, dövlət qeydiyyatına alınması və qeydiyyata xitam verilməsi qaydaları kimi əsas prinsipləri əksini tapıb. Qanun 7 fəsil və 59 maddədən ibarətdir.

Bu qanunun 6-cı maddəsi ipoteka predmeti olaraq dövlət reyestr xidmətində aktiv mülkiyyət hüququ təsdiqlənmiş daşınmaz əmlakdan istifadə edilməsini şərtləndirir. Qanun həmçinin, bölünməsi mümkün olmayan əşyaların hissə-hissə ipotekasını qadağan edir. Lakin bir neçə əşya borcalanın razılığı ilə eyni zamanda ipoteka predmeti hesab edilə bilər. Yəni, qanunla ümumi ipotekaya icazə verilir. Bununla yanaşı, bu qanun müqavilədə xüsusi qeyd olmadığı halda tərəflərin razılığı əsasında ipoteka predmetinin dəyişdirilə bilməsinə imkan yaradır. (Maddə 6.5: İpoteka müqaviləsində ayrı qayda nəzərdə tutulmayıbsa, ipoteka predmeti ipoteka saxlayanın razılığı ilə dəyişdirilə bilər. Bu halda ipoteka müqaviləsində dəyişikliklər edilir.) Qanunda ümumi mülkiyyət hüququ olan əmlakın ipotekaya qoyulması yalnız digər mülkiyyətçilərin notarial qaydada razılığı olduqda mümkün hesab edilir. (Maddə 8.1: Ümumi birgə mülkiyyətdə olan əşya bütün mülkiyyətçilərin notariat qaydasında təsdiq olunmuş razılığı ilə ipotekaya qoyula

bilər.) Bununla belə, ümumi paylı mülkiyyətin iştirakçısı öz payını digərlərinin razılığı olmadan ipoteka etdirə bilər.

Qanunun 7-ci maddəsində ipotekanın xüsusiyyətləri müəyyənləşdirilir. İpotekanın xüsusiyyətləri dedikdə, ipotek etdirilən əmlakın üzərində olduğu torpaq sahəsinin də ipoteka predmeti olması, gələcəkdə yaranmış problemlərdən doğan ipoteka predmetinə tutmanın əmlakın yerləşdiyi torpaq sahəsinə də aid olması kimi hüquqi tələblər nəzərdə tutulur. Bundan başqa, ipoteka haqqında qanun borcalana 3-cü tərəfin irəli sürdüyü hər hansı iddianın qarşılığı vətəndaşa məxsus digər mülklərlə ödənilə bilmədikdə ipoteka predmetinə tələb yalnız kreditin digər hissəsi borcverən tərəfə ödənildikdən sonra müzakirə mövzusu ola biləcəyinə imkan verir. Başqa sözlə, ipoteka predmeti ipoteka krediti üzrə öhdəliklər tamamilə yerinə yetirildikdə yenidən aktiv əmlaka çevrilir.

Bütün bu sadalanan şərtlərin ipoteka müqaviləsində əks olunması məcburidir. Çünki borcalan və borcverən arasındakı gələcək münasibətlərin əsas istinad yeri və ya hüquqi tərəfləri yalnız ipoteka müqaviləsində razılaşdırıldığı kimi olur. İpoteka müqaviləsi isə aidiyyəti dövlət qurumu tərəfindən qeydiyyatı alındığı andan qüvvəyə minir. Daşınmaz əmlakın ipotekası zamanı tərəflər arasında bağlanan müqavilə daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeyd alınmalıdır. Müqavilə dövlət qeydiyyatına alındığı zaman ipotekanın predmeti, əsas öhdəliyin mahiyyəti, icra müddəti və ipoteka saxlayan barədə məlumat ətraflı şəkildə qeyd edilir. Əgər müqavilədə ipoteka kağızının verilməsi nəzərdə tutulubsa, dövlət qeydiyyatına alınan zaman bu informasiyanın da qeyd edilməsi məcburi tələblər sırasındadır. Qanunvericilikdə ipoteka müqaviləsinin qeydiyyatı alınmasından imtina halları ilə bağlı sənədlərdə çatışmazlığın olması, ipoteka etdirənin həmin mülkiyyət üzərində sərəncam vermə səlahiyyətinin olmaması və yaxud qanunla məhdudlaşdırılması, bəhs olunan əmlakla əlaqədar məhkəmə mübahisəsinin olması kimi hüquqi əngəllər hesab edilir. Lakin qeydiyyatdan imtina son deyil. Belə ki, imtina qərarını aldıqdan sonra imtina səbəbini aradan qaldıraraq əmlakı yenidən ipotek etdirmək olar. Bundan başqa, vətəndaş ipotekanın dövlət qeydiyyatından imtinanı əsassız hesab edirsə, inzibati qaydada məhkəməyə müraciət edə bilər. Yeri gəlmişkən, onu

da qeyd etmək lazımdır ki, ipotekanın dövlət qeydiyyatının ləğvi qanunvericiliyə uyğun olaraq ipoteka saxlayanın ərizəsi və yaxud da məhkəmənin qərarı əsasında baş verə bilər. İpoteka müqaviləsi dövlət qeydiyyatına alınan zaman dövlət rüsumunu ipoteka qoyan tərəf ödəyir.

İpoteka kreditlərinin alınması zamanı ödənilməli olan xərclərə həyata keçirilən hərəkətlər üçün dövlət rüsumları, sığorta xərcləri və ipoteka predmetinin qiymətləndirilməsi aiddir. Dövlət rüsumlarə dəyişməyən xərclərdir və “Dövlət rüsumu haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu ilə müəyyən edilib. Aşağıdakı cədvəllərdə (Cədvəl 1.3 və 1.4) vasitəsi ilə ipoteka prosesində ayrı-ayrı hərəkətləri zamanı tələb olunan rüsumların məbləği əks etdirilib:

Cədvəl1.3. İpotekanın alınması zamanı tələb edilən ayrı-ayrı hərəkətlərə dövlət rüsumu

Aparılan hərəkətin adı	Rüsum (AZN)	Hərəkəti aparan idarənin adı	“Dövlət rüsumu haqqında” AR Qanunu
Kredit müqavilələrinin təminatı kimi bağlanmış ipoteka müqavilələri üçün	30	Notariat kontorları	Maddə 10.4.3
İpoteka krediti hesabına alınan yaşayış sahəsinə dair qarışıq müqavilə formasında bağlanan alqı-satqı və ipoteka müqaviləsinin təsdiqi üçün:		Notariat kontorları	Maddə 10.5
Bakı şəhərində	110		
digər şəhər və rayonlarda	44		
Qanunvericiliklə nəzərdə tutulmuş güzəştli ipoteka krediti hesabına alınan yaşayış sahəsinə dair qarışıq müqavilə formasında bağlanan alqı-satqı və ipoteka müqaviləsinin təsdiqi üçün:		Notariat kontorları	Maddə 10.6
Bakı şəhərində	55		
digər şəhər və rayonlarda	22		
Daşınmaz əmlak üzərində hüquqların məhdudlaşdırılmasına (yüklülyünə) dair dövlət reyestrindən arayışın verilməsinə görə (Forma 1)	10	Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidməti	Maddə 26.6

Daşınmaz əmlak üzərində mülkiyyət hüquqlarının dövlət qeydiyyatına alınması barədə çıxarışın verilməsi	30	Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidməti	Maddə 26.1.1
İpotekanın dövlət qeydiyyatına alınması üçün	20	Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidməti	Maddə 26.2
İpotekanın təkrar və əlavə dövlət qeydiyyatına alınması üçün	10	Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidməti	Maddə 26.4
Daşınmaz əmlakın ipoteka ilə yüklükdən azad edilməsi	10	Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidməti	Maddə 26.4
İpoteka kağızını tərtib edən şəxsin imzasının təsdiqi üçün	2	Notariat kontorları	Maddə 10.17
İpoteka kağızının dövlət qeydiyyatı üçün	5	Qiymətli Kağızlar üzrə Dövlət Komitəsi	Maddə 21.5
İpoteka kağızının əlavə qeydiyyatı üçün	2	Qiymətli Kağızlar üzrə Dövlət Komitəsi	Maddə 21.6

Mənbə: <http://amf.az/az/view/pages/13/ipoteka-ile-bagli-xercler>

Cədvəl 1.4. İpotekanın alınması zamanı sığorta xərcləri

Sığortanın növü	Orta məbləğ	Müddət
Fərdi qəza və xəstəlik sığortası	Kredit məbləğinin 0,5% – 0,7% miqdarında	3-5 gün müddətində
İpoteka predmetinin sığortası	Kredit məbləğinin 0,3% – 0,4% miqdarında	3-5 gün müddətində

Mənbə: <http://amf.az/az/view/pages/13/ipoteka-ile-bagli-xercler>

İpoteka kreditinin əldə edilməsi üçün həyata keçirilən sənədləşmə əməliyyatlarının müddəti Azərbaycan Respublikasının digər qanunvericilik aktları ilə tənzimlənir və aşağıdakı cədvəldə (Cədvəl 1.5) müəyyən edilmiş minimum və maksimum müddəti göstərilmişdir.

Cədvəl 1.5. İpoteka kreditinin rəsmiləşdirilməsi zamanı ayrı-ayrı sənədlərin əldə edilməsi üçün tələb olunan müddətlər

Hərəkətin adı	Müddəti	Qanunvericilik
Daşınmaz əmlak üzərində hüquqların məhdudlaşdırılmasına (yüklülüyünə) dair dövlət reyestrindən arayışın verilməsinə görə (Forma 1)	5 iş günü	"Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında" AR Qanunu, Maddə 5.3
Daşınmaz əmlak üzərində mülkiyyət hüquqlarının dövlət qeydiyyatına alınması barədə çıxarışın verilməsi	20 gün	"Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında" AR Qanunu, Maddə 9.2
İpotekanın dövlət qeydiyyatına alınması	5 gün	"Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında" AR Qanunu, Maddə 20.3
İpoteka kağızının dövlət qeydiyyatına alınması	3 gün	"İpoteka kağızının dövlət qeydiyyatı Qaydaları"-nın 2.2-ci bəndi
İpoteka kağızının əlavə qeydiyyatı	2 gün	"İpoteka kağızının dövlət qeydiyyatı Qaydaları"-nın 3.3-cü bəndi
İpoteka predmetinin qiymətləndirilməsi	1-3 gün	

Mənbə: <http://amf.az/az/view/pages/13/ipoteka-ile-bagli-xercler>

İpoteka qoyan və ipoteka saxlayanın hüquq və vəzifələri də “İpoteka haqqında Azərbaycan Respublikasının Qanunu” ilə tənzimlənir. İpoteka qoyanın ipoteka predmetinə sahiblik, onun təyinatı üzrə istifadəsi, vəsiyyət edilməsi, qanunun tələblərinə uyğun sərəncam vermək kimi hüquqları və ipoteka predmetinin saxlanması, salamatlığı, üçüncü şəxslərin qəsdlərindən, tələblərindən qorunması, vergilərin, kommunasl xərclərin ödənilməsi kimi vəzifələri var. İpoteka saxlayanın isə ipoteka predmetinin saxlanılmasına nəzarət etmək, nöqsanların aradan qaldırılmasını tələb etmək, ipoteka qoyan tərəfindən xəbərdarlıqlara əməl edilmədikdə ipoteka predmetinin sahibliyinin onun xeyrinə dəyişməsi iddiası ilə məhkəməyə müraciət etmək kimi hüquqları var. Sonuncu halda məhkəmə ipoteka saxlayanın xeyrinə qərar çıxarsa, o zaman sahiblik hüququ tam şəkildə ona keçir.

İpoteka predmetinin sığorta etdirilməsi də qanunun vacib tələblərindən biridir. Sığorta zamanı ipoteka predmetinin bazar qiyməti əsas götürülür. Əgər ipoteka qoyan fiziki şəxsdirsə, o zaman onun həyatı və əmək qabiliyyətinin itirilməsi riski mütləq sığorta edilməlidir.

Ümumiyyətlə isə ipoteka haqqında qanunun qəbul edilməsi ölkə tarixində ilk dəfə ipoteka kreditləşməsinə start verilməsinə səbəb oldu. İpoteka prosesinin tənzimlənməsi, maliyyə mənbələrinin vahid qaynaqda birləşdirilməsi, bu sahədə dövlət siyasətinin həyata keçirilməsi məqsədi ilə “Azərbaycan Respublikasında ipoteka kreditləri sisteminin yaradılması haqqında” Azərbaycan Respublikası Prezidenti tərəfindən 16 sentyabr 2005-ci ildə fərman imzalanıb. Fərmanda Azərbaycan Respublikasının Mərkəzi Bankı nəzdində Azərbaycan İpoteka Fondu yaradılması və bununla əlaqədar görülməli olan işlərin siyahısı, o cümlədən, AİF haqqında əsasnamənin hazırlanması tələbləri öz əksini tapıb. Ölkə prezidentinin 22 dekabr 2005-ci il fərmanı ilə isə “Azərbaycan Respublikasının Mərkəzi Bankı nəzdində Azərbaycan İpoteka Fondu haqqında Əsasnamə” və “Azərbaycan Respublikasının Mərkəzi Bankı nəzdində Azərbaycan İpoteka Fondunun vəsaiti hesabına ipoteka kreditlərinin verilməsi Qaydaları” təsdiq etdi. Beləliklə, ölkədə ipoteka kreditlərinin verilməsi mexanizminin formalaşdırılması istiqamətində ciddi addımlar atıldı.

İpoteka hüququ ipoteka qoyanın daşınmaz və habelə rəsmi reyestrə qeydə alınmalı olan daşınar əşyası barəsində ipoteka saxlayanın əşya hüququdur və eyni zamanda borclunun ipoteka saxlayan qarşısında pul və ya başqa öhdəliyinin icrasının təmin edilməsi üsuludur. Mülki Məcəllənin 270-ci maddəsinə əsasən, ipoteka başlıca olaraq müqaviləyə əsasən və bir sıra hallarda qanunda nəzərdə tutulmuş əsaslar üzrə yaranır. Bu maddədə ipoteka müqaviləsinin bağlanma qaydası, məzmunu, forması, ipoteka ilə təmin edilmiş öhdəliyin ödənilməsi qaydaları və s. məsələlər tənzim edilir. İpoteka müqaviləsi ipoteka verənlə ipoteka saxlayan arasında yazılı formada tərtib edilməli və notariat qaydasında təsdiqlənməlidir. Məlumdur ki, Mülki Məcəllənin 271-ci maddəsinə əsasən, ipoteka qoyan həm bilavasitə borclu, həm də üçüncü şəxs ola bilər. Əgər ipoteka

verən bilavasitə borclu olmayan üçüncü şəxs olarsa, müqavilə ipoteka verən həmin şəxs tərəfindən imzalanması ilə yanaşı həm də bilavasitə borclu tərəfindən imzalanır. Bu qayda bilavasitə borclunun əvəzinə üçüncü şəxsin ipoteka verməsinə onun razılığını təsdiq edir.

Mülki Məcəllənin 308-ci maddəsində ipotekanın ümumi ipoteka və mülkiyyətçinin ipotekası adlanan iki növü nəzərdə tutulmuşdur. İpotekanın bu iki növü bir-birindən öz predmetinə və subyektinə görə fərqlənir. Ümumi ipoteka öz predmeti, mülkiyyətçinin ipotekası isə öz subyektinə ilə xarakterizə edilir. Belə ki, ümumi ipotekanın predmeti bir neçə əşyadan ibarət olur, mülkiyyətçinin ipotekasının subyektinə isə ancaq ipotekada olan əşyanın mülkiyyəti olur. Predmeti bir neçə əşyadan ibarət olan ümumi ipotekada ipoteka ilə təmin edilmiş öhdəliyin ödənilməsi üçün həmin əşyaların hər birindən, öhdəliyin məbləği tələb edərsə, hamısından istifadə edilir. Kreditorun tələbi onun arzusu ilə ipotekanın predmeti olan əşyalardan istənilənin əşya hesabına ödənilə bilər. Əgər kreditorun tələbi ipoteka predmeti olan əşyalardan birinin və ya bir neçəsinin hesabına ödənilərsə, qalan əşyalar mülkiyyətçiyə qaytarılır.

Mülkiyyətçinin ipotekası hər hansı bir tələbin təminat üsulu olmur. Əksinə mülkiyyətçinin ipotekası mövcud olan tələbin xitamına səbəb olur. Belə ki, tələb borclu mülkiyyətçi tərəfindən ödənildikdə ipoteka predmeti və onunla bərabər ipoteka hüququ mülkiyyətçiyə keçir. Bununla da mülkiyyətçinin ipotekası yaranır ki, bu da öz növbəsində əsas öhdəliyin xitamına səbəb olur. Kreditorun tələb hüququnun mülkiyyətçiyə keçməsi də ipotekanın mülkiyyətçiyə keçməsinə və mülkiyyətçinin ipotekasının yaranmasına səbəb olur. Bunun nəticəsində kreditorun mülkiyyətçiyə keçmiş tələb hüququ öz təyinatını itirir, çünki mülkiyyətçiyə tələb etmək hüququ vermir və onun əsaslandığı öhdəliyə xitam verilir.

Mülki Məcəllənin bu maddəsində nəzərdə tutulduğu kimi, bu halda digər hüquqların növbəliliyi dəyişmir. Məsələn, tələb borclu ipoteka qoyan tərəfindən ödənildikdə ipoteka predmeti və onunla bağlı ipoteka hüququ mülkiyyətçiyə keçir və mülkiyyətçinin ipotekası yaranır. Bunun üçün ipoteka qoyan öz borcunu ödəyərkən, kreditorların Mülki Məcəllənin 310-cu maddəsində müəyyən edilmiş

növbəliliyini pozmamalıdır. Belə ki, onların həmin növbəlilik üzrə öz tələblərinin təmin edilməsi hüququ dəyişmir.

Mülki Məcəllənin 139-cu maddəsinə əsasən, daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququ və ona digər hüquqlar, bu hüquqların əmələ gəlməsi, başqasına keçməsi, xitamı, eləcə də məhdudlaşdırılması dövlət qeydiyyatına alınmalıdır. Bu hüquqlar, o cümlədən mülkiyyət hüququnun məhdudlaşdırılmasına səbəb olan ipoteka, habelə dövlət qeydiyyatına alınmalı olan daşınar əşyalara hüquqlar qanunvericilikdə nəzərdə tutulduğu hallarda dövlət qeydiyyatına alınmalıdır.

Mülki qanunvericiliyin bu ümumi müddəasına əsasən şərh olunan maddədə birmənalı şəkildə nəzərdə tutulmuşdur ki, daşınmaz əmlakın ipotekası haqqında müqavilə daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində, daşınar əmlakın ipotekası haqqında müqavilə isə dövlət qeydiyyatına alınmalı olan daşınar əmlakın rəsmi reyestrində qeydə alınmalıdır.

İpoteka və onun əsasında duran tələb üçüncü şəxsə keçərkən daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində olan qeydin düzgünlüyü prezumpsiyası qüvvədə olur. Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrini və daşınar əşyanın rəsmi reyestrini AR Prezidentinin 7 fevral 2005-ci il tarixli fərmanı əsasən AR Nazirlər Kabineti yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidməti aparır. İpoteka və tələb yeni kreditora köhnə kreditorda olduğu kimi keçir.

Dövlət reyestrində olan qeydlərin düzgünlüyü prezumpsiyasına əsasən reyestrədə kreditörün maraqlarına cavab verən bütün məlumatların qeydiyyatı düzgün hesab edilir. Buna görə də dövlət reyestrində qeydə alınmış tələbin mövcud olmamasına borclu istinad edə bilməz. Lakin yeni kreditör ona keçirilmiş tələb haqqında reyestrindəki yazıların düzgün olmadığını bilərək belə qanunsuz münasibətə girmiş olarsa, reyestrədəki məlumatların düzgünlüyü prezumpsiyası haqqında müddəa tətbiq edilmir. Belə halda məsələ dövlət reyestrindəki qeydin saxtılığına mütənasib şəkildə həll edilməlidir. Şübhəsiz ki, əşya ipoteka ilə onun mülkiyyətçisi olmayan şəxs tərəfindən yüklü edilərsə, belə müqavilə Mülki Məcəllədə müəyyən edilmiş şərtləri pozmaqla bağlandığına görə Mülki Məcəllənin 337.1-ci maddəsinə əsasən, etibarsız sayılmalıdır. Lakin dövlət reyestrindəki

ipoteka qoyanın etibarsızlığından, əhəmiyyət vermədiyindən yol verilmiş və Mülki Məcəllənin 141-ci maddəsində müəyyən edilmiş qaydada düzəlişi mümkün olan qeydin maraqlı tərəflərin razılaşması ilə düzəldilməsi mümkündür.

Mülki Məcəllənin 310-cu maddəsində deyilir ki, eyni bir əşya ipoteka ilə bir neçə dəfə yüklü edilə bilər. Yüklü edilmənin növbəliyi ipotekanın dövlət qeydiyyatı anı ilə müəyyənləşdirilir. Bu maddədə eyni bir əşyanın bir neçə dəfə ipoteka ilə yüklü edilməsi imkanı nəzərdə tutulmuşdur. Mülkiyyətçi özünə məxsus olan və ipoteka predmeti ola bilən əşyasının bir sıra öhdəliklərinin ödənilməsinin təminatı üsulu kimi istifadə edə bilər. Şübhəsizdir ki, buna o halda yol verilə bilər ki, mülkiyyətinin həmin əşyasının dəyəri onunla təmin olunmuş öhdəliklərin hamısının ödənilməsinə kifayət etsin.

Mülkiyyətçi ipoteka ilə yüklü edilmiş əşyasını yenidən ipotekaya verərkən yeni ipoteka saxlayanı əvvəlki ipotekalar haqqında xəbərdar etməlidir. Bu yeni ipoteka saxlayanda ipoteka predmetinin və onunla təmin edilmiş öhdəliklərin dəyəri haqqında məlumatlı olması ilə yanaşı öz tələbinin ödənilməsi növbəliliyi haqqında da məlumat alır.

Mülki Məcəllənin 317-ci maddəsi “İpoteka ilə yüklü olan əşyanı satmaq tələbi” haqqındadır. Maddədə qeyd olunur ki, borclu təminat vasitəsi ipoteka olan əsas öhdəliyi icra etmədikdə və ya lazımcına icra etmədikdə, ipoteka saxlayan daşınmaz əşyanın satılmasını tələb edə bilər.

Borclu öz öhdəliyini icra edəcəyinə müəyyən əşyasını ipoteka ilə yüklü edərək təminat verir. İpoteka ilə təmin edilmiş öhdəlik üzrə kreditor olan ipoteka saxlayan həmin öhdəliyi borclu icra etmədikdə ipoteka ilə yüklü edilmiş əşyanın dəyərindən başqa kreditorlara nisbətən üstün qaydada borcun ödənilməsi hüququna malikdir. Şübhəsiz ki, ipoteka ilə yüklü edilmiş əşyanın dəyərini əldə etmək üçün onun satışını həyata keçirmək lazımdır. Buna görə də bu maddədə nəzərdə tutulmuşdur ki, borclu ipoteka ilə yüklü edilmiş öz öhdəliyini icra etməzsə və ya lazımcına icra etməzsə, ipoteka saxlayan ipoteka predmetinin satılmasını və onun dəyərindən öz tələbinin ödənilməsinə tələb edə bilər. Maddənin məzmunundan görüldüyü kimi, ipoteka ilə yüklü edilmiş əşyanın satışı Mülki Məcəllədə

müəyyən edilmiş qaydalara uyğun həyata keçirilir. Mülki Məcəllənin 319-cu maddəsinə əsasən, öhdəlik icra edilmədikdə ipoteka ilə yüklü edilmiş əşya açıq hərracda satılır.

Eyni zamanda, şərh olunan maddənin məzmununun düzgün anlaşılması və təcrübədə düzgün tətbiqi üçün nəzərə almaq lazımdır ki, onun mətnində qeyrdəqiqliyə yol verilmişdir. Maddənin mətnində göstərilir ki, öhdəlik icra edilmədikdə ipoteka saxlayan daşınmaz əşyanın satılmasını tələb edə bilər. Lakin məlumdur ki, Mülki Məcəllənin 269-cu maddəsinə əsasən ipoteka predmeti yalnız daşınmaz əşya deyil, eləcə də rəsmi reyestrə qeydə alınmalı olan daşınar əşyalar ola bilər. Maddənin məzmunundan belə çıxır ki, rəsmi reyestrə qeydə alınmalı olan daşınar əşya ilə təmin olunmuş öhdəlik icra edilmədikdə ipoteka predmeti olan bu əşyanın satılmasını tələb etmək olmaz. Şübhəsiz ki, bununla razılaşma olmaz. Göstərmək kifayətdir ki, predmeti daşınar əşyadan ibarət olan girovla təmin edilmiş öhdəlik icra edilmədikdə Mülki Məcəllənin 297-ci maddəsinə əsasən, girov predmeti olan daşınar əşya açıq hərracda satılır. Beləliklə, şərh olunan maddə aşağıdakı kimi verilə bilər: “Borclu təminat vasitəsi ipoteka olan əsas öhdəliyi icra etmədikdə və ya lazımınca icra etmədikdə ipoteka saxlayan ipoteka predmeti olan daşınmaz əşyanın və ya rəsmi reyestrə qeydə alınmış daşınar əşyanın satılmasını tələb edə bilər”.

Mülki Məcəllənin 318-ci maddəsi “İpoteka verilməsi xərcləri” ilə əlaqədardır. Maddədə qeyd olunub ki, əgər müqavilədə ayrı şərt qoyulmayıbsa, ipoteka verilməsi xərclərini borclu çəkir. Əgər əşya ipoteka ilə yüklü edilmişsə və əgər ipoteka verildikdən sonra mülkiyyətçi ipotekada dəyişikliklər və ya əlavələr etmişsə və bu zaman onları da tələbin təminatı kimi verməyə borclu deyilsə, həmin dəyişiklikləri və əlavələri geri götürərək əşyanın əvvəlki vəziyyətini bərpa edə bilər. Daşınmaz əşyanın dəyərinin azalması üçün məsuliyyət mülkiyyətçinin üzərinə düşür.

Bir qayda olaraq, ipoteka verilməsi xərclərini borclu çəkir. Lakin şərh olunan maddəyə əsasən, tərəflərin razılaşması əsasında ipoteka müqaviləsində bu xərclərin ödənilməsinin başqa qaydaları da müəyyən edilə bilər. İpoteka verilməsi xərcləri

dedikdə, əşyanın ipoteka ilə yüklü edilməsinə görə ipoteka müqaviləsinin müvafiq qeydiyyatdan keçirilməsi, onun notariat qaydasında təsdiqlənməsi üçün tələb edilən xərclər anlaşılır. bundan başqa Mülki Məcəllənin 312-ci maddəsinə əsasən, ipoteka verən əşyanın dəyərini qorumağa borcludur. göründüyü kimi, əşya ipoteka ilə yüklü olduğu bütün dövr ərzində onun salamatlığının təmin edilməsinə tələb olunan bütün xərcləri ipoteka verən çəkməlidir. Məlumdur ki, əşyanın ipoteka ilə yüklü edilməsi ipoteka verən mülkiyyətçini mülkiyyət hüququndan məhrum etmir. O, ipoteka ilə yüklü edilmiş öz əmlakından istifadə edə bilər və onun haqqında sərəncam verə bilər. Mülki Məcəllənin 312-ci maddəsinə əsasən, ipoteka verənin özünün bu hüquqlarından imtina etməsi haqqında ipoteka saxlayanla razılaşması etibarsızdır. Şübhəsizdir ki, ipoteka ilə yüklü edilmiş əşyadan istifadə edən mülkiyyətçi əşyada müəyyən dəyişikliklər, yaxşılaşdırmalar və əlavələr edə bilər. Tərəflərin razılaşmasına əsasən bu dəyişikliklər və əlavələr tələbin təminatı kimi verilməli deyilsə, ipoteka verən onları geri götürərək əşyanın ilkin vəziyyətini bərpa edə bilər. Maddədə nəzərdə tutulmuşdur ki, daşınmaz əşyanın dəyərini azalması üçün məsuliyyət mülkiyyətçinin üzərinə düşür.

"İpoteka saxlayanların tələblərinin ödənilməsinin növbəliyi" haqqında Mülki Məcəllənin 320-ci maddəsində qeyd olunur ki, əgər bir neçə ipoteka saxlayan varsa, ipoteka ilə yüklü edilmiş obyektin satışından götürülmüş xalis gəlirdən ipoteka saxlayanların tələbləri onların hüquqlarının qeydiyyat növbəliyinə uyğun ödənilir. Əgər növbəlik və ya ixtiyarlı şəxslərdən hər birinə mənsub məbləğ mübahisədirsə, onların növbəliyi və ya ipoteka saxlayanlardan hər birinə çatması məbləğ müəyyənləşdirilənə qədər ödəniş həyata keçirilmir. Qalıq satılmış əşyanın mülkiyyətçisinə ödənilir.

Mülki Məcəllənin 310-cu maddəsinə əsasən, eyni bir əşya ipoteka ilə bir neçə dəfə yüklü edilə bilər. Belə ki, bir əşya ilə bağlı bir neçə ipoteka saxlayan ola bilər. Şərh olunan maddədə bu halda ipoteka saxlayanların tələblərinin ödənilməsi qaydaları müəyyən edilmişdir. Bir əşya ilə bağlı bir neçə ipoteka saxlayan olarsa, onların qaydaları növbə qaydasında ödənilir. İpoteka saxlayanların növbəliliyi onların hüquqlarının qeydiyyatı növbəliliyi ilə müəyyənləşdirilir. Mülki

Məcəllənin 309-cu maddəsinə əsasən, daşınmaz əmlakın ipotekası haqqında müqavilə daşınmaz əmlakın reyestrində, daşınar əmlakın ipotekası haqqında müqavilə dövlət qeydiyyatına alınmalı olan daşınar əmlakın rəsmi reyestrində qeydə alınır.

Belə qeydiyyatlar ipoteka verilmə vaxtında zaman ardıcılığı ilə ləngimədən aparılır. İpotekanın vaxtında qeydə alınmasında ipoteka saxlayan xüsusilə maraqlıdır. Çünki onun ipoteka ilə yüklü edilmiş əmlakın hesabına öz öhdəliyinin təmin edilməsi hüququ məhz həmin qeydiyyatların aparıldığı andan əmələ gəlir. Beləliklə, əşya bir neçə dəfə ipoteka ilə yüklü edildikdə onların dövlət qeydiyyatı sırf ardıcılıqla aparılır və onların hüquqlarının əmələ gəlməsi növbəliliyi yaranır. Onların tələbləri məhz bu növbəlilik gözlənilməklə ödənilir. Öhdəliklərin ödənilməsində növbəlilik mübahisə yaradarsa, kreditorların dəqiq növbəliliyi müəyyən edilənədək heç bir ödəniş həyata keçirilmir. Kreditorların hər birinə çatası məbləğ barəsində yaranan mübahisə də eyni nəticəni yaradır. Mübahisələr üzrə maraqlı şəxslər ümumi razılığa gəlməzlərsə, məsələn məhkəmə qaydasında həll edilməlidir. Mülki Məcəllənin 141-ci maddəsinə əsasən, daşınmaz əmlakın dövlət reyestrinin yanlış tərtibi və ya orada yanlış qeydlər edilməsi barədə şikayətlər məhkəməyə verilir.

Mülki Məcəllənin 321-ci maddəsi "İpoteka borcu" haqqında olub, orada aşağıdakı məsələlərə toxunulub:

"Torpaq sahəsi ilə yüklü edilə bilər ki, xeyrinə yüklülük müəyyənləşdirilən şəxsə torpaq sahəsi üzrə müəyyən pul məbləği (ipoteka borcu) ödənilməli olar. Yüklülük ilə şəkildə də müəyyənləşdirilə bilər ki, pul məbləği üzrə faizlər ödənilməli olar, habelə daşınmaz əmlak üzrə digər əlavə öhdəliklər icra edilməli olar. İpoteka borcuna müvafiq surətdə ipoteka haqqında göstərişlər tətbiq edilir, bu şərtlə ki, onlardan ipoteka borcunun arxasında ehtimal olunduğu irəli gəlməsin. Tərəflərin razılaşması ilə ipoteka borcuna, o isə ipotekaya keçirilə bilər".

Mülkiyyətçi Mülki Məcəllənin 152-ci maddəsinə əsasən, özünə mənsub olan əmlaka öz istədiyi kimi sahib olmaq, ondan istifadə etmək və ona dair sərəncam vermək hüququna malikdir. Öz əmlakı barəsində sərəncam verərkən mülkiyyətçi

onu qanunda nəzərdə tutulmuş qaydalara əməl etməklə əqd üzrə yüklü edə bilər, yəni öz mülkiyyət hüququnu əmlakın yüklülüyünə mütənasib olaraq məhdudlaşdırıla bilər. Mülkiyyətçi ipoteka predmeti olan öz əmlakını da başqa müqavilələr üzrə yüklü edə bilər. Mülkiyyətinin bu hüququnun məhdudlaşdırılmasına Mülki Məcəllənin 312-ci maddəsinə əsasən yol verilmir. Şərh olunan maddədə ipotekada olan torpaq sahəsinin digər yüklülüyünün tənzimlənməsi qaydaları nəzərdə tutulmuşdur. Maddənin məzmunundan görüldüyü kimi, torpaq sahəsi ilə yüklü edilə bilər ki, xeyrinə yüklülük müəyyən edilmiş şəxsə torpaq sahəsi üzrə müəyyən pul məbləği ödənilsin. İpoteka predmeti olan torpaq sahəsinin belə yüklülüyü ipoteka borcu adlanır. Həmin pul məbləği üzrə faizlərin ödənilməsi və başqa öhdəliklər nəzərdə tutulduqda bu ödənişlər də ipoteka borcuna daxil edilir. İpoteka borcunun nizamlanmasına ipoteka haqqında müvafiq göstərişlər tətbiq olunur. Lakin nəzərə almaq lazımdır ki, ipoteka borcu ipotekadan fərqli olaraq heç bir tələbin ödənilməsinə təmin etmir. Lakin tərəflərin razılaşması ilə ipoteka borcuna və əksinə ipoteka borcu isə ipotekaya keçirilə bilər. Məsələn, torpaq sahəsinin mülkiyyətçisi ipoteka borcunu öz hesabına ödəyir, torpaq sahəsi üzrə xeyrinə yüklü edilmiş şəxsə ödənilməli məbləği ipotekanın tərkibinə daxil edib, onu ipotekaya çevirə bilər.

Mülki Məcəllənin 322-ci maddəsi isə "Renta borcu" haqqındadır. Maddədə qeyd olunur ki, ipoteka borcu ilə verilə bilər ki, müntəzəm təkrarlanan müddətlərdə daşınmaz əmlak üzrə müəyyən pul məbləği (renta borcu) ödənilməli olar. Renta borcu verilirəndə onu satın alınmasını mümkün edən məbləğ də müəyyənləşdirilməlidir. Satınalma məbləği daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində göstərilmişdir.

Renta borcu ipoteka borcunun bir növüdür. Bunların başlıca fərqi ondan ibarətdir ki, ipoteka borcu müəyyən pul məbləğinin birdəfəlik ödənilməsinə nəzərdə tutduğu halda, renta borcu üzrə müntəzəm təkrarlanan müddətlərdə müəyyən pul məbləği ödənilir. Renta borcunun verilməsinin əsas göstəricisi məhz onun müəyyən təkrarlanan müddətlər üzrə ödənilməsində əks olunur. Renta borcunun özgəninkiləşdirilməsi imkanını nəzərdə tutan şərh olunan maddədə onun

təxmini satış qiymətinin müəyyən edilməsi zərurətini də müəyyən etmişdir. Renta borcunun satış qiymətinin müəyyənləşdirilməsi daşınmaz əmlakla bağlı hüququn özgəninkiləşdirilməsi imkanı ilə bağlı ola biləcəyinə görə satış qiyməti daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində göstərilməlidir. Renta borcuna ipoteka haqqında və renta haqqında göstərişlər tətbiq edilir.

"Əşya yüklüüyü" haqqında Mülki Məcəllənin 323-cü maddəsində isə deyilir ki, daşınmaz əşya elə yüklü edilə bilər ki, xeyrinə yüklülük müəyyənləşdirilən şəxsə torpaq sahəsi üzrə müəyyən vaxtaşırı öhdəliklər icra edilməli olar.

Mülki Məcəllənin 138-ci maddəsinə əsasən, əşyanın yüklüüyü qanun və ya əqd əsasında əşyaya mülkiyyət hüququnun hər hansı formada məhdudlaşdırılmasıdır. Göründüyü kimi, mülkiyyətçi özünə mənsub mülkiyyət hüququnu əqd üzrə yüklü edərək bir forması-ipotekada olan daşınmaz əşyanın torpaq sahəsi üzrə müəyyən vaxtaşırı öhdəliklərin icra edilməsi ilə yüklü edilməsi nəzərdə tutulmuşdur. Bu halda ipoteka borcundan və renta borcundan fərqli olaraq müəyyən pul məbləğinin ödənilməsi deyil, müəyyən öhdəliklərin icrası nəzərdə tutulmuşdur. Əşya yüklüüyünün şərh olunan maddədə nəzərdə tutulmuş növünün renta borcu ilə oxşar cəhəti ondadır ki, ödənişlər hər iki halda vaxtaşırı həyata keçirilirlər.

Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsində həmçinin mülkiyyətçinin ipotekaya dair etirazlarına aydınlıq gətirilib. Sözügedən mövzuya 323-1 maddəsində toxunulub. Maddədə deyilir ki, daşınmaz əmlakın mülkiyyətçisi eyni zamanda ipoteka ilə təmin edilmiş tələbin şəxsi borclusu olmasa da, o, ipoteka saxlayana yalnız şəxsi borcluya məxsus olan qarşılıqlı tələb irəli sürə bilər; xüsusi olaraq bu pul öhdəliklərinin əvəzləşdirilməsi və tələbdən şikayətin verilməsi ilə bağlı qarşılıqlı tələblərdir. Bu, həmçinin mülkiyyətçinin ipoteka saxlayanın şəxsi borclusu olduğu hala da aiddir.

Mülki Məcəllənin 271-ci maddəsinə əsasən, əşyanı ipoteka qoyan yalnız onun mülkiyyətçisi ola bilər. İpoteka qoyan əsas öhdəlik üzrə həm borclu, həm də üçüncü şəxs ola bilər.

Şərh olunan maddədə ipoteka ilə yüklü edilmiş əşyanın mülkiyyətçisinin ipoteka saxlayana qarşı qarşılıqlı tələblərin irəli sürməsinin əsasları müəyyən edilmişdir. Belə ki, maddənin məzmunundan görüldüyü kimi, ipoteka qoyan mülkiyyətçi əsas öhdəlik üzrə şəxsi borclu olub-olmamasından asılı olmayaraq ipoteka saxlayana qarşı yalnız şəxsi borcluya məxsus olan qarşılıqlı tələbləri irəli sürə bilər.

Beləliklə, ipoteka qoyan və əsas öhdəlik üzrə şəxsi borclu olmayan üçüncü şəxs ipoteka ilə əlaqədar olmayan və bilavasitə özünə məxsus olan tələbini ipoteka saxlayana qarşı qarşılıqlı tələb kimi irəli sürə bilməz.

Belə ki, qarşılıqlı tələb öhdəliklərin tam və ya qismən əvəzləşdirilməsi üçün irəli sürülür. Bu isə ipoteka saxlayanla müqavilə üzrə ipoteka münasibətləri olan ipoteka saxlayanın şəxsin borclusu olan mülkiyyətçinin ipoteka saxlayana qarşı olan qarşılıqlı tələbləri hesabına həyata keçirilə bilər.

Yuxarıda da qeyd olunduğu kimi, ipoteka münasibətləri Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsi və "İpoteka haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanunu ilə tənzimlənir. Hər iki normativ hüquqi aktın müddəaları arasında bir sıra ziddiyyətlər mövcuddur. Məsələn, Mülki Məcəllə ilə ipoteka predmetinə daşınmaz əşyalarla yanaşı, dövlət qeydiyyatından keçən daşınar əşyalar da aid edildiyi halda, "İpoteka haqqında" Qanunda ipoteka predmetinə yalnız daşınmaz əşyalar daxildir. Digər əşyalar isə girov anlayışlarına daxil edilir. Mülki Məcəllə ilə ipoteka müqaviləsinin mütləq notariat qaydasında təsdiqi tələb olunursa, "İpoteka haqqında" Qanunda ipoteka müqaviləsinin notariat qaydasında təsdiqi tələb olunmur. Qanunvericilik texnikası baxımından eyni hüquq münasibətlərinin ayrı-ayrı normativ aktda tənzimlənməsi də arzuolunmazdır və bu, yeni "İpoteka haqqında" qanunun hazırlanmasını şərtləndirir.

II FƏSİL. ÜMUMDÜNYA İPOTEKA BAZARI VƏ AZƏRBAYCAN

2.1. Beynəlxalq və yerli ipoteka kapitalı bazarının quruluşu

İpoteka kreditlərinin verilməsində məqsəd insanların yaşam şərtlərini inkişaf etdirmək, sosial problemlərə ədalətli həll yolunu müəyyən etmək və vətəndaş-dövlət münasibətlərində birincinin təbii haqlarına dəstəyi ifadə etməkdir. Məhz bu prizmadan yola çıxaraq XX əsrin əvvəllərindən başlayaraq vəhşi kapitalizmin zamanla daha yumşaq və sosial formaya doğru dəyişməsi ipoteka kreditlərinin inkişafına təkan verdi. Ötən əsrin 30-cu illərində dünya iqtisadiyyatında və o cümlədən ABŞ-da baş verən dərin iqtisadi depressiya və daha sonrakı dövrdə Avropada infrastrukturun məhvi ilə nəticələnən qlobal müharibə nəticədə yaşam şərtlərini ciddi şəkildə ağırlaşdırdı və daşınmaz əmlak bazarı çökdü.

Belə bir şəraitdə dövlət ilk növbədə daşınmaz əmlak bazarındakı qarışıqlığı aradan qaldırmaq məqsədi ilə hüquqi bazanı möhkəmləndirdi. Beləliklə, ilk dəfə Qərbi Avropa dövlətləri ipotek etdirilmiş daşınmaz əmlakın kreditor təşkilat tərəfindən satılmasını qadağan etdi. İpotek etdirilmiş əmlak yalnız məhkəmə qərarı ilə satıla bilərdi. Daha sonra isə ABŞ konqresi Milli İpoteka İttifaqı (“Fannie Mae”), Mənzil İpoteka Kredit Korporasiyası (“Freddie Mac”), Dövlət İpoteka Kredit Birliyi (“Genni Mae”) kimi təşkilatların təsis edilməsi haqqında qərar qəbul etdi ki, sonradan bu təşkilatlar ikinci ipoteka bazarının yaranmasında və inkişafında ciddi rol oynayır. Yaradılan hüquqi baza və atılan addımlar nəticəsində dövlət bu sahəyə nəzarəti öz üzərinə götürmüş oldu. Ümumiyyətlə isə ABŞ-da ilk yığım cəmiyyəti 1831-ci ildə yaradılan “Oxford Provident Building Association” hesab edilir.³

Beləliklə, yaranmış şərait dövlətlər tərəfindən həyata keçirilən ipoteka siyasətinin strateji əhəmiyyətini daha da artırdı. Hazırda isə ipoteka kreditləşməsi hökumətlərin sosial siyasətində indiqator rolu oynayır.

Günümüzdə, dünyada ipoteka sisteminin iki təkmilləşmiş modeli mövcuddur:

1. Sekyuritizasiya (Amerikan);

³R.Həsənov, MA, G.İsmayılova, MSc, F.Bayramov – “Azərbaycan ipoteka sistemi: Real vəziyyətin təhlili və təkmilləşdirilməsi istiqamətləri”, Bakı-2013

2. Sosial (Avropa)

İpoteka kreditləşməsində ABŞ modeli. Sekyuritizasiya modelində ipotekaya görə verilən kredit, qiymətli kağız olan ipoteka kağızı hesab olunur. Bu halda ipoteka kağızı borcun təminatçısı kimi çıxış edir və eyni zamanda borc alanın borc verən qarşısında öhdəliyini təsdiq edən hüquq sənəd hesab olunur. İpoteka kağızı likvid maliyyə aləti olaraq sahibi tərəfindən təkrar bazarda satıla bilər. Amerikan modeli ikipilləli maliyyələşmə sisteminə malikdir və eyni zamanda faiz dərəcələri maliyyə bazarındakı qiymətlərdən asılı olaraq dəyişkən xarakterli olur. İkinci bazardakı qurumlar “Federal National Mortgage” (bundan sonra FNMA) və “Government National Mortgage Association” (bundan sonra GNMA) kimi dövlət qurumları ilə birlikdə vahid bir sistem formalaşdıraraq yatırım edənlərə öz hissələrini satırlar.⁴

ABŞ-da ipotekaya əsaslanan kredit bazarı bir-biri ilə əlaqədar olan iki hissəli şəkildə fəaliyyət göstərir. İlkin bazarda kredit verən təşkilatlar, o cümlədən ipoteka krediti verən təşkilatlar, əyalətlərə aid və yerli əmlak maliyyələşdirilməsini təmin edən təşkilatlar, kredit təşkilatları, kommersiya bankları, yığım cəmiyyətləri, kredit birlikləri, həyat sığortası təşkilatları, investisiya bankları, ipoteka kredit bankları, daşınmaz əmlak investisiya ortaqlıqları, şəhər əmlak xidməti təmin edən təşkilatları əsas aktyorlar hesab edilir. Bu təşkilatlar, inşaat kreditləri, torpaq kreditləri, körpü kreditlər, davamlı maliyyələşdirmə kreditləri kimi kreditləri təmin etməkdədir.

Bu tip təşkilatlarda əməliyyatların riskinə nəzarət edən və təşkil edən dövlət qurumlarının o cümlədən, Federal Əmlak İdarəsi, Şəhər Əmlak Xidmətləri və əmlak qiymətləndirmə idarələrinin ekspertləri var. Qeyd olunan dövlət qurumları verilən kreditin geri dönüşünü təminat altına almaqdadır.

İkinci bazarda ipoteka kreditini daşıyan qiymət halına çevirən və zəmanət təmin edən FNMA, GNMA və FHLMC (Federal Home Mortgage Loan Corporation, bundan sonra FHLMC) kimi xüsusi təşkilatlar var. Bu mərhələdə

⁴Dr. Kenneth A. Snowden – “Mortgage Banking in the United States, 1870-1940”, MBA, 2014

sərmayə bazarı təşkilatı, reyting təşkilatları, Milli Sığorta Brokerlər Birliyi (NAIC, National Association Insurance Commission) fəaliyyət göstərir.

Birinci bazarın fəaliyyətin qısaca olaraq aşağıdakı kimi sıralamaq olar:

- ✓ Kredit məhsulu və onun qiyməti təyin edilir, bazara təqdim olunur;
- ✓ Bazara yeni kredit məhsulu çıxarılır;
- ✓ Kredit üçün daşınmaz əmlaka qiymət təyin olunur;
- ✓ Kredit müqaviləsi ilə əlaqədar təsdiq olunmuş sənədlər bir araya gətirilir;
- ✓ Krediti təsdiq və ya rədd edirlər;
- ✓ İpoteka kredit müqavilələrini qiymətləndirirlər;
- ✓ Kreditin maliyyələşdirilməsi üçün resurslar tapırlar;
- ✓ İkinci bazarda mövcud kredit məhsulunu satırlar;
- ✓ Kredit ödəmələrini toplayıb geri ödəyirlər.

Amerika Birləşmiş Ştatlarında ipotekaya söykənən mənzil kreditini verən təşkilatlar ikinci bazarda aşağıdakı dörd istiqamətdə fəaliyyət göstərir:

- 1) Bütün ipoteka kreditlərini bir portfel altında yığaraq mühafizə edir;
- 2) İpoteka kreditlərini satır;
- 3) İpoteka kreditlərini ipotekaya söykənən qiymətli kağızlara və ya səhmlərə çevirir;
- 4) Verdiyi ipoteka kreditlərini ipotekaya əsaslanan istiqrazlara çevirir.⁵

Əgər təşkilat dördüncü yolu seçərsə öz kredit müqavilələrini investisiya bankları vasitəçiliyi ilə və ya xüsusi plasmanlar (private placement) şəklində sərmayəçilərə satır. Əgər bank öz məhsulunu qiymətli kağızlara çevirmişsə bu kağızları ya yuxarıdakı bölmələrdə qeyd edilən GNMA, FHLMC və ya FNMA vasitəçiliyi və zəmanəti altında sərmayə bazarlarında çalışan dillerlər və ya FNMA / FHLMC-nin satış masaları vasitəsiylə yatırımcıya satır. İlk iki yolu seçənlər kreditlərini bir paket halına salaraq ya birbaşa yatırımcıya yaxud FNMA-ya satır. Digər yol isə kredit paketlərinin xüsusi Plasma yaxud dillerlər vasitəsiylə sərmayəçilərə satılır.

⁵<http://www.americanmortgages.co.uk/3.html>

ABŞ qanunvericiliyində ipoteka kreditinin məbləği üçün yuxarı hədd müəyyən edilməyib. Lakin banklar tərəfindən əmək haqqı və digər dayanıqlı gəlirlər nəzərə alınaraq vətəndaşın ödəmə qabiliyyəti qiymətləndirilir və buna uyğun olaraq yuxarı hədd müəyyən edilir. Digər məqam isə odur ki, ipoteka krediti vətəndaşa yalnız bir dəfə deyil, dəfələrlə verilə bilər. Belə ki, vətəndaşın ödəmə qabiliyyəti imkan verirsə, bir neçə dəfə və yaxud da paralel olaraq ipoteka götürmək hüququndan istifadə edə bilər.

Azərbaycanda ipoteka kreditləşməsində ABŞ modeli tətbiq edilir. Lakin ABŞ-da kreditlər 3-5 %-lə verildiyi halda, ölkəmizdə bu göstərici 4-8% olaraq müəyyən edilib. 4% sosial ipoteka şərtlərinə daxil edilir ki, bu da xüsusi status tələb edən haldır. Sıradan vətəndaşlar isə yalnız 8%-lik şərtədən yararlanı bilər. ABŞ-da isə qeyd edilən şərtlərdən istənilən ölkə vətəndaşı yararlanı bilər. Digər tərəfdən Azərbaycanda kreditin yuxarı həddi 50 min manat müəyyən edilib ki, bir çox hallarda bu vəsait normal, yəni vətəndaşın mənzil problemini uzunmüddətli olaraq həll edilməsində problem yaradır. Çünki daşınmaz əmlak bazarında qiymətlər kredit üçün müəyyən edilmiş yuxarı həddən ciddi şəkildə çoxdur. Bunlardan başqa, Azərbaycanda ipoteka kreditlərinin maliyyələşdirilməsi dövlət tərəfindən həyata keçirildiyi üçün adətən vəsait çatışmazlığı hiss edilir və vətəndaşların istənilən vaxt ipoteka krediti almaq imkanı olmur. Bu isə bir növ səmərəlilik indeksini aşağı salır və bir sıra hallarda isə kənar ödənişlərin tələb edilməsi üçün stimulyar yaradır. Lakin ABŞ-da 2008-ci ildə baş verən böhran zamanı yaranan qısa fasilədən başqa ipoteka kreditlərinin maliyyələşdirilməsində limit və ya vaxt məhdudiyyəti yoxdur. Buna əsas səbəb isə ölkədə normal maliyyə münasibətlərinin formalaşdırılması və ipoteka kreditləşməsində əsas aktyorların özəl sektor təmsilçiləri olmasıdır. Həmçinin onu da qeyd etmək lazımdır ki, ipoteka siyasəti ABŞ daşınmaz əmlak bazarının ana xətti hesab edilir. Bu siyasət həm vətəndaşların sosial tələblərini yerinə yetirir, həm də tikinti və digər sub sektorların fəaliyyətlərini koordinasiya edir.

Birləşmiş Ştatlarda əcnəbilər üçün ipoteka şərtləri ştatdan, əmlakın növündən və alıcının maliyyə sabitliyindən asılı olaraq dəyişir. Böhrandan sonra ABŞ-ın

əmlak bazarı hələ də ağır vəziyyətdə olduğu üçün ipoteka krediti almaq da bir qədər çətinləşib. Adətən alınan əmlakın dəyərinin yarısını müştəri ödəməlidir. Faiz dərəcəsi isə illik 4%-dən başlayır. Kreditin minimum məbləği 100 min dollar olmalıdır, müddəti isə 30 ilə qədər ola bilər. Bura təqdim olunan sənədlər isə Avropa ölkələri ilə eyni olsa da onların konsulluq tərəfindən təsdiqlənməsi mütləqdir.⁶

Sonda ABŞ ipoteka şərtlərini aşağıdakı kimi qruplaşdırmaqla ümumi mənzərəni daha dolğun təsvir etmək olar:

- ❖ İpoteka kreditinin müddəti – 1-30 il;
- ❖ Hazırda ipoteka kreditlərinin faiz dərəcələri - 3-5%;
- ❖ İpoteka kreditinin məbləği üçün son hədd yoxdur;
- ❖ Son aylıq ödəniş tarixi üçün müəyyən edilmiş yaş həddi – 75;
- ❖ İpoteka kreditinin məbləği əmlakın 80-90%-i qədər olur;
- ❖ Alınmış əmlak kreditin son aylıq ödəniş tarixinədək girovluqda qalır;
- ❖ ABŞ-ın istənilən vətəndaşı ipoteka krediti ala bilər;
- ❖ İcbari sığorta tələb edilir;
- ❖ İpoteka kreditlərinin ÜDM-də xüsusi çəkisi – 69.4%.

Aşağıdakı cədvəldə Azərbaycanda və ABŞ-da ipoteka bazarının fərqli xüsusiyyətləri daha aydın nəzərə çarpır:

Cədvəl 2.1. Azərbaycanda və ABŞ-da verilən ipoteka kreditləri şərtlərinin fərqli xüsusiyyətləri.⁷

Şərtlər	Azərbaycan	ABŞ
İpoteka kreditinin müddəti	25 il	30 il
İpoteka kreditlərinin faiz dərəcələri	4-8%	3-5%
Maksimal məbləğ	50.000 manat	Son hədd yoxdur
Son aylıq ödəniş tarixi üçün müəyyən edilmiş yaş həddi	Pensiya yaş həddi - 65	75
İpoteka kreditinin məbləği əmlakın -	80%-dən çox olmamalıdır	80-90%-i qədər olur

⁶<https://www.genworth.com/imtr.html>

7R.Həsənov, MA, G.İsmayılova, MSc, F.Bayramov – “Azərbaycan ipoteka sistemi: Real vəziyyətin təhlili və təkmilləşdirilməsi istiqamətləri”, Bakı-2013

Hazırda ABŞ-da ipoteka ilə əmlak alqı-satqısı ümumi dövriyyənin 90%-ni təşkil edir.

Avropa modeli və avropa ölkələrində ipoteka kreditləşməsi. İpoteka kreditlərinin Avropa modeli haqqında qısa olaraq tədqiqatın əvvəlində məlumat verilmişdir. Qeyd etdiyimiz kimi, ipoteka kreditləşməsinin Avropa modelinin özünəməxsusluğu insanların pul yığımlarının ümumi problem olan evsizliyin həllinə yönləndirilməsi və mahiyyəti isə güclərin birləşdirilməsi prinsipinə söykənir. Bu zaman tətbiq olunan qayda ondan ibarətdir ki, ev almaq üçün vəsaiti kifayətləməyən insanlar imkanlarını birləşdirir və növbə ilə bu problemi həllədirlər. Problemin bu üsulla həlli ikinci dünya müharibəsindən sonra Avropada daha da genişləndi və tikinti əmanət banklarının yaranması prosesi daha da sürətləndi. Ümumiyyətlə bu model ilk dəfə olaraq İngiltərədə tətbiq edilib. Hazırda isə tikinti əmanət bankları bir çox ölkələrdə ipoteka kreditləşməsinin əsas aparıcı istiqaməti hesab edilir ki, bu da dövriyyəyə vəsait cəlb edilməsinin ən optimal variantı hesab edilir. İpoteka kreditləşməsinin Avropa modeli Almaniya, Danimarka, Avstriya, Çexiya, Macarıstan kimi ölkələrdə uğurla icra edilib. Avropamodeli özündə daha çox Alman və Danimarka təcrübəsini özündə əks etdirir. Almaniya bu üsula 1885-ci ildən etibarən müraciət edib. Alman modeli tikinti yığım formasından ibarətdir və bu modelin ən yaxşı tətbiq olunduğu ölkələrdən biri hesab olunur. Buna praktikada Tikinti Yığım Bankları və ya Tikinti Yığım müqaviləsi də deyilir. XIX əsrdən etibarən isə model daha da təşəkkül tapmağa başlayıb və digər ölkələrdə yayılıb. Nəticədə 1914-cü ildə “Foundation of the World Organisation International Union for Housing Finance” (IUHF), 1947-ci ildə “Foundation of the central office of the public bauparkassen of Germany”, 1948-ci ildə “Foundation of the Association of Private German Bauparkassen” (VdPB) və 1962 –ci ildə isə “Formation of the European Federation of Building Societies” yaradılmışdır.

Bəzi Avropa ölkələrində isə tikinti yığım bankları 1950-ci ildən sonra yaranmağa başlamışdır. Baxmayaraq ki, İsveçrə, Avstriya, Hollandiya, Bolqarıstan və Çexoslovakiyada bənzər qurumlar yaradılıb, modelin tətbiqi hər bir ölkədə

müəyyən fərqliliklərlə həyata keçirilib. Bu fərqlərdən biri bəzi ölkələrdə modelin faizsiz tətbiq edilməsi idi. Beləki, modeli faizsiz tətbiq edən Fransa, Hollandiya və Argentina kimi ölkələrdə mövcud olan xroniki inflyasiya bu sistemin müvəffəqiyyətlə fəaliyyət göstərməsinə səbəb oldu. Alman modeli əhalinin mənzillə təmin olunması və kapitalın formalaşmasında mühüm sistemdir. Bu sistemin fundamental əsasını sosial-etika deyilən biri-birinə dəstək və anlamaq kimi prinsiplər təşkil edir. Bu qarşılıqlı dəstək maddi vəziyyəti fərdi şəkildə ev almağa imkan verməyən insanların birləşməsindən formalaşır.

Hazırda Almaniyada 22 Tikinti Yığım Cəmiyyəti fəaliyyət göstərir. Bunlardan 12-si dövlət, 10-u isə özəl sektoru təmsil edir.⁸ Dövlətin Tikinti Yığım Cəmiyyətləri Almaniyanın hər yerində fəaliyyət göstərə bilən müstəqil cəmiyyətdirlər. Özəl Tikinti Yığım Cəmiyyətləri isə daha çox regional şəkildə fəaliyyət göstərir.

Alman modelinin əsas işləmə sisteminə kiçik nümunə kimi ev almaq istəyən lakin, bunun üçün kifayət qədər maddi vəsaiti olmayan 10 nəfərin birlikdə yığım edərək və bu yığıma görə dövlət tərəfindən mükafat yəni, faiz alaraq, sonda daha tez mənzil sahibi ola bilmələrini göstərmək olar. Bu proses tikinti yığım müqaviləsinin bağlanması ilə rəsmiləşdirilir. Tikinti yığım müqaviləsi 4 əsas hissədən - yığım, qiymətləndirmə, bölüşdürmə və kredit mərhələsindən ibarət tərtib olunur. Kreditlər üzrə tarif dərəcələri 1.5 və 4.25% arasında dəyişir. Vətəndaşlar üzərinə götürdüyü öhdəliklərə əsasən müqavilədə göstərilən məbləğin 40-50%-ni yığmalıdır. Eyni zamanda, Tikinti Yığım Cəmiyyətləri yığılan vəsaitə illik 2,5-4% həcmində mükafat əlavə edir.

Tikinti yığım müqavilələri (Bausparvertrag) müvafiq cəmiyyət və yığım edənlər arasında bağlanılır. Tərəflər arasında imzalanan müqavilə vətəndaşa müəyyən müddət yığım formalaşandan sonra ipoteka kredit almaq hüququ verir. Həmçinin, qanunvericiliyə uyğun olaraq vətəndaş həmin yığım müqabilində digər

⁸R.Həsənov, MA, G.İsmayılova, MSc, F.Bayramov – “Azərbaycan ipoteka sistemi: Real vəziyyətin təhlili və təkmilləşdirilməsi istiqamətləri”, Bakı-2013

məqsədli kredit tələb edə bilməz. Tikinti Yığım Cəmiyyətlərində ev krediti götürmək istəyənlər üçün önəmli mərhələ müvafiq tarifi (Bauspartarife) seçilməsidir. Tariflər əsasən bir neçə elementdən ibarətdir. Buraya yığım və qaytarılan kreditlər, xərclər və iştirak məsrəfləri, iştirak məbləği və ödəmə müddətinin müəyyən edilməsi, əmanətlərin qaytarılma faizləri aiddir. Alman ipotek sisteminin bazar nüfuzu olduqca yüksəkdir. Belə ki, Almaniyada hər iki evdən biri Tikinti Yığım Cəmiyyətlərinə aiddir. Həmçinin, hazırda Almaniyada 26 milyon vətəndaşın Tikinti Yığım müqaviləsi var. İndiki halda əhalidə olan 30 milyon tikinti yığım müqaviləsinin ümumi dəyəri 763 milyard avroya bərabərdir. Bu isə ölkə ÜDM-nin 32 % -ni təşkil edir.

Alman ipotek sistemi iqtisadi baxımdan effektiv model hesab olunur. Bu modelin üstünlükləri kimi aşağıdakıları qeyd etmək olar:

- Tikinti Yığım Cəmiyyətləri İnsanların şəxsi ev sahibi olmasına imkan yaradır;
- 1948-ci ildən bugünə kimi Tikinti Yığım Cəmiyyətləri 1 trilyon avro həcmində kredit ayırıb;
- Bu qurumlar maliyyə sisteminin stabilləşməsinə, iqtisadi tərəqqiyə və dövlət gəlirlərinin formalaşmasına təsir edir;
- Həmçinin mənzil bazarında qiymətlərin həddindən çox yüksəlməsinin qarşısını alır və eyni zamanda yeni iş yerlərinin açılmasına şərait yaradır;
- Bu model vasitəsilə əhalinin mənzillə təmin olunması həm sektorda dövlətin yükünü azaltmaqda və həmçinin əhalinin rihaf halının yaxşılaşmasına xidmət göstərir.

Alman modeli davamlı olaraq insanların evlə təmin edilməsinə dəstək verir ki, bu da inşaat sektorunda stabil inkişafını təmin edir.

Almaniya banklarında xarici vətəndaşlara ipoteka krediti verilməsi üçün standart tələblər var. Əvvəla, ipoteka krediti ilə alınan əmlakın dəyəri 50-60 min avrodan aşağı ola bilməz. Kreditin məbləği isə əmlakın dəyərinin 60%-i qədər ola bilər. Krediti alan müştərinin əlində müştərinin əlində əmlakın dəyərinin 50%-ni ödəmək üçün vəsaiti olmalıdır. Müştərinin gəlirləri araşdırılır, belə ki onun

gəlirləri lazım olan xərcləri ödəməyə kifayət etməlidir. Krediti hansı müddətə götürəcəyini borcalan müəyyən edir, amma bu müddət 30 ili keçməməlidir. Kreditin məbləği və faiz dərəcəsi də onun müddətindən asılı olur. Adətən illik faiz dərəcəsi 3,5-4% olur.

Alman modelinin tətbiqinin Azərbaycanda olub-olmaması III fəsildə tədqiq olunacaq.

Ev kreditləşməsində Türkiyə təcrübəsi. Ümumilikdə ipoteka kreditlərini dünya ölkələrində verilmə şərtlərinə nəzər salsaq, aşağı faizli, uzunmüddətli və ilkin ödənişlə bağlı üngülləşdirilmiş variantlar təqdim edilməkdədir. Qonşu ölkələrdən Türkiyənin ipoteka sistemi daha əlverişli hesab edilə bilər. Belə ki, bu sistemin əsas üstünlüyü əhalinin gəlirlərinə uyğun olaraq qruplara ayırmasıdır. Əhalinin maddi təminatından asılı olaraq ilkin ödəniş, faiz və ödəmə müddəti təyin edilir.

Türkiyədə ipoteka şərtləri bankların üzərinə götürdüyü risk portfelindən asılı olaraq dəyişir. Banklar fərqli şərtlərlə və fərqli faizlə kredit təklif edir. Ümumi olan tələblərə isə kredit almaq istəyən şəxsin sabit gəlirli olması və “Kredi notu” üzrə yoxlamadan keçməsidir. Kredit almaq istəyənlər əvvəlcə banklar tərəfindən keçirilən “kredit notu” üzrə yoxlamadan keçir. Bu zaman müraciət edənin keçmişdə və hazırkı borc səviyyəsi yoxlanılır. Belə ki, keçmişdə olan borc öhdəliyini vaxtında verib verməməsi, hazırda yüksək miqdarda borcunun olub olmaması yoxlanılır. Türkiyədə vətəndaşların kredit bilgiləri rəsmi qurum olan Kredi Kayıt Bürosunda saxlanılır. Kredit xətti üzrə ödənilməmiş borclar isə Türkiyə Cümhuriyyəti Mərkəzi Bankının qara siyahısında qeyd olunur. Kredit üçün müraciət edərkən bütün banklar həmin məlumatları əldə edə bilər və ilk yoxlama olaraq bu metoddan istifadə edirlər. Müştərinin keçmişdə borc öhdəliyi üzrə hər hansı qanun pozuntusu olsa banklar ilk mərhələdə həmin şəxsə kredit verməkdən imtina edir. Amma bəzi banklar müəyyən güzəştlərə gedə bilər.

Əksər banklar alınan əmlak dəyərinin 30%-i həcmində ilkin ödəniş tələb edir. Bununla yanaşı bankların ilkin ödəniş tələb etmədən, əmlak dəyərinin 100%-i həcmində ipoteka krediti verməsi qadağan edilmir. Lakin, bu riskli əməliyyat

hesab olunduğu üçün, krediti almaq istəyən şəxs özünə yaxud da yaxınlarına məxsus olan başqa bir evi girov qoymalıdır. Gələcəkdə kreditin ödənilməsinə görə girov qoyulan ev bankın mülkiyyətinə keçir. Türkiyədə ipoteka krediti faizləri maliyyə bazarlarında formalaşır. Hazırda orta faiz dərəcəsi 4.5 % -dir. Kredit faizləri 2.5%-5.7% arasında dəyişir.⁹ İpoteka kreditinin müddəti 30 ilə qədər ola bilər. İpoteka kreditlərinin verilməsindən başqa əhalinin sosial rifahını yüksəltmək və bu zaman başlıca rol oynayan mənzil probleminin həlli məqsədi ilə Türkiyədə ölkəmiz üçün də cəlbədicilə sayılacaq *toplu konut inşaatı* kimi xüsusi üsuldən istifadə edilir. Bu məqsədlə Türkiyədə 1984 -cü ildən etibarən Toplu Konut və Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı (bundan sonra TOKİ) fəaliyyət göstərir. Qurumun əsas məqsədi aztəminatlı əhalini mənzillə təmin etmək, məktəb, xəstəxana, kitabxana, məscid, idman kompleksləri kimi ictimai təsisatların tikintisini həyata keçirməkdir. Qurum gəlir səviyyəsinə görə müxtəlif kateqoriyalara ayrılan vətəndaşlara evləri inşa edir və uzunmüddətli kredit imkanları yaradır. Qurumun maliyyələşməsi dövlət tərəfindən həyata keçirilir. Öncədən satılan evlər üzrə ödənişlər isə Toplu Konut İdarəsinin təkrar maliyyələşməsinə və imkanlarının artırılmasına xidmət edir. Bu variantın cəlbədiciliyi ondan ibarətdir ki, TOKİ-i görülən işlərdə kommersiya marağı güdmür və qiymətlər sadəcə inşaat xərclərinə uyğun müəyyən edilir. Beləliklə vətəndaş evi əmlak bazarının komisiyonları və yaxud da inşaat ərazisindəki bazar qiymətlərindən qaynaqlanan qiymət artımı olmadan əldə edir. Yəni, o daha ucuz qiymətə və məqbul şərtlərlə ev sahibinə çevrilir. Bu variant dövlət üçün də iqtisadi səmərə daşıyır. Belə ki, sadəcə maya dəyərinə başa gələn evlərin ailələrə verilməsi, nəticədə ayrılan bəlli vəsait hesabına daha çox vətəndaşın problemini həll edilməsinə şərait yaradır.

TOKİ-i tərəfindən evlə təmin edilmənin ayrı-ayrı əhali kateqoriyaları üzrə oxşar və fərqli tələbləri var. Oxşar tələblərə ev almaq üçün müraciət edən Türkiyə Cümhuriyyətinin vətəndaşı olması, layihənin inşa edildiyi inzibati ərazi vahidində qeydiyyatda olmasını və yaxud da 1 ildən artıq müddətdə o ərazidə

⁹R.Həsənov, MA, G.İsmayılova, MSc, F.Bayramov – “Azərbaycan ipoteka sistemi: Real vəziyyətin təhlili və təkmilləşdirilməsi istiqamətləri”, Bakı-2013

yaşamasını və TOKİ-dən daha öncə ev almamasını aid etmək olar. Yəni hər bir Türkiyə vətəndaşı TOKİ-dən yalnız bir dəfə ev ala bilər. TOKİ əhalini əsasən 4 qrupa bölür:

- Şəhid ailələri;
- Müharibə iştirakçıları;
- Fiziki cəhətdən 40% əngəlli olanlar;
- Aylıq ümumi gəlirləri 2600 Türk Lirasından az olan ailələr.

Bu variantla ev almaq üçün müraciət edənin 25 yaşını tamamlamış olması əsas şərtlərdən biridir. Bu zaman 25 yaşını tamamlamamış dul qadınlar istisna edilir.

TOKİ tərəfindən aztəminatlı ailələr üçün 65-87 kv.metr sahəsi olan evlər inşa edilir. İlk ödəniş məbləği 6000 min TL və yaxud da təxminən 2300-2500AZN-dir. 15-il müddətində aylıq ödəniş isə ən çoxu 300 TL və ya 100-120 AZN-dir. Bundan başqa TOKİ sosial xarakterli layihələrdə yoxsul əhaliyə 45-55 kv metr ilkin ödənişsiz və 20 il müddətində aylıq 100 TL-dən yəni 40-50 AZN-dən başlayan ödənişlərlə evləri satışa çıxarır. 2012-ci ilin əvvəlinədək TOKİ ölkənin səksən bir inzibati rayonunda 525 min mənzil inşa edib ki, sonrakı zəlzələlər zamanı bu evlər ən az zərərçəkənlər arasında olub.¹⁰

Türkiyədə xaricilərə ilk ipoteka kreditləri 2007-ci ildən verilir. “Yunivir” şirkətinin məlumatına görə, Türkiyədə ipoteka xariciləri ilk növbədə aşağı faiz dərəcələri ilə cəlb edir (orta hesabla illik 4,5%). Böhran kreditlə ev almaq istəyənlərin sayına və kredit almaq prosesinə təsir etməyib. Başqa ölkələrə nisbətən Türkiyədə xaricilərin ipoteka alması prosesi sadədir – bunun üçün 1-2 həftə vaxt lazımdır. Türkiyədə ipoteka kreditinin maksimal həcmi əmlakın dəyərinin 70%-ni təşkil edir. Bank alıcının gəlirlərini, bankın hesabına keçiriləcək əmək haqqını, on 2 ildəki orta gəliri, təqaüd köçürmələrini hesablayır. Əmlakı isə ekspertlər qiymətləndirir.

Türkiyədə kreditin maksimal müddəti 30 ildir. Xarici vətəndaş krediti vaxtından tez ödəmək istədikdə, 2%-lik cərimə ödəməlidir. İpoteka vasitəsilə

¹⁰www.toki.gov.tr

alınan əmlakın dəyəri 50000 avrodan aşağı olmamalıdır. Türkiyə qanunvericiliyinə əsasən, ipoteka krediti 25 yaşdan yuxarı olanlara verilir, amma kredit 70 yaşadək ödənilməlidir. Kredit almaq üçün əmlak sığortalanır, amma müştərinin sığortalanması vacib deyil.

İspaniyada ipoteka kreditləşməsi. Maliyyə böhranı İspaniyanın əmlak bazarına elə zərbə vurdu ki, burada qiymətlər inanılmaz dərəcədə aşağı düşdü, əmlakın satışı şərtləri yumşaldı, ipoteka krediti götürmək qat-qat asanlaşdı. Hazırda İspaniyada satılan əmlakın 70-75%-i ipoteka krediti vasitəsilə əldə olunur. Nəticədə hal-hazırda İspaniyada ipoteka əmlakı çox məşhurdur.

İspaniyada ipoteka krediti 30 illiyə, illik 5-7%-lə verilir, onun məbləği əmlakın dəyərinin 60%-nə çata bilər.¹¹

Borc alan krediti ödəyə bilməyəndə bank həm əmlakı geri alır, həm də götürülən kreditlə əmlakın satışından əldə olunan məbləğin fərqi tələb edir. Çünki İspaniyada qiymətlər ucuzlaşdırıldığından bir çox hallarda əmlakın dəyəri əvvəlcədən verilən kreditdən daha azdır. Nəticədə əmlak satıldıqda da borc alan krediti tam bağlaya bilmir. İspaniyada ipoteka kreditinin alınması prosesi 2 ay çəkir.

MDB ölkələri içərisində **Qazaxıstan** ipoteka kreditləri sahəsində daha çox təcrübəyə malikdir.

Qazaxıstanın ipoteka kreditləri sahəsindəki siyasəti ölkə prezidentinin 1995–ci ilin 23 dekabrında imzaladığı “Daşınmaz əmlakın ipotekası haqqında” qanunla tənzimlənir. Hal-hazırda bu ölkə MDB məkanında ipoteka kreditləri sahəsində olan təcrübəsinə və tətbiq etdiyi bir sıra yeniliklərə görə fərqlənir.

Artıq 2000-ci ilin dekabr ayından Qazaxıstanın maliyyə bazarında “Qazaxıstan İpoteka Şirkəti” ASC-ti fəaliyyət göstərir. Şirkətin fəaliyyətinin əsas məqsədi ipoteka kreditlərinin həcmi artırmaq və faiz dərəcələrinin aşağı salınması vasitəsi ilə mənzillərin alınmasına əlverişli şərait yaratmaqdır. “Qazaxıstan İpoteka Şirkəti” ASC-nin proqramları ilə verilən kreditlər partnyor

¹¹“Some international trends in the regulation of mortgage markets: Implications for Spain”, Economic Analysis, Madrid, April 2013

banklar tərəfindən reallaşdırılır. Buna görə “Qazaxıstan İpoteka Şirkəti” ASC-nin əsas məqsədi uzunmüddətli maliyyə resurslarının cəlbindən ibarətdir.

Bu şirkət dünyada mövcud olan ən yaxşı beynəlxalq təcrübəni mənimsəyərək bütün dünyada bu sahədə məşhur olan Amerikanın “Fannie Mae” və Malaziyanın “Cagamas Berhad” kimi şirkətlərinin təcrübəsi əsasında yaradılmışdır.

2001-ci il Qazaxıstanda ilk ipoteka kreditinin verilməsi tarixidir. Məhz bu tarixdən başlayaraq Qazaxıstanda ipoteka kreditləri yeni mərhələyə qədəm qoyur. Bu kredit məhz “Qazaxıstan İpoteka Şirkəti” ASC-nin proqramı əsasında verilmişdir.

2013-cü ildə dövlət - mənzil tikintisi proqramı çərçivəsində əhali tərəfindən əlverişli şərtlər əsasında mənzillər əldə edilməsi üçün 2014-2023-cü illərə dair xüsusi ipoteka proqramı hazırlanmışdır.¹²

“Qazaxıstan İpoteka Şirkəti” ASC-i 100%-li dövlətin payı ilə olan səhmdar cəmiyyətdir.

Bu şirkətin verdiyi ipoteka kreditlərinin şərtləri aşağıdakı kimidir:

- ✓ Faiz dərəcəsi : 10%
- ✓ Valyuta : tenqə
- ✓ Müddət : 20 il
- ✓ İlk ödəniş : 10%-dən az olmamaq şərti ilə
- ✓ Kreditin məbləği : Məhdudiyyətsiz (müşərinin ödəmə qabiliyyətindən və evin qiymətindən asılıdır)
- ✓ Girov : Alınan əmlak
- ✓ Krediti Qazaxıstan Respublikasının istənilən vətəndaşı ala bilər.

Bundan başqa, Qazaxıstanın maliyyə bazarında ipoteka kreditlərinin verilməsi ilə məşğul bir sıra banklar da mövcuddur. Belə banklara «Банк ТуранАлем», “Qazaxıstan Milli Bankını” və “Qazaxıstan Kommersiya Bankı” kimi qabaqcıl bankları misal göstərək olar.

¹² Стратегия развития АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» на 2014-2023 годы, г.Алматы-2014

Çexiyada ipoteka kreditləşməsi. Çexiyada xaricilərin ipoteka krediti almağı prosesi mürəkkəbdir. Əcnəbilərə ipoteka krediti o zaman verilir ki, əmlak çex firmasının adına alındıqda verilir. Xarici vətəndaş əmlakı öz adına almaq üçün burada müvəqqəti yaşayış izni və Çexiya və ya Avropa İttifaqının digər ölkəsindən əldə etdiyi gəliri göstərməlidir. Amma bəzi banklar əcnəbinin öz ölkəsindəki gəlirlərə əsasən də ipoteka krediti verirlər. Kredit məbləği burada əmlakın ümumi dəyərinin 50%-i qədər ola bilər. Minimum məbləğ 50 min avro təşkil edir. Kreditin müddəti 25 il olur. Kreditin faiz dərəcələri ilkin ödənişdən asılı olaraq dəyişə bilər. Məsələn, ilkin ödəniş 50% olduqda faiz dərəcəsi 7-9%, ilkin ödəniş 60% olduqda isə faiz dərəcəsi 5,5-6% ola bilər.¹³

Kanadada ipoteka kreditləşməsi. Xarici vətəndaşlar Kanada da ipoteka krediti ilə əmlak ala bilərlər. Xarici vətəndaş ipoteka alarkən 35 faiz ilkin ödəniş həyata keçirilməlidir. 65 faizini isə bank illik 3-5 faizlə alıcıya təklif edir. Kreditin müddəti isə 35 ilə qədər ola bilər.

Ümumiyyətlə isə ipoteka kreditlərinin verilməsində və əhalinin mənzil şəraitinin yaxşılaşdırılması ilə əlaqədar beynəlxalq təcrübəyə nəzər saldıqda, ayrı-ayrı dövlətlərə məxsus maraqlı metodlardan istifadə edildiyini görürük. Əgər əvvəllər ipoteka kreditləri verilməsində maraqlı tərəf qismində əsasən hökumətlər çıxış edirdisə, hazırda bu prosesin böyük bir qismi özəl sektorda həyata keçirilir və inşaat sektorundan maliyyəyə, vətəndaşdan sərmayəçiyə qədər bütün bazar iştirakçıları ipotekanın geniş yayılmasında və inkişafında maraqlı tərəfə çevrilib. Hətta dəyişkən faiz dərəcələrinin tətbiqi ipoteka verən qurumlar arasında rəqabət mühitinin formalaşmasına səbəb olub. Məhz bu səbəbdəndir ki, müasir dövrdə ipoteka bazarlarının yeni oyunçuları ortaya çıxıb. Bu qurumlara Mortgage Brokerləri və digər ipoteka sahəsində ixtisaslaşmış məsləhət bürolarını aid etmək olar. Bu qurumların fəaliyyətinin əsas mərhələsi internet vasitəsi ilə həyata keçirilir. Mortgage brokerləri yerli bazarda yəni, ölkə daxildə olan bankların təqdim etdiyi şərtləri ilə yanaşı dünya xarici ölkələrin ipoteka şərtləri haqqında da məlumat verə bilər. Xatırladaq ki, bəzi ölkələrdə, o cümlədən də Türkiyədə

¹³<http://www.realtor.ru/>

qanunvericilik xarici vətəndaşın ipoteka kreditini almasını qadağan etmir. Bəhs etdiyimiz məsləhət büroları vasitəsiylə bankların təklif etdiyi kredit şərtləri, faizləri, verilmə müddəti və s. digər məlumatları əldə etmək mümkündür. Brokerlərin fəaliyyətinin üstün cəhəti ondan ibarətdir ki, əhali hər bir bankı ayrı-ayrı gəzərək məlumat almaq üçün vaxt sərf etmir. Bununla yanaşı məsləhət büroları mövcud şəraiti araşdırır və bazarların vəziyyətini istehlakçılara təqdim edir və beləliklə vətəndaş alternativ variantlar arasından öz vəziyyətinə uyğun gələn bankı seçmə şansı əldə edir. Buna nümunə olaraq İtaliyada ev krediti üzrə məsləhət bürosu “Gruppo Mutuonline”i¹⁴ göstərmək olar. Belə ki, bu broker təkcə 2009-cu ildə 2 milyard avrodan artıq kreditin alınmasında vasitəçilik edib.

Xarici ölkələrin bir çoxunda xarici vətəndaşlar üçün əmlakın ipoteka ilə satışı çoxdan var. Ayrı-ayrı tikinti şirkətləri və banklar bu üsulla xarici müştərikəri öz əmlaklarına cəlb etməyə nail olurlar. Xüsusilə dünya maliyyə böhranından əvvəlki illərdə ABŞ-da kredit dərəcələri sıfıra yaxınlaşanda xaricilərə əmlak almaq üçün ipoteka kreditləri verilməsi olduqca məşurlaşmışdı.

Böhrandan sonra vəziyyət dəyişsə də, xarici vətəndaşlara ipoteka verilməsi dayanmadı. Əksinə, bir çox ölkələr xarici investorların axınını artırmaq üçün onlara güzəştli şərtlərlə əmlak almağa imkan yaradır. Bu ölkələr sırasına ABŞ, Kanada, Türkiyə və Avropa İttifaqının bir çox ölkələri daxildir.

Ölkələrin əksəriyyətində ipoteka krediti veriləndə xarici vətəndaşa olan tələb, yerli vətəndaşdan fərqlənir. Hər bir ölkədə, bəzən isə hər bir bankda borcalan üçün konkret tələblər irəli sürülür. Amma ümumilikdə bu tələblər standartdırlar.

Əvvəla, hər bir bank borcalanın gəlirinin səviyyəsinə, bank hesablarının hesablarının hərəkətinə, kredit tarixinə, yaşına və s. məqamlara diqqət yetirir. Xarici banklar müştərinin kredit tarixçəsinə ciddi fikir verirlər. Belə tarixçənin olub-olmamağı ipoteka kreditinin məbləğinə, eləcə də faiz dərəcəsinə təsir edir. Tarixçə yaxşı olduqca, risk və faiz dərəcələri də azalır, yəni müştəri ipoteka kreditini daha sərfəli şərtlə götürə bilər. Buna görə də ipoteka alınacaq ölkədə

¹⁴www.gruppomol.it

müsbət kredit tarixçəsinin mövcudluğu bankın xarici vətəndaşa kredit vermək qərarına təsir edən əsas amil hesab olunur.

Bundan başqa, xarici banklar kredit verəndə tək cə rəsmi maaşa diqqət yetirmirlər. Borcalanın hansı peşə sahibi olduğu da bir o qədər maraq kəsb etmir. Bank istər evdar qadına, istərsə də sahibkara ipoteka krediti verə bilər. Əsas odur ki, borcalanın gəliri olsun. Burada əmlakın icarəsindən əldə olunacaq gəlir, hesablarda vəsaitlərin hərəkəti, mövcud olan əmlak və onun dəyəri, müştərinin digər gəlirləri, o cümlədən səhmlərdən əldə etdiyi gəlirlər və s. nəzərə alınır. Əmlak alınacaq ölkənin bankında borcalanın hesabının olması da müsbət hal hesab olunur. Hesab əmlak alınmazdan müəyyən bir müddət əvvəl fəaliyyətdə olmalıdır. Bəzən banklar borxalanın daimi yaşadığı ölkədə olan banklardakı hesabları da nəzərə alırlar.

Alıcı sahibkar olduğu halda borcalan banka şəxsi vergi deklarasiyasını da təqdim etməlidir. Bundan başqa, bank dividendlərin paylanması haqqında şirkətin təsisçilərinin qərarının da tələb edə bilər. Bəzi hallarda şirkətin aktivlərinin qiymətlənməsi və ya audit yoxlamanın sənədləri tələb oluna bilər.

İki əsas məsələni yadda saxlamaq lazımdır. Birincisi, bütün gəlirlər leqal olmalıdır. İkincisi, ipoteka ödənişi alıcının aylıq gəlirinin üçdə birini keçməlidir.

Bəzən xaricilər üçün irəli sürülən tələblər daha sərt olur. Bu özünü əsasən təqdim olunan sənədlərin siyahısında biruzə verir. “Gordon Rock” beynəlxalq daşınmaz əmlak agentliyinin prezidenti Stanislav Zingelin fikrincə, ümumilikdə tələb olunan sənədləri 3 qrupa bölmək olar.

Birinci qrup, borcalanı təsdiqləyən sənədlərdir. Buraya borcalanın şəxsiyyətini təsdiqləyən və ölkədə olmağına icazə verən sənədlər aiddir. Məsələn, xarici pasport, viza və s.

İkinci qrupa borcalanın ödəniş qabiliyyətli olduğunu təsdiqləyən sənədlər daxildir. Məsələn, daimi yaşadığı yerdən vergi deklarasiyası, şəxsi hesablardan çıxarışlar, daşınmaz və daşınar əmlakın mövcudluğunu, eləcə də digər gəlirlərini təsdiq edən sənədlər.

Üçüncü qrupa isə alınacaq əmlaka dair sənədlər daxildir. Buraya alınacaq əmlakın üzərində heç bir öhdəliyin olmaması haqqında, tikintinin qanuni olması barədə sənədlər daxildir.

Bütün tələb olunan sənədlər ancaq əmlak alınan ölkənin rəsmi dilində olmalıdır. Amma bəzən banklar ingilis dilində də sənədləri qəbul edə bilirlər. Lakin bu halda tərcümə rəsmi qaydada notariusda təsdiq olunmalıdır. Türkiyə, Çexiya, Almaniya, İspaniya və ABŞ 5 oktyabr 1961-ci ildən Haaqa Konvensiyasının üzvüdürlər. Buna görə də, bu ölkələrin banklarına sənəd təqdim olunanda konsulluq tərəfindən sənədlərin təsdiqlənməsi tələb olunmur. Notarial təsdiq kifayət edir.

Stanislav Zingel deyir ki, bəzən qeyri-rezidentlərə daha kiçik həcmdə və qısamüddətli kredit verilir. Amma hər hansısa konkret vergi və ya ödənişlər tələb olunmur. Çünki bu ölkəyə xarici investisiyaların yatırımlarına maneə ola bilər. Bu da həmin ölkə üçün müsbət bir faktor sayılır.

Əmlakın növünə gəlicə isə xarici vətəndaşlar hər bir əmlakı, yəni həm yaşayış, həm də kommersiya əmlakını ipoteka vasitəsilə ala bilirlər. Amma burada bəzi fərqlər var. Məsələn, ipoteka obyektini yaşayış sahəsi olduqda bank əsasən borcalanın gəlirləri ilə maraqlanır. Yəni borcalanın gəlirlərinin, hesablarının ona bu krediti ödəməyə imkan verib-verməyəcəyini araşdırırlar. Kommersiya obyektini üçün kredit ayrıldıqda isə bankı həmin obyektin gəlirliyi maraqlandırır. Belə ki, bank kommersiya obyektinin təyinatı, gəlirliyi, texniki və hüquqi vəziyyətinə nəzər salır. Çünki kommersiya sahəsinə kredit ayrıldıqda, bank elə həmin obyektin gəlirliyi hesabına borcun ödəniləcəyini nəzərə alır. Əgər bank kommersiya obyektini etibarlı hesab etməsə, o zaman borcalandan əlavə zəmanət tələb edir. Əks halda kredit verilməyə də bilər.

İpoteka kreditlərinin faiz dərəcələri müxtəlif amillərdən asılı olur. İnkişaf etmiş ölkələrdə əsas amil Mərkəzi Bankların yürütdükləri pul-kredit siyasətləridir. Mərkəzi bank tərəfindən uçot dərəcəsi azalanda ipoteka kreditləri üzrə faizlər azalmağa başlayır. 2008-ci ildən etibarən inkişaf etmiş dövlətlərdə Mərkəzi banklar yumşaq pul-kredit siyasəti yürüdürlər.

Value and Sources konsaltinq şirkətinə istinadən demək olar ki, bu nəticədə ipoteka kreditlərinə əlçatanlığı təmin etməklə daşınmaz əmlak bazarında aktivliyi artırır.

ABŞ-da mart ayında 30 illik ipoteka kreditləşməsi üzrə fiksasiya edilən orta faiz göstəricisi artaraq 3,77% olub. Halbuki, yanvar ayında faiz dərəcəsi 3,67%, fevral ayında isə 3,71% olub. İpoteka üzrə faizlərin artması Federal Ehtiyat Sistemi tərəfindən faiz dərəcələrinin artırılması gözləntiləri ilə bağlıdır.

Rusiyada 2014-cü ilin dekabrın 16-da Rusiya Mərkəzi Bankı uçot dərəcəsini 17% qaldırması faktiki olaraq bütün növ kreditlər üzrə faizlərin artmasına səbəb oldu. Nəticədə ipoteka kreditləri 17,5%-dən başlayan dərəcələrlə verilməyə başladı (bəzi hallarda 25%-ə təklif edən banklarda var idi). Mərkəzi bank uçot dərəcəsini 14% faizə saldıqdan sonra ipoteka kreditləri 14%-dən bir qədər çox faizə təklif edilməyə başladı. Ümumiyyətlə mövcud olan faiz dərəcələri həddən artıq yüksəkdir və bu kreditə olan tələbatı azaldır. Bazarda dövlət tərəfindən dəstəklənən ipoteka kreditlərində rast gəlinir, onlar üzrə faiz dərəcələri 12%-dən başlayır.

Böyük Britaniyada 2009-cu ildə Mərkəzi Bank uçot dərəcəsini 0,5%-ə saldıqdan sonra bütün növ kreditlər üzrə faiz dərəcələri enməyə başladı. Hazırda daşınmaz əmlak bazarında aktivlik dərəcəsi yüksəkdir və bunun əsas səbəblərindən biridə ucuz ipoteka kreditləridir. İpoteka kreditləri üzrə faiz dərəcəsi müddətindən və ilkin ödənişin məbləğindən asılı olaraq 2%-dən başlayır.

Avrozona ölkələrində isə vəziyyət bir qədər fərqlidir. Avropa Mərkəzi Bankının 2014-cü ilin sentyabrında uçot dərəcəsini 0,05%-ə kimi endirdikdən sonra ipoteka kreditləri üzrə faizlər aşağı düşməyə başladı. Ölkədən olaraq üzən faiz dərəcələri (EUROBİR - banklararası faiz dərəcəsi ilə bağlı olan kreditlər) orta hesabla 2%-dən başlayır. Fiksasiya edilmiş faiz dərəcələri üzrə isə faizlər daha yüksəkdir.¹⁵

Azərbaycanda isə hazırda AMB-nin uçot dərəcəsi 3,5%-dir. İpoteka kreditləşməsi sahəsində 2 sistem formalaşmış: dövlət dəstəyi ilə həyata keçirilən ipoteka proqramı və kommersiya banklarının müstəqil həyata keçirdiyi ipoteka

¹⁵ [www.banker.az/Mərkəzi banklar və ipoteka kreditləşməsi](http://www.banker.az/Mərkəzi_banklar_və_ipoteka_kreditləşməsi)

kreditləşməsi. Dövlət ipoteka proqramı üzrə adi kreditlər 8%-ə, sosial ipoteka kreditləri 4%-ə təklif edilir. Kommersiya banklarının təklif etdiyi ipoteka kreditlərinə marağ azdır.

Cənubi Avropa ölkələrindəki problemlər hamıya məlumdur, ancaq problemlər ölkədən-ölkəyə fərqlənir. Məsələn, İspaniya bankları uzun müddət 30 illik ipoteka kreditlərinin verilişinə yüz milyardlarla avro xərclədilər, hansı ki, faiz dərəcəsi kiçik spredlərlə (100 f.b.-dən az) banklararası faiz dərəcəsinə (Euribor) indeksləşmişdi. Bu biznes modeli mənfəətli sayılırdı, çünki banklar 100 f.b.-dən aşağı spredlərlə özlərini yenidən maliyyələşdirə bilirdilər. Ancaq hal-hazırda İspaniya bankları, xüsusilə də ipoteka kreditləri çox olan banklar özlərini maliyyələşdirmək üçün banklararası faiz dərəcəsi 100 f.b.-dən çox spredlərlə vəsait ödəməli olurlar. Ona görə də bir çox İspaniya bankları ipoteka kreditlərində yaranan problemlərə görə özlərini yenidən maliyyələşdirmək üçün sadəcə olaraq Avropa Mərkəzi Bankından ucuz kredit əldə edə bildiyi üçün fəaliyyətini davam etdirə bilirlər. Ancaq ucuz mərkəzi bank kreditlərinə ümid olmaq uğurlu biznes modeli sayıla bilməz.

2.2. Azərbaycan iqtisadiyyatında ipoteka krediti bazarının mövcud vəziyyətinin təhlili (nəzəriyyə ilə faktiki vəziyyətin qarşılaşdırılması)

2000-ci ilin əvvəllərindən etibarən Azərbaycanda yaranmış iqtisadi şərait – ölkədə ilbəlil artan neft gəlirləri, formalaşmış və müvəffəqiyyətlə qorunub saxlanılan makroiqtisadi və maliyyə sabitliyi – ipoteka kreditləri bazarının inkişafı üçün zəmin yaratdı. Belə ki, əhəlinin gəlirləri və alıcılıq qabiliyyətinin, kommersiya banklarında xüsusi vəsaitlərinin sürətli artımı banklarda ipoteka kreditlərinin verilməsi və əhalidə bu kreditlərdən istifadə üçün imkanlar yaratdı. Məhz bu illər ölkədə ilk dəfə olaraq kommersiya bankları tərəfindən, onların xüsusi vəsaitləri hesabına, ipoteka kreditləri proqramlarının reallaşdırılmasına başlandı. Lakin ilk illərin təcrübəsi göstərdi ki, istər əhali, istərsə də banklar üçün uzunmüddətli ipoteka kreditləri proqramları kifayət qədər cəlbedici deyil:

▪ İpoteka kreditləşməsində vəsaitlərin uzun müddətə bank dövriyyəsiindən çıxarılması, bank terminləri ilə desək, bu kreditləşmənin məqsədləri üçün banklara “uzunmüddətli” pulların tələb olunması, banklarda isə “qısamüddətli” pulların daha böyük gəlirlik təmin etməsi səbəblərindən onlar ipoteka kreditləşməsinin inkişafına az meyilli oldular;

▪ Banklarda verilən ipoteka kreditləri üzrə faiz dərəcələrinin banklararası kreditləşmə üzrə faiz dərəcələrindən az ola bilməməsi səbəbindən (əks təqdirdə, bu kreditləşmə proqramları banklar üçün sərfəli olmaz, mümkün gəlirlərin itkisi ilə nəticələnərdi), əhalinin böyük hissəsi üçün ipoteka kreditləri üzrə təklif olunan faiz dərəcələri olduqca yüksək idi (ipoteka proqramlarının reallaşdırılmasının ilk illəri müxtəlif kommersiya banklarında təklif olunan faiz dərəcəsi 16%-dən 30%-ə qədər intervalda dəyişirdi);

▪ Nəhayət, banklarda ipoteka kreditləşməsi üzrə risklərin azaldırılması, verilmiş kreditin real dəyərinin qorunub saxlanması zərurəti onları ipoteka kreditlərinin şərtlərini “ağırlaşdırmağa” məcbur edirdi – kreditlər əsasən ya qısa müddətə (1 ildən 3 ilə kimi), ya da iqtisadiyyatda inflyasiya səviyyəsiindən asılı olaraq dəyişə bilən faiz dərəcəsi sisteminin tətbiqi ilə təklif olunurdu.

Bütün bu səbəblərdən 2000-ci ilin əvvəlləri kommersiya banklarının xüsusi vəsaitləri hesabına ölkədə uzunmüddətli ipoteka kreditləri bazarının daimi fəaliyyətinin təşkili və inkişafı mümkün olmadı: əhalinin təminatlı təbəqəsi üçün yüksək faizli kreditlər – az cəlbədicə, əhalinin nisbətən az gəlirli, xüsusi ilə sosial cəhətdən zəif müdafiə olunan təbəqələri üçün isə bu kreditlərdən istifadə mümkünsüz oldu. Kommersiya bankları tərəfindən bu illər verilmiş uzunmüddətli ipoteka kreditləri isə daha çox epizodik xarakter daşıyır və bankların xüsusi vəsaitlərinin tikinti sektorunda daha səmərəli yerləşdirilməsi məqsədi ilə həyata keçirilirdi.

Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2005-ci il 16 sentyabr tarixli “Azərbaycan Respublikasından ipoteka kreditləri sisteminin yaradılması haqqında” fərmanı və uzunmüddətli ipoteka kreditləşməsi mexanizmlərinin, ipoteka

kreditləşməsinə yerli və xarici maliyyə resurslarının cəlb olunması məqsədi ilə Azərbaycan İpoteka Fondunun (AİF) yaradılması, ölkədə ipoteka kreditləri bazarının inkişaf etdirilməsi istiqamətində yeni səhifə açdı.

AİF xətti ilə aparılacaq ipoteka kreditləşməsi kommertiya banklarının xüsusi vəsaitləri hesabına aparılan ipoteka kreditləşməsindən bir sıra üstün cəhətləri ilə fərqlənirdi. AİF-in kreditlərində faiz dərəcəsinin, orta hesabla, 2-3 dəfə az olması; kreditləşmə müddətinin 25-30 ilə qədər davam edə bilməsi; faiz dərəcəsinin bütün kreditləşmə dövrü ərzində dəyişməz və inflyasiya səviyyəsindən asılı olmayaraq stabil müəyyənlişməsi; sosial (güzəştli) kreditləşmənin mümkünlüyü və s. bu kreditləri mənzil şəraitinin yaxşılaşmasına ehtiyacı olan ölkə vətəndaşlarının böyük hissəsi üçün yüksək dərəcəyə cəlbəedici edirdi.

2006-cı ilin əvvəllərindən AİF ölkədə ipoteka kreditləşməsinin iki istiqamət üzrə reallaşdırılmasına başladı – adi kommertiya kreditləri və sosial (güzəştli) kreditlər. Kommertiya kreditləri Azərbaycan vətəndaşlarına 50000 manata qədər həcmdə, 25 ilə qədər müddətə, ən çoxu 8% illik faiz dərəcəsi ilə; güzəştli kreditlər isə 35 min manata qədər həcmdə, 30 ilə qədər müddətə, ən çoxu 4% illik faiz dərəcəsi ilə təqdim olunmağa başladı. Müəyyənlişdirilmiş ilk agent banklar vasitəsilə ipoteka kreditləşdirilməsi proqramının reallaşdırılması nəticəsində ölkədə 2006-cı ilin nəticələri üzrə adi kreditləşdirmənin həcmi 25,4 mln. manat; 2007-ci ildə isə sosial kreditləşmənin həcmi 20 mln. manat təşkil etdi.

Lakin AİF-in fəaliyyətə başlamasından az müddət sonra ipoteka kreditləşməsinin qəbul edilmiş sxemində bir sıra problemlərin mövcudluğu aşkarlandı. 2005-2008-ci illər ərzində Azərbaycan iqtisadiyyatında makro-tənzimləmə sahəsində yaranmış bir sıra ciddi çətinliklər – iqtisadiyyatda sürətlənən inflyasiya, Azərbaycan Respublikası Dövlət Neft Fondundan (ARDNF) büdcəyə edilmiş əsaslı transferlər nəticəsində valyuta bazarına artmış təzyiqlər, dövriyyədə olan pul kütləsinin sıçrayışlı artımı, Mərkəzi Bankın manatın nominal və real effektiv mübadilə məzənnələri üzrə formalaşmış meyllərin stabilləşdirilməsi sahəsində qarşılaşdığı çətinliklər ümumilikdə ölkədə makroiqtisadi sabitlik üçün ciddi təhlükə yaradırdı.

AİF-in fəaliyyəti isə bu illər Dövlət büdcəsindən ipoteka kreditləşdirilməsi məqsədləri üçün ayrılmış vəsaitlər (daha dəqiqi ARDNF-dən Dövlət büdcəsinə edilmiş transferləri) əsasında başlamış və ümumilikdə 2006-2007-ci illər proqramlarının reallaşdırılması nəticəsində 45,4 mln. manat həcmində dövrüyyəyə əlavə pul vəsaiti daxil edilmişdi. Belə vəziyyət isə ölkədə mürəkkəb makroiqtisadi şərai bir az da mürəkkəbləşdirirdi. Məhz makroiqtisadi səbəblər AİF-in fəaliyyətində 2007-ci ilin ortalarından etibarən fasilə yaratdı və AİF müvəqqəti olaraq fəaliyyətini dayandırdı.

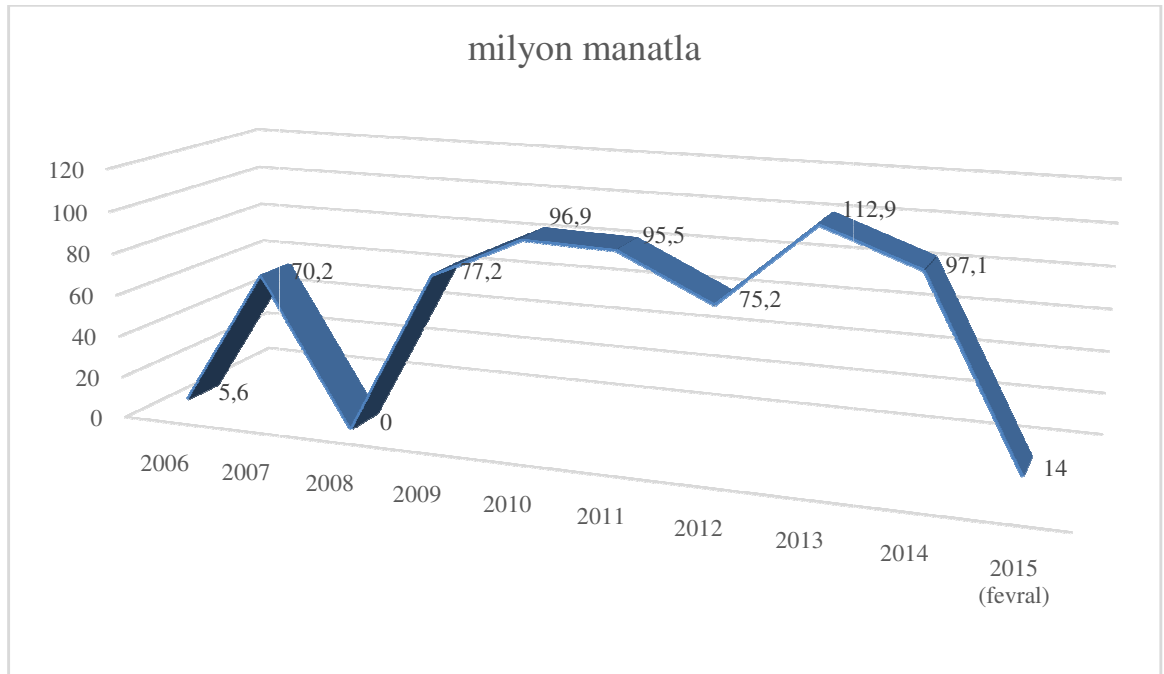
2008-ci ilin ikinci yarısından etibarən Azərbaycanda makroiqtisadi şərait kəskin olaraq və əks istiqamətdə dəyişdi – dünyada qlobal maliyyə böhranının şiddətlənməsi, onun Azərbaycan iqtisadiyyatına müxtəlif istiqamətlər üzrə mənfi təsirləri, ölkənin neft gəlirlərinin əhəmiyyətli dərəcədə azalması, son onillikdə ilk dəfə olaraq dövrüyyədə olan pul kütləsi səviyyəsindəki azalma meylləri artıq makroiqtisadi siyasətdə bu meyllərə qarşı təsirlərin formalaşdırılmasını zəruri edirdi. 2008-2009-cu illər Azərbaycan hökuməti və Azərbaycan Mərkəzi Bankının (AMB) hazırladığı “anti böhran” tədbirləri əsasında AİF-in fəaliyyətinin canlandırılması da müəyyənləşdi və AİF 2009-cu ilin ikinci yarısından etibarən fəaliyyətini bərpa etdi.

Beləliklə, AİF-in fəaliyyətinin yalnız Dövlət büdcəsi vəsaitləri hesabına təşkili onu, əhalinin mənzil şəraitinin yaxşılaşdırılması, sosial cəhətdən zəif müdafiə olunan əhalinin mənzil təminatı probleminin səmərəli həlli mexanizmindən daha çox ölkədə makroiqtisadi tənzimləmə alətinə çevirirdi. Vəziyyətin əsaslı dəyişdirilməsi, istifadə olunan kreditləşmə sxeminin təkmilləşdirilməsi, AİF-in fəaliyyətinin yalnız Dövlət büdcəsindən ayrılan vəsaitlər hesabına deyil, digər mənbələr və sxemlərdən istifadə olunaraq qurulması, ipoteka kreditləri bazarına yenidənməliyyəyə mənbələrinin cəlb olunması tələb olunurdu.

Yuxarıda da qeyd olunduğu kimi, ölkəmizdə ipoteka kreditlərinin verilməsinə 2006-cı ildən başlanılıb. Ötən 8 il ərzində əhaliyə verilən ipoteka kreditlərinin həcmi 630.6 milyon manat olub. 2015-ci ilin yanvar-fevral aylarında isə 14 milyon

manat məbləğində ipoteka krediti verilib. Beləliklə, AİF xətti ilə verilən kreditlərin ümumi həcmi 644.6 milyon manat olub. Təbii ki, AİF yarandığı ilk günlərdə maliyyə imkanları çox az idi. Belə ki, 2006-cı ildə fond əhaliyə yalnız dövlət büdcəsindən ayrılan 5.6 milyon manat vəsaiti təqdim edirdisə, hazırda AİF-in maliyyələşmə mənbələri daha çoxdur və bunlara dövlət büdcəsindən ayrılan vəsaitlər, AİF tərəfindən yenidən maliyyələşdirmə nəticəsində yaranan vəsaitlər və AİF-in yerləşdirdiyi istiqrazlardan əldə edilən vəsaitlər aiddir. Fond vasitəsi ilə ipoteka kreditləşməsinin illər üzrə dinamikası aşağıdakı qrafikdə göstərilmişdir.

Qrafik 2.1. AİF tərəfindən verilən ipoteka kreditlərinin illər üzrə dinamikası



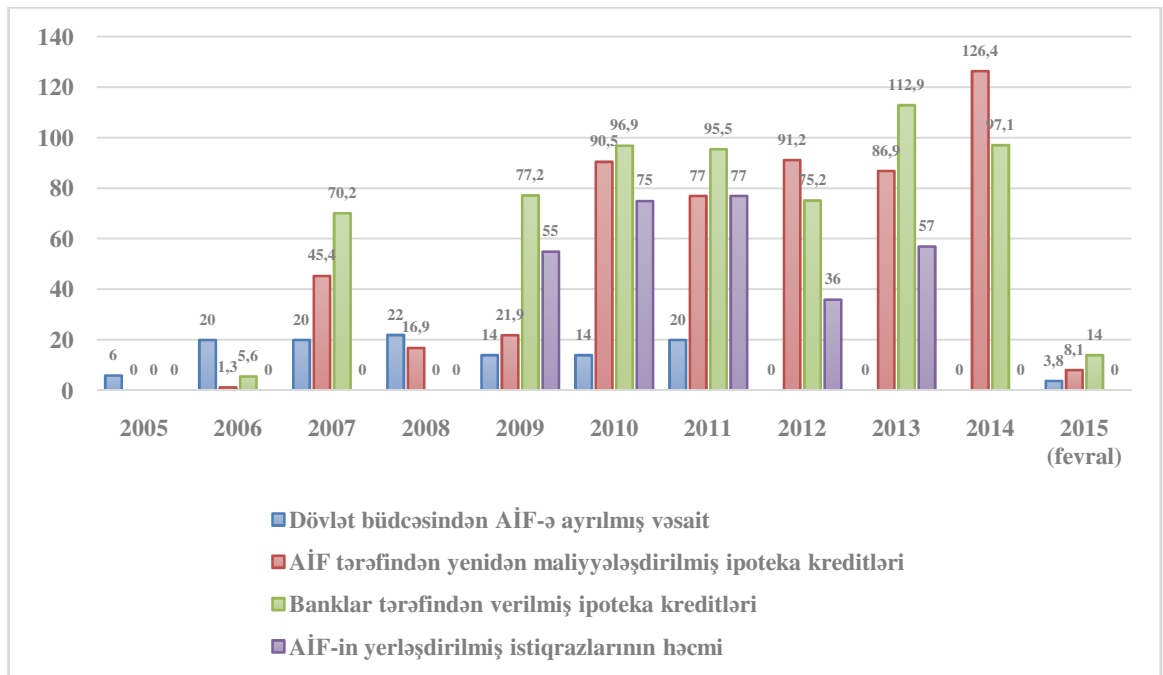
Mənbə: Azərbaycan Respublikasının Mərkəzi Bankı, Statistik bülleten (2015, fevral)

Qrafikdən də görüldüyü kimi qısa müddət ərzində ölkədə ipoteka kreditləşməsinin həcmi təxminən 15 dəfədən çox artıb. Yalnız məlum qlobal maliyyə böhranı ilə əlaqədar 2008-ci ildə kreditləşmə rəsmi olaraq dayandırılmışdı. Buna səbəb faktiki maliyyə qıtlığı yox, qlobal maliyyə böhranına səbəb olan əsas amil kimi ABŞ və bir sıra Avropa ölkələrində ipoteka kreditlərinin geri qaytarılmasında yaranan problemin hesab edilməsi idi. Başqa sözlə desək, baş vermiş böhran Azərbaycan hökumətini daha ehtiyatlı davranmağa vadar edirdi.

Lakin, qısa müddət sonra 2009-cu ildə ipoteka kreditləşməsi bərpa edildi və elə həmin il əhaliyə 77 milyon manat məbləğində kredit verildi.

2013-2014-cü illərdə dövlət büdcəsindən AİF-ə ayrılan vəsaitin həcmi 40 milyon manat olub. Bundan əvvəlki illərdə isə büdcədən fonda ayırmalar daha az 6-20 milyon manat həcmində olub. Lakin nəzərə alınsa ki, hazırda sosial və ya adi ipoteka şərtlərində kreditlər təklif etmək özəl bank sektorunun marağında deyil, demək ki, dövlət büdcəsindən bu sahəyə ayrılan vəsaitlərin həcmnin artırılması vacibdir. Azərbaycan vətəndaşı üçün daha çox əhəmiyyət kəsb edən ev probleminin həlli kimi bir məqsədlə cəmi 40 milyon və ya daha az vəsaitin ayrılması haqlı narazılıq doğurur. Halbuki, büdcə xərcləmələrində səmərəliliyi və məqsədliliyi təmin etməklə AİF-ə ayrılan vəsaitlərin məbləğini dəfələrlə artırmaq mümkündür. Ümumiyyətlə isə AİF-in maliyyə qaynaqları artırılmalı, beynəlxalq təcrübədə daha çox istifadə edilən sığorta fondlarının kreditləşməyə cəlb edilməsi təmin edilməlidir. Hazırda ipoteka kreditləri üzrə maliyyə resurslarının dinamikası aşağıdakı qrafikdə daha ətraflı və illər üzrə əks edilib.

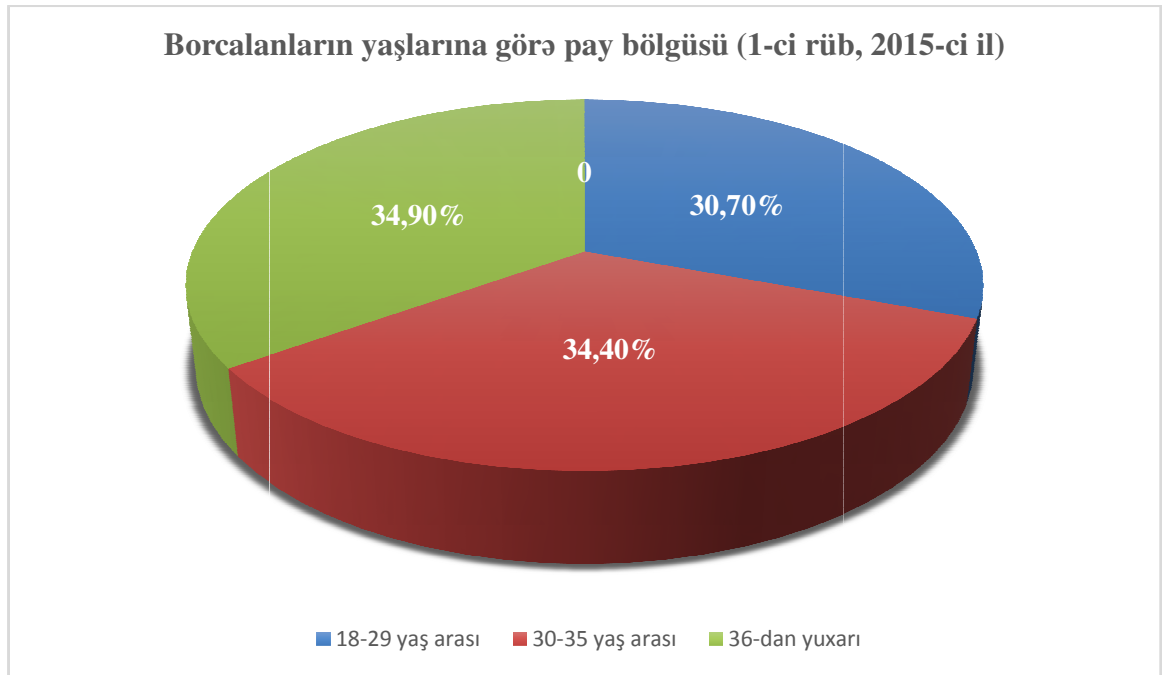
Qrafik 2.2. İpoteka kreditləri üzrə maliyyə resurslarının dinamikası, mln. manat



Mənbə: Azərbaycan Respublikasının Mərkəzi Bankı, Statistik Bülleten (2015, fevral)

Göründüyü kimi, 2009-cu ildən etibarən AİF dünya maliyyə bazarlarında öz istiqrazlarını yerləşdirməklə ipoteka proqramının maliyyələşdirilməsi məqsədi ilə vəsaitlər cəlb etməyə başlayıb. Lakin istiqrazların yerləşdirilməsindən əldə edilən vəsaitlər yalnız adi ipoteka kreditlərinin verilməsində istifadə edilə bilər. Bunun əsas səbəbi cəlb edilən vəsaitlərin illik faiz dərəcələrinin 7% və bəzən isə 10% olmasıdır. İstiqrazlara görə faizlərin yüksək olması həmin vəsaitlərin güzəştli ipoteka kreditlərinin verilməsində istifadə edilməsini səmərəsiz edir.

Qrafik 2.3. İpotekadan istifadə edənlərin yaş qrupları üzrə bölgüsü.



Mənbə: AİF, <http://amf.az/az/view/statistic/1/aif-in-statistikasi>

Azərbaycanda ipoteka kreditlərinin böyük bir qismi 35 yaşına qədər olan yəni gənc ailələrə verilib. Əhalinin bu kateqoriyasına verilən kreditlərin həcmi ümumi ipoteka kreditləşməsinin 65.1%-ni təşkil edib, 34.9%-i isə 36 yaşdan yuxarı vətəndaşlara verilib. Yeri gəlmişkən qeyd etmək lazımdır ki, ölkədə ipoteka qanunvericiliyinə əsasən vətəndaşın güzəştli və ya adi ipotekadan yəni AİF tərəfindən maliyyələşən yolla bir dəfə ipoteka krediti almaq hüququ var. Bu şərt kommersiya ipotekasına aid edilmir. Kommersiya ipotekasının şərtləri isə ağır olduğu üçün vətəndaşlar daha çox dövlət ipoteka proqramına müraciət etməyə üstünlük verir.

Əhalinin mənzil şəraitinin yaxşılaşdırılması məqsədinə xidmət edən ipoteka kreditləşməsinin inkişafı 2014-cü ildə də davam etmişdir.

Hesabat ilində müvəkkil kredit təşkilatları vasitəsilə verilmiş ipoteka kreditlərinin həcmində 2013-cü illə müqayisədə 14% azalma müşahidə olunmuş və ümumilikdə, 2240-ə yaxın şəxsə 97.1 mln. manat ipoteka krediti verilmişdir.

2014-cü ilin sonuna Azərbaycan İpoteka Fondunun (AİF) vəsaitləri hesabına əhaliyə verilmiş ipoteka kreditlərinin sayı 15842-yə, həcmi isə 630.6 mln. manata çatmışdır. Fondun yenidən maliyyələşdirilmiş kredit portfeli 557,3 mln. manat təşkil etmişdir.

İl ərzində xüsusi kateqoriyaya daxil olan gənc ailələrin üzvlərinə (şəhid və Milli Qəhrəman ailəsinin üzvləri, məcburi köçkünlər, dövlət qulluqçuları, elmi dərəcəsi olanlar, idman sahəsində xüsusi xidmətləri olan şəxslər) və hərbi qulluqçulara güzəştli ipoteka kreditlərinin verilməsi istiqamətində də dövlətin sosial siyasəti davam etdirilmişdir. Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 04 fevral 2013-cü il tarixli 811 nömrəli Fərmanı ilə «Azərbaycan Respublikasında güzəştli ipoteka kreditlərinin verilməsi Qaydaları»na dəyişiklik edilmiş, güzəştli kreditlər üzrə maksimal kredit məbləği 35000 manatdan 50000 manatadək artırılmışdır. Fərmanla güzəştli ipoteka krediti almaq hüququ olan hərbi qulluqçuların dairəsi genişləndirilmişdir.

Ötən il ərzində verilmiş güzəştli ipoteka kreditlərinin həcmi də 2013-cü illə müqayisədə 39% artaraq 50.5 mln. manat təşkil etmişdir. Ümumilikdə, 2007-2014-cü illərdə yenidən maliyyələşdirilmiş güzəştli kreditlərin həcmi isə 130.2 mln. manat təşkil etmişdir. İpoteka kreditlərinin yenidən maliyyələşdirilməsi üçün dövlət büdcəsindən 2005-2014-cü illərdə ayrılmış vəsaitlərin həcmi 216 mln. manata çatmışdır.

2014-cü ildə də, AİF-in təmin edilmiş istiqrazlarının yerləşdirilməsi davam etdirilmiş və lakin il sonunda daxili maliyyə bazarlarında cəlb olunmuş vəsaitin həcmi 0-a düşmüşdür. Ümumilikdə, maliyyə bazarının aktiv iştirakçısına çevrilən AİF 2009-2014-cü illərdə açıq bazardan 300 sərbəst vəsait cəlb edə bilmişdir.

Fitch Ratings Agentliyi tərəfindən Azərbaycan İpoteka Fonduna yerli və xarici valyutada uzunmüddətli öhdəliklər üzrə verilmiş “BBB-” kredit reytingi Azərbaycan Respublikasının ölkə reytinginə bərabər səviyyədə saxlanılmışdır. Azərbaycan İpoteka Fondunun investisiya dərəcəli beynəlxalq kredit reytinginin saxlanması gələcəkdə Fondun borclanma qabiliyyətinin daha da artırılmasına, onun beynəlxalq kapital bazarlarına çıxışına və bu bazarlarda sərfəli faiz dərəcələri ilə borc qiymətli kağızlarının yerləşdirməsinə zəmin yaradır.

2013-cü ilin iyun ayından etibarən ipoteka kreditləşməsinin avtomatlaşdırılması məqsədilə “Elektron ipoteka” sistemi müvəkkil bankların, sığorta və qiymətləndirici şirkətlərin istifadəsinə verilmişdir. Qeyd olunan sistemin işə salınması müvəkkil təşkilatlarla Fond arasında kağız dövriyyəsinin əhəmiyyətli dərəcədə azalmasına səbəb olmuşdur.

2013-cü ildə ipoteka kreditləri üzrə ödənişlərin qəbulu ilə əlaqədar yeni avtomatlaşdırılmış hesablaşmalar sisteminin tətbiqinə başlanılmışdır və 2014-cü ilin I rübün sonuna kimi bu sistemə keçid başa çatdırılmışdır. Qeyd olunan sistemin istifadəyə verilməsi əhaliyə xidmət səviyyəsinin yüksəldilməsinə, ipoteka kreditləri üzrə elektron ödənişlərin qəbuluna imkan verəcəkdir.

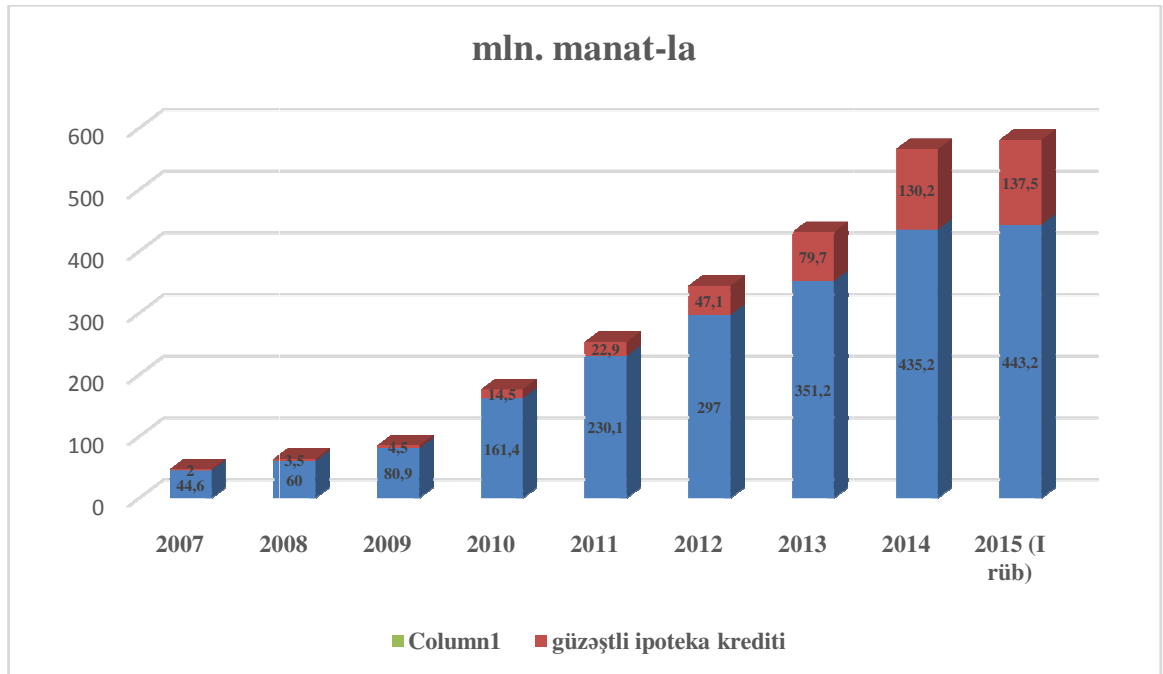
2012-cü ildə isə “Azərbaycan gəncliyi 2011-2015-ci illərdə” Dövlət Proqramının həyata keçirilməsi ilə bağlı gənclər və gənc ailələr üçün ipoteka kreditlərinin alınması imkanlarının genişləndirilməsi məqsədilə aidiyyəti qurumlarla razılaşdırılmış təkliflər hazırlanaraq hökumətə təqdim olunmuşdur. Təkliflərdə güzəştli ipoteka krediti almaq hüququ olan gənclərin və gənc ailələrin dairəsinin genişləndirilməsi, adi ipoteka kreditləri üzrə maksimal məbləğin artırılması, ipoteka kreditləri üzrə zəmanət mexanizminin yaradılması, mənzil-tikinti sektorunun və ipoteka kreditləşməsi sisteminin kompleks inkişafını təmin etmək məqsədilə dövlət proqramının hazırlanması və s. məsələlər öz əksini tapmışdır.

Bundan başqa, 2013-cü ildə ipoteka kreditlərinə çıxış imkanlarının daha da genişləndirilməsini nəzərdə tutan “Azərbaycanda 2014-2025-ci illər üçün ipoteka

kreditləşməsi sisteminin inkişafı üzrə Strategiya” hazırlanmış və aidiyyəti qurumlarla razılaşdırılması üçün hökumətə təqdim olunmuşdur.

2014-cü ildə Azərbaycan İpoteka Fondunun (AİF) xətti ilə 126,470 mln. manat həcmində ipoteka krediti yenidən maliyyələşdirilib ki, bu da ötən ilin eyni dövrünə nisbətən 45,68% çoxdur. Ötən il 1135-i güzəştli olmaqla, ümumilikdə 2240 ipoteka krediti verilib. Ümumilikdə, 2006-2014-cü illər ərzində 130.2 mln. manatlıq güzəştli, 435.1 mln. manatlıq adi ipoteka krediti verilib. Bunu aşağıdakı qrafikdən daha aydın görmək mümkündür:

Qrafik 2.4. Yenidən maliyyələşdirilmiş ipoteka kreditlərinin illər üzrə həcmi (adi və güzəştli)

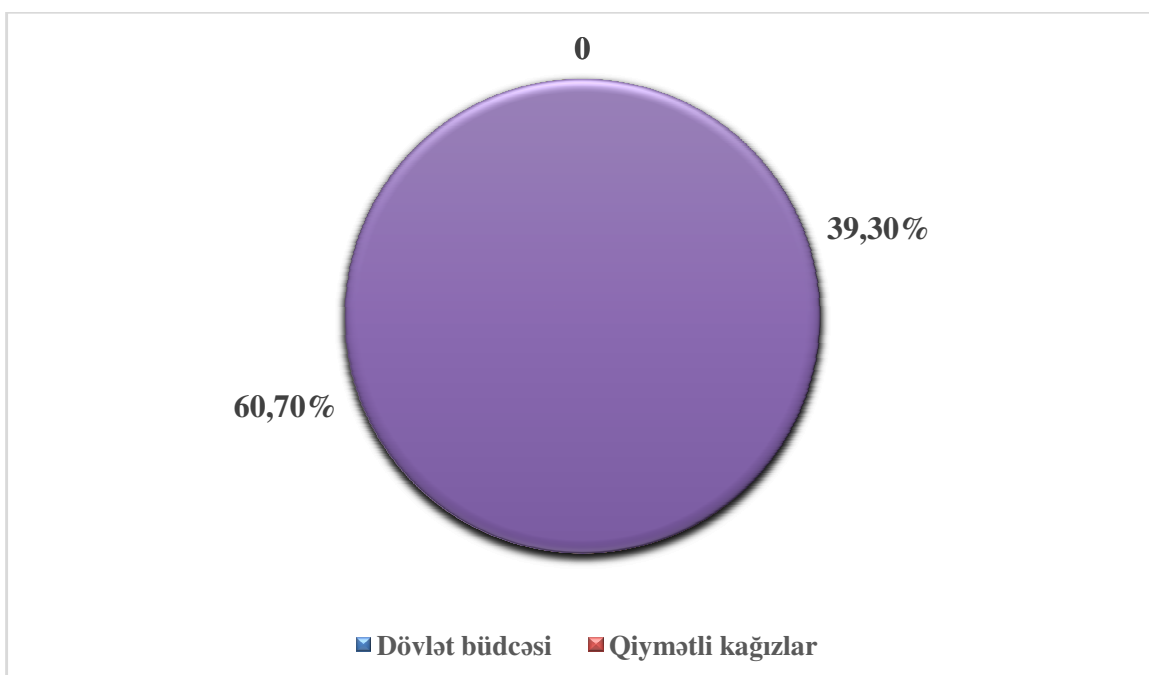


Mənbə: AİF, <http://amf.az/az/view/statistic/1/aif-in-statistikasi>

Başqa sözlə, 2015-ci ilin I rübünün yekununa əsasən, ipoteka kreditlərinin sayı 16318-ə, ümumi həcmi isə 572.7 mln. manata çatıb.

Ümumiyyətlə, dövlət ipoteka kreditləşməsinin başladığı 2006-cı ildən indiyədək fond xətti ilə verilən ipoteka kreditlərinin ümumi həcmi 644.6 mln. manat təşkil edib.

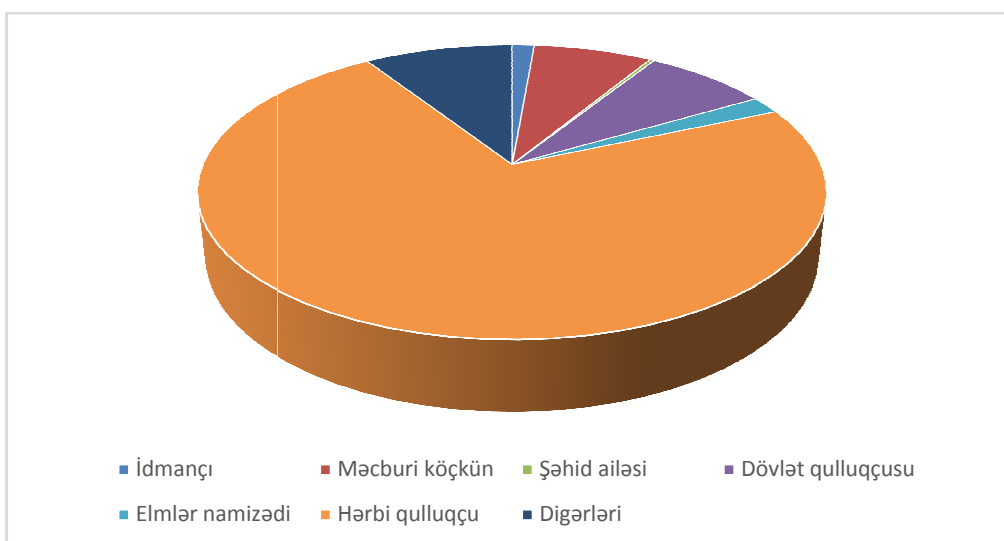
Qrafik 2.5. İpoteka kreditlərinin maliyyələşdirilməsi üçün cəlb edilmiş vəsaitlər (1-cirüb, 2015-ci il)



Mənbə: AİF, <http://amf.az/az/view/statistic/1/aif-in-statistikasi>

İpoteka kreditlərinin maliyyələşdirilməsi üçün cəlb edilmiş vəsaitlərin 39,3%-i dövlət büdcəsi, 60,7%-i qiymətli kağızların payına düşüb. 5 nömrəli qrafikdə bunu daha aydın şəkildə görmək mümkündür. Qrafikdən də görüldüyü kimi, maliyyələşmə mənbəyi kimi, əsas yük qiymətli kağızların üzərinə düşür. Bu da qiymətli kağızlar bazarının inkişafı üçün zəmin yaradır.

Qrafik 2.6. Güzəştli kateqoriyaya aid borcalanların pay bölgüsü (1-ci rüb, 2015-ci il)



Mənbə: AİF, <http://amf.az/az/view/statistic/1/aif-in-statistikasi>

6-cı qrafikdə güzəştli kateqoriyaya aid olan borcalanların pay bölgüsü göstərilmişdir. Güzəştli şərtlərlə ipoteka krediti alanların 79.6%-ni hərbi qulluqçular, 8.4%-ni dövlət qulluqçuları, 8%-ni məcburi köçkünlər, 2.1%-ni elmlər namizədləri, 1.5 %-ni idmançılar, 0.3 %-ni şəhid ailələri təşkil edib.

Qrafikdən də göründüyü kimi, güzəştli şərtlərlə ipoteka kreditləri alanlar içərisində hərbiçilərin payı daha çoxdur. Bunun əsas səbəbi Azərbaycanın müharibə şəraitində olması və torpaqlarının 20%-ə qədərini erməni tapdağı altında olmasıdır.

Azərbaycan İpoteka Fondunun tələblərini qarşılayan yenidən maliyyələşdirilmiş ipoteka kreditləri üzrə hər biri Azərbaycan Respublikasında yerləşən 33 müvəkkil kredit təşkilatı ilə Baş saziş qüvvədədir. Bunlardan 27-si aktiv müvəkkil kredit təşkilatları ilədir. Bu müvəkkil kredit təşkilatları ilə Fond yenidən maliyyələşmə əməliyyatlarının aparılmasını davam etdirir.¹⁶ İpoteka kreditlərinin yenidən maliyyələşdirilməsi həyata keçirilənədək həmin kredit təşkilatlarının müraciəti əsasında bu kreditlərin qısamüddətli ilkin maliyyələşdirilməsi həyata keçirilə bilər.

Aşağıdakı cədvəldə 31 dekabr 2014-cü il tarixinə ipoteka kreditlərinin keyfiyyəti üzrə məlumat verilmişdir:

Cədvəl 2.2. İpoteka kreditlərinin keyfiyyəti

	Ümumi kreditlər AZN	Dəyərsizləşmə üzrə ehtiyat AZN	Xalis kreditlər AZN	Dəyərsizləşmə ə üzrə ehtiyatın ümumi kreditə olan nisbəti %
İlkin maliyyələşdirilmiş kreditlər Dəyərsizləşmə əlaməti olmayan kreditlər	23.029.430	113447	22.915.983	0.49
Cəmi ilkin maliyyələşdirilmiş kreditlər	23.029.430	113.447	22.915.983	0.49
Yenidən maliyyələşdirilmiş kreditlər Dəyərsizləşmə əlaməti olmayan	454.933.733	2.338.924	452.594.809	0.51

¹⁶ Azərbaycan Respublikasının Mərkəzi Bankı nəzdində Azərbaycan İpoteka Fondu, 31.12.2014-cü il tarixinə Maliyyə Hesabatları

kreditlər				
Dəyərsizləşmiş kreditlər:				
- 30 gündən az vaxtı keçmiş	362.079	2.393	359.686	0.66
- 31-90 gün vaxtı keçmiş	217.226	5.720	211.506	2.63
Cəmi dəyərsizləşmiş kreditlər	579.305	8.113	571.192	1.40
Cəmi yenidən maliyyələşdirilmiş kreditlər	455.513.038	2.347.037	453.166.001	0.52
Cəmi ipoteka kreditlər	478.542.468	2.460.484	476.081.984	0.51

Mənbə: Azərbaycan Respublikasının Mərkəzi Bankı nəzdində Azərbaycan İpoteka Fondu (31 dekabr 2014-cü il tarixinə Maliyyə Hesabatları)

Kreditlər ilk dəfə uçota alındıqdan sonra baş vermiş və kredit ilə bağlı təxmin edilən pul vəsaitlərinin axımına təsir göstərən və etibarlı qaydada ölçülə bilən bir və ya bir neçə hadisə nəticəsində dəyərsizləşir. Fərdi dəyərsizləşmə əlamətləri olmayan kreditlər üzrə onlara birbaşa aid edilə bilən dəyərsizləşmənin obyektiv sübutları yoxdur.

Fond kreditlərin dəyərsizləşməsinə dəyərsizləşmiş kreditlərin gələcək pul dövriyyələrinin təhlilinə əsaslanaraq qiymətləndirir. Kreditlər üzrə dəyərsizləşmənin obyektiv göstəricilərinin təhlilində Fond aşağıda qeyd olunanları nəzərə alır:

Borc alan kredit təşkilatı və ya kredit təşkilatından ipoteka kreditini alan son istifadəçi ilə olan kredit müqaviləsi üzrə vaxtı keçmiş ödənişlər;

Kredit təşkilatının və son istifadəçinin maliyyə vəziyyətində ciddi çətinliklər;

Son istifadəçinin defolt etdiyi halda kredit təşkilatının Fonda ilkin və yenidən maliyyələşdirmənin geri ödəniş edə bilmə bacarığı.

Dəyərsizləşmiş kreditlərin dəyərsizləşmə üzrə ehtiyatlarının müəyyənləşdirilməsi üçün rəhbərlik bərpa oluna bilən məbləğin diskontlaşdırılmış dəyərini kreditlərin balans dəyəri ilə müqayisə edir və yaranan fərqləri kreditlərin dəyərsizləşməsi üzrə zərərlər kimi uçota alır.

2.3. Azərbaycanca ipoteka kreditlərinin verilməsinin dünya tendensiyası ilə müqayisəsi (analitik təhlil)

Ölkəmizdə ipoteka kreditləşməsi sisteminin yaradılması yolunda ilk addım 2005-ci ildə “İpoteka haqqında” qanun qəbul edilməsi ilə atılmışdır. Həmin ilin dekabr ayında ölkə prezidentinin fərmanı ilə Mərkəzi Bankın nəzdində İpoteka Fondu yaradılmış, fondun əsasnaməsi və onun vəsaitləri hesabına ipoteka kreditlərinin verilməsi qaydaları təsdiq olunmuşdur. Fondun yaradılmasından sonra ipoteka kreditləşməsi sisteminin səmərəli fəaliyyətinin təşkili məqsədi ilə standartlaşdırılmış metodologiyanın yaradılması, bazar infrastrukturunun cəlb edilməsi, göstərilən xidmətlərin keyfiyyətinin artırılması sahəsində tədbirlər həyata keçirilmişdir. Banklar tərəfindən 2015-ci ilin mart ayı üçün 651.3 mln. manat ipoteka krediti verilmişdir. 2006-2015-ci ilin I rübü ərzində 16318 ipoteka krediti verilmişdir ki, bu da ildə orta hesabla 2000 kredit təşkil edir. Fondun xətti ilə verilmiş kreditlərin 60%-dən çoxu maliyyə bazarlarından cəlb edilmiş uzunmüddətli borc vəsaitləri hesabına maliyyələşdirilir.¹⁷

İpoteka kreditlərinin verilməsi zamanı ən vacib şərt kreditlərin faiz dərəcələrinin optimal səviyyəsinin müəyyənləşdirilərək hər iki tərəf üçün əlverişliliyinin təmin olunmasıdır. Qeyd etmək lazımdır ki, MDB ölkələri arasında ipoteka kreditləşdirilməsi ilə bağlı ən güzəştli şərtlər məhz respublikamızdadır. Hazırda ipoteka kreditləri Rusiya Federasiyasında ən yaxşı halda 12 faiz dərəcəsi ilə, Qazaxıstanda 10 faiz, Ukraynada 15-16 faiz dərəcəsi ilə verildiyi halda, Azərbaycanda maksimum 8 faiz dərəcəsi ilə verilir. Qeyd olunan ölkələrdə güzəştli ipoteka kreditləri illik 10 faiz civarında, Azərbaycanda maksimum 4 faiz həddində təklif olunur.¹⁸

MDB ölkələri ilə müqayisədə kredit şərtləri nisbətən yumşaq olsa da, inkişaf etmiş ölkələrlə müqayisədə faiz dərəcələrinin yüksək olması ipoteka kreditlərindən istifadə səmərəliliyini azaldır. Müqayisə üçün bəzi Avropa ölkələrində ipoteka kreditlərinin faiz dərəcələri cədvəl 2.3.-də göstərilir.

¹⁷ AİF, <http://amf.az/az/view/statistic/1/aif-in-statistikasi>

¹⁸ K.Z.Şabanova – “Azərbaycan kənd təsərrüfatında ipoteka münasibətlərinin formalaşması və inkişafı istiqamətləri”, Gəncə-2014

Cədvəl 2.3. Avropa ipoteka bazarında orta illik faiz dərəcələrinin dinamikası, faizlə

Ölkələr	2008	2009	2010	2011	2012
Belçika	4.36	4.67	4.97	4.99	4.55
Danimarka	4.18	4.41	5.91	4.62	3.22
Almaniya	4.60	4.98	5.03	4.85	4.48
Yunanistan	4.36	4.64	5.05	4.93	3.95
Fransa	3.90	4.42	4.90	5.22	4.76
Estoniya	4.74	5.29	5.81	5.87	4.28
İrlandiya	4.57	4.95	5.04	4.33	3.79
İtaliya	4.56	4.96	5.35	5.32	5.12
Hollandiya	5.28	5.92	6.36	6.39	5.93
Polşa	5.70	5.90	5.71	8.68	7.46
İsveç	3.63	4.31	5.01	3.61	2.73
Portuqaliya	5.00	5.40	5.53	5.94	4.68
Böyük Britaniya	5.25	5.76	5.81	5.48	4.69

Mənbə: K.Z.Şabanova – “Azərbaycan kənd təsərrüfatında ipoteka münasibətlərinin formalaşması və inkişafı istiqamətləri”, Gəncə-2014

Cədvəldən də görüldüyü kimi, Polşa istisna olmaqla bütün ölkələrdə tipik ipoteka kreditləri dərəcəsi 1.1-5.8 faiz arasında dəyişir. Ən aşağı faiz dərəcələri isə İsveç, Danimarka, İrlandiya və Portuqaliyada müşahidə olunur ki, bu da həmin ölkələrdə ipoteka kreditlərinin daha əlçatan olmasını təmin edir.

İpoteka kreditlərinin verilməsində və əhalinin mənzil şəraitinin yaxşılaşdırılması ilə əlaqədar beynəlxalq təcrübəyə nəzər saldıqda, ayrı-ayrı dövlətlərə məxsus maraqlı metodlardan istifadə edildiyini görürük. Əgər əvvəllər ipoteka kreditləri verilməsində maraqlı tərəf qismində əsasən hökumətlər çıxış edirdisə hazırda bu prosesin böyük bir qismi özəl sektorda həyata keçirilir və inşaat sektorundan maliyyəyə, vətəndaşdan sərmayəçiyə qədər bütün bazar iştirakçıları ipotekanın geniş yayılmasında və inkişafında maraqlı tərəfə çevrilib. Hətta dəyişkən faiz dərəcələrinin tətbiqi ipoteka verən qurumlar arasında rəqabət mühitinin formalaşmasına səbəb olub. Məhz bu səbəbdəndir ki, müasir dövrdə ipoteka bazarlarının yeni oyunçuları ortaya çıxıb. Bu qurumlara Mortgage

Brokerləri və digər ipoteka sahəsində ixtisaslaşmış məsləhət bürolarını aid etmək olar. Bu qurumların fəaliyyətinin əsas mərhələsi internet vasitəsi ilə həyata keçirilir. Mortgage brokerləri yerli bazarda yəni, ölkə daxildə olan bankların təqdim etdiyi şərtləri ilə yanaşı dünya xarici ölkələrin ipoteka şərtləri haqqında da məlumat verə bilər. Xatırladaq ki, bəzi ölkələrdə o cümlədən də Türkiyədə qanunvericilik xarici vətəndaşın ipoteka kreditini almasını qadağan etmir. Bəhs etdiyimiz məsləhət büroları vasitəsiylə bankların təklif etdiyi kredit şərtləri, faizləri, verilmə müddəti və.s digər məlumatları əldə etmək mümkündür. Brokerlərin fəaliyyətinin üstün cəhəti ondan ibarətdir ki, əhali hər bir bankı ayrı-ayrığözərək məlumat almaq üçün vaxt sərf etmir. Bununla yanaşı məsləhət büroları mövcud şəraiti araşdırır və bazarların vəziyyətini istehlakçılara təqdim edir və beləliklə vətəndaş alternativ variantlar arasından öz vəziyyətinə uyğun gələn bankı seçmə şansı əldə edir. Buna nümunə olaraq İtaliyada ev krediti üzrə məsləhət bürosu “Gruppo Mutionline”ı göstərmək olar. Belə ki, bu broker təkcə 2009-cu ildə 2 milyard avrodan artıq kreditin alınmasında vasitəçilik edib.

Beynəlxalq təcrübəni ümumiləşdirərək bəzi ölkələrdə hazırkı ipoteka şərtlərini ümumiləşdirilmiş şəkildə cədvəl formasında qeyd etmək olar:

Cədvəl 2.4. Ölkələr üzrə ipoteka kreditlərinin verilmə şərtləri

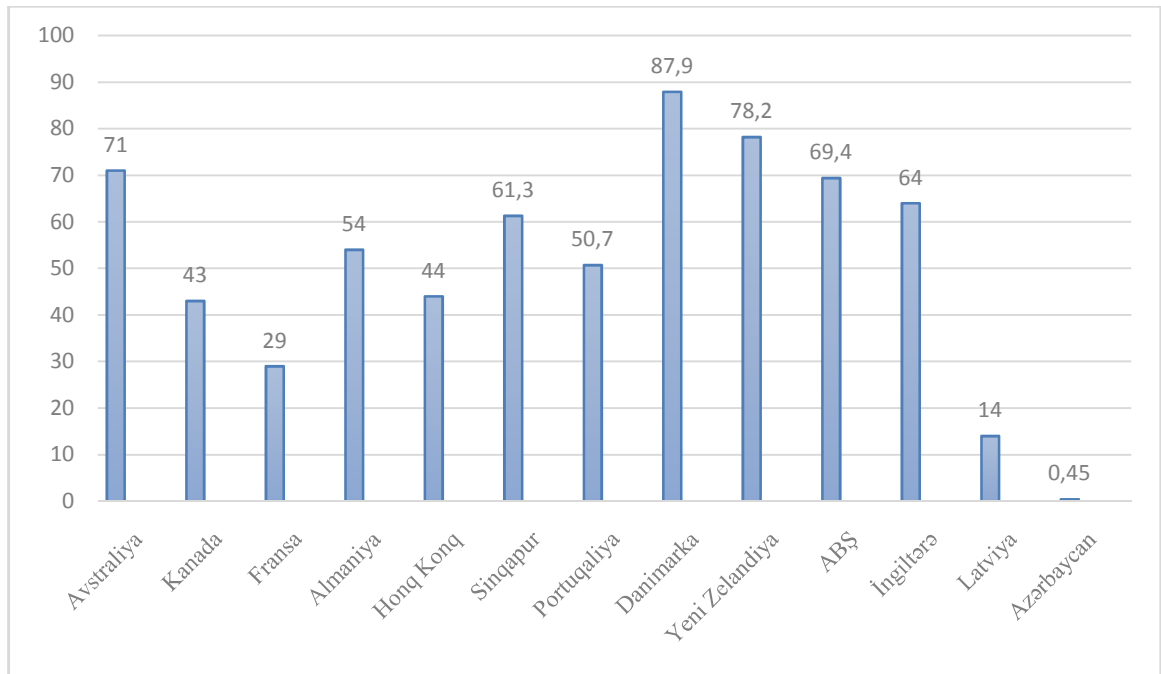
Ölkə	Kreditin maksimal məbləği	Müddət	Minimum faiz	Faiz dərəcələrinin forması	Yaş həddi
Avstraliya	əmlak dəyərinin 70%-i həcmində	25 il	1.5	Fiksə edilmiş Dəyişkən	70
Kanada	əmlak dəyərinin 70%-i həcmində	30 il	2.09	Fiksə edilmiş Dəyişkən	70
Fransa	əmlak dəyərinin 85%-i həcmində	25 il	4.76	Fiksə edilmiş	70
Almaniya	əmlak dəyərinin 80%-i həcmində	30 il	4.48	Fiksə edilmiş	70
Hong Kong	əmlak dəyərinin 70%-i həcmində	30 il	2.09	Dəyişkən	70

Sinqapur	əmlak dəyərini 70%-i həcmində	30 il	2.29	Dəyişkən	70
Portuqaliya	əmlak dəyərini 70%-i həcmində	25 il	4.25	Dəyişkən Fiksə edimiş	70
Gürcüstan		30 il	4.37 (3-4)	Dəyişkən	70

Mənbə: <http://www.internationalmortgages.net/>

Dövlətlərin həyata keçirdiyi ipoteka siyasətinin digər bir indikatoru isə ipoteka müqavilələrinin dəyərini ÜDM-də xüsusi çəkisi hesab edilir. Belə ki, ipoteka müqavilələrinin ÜDM-dəki xüsusi çəkisinin artıq olması ipoteka bazarının böyüklüyünə dəlalət edir.

Qrafik 2.7. İpoteka kreditlərinin ÜDM-də payı, %-lə



Mənbə: Azərbaycan Respublikası Dövlət İpoteka Fondu

[http://www.amf.az/files/uploader/Global%20\(3\).pdf](http://www.amf.az/files/uploader/Global%20(3).pdf)

Qrafikdəki təsvirdən də anlamaq olur ki, ölkəmizdə ipoteka kreditləşməsi aşağı tempdə davam edir. Əhalinin çox az bir qismi bu kreditlərdən istifadə edə bilər. Bunun bir çox səbəbləri var. Belə ki, ilk növbədə qeyd etmək lazımdır ki, Azərbaycanda özəl maliyyə qurumları, banklar ipoteka krediti verməkdə maraqlı deyil. Çünki, ölkədə ümumiyyətlə kredit faizləri yüksəkdir bu da banklara nisbətən aşağı faizlərlə ipoteka verməkdən çəkindirən əsas səbəbdir. Digər tərəfdən maliyyə bank bazarının yenidən təşəkkül tapması və bankların maliyyə cəlb etməkdə hələ də

çətinliklərinin olması, Mərkəzi Bankın tətbiq etdiyi yüksək uçot dərəcələri həmçinin, Mərkəzi Bank tərəfindən banklara təklif olunan vəsaitlərin bankların ümumi kredit portfelində azlığı, bankların beynəlxalq maliyyə bazarlarına yəni, daha aşağı faizli vəsaitlərə birbaşa çıxış imkanlarının olmaması, əhalidən cəlb edilən vəsaitlərə görə mükafatların 8-12 faiz arası olması və s. kimi amillər hazırkı yaranmış vəziyyətin əsas səbəbi hesab edilir. Hazırda özəl sektor bazarlara kommersiya ipotekası təklif edir. Lakin, kommersiya ipotekasının faiz dərəcələri 10-12, müddəti isə maksimum 15 illik olur ki, buda passiv yatırım hesab edilən mənzil alışı üçün məqbul hesab edilmir. Yəni bu təkliflərin bazarlara ciddi təsir imkanı yoxdur.

Görünən odur ki, yuxarıda qeyd etdiyimiz problemlər həll edilmədən Azərbaycanda ipoteka bazarınının əsas sərmayəçisi rolunda dövlət büdcəsi iştirak edəcək.

III FƏSİL: Azərbaycanca ipoteka krediti bazarını problemləri və perspektivləri

3.1. Azərbaycanca ipoteka kreditlərinin verilməsində yaranan problemlərin aradan qaldırılmasında dövlətin rolu

İpoteka siyasəti dövlətin sosial siyasətinin bir parçası olmaqla, vətəndaşların həyat şəraitinin yaxşılaşdırılmasına xidmət edən alət hesab edilir. Baxmayaraq ki, ölkəmizin maliyyə imkanları kifayət qədərdir və dayanıqlı iqtisadi tsikl mövcuddur, amma ipoteka sahəsində bir çox problemlər öz həllini tapmır. Bu problemlər aşağıdakılar hesab edilə bilər:

❖ Tələb edilən sənədlər çoxdur

Vətəndaş ipoteka krediti götürdükdə müvafiq qurumlara 18 adda sənəd təqdim etməlidir. Əlbəttə ki, bu hal prosesin sürətini azaldır, vətəndaşın qarşısında süni maneələrin yaranmasına şərait yaradır və əksər hallarda isə əlavə xərclərə yol açır. İpoteka kreditindən istifadə etmək qanunvericiliyə uyğun olaraq vətəndaşın təməl haqqı hesab edilir. Buna baxmayaraq, kredit üçün müraciət etdikdə, vətəndaşdan ailəsində olan yetkinlik yaşına çatmış və çatmamış hər kəsin sənədləri təsdiq edilmiş formada tələb edilir. Və yaxud da vətəndaşdan güzəştli kateqoriyaya aid olduğunu təsdiq edən sənəd tələb edilir. Hazırda ölkədə elektron hökumətin yaradılması prosesi davam etsədə müvəkkil banklar vətəndaş haqqında məlumatların bir çoxunu sorğu vasitəsi ilə əldə edə bilərlər. Sənədləşmə prosesinin təkmilləşdirilməsi və tələb edilən sənədlərin sayının azaldılması vacibdir. Çünki bir çox hallarda vətəndaşlar bu maneələrdən keçə bilmir.

❖ İpoteka faizləri yüksəkdir

Normal və daha çox sosial əhəmiyyətli ipoteka siyasəti həyata keçirilən ölkələrdə ipoteka faizləri 2.8%-4.5% arasında olduğu halda, Azərbaycanda dövlət maliyyəsi hesabına verilən kreditlərin faizinin 8%, özəl banklar tərəfindən təklif olunan kommersiya ipotekasının faizləri isə 10%-12% arasında olması heç də normal hal deyil. Belə ki, 8%-lə 25 illik müddətə 50 min manat ipoteka götürən vətəndaş aylıq 385.91 manat olmaqla banka təxminən 115771.85 manat və yaxud da 65771.85 manat əlavə pul ödəməlidir. Göründüyü kimi, kreditin faizi əsas

məbləğin 131.5%-nə bərabərdir. Əgər nəzərə alsaq ki, ölkəmizdə ipotekaya müraciət edən vətəndaşların böyük bir qismi azgəlirli ailələrdir və bu yolla həyatını qaydasına salmaq istəyir, kreditigötürdükdən sonra alınan faiz vətəndaşın ömrünün 12-15 ilinə başagəlir. Başqa sözlə orta aylıq əməkhaqqı 400 manat olan azərbaycanlıömrünün 1/5-ni (orta ömür nəzərdə tutulur) və ya 13.5 ilini tələb edilənfaizin məbləğini ödəmək üçün işləməlidir.

❖ **Aylıq annuitet ödəniş məbləği çoxdur**

İpoteka şərtlərinə uyğun olaraq, 25 il müddətində adi ipoteka krediti götürən şəxsin aylıq ödənişi 386 manat, 30 illik güzəştli ipoteka krediti götürən şəxsin aylıq ödənişi isə 188 manat olur. Aylıq 386 manat məbləğində kredit ödənişi ölkə əhalisinin real gəlirləri ilə uyğun deyil. Əlbəttə ki, bu zaman vəziyyəti çətinləşdirən digər məqam müddətin uzun olmasıdır. Yəni vətəndaş 25 il müddətində daimi olaraq bu məbləği ödəməlidir. Bir sözlə mənzil problemini həll etmək istəyən vətəndaş uzunmüddətli problemin içinə yuvarlanır. Bu isə ipoteka kreditinin əsas fəlsəfəsini təşkil edən “əztəminatlı ailələrin sosial şəraitinin yaxşılaşdırılması” ideyasına ziddir.

❖ **İlkin ödəniş məbləği çoxdur**

İpoteka krediti verilən zaman “Azərbaycan Respublikasının Mərkəzi Bankı nəzdində Azərbaycan İpoteka Fondunun vəsaiti hesabına ipoteka kreditlərinin verilməsi Qaydaları”-na uyğun olaraq alınan əmlakın dəyərinin 20% (adi ipoteka) və ya 15% (güzəştli ipoteka)-ni vətəndaş ödəməlidir. Vətəndaş tərəfindən yerinə yetirilən bu ödəniş “**ilkin ödəniş**” adlandırılır və əmlak satıcısının hesabına köçürülür. İpoteka prosesi zamanı yaranan digər xərcləri də nəzərə aldıqda, vətəndaş 50 min manat məbləğində kredit götürdükdə, təxminən 10-12 min manat ilkin ödəniş etməlidir. Onu da qeyd etmək lazımdır ki, qanunvericiliyə uyğun olaraq ilkin ödəniş faizini müəyyən edilməsi haqqı müvəkkil banklara verilib. Məhz bu səbəbdəndir ki, bir çox hallarda banklar ilkin ödəniş məbləğini əmlakın 25%-i dəyərində müəyyən edir. Bu isə 50 min manatlıq ipoteka krediti üçün ödənilməli olan ilkin ödəniş məbləğinin 15-17 min manata qədər artmasına səbəb olur. İlkin ödəniş məbləğinin daha çox tələb edilməsinin əsas səbəbi bankların öz

fəaliyyətlərini sığortalamaq cəhdi kimi qiymətləndirilir. Nəticədə, yeni qurulan gənc ailələr və yaxud da aztəminatlı ailələr bu qədər vəsaiti tapmaqda çətinlik çəkir. Reallıq isə ondan ibarətdir ki, ailənin bu qədər vəsaiti varsa əgər o, həmin məbləğə hazırkı qiymətlərlə 3 otaqlı təxminən 80 kv.metrlik fərdi yaşayış sahəsi inşa edə bilər və 25-30 il müddətində banklara faiz ödəmiş olmaz. İlk ödənişin tələb edilməsi yalnız Azərbaycanda deyil əksər ölkələrdə (məsələn, Türkiyə, Avstraliya, Kanada, Fransa və s.) var. Lakin dövlətin maliyyə imkanlarını nəzərə aldıqda vətəndaşların rifahı naminə bu məbləği kifayət qədər azaltmaq olar. Bu zaman mümkündür ki, Türkiyə təcrübəsində olduğu kimi, əhali müxtəlif kateqoriyalara bölünsün və bu zaman 5%-10% 15% və 20%-lik ilkin ödəniş məbləğləri müəyyən edilsin. Yeri gəlmişkən, onu da qeyd etmək lazımdır ki, bir çox neftlə zəngin ölkələrdə bu məsələ daha da sadələşdirilib. Liviyada yeni ailə quran vətəndaşa mənzil problemini həll etmək üçün dövlət tərəfindən 65 min ABŞ dolları məbləğində yardım edilir. Gələcəkdə isə bu borc müxtəlif şərtlər daxilində silinir. Birləşmiş Ərəb Əmirliyində isə ailənin üçüncü uşağı dünyaya gəldikdən sonra bütün borclar silinir.¹⁹

❖ İpoteka kreditinin maksimum məbləği azdır

İpoteka kreditinin maksimum məbləğinin 50 min manat olması real bazar qiymətlərinə uyğun deyil. Həmçinin qiymətlərin ilbəil artımı da nəzərə alınmır. Yəni daşınmaz əmlak bazarında son 6 il müddətində qiymətlərin 25%-35% artımına baxmayaraq adi ipoteka kreditinin maksimum məbləği sabit olaraq qalıb. Daha yaxşı olar ki, maksimum məbləğ ləğv edilsin. Əgər tələbatın çoxluğu və maliyyə qıtlığı kimi problemlərin olması buna imkan vermirsə ipoteka kreditinin maksimum məbləği mənzil bazarında 1 kv.metr üçün formalaşan orta satış qiymətinin 100 misli civarında müəyyən edilməlidir. Yəni ipotekanın maksimum məbləği müəyyən edilərkən bazar qiymətlərinin nəzərə alınması mexanizmi formalaşdırılmalı və növbəti il üçün məbləğ daşınmaz əmlak bazarında baş verən qiymət tsiklinə uyğun indeksasiya edilməlidir. Belə olduqda, vətəndaşlar üçün yaradılan imkan bərabərliyi də təmin edilmiş olacaq. Əlbəttə ki, bu zaman

¹⁹<http://www.azadliq.info/qtisadiyyat/332-qtsadyyat1/14882-n-ar-ipoteka-rtlri-azrbaycandadr.html>

yanacaq əsas sual aylıq ödəniş haqqının artımı ilə bağlıdır. Bu halda hazırkı faiz və müddətlə 80 min manatlıq ipoteka krediti üçün aylıq ödənişin məbləği 617 manata qədər artır. Lakin adi ipoteka kreditləri üçün faizlər 4%-ə endirilsə və müddət 30 ilə artırılsa bu zaman 80 min manatlıq kredit üçün aylıq ödənişin 382 manat olacaq ki, bu da indiki şərtlərlə 50 min manat kreditinin 25 illik aylıq ödənişinə (386 manat) uyğundur. Göründüyü kimi, ipoteka kreditlərinin faizlərinin azaldılması təklifləri qəbul edilsə və müddət artırılsa aylıq ödəniş məbləğini dəyişmədən kreditin maksimum həcmi artırmaq mümkündür.

❖ **İlkin mənzil bazarı (yeni tikilən mənzillərin) ipotekadan kənar qalır**

İpoteka krediti ilə alınan evlərin dövlət reyestr xidmətində qeydiyyatla salınması şərti kreditləşmənin vacib şərtlərindən hesab edilir. Belə ki, Azərbaycanda yalnız Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi tərəfindən rəsmi qeydiyyat sənədi (çıxarışı) olan evlər ipoteka krediti üçün girov kimi təqdim edilə bilər. Qanunvericiliyə uyğun olaraq, vətəndaş ipoteka götürərək çıxarışı olmayan ev almaq istəyirsə, bu zaman alıcı hər hansı digər mənzili girov olaraq banka təqdim etməlidir. Əgər nəzərə alsaq ki, ipoteka kreditinə müraciət edən şəxs əksər hallarda aztəminatlı və ya evsiz olur, bu zaman vətəndaş özünə deyil digər bir şəxsə məxsus olan əmlakı girov qismində istifadə etməlidir. Burada yaranan əsas problem kimsənin öz mənzilini 20-30 il müddətində banka girov qoyaraq mülkiyyət hüquqlarının bu müddət ərzində məhdudlaşdırılmasına razılıq verməsi hesab edilir. Belə ki, müddətin çox olması və gələcəyi əvvəlcədən proqnozlaşdırmaq kimi şansın olmaması insanların öz dostu, qohumu və yaxud digər yaxını üçün bu fədakarlığı qəbul etmə ehtimalını sifira yaxın edir. Bir sözlə başqa bir evi girov olaraq təqdim edərək yeni tikilən mənzil əldə etmək ehtimalı kifayət qədər az rastlanan haldır və belə halların ümumi ipoteka kreditlərinin dövriyyəsidəki xüsusi çəkisi yeni tikintilərə ancaq dolayısı ilə təsir edir.

Nəzərə alsaq ki, ölkədə ilkin mənzil bazarı qiymətləri təkrar bazara nisbətən daha aşağıdır, demək olar ki, problemin mövcudluğu sadəcə vətəndaşın yeni tikilmiş mənzil almaq şansını əlindən almır, həmçinin daha baha qiymətli təkrar bazarlarda ev almaq kimi çətin dilemma ilə üz-üzə qoyur. Məhz bu səbəblərdən

yola çıxaraq qeyd etmək istəyirik ki, ən qısa müddətdə yeni tikilən mənzillərin satışının dövlət əmlak komitəsi tərəfindən qeydiyyatla alınması prosesi başlanmalı və bu alqı-satqı müqavilələri ipoteka predmeti olaraq təqdim edilə bilməlidir. Beləliklə, ipoteka proqramı çərçivəsində insanlar üçün daha geniş bazarlara çıxış imkanı yaranmış olar və seçim məhdudluğu azalar, təkrar bazarlarda isə qiymətlər nisbətən sabitləşər.

❖ **Ailə həyatı qurmayan şəxslərə ipoteka krediti verilmir**

Azərbaycanda adi və güzəştli ipoteka kreditlərinin verilməsi şərtlərindən biri də ailəli olmaqla bağlı məhdudiyyətin qoyulmasıdır. Yəni bu növ kreditlərdən sadəcə ailəli olan vətəndaşlar istifadə edə bilər. Ailə qurmaq məsələsində ənənəvi yanaşma isə bundan ibarətdir ki, gənclər və ya onların valideynləri əvvəlcə ev probleminin həll edilməsinə çalışır. Məhz bu səbəbdən son illərdə xüsusi ilə oğlanlar arasında orta evlənmə yaşı sürətlə yüksəlir. Bunun üçün qısa statistikaya nəzər salsaq görərik ki, əgər 1980-ci ildə ailə quran oğlanların təxminən 50.5%-i, qızların isə 78.6%-i 18-24 yaş arasında nikaha daxil olub. 2013-cü ildə isə bu göstəricilər müvafiq olaraq, oğlanlarda 31, qızlarda isə 67.8%-ə dək azalıb²⁰. Bundan başqa, ölkəmizdə əvvəllər çox az təsadüf edilən hal 35 yaşdan sonra ailə quranların sayı hazırda ümumi ailə quranların 21.3%-ni təşkil edir. Əlbəttə ki, bunun bir çox sosial və mənəvi səbəbləri var. Lakin, aparılan sorğularda onu göstərir ki, hazırda gənclərin daha gec evlənməsi maddi imkansızlıq, təminatlı iş mühiti və evsizlikdən qaynaqlanır. Bu zaman əhalinin artım tempinin aşağı düşməsi kimi digər sosial problem özünü göstərir. Belə ki, daha gec yaşlarda ailə quranlarda tibbi baxımdan nəsil artımı azalır, həmçinin, bu yaşda insanlar həyata daha pragmatik yanaşır və daha çox uşaq dünyaya gətirərək daimi iqtisadi və mənəvi problemlərlə üzləşməkdənsə, daha az uşaq qayğısız həyat sürməyə üstünlük verir. Demək ki, dövlət bu istiqamətdə də müəyyən addımlar atmalı və subay gənclərin mənzil təminatı və yaxud onlar üçün də ipoteka kreditlərinin verilməsinə hüquqi əngəli aradan qaldırmalıdır.

²⁰ http://www.stat.gov.az/menu/6/statistical_yearbooks/
Azərbaycanın demografik göstəriciləri 2014

Yuxarıda sadalanan problemlərin həlli ilk növbədə AİF-in maliyyə imkanlarının artırılmasını tələb edir. Çünki hazırkı məhdud kredit portfeli AİF-in əhalinin aztəminatlı ailələrinə dəstək imkanlarını azaldır və ölkənin inşaat sektorunda ciddi aktyora çevrilməsini əngəlləyir. Hazırda bu qurumun maliyyə qaynağı dövlət büdcəsindən ayrılan vəsait, istiqrazların yerləşdirilməsindən əldə olunan vəsait və verilmiş ipoteka kreditləri üzrə ödənişlərdən formalaşır. Lakin beynəlxalq təcrübə onu göstərir ki, ipoteka maliyyələşməsi zamanı qeyd etdiyimiz mənbələrlə yanaşı digər mənbələrdən də istifadə edilir: sığorta sektorunun maliyyə imkanları, sərmayəçilər tərəfindən təklif edilən vəsaitlər, vətəndaşların pul yığımları və s. vətəndaşların pul yığımlarını ipoteka kreditləşməsinə cəlb etmək üçün tikinti əmanət bankları yaradılır və bu banklar müəyyən müddətdən sonra əmanətçiyə mənzil təyinatlı kredit əldə etmək imkanı tanımaqla onların fərdi yığımlarını prosesin maliyyə mənbəyinə çevirir. Bu zaman cəlb edilən vəsaitlərin üzərinə faiz mükafatları da əlavə edilir. Beləliklə, dövriyyədən kənarında olan passiv pul yığımları ipoteka maliyyələşməsinin aktiv maliyyə qaynağına çevrilmiş olur. Bundan başqa kreditlərin verilməsi üçün gərəkli vəsaitlərin real sektordan cəlb edilməsi gələcəkdə kredit mənsəliinflyasiyanın da azlığını şərtləndirən əsas alət rolunu oynayır.

Bu sahəyə sərmayəçilərin marağını artırmaq məqsədi ilə qiymətli kağızlar bazarının inkişafı və ipoteka bazarında çox tərəfli münasibətlərin formalaşması əsas amildir.

Azərbaycanda ipoteka kreditləşməsinə ictimai rəyi və bu proqrama müraciət edənlərin daha çox hansı problemlərlə üzləşdiyini dəqiqləşdirmək məqsədi ilə İqtisadi və Sosial İnkişaf Mərkəzi ölkə vətəndaşları arasında sorğu keçirib. Sorğuda iki yüz müxtəlif yaş və peşə sahibləri iştirak edib. Sorğuda iştirak edənlərin 23 faizi ümumiyyətlə dövlətin ipoteka proqramından və ipoteka kreditləşməsindən xəbərsiz olduğunu bildirib. Diqqət çəkən məqam isə odur ki, məlumatsız insanların 67%-i regionlarda yaşayanlar olub. Ümumilikdə isə sorğunun nəticələri aşağıdakı kimi olub:

1. Sorğuda iştirak edənlərin 45%-i ipoteka kreditlərinin verilməsi şərtlərindən tam, 32%-i az məlumatlıdır, 23%-isə məlumatlı deyil;

2. Ümumi iştirakçıların 27%-i müxtəlif vaxtlarda ipoteka krediti almaq üçün aidiyyatı qurumlara müraciət edib;

3. İpoteka krediti əldə etmək üçün vətəndaşların bu zaman qarşılaşdıqları problemləri aşağıdakı kimi sıralamaq olar;

A. Sənədləşmə prosesinin ləng getməsi, müraciətə aylarla cavab verilməməsi;

B. Tələb edilən sənədlərin çoxluğu;

C. Müvəkkil kredit qurumları tərəfindən tələb edilən qeyri rəsmi ödənişlər;

D. Səbəbsiz olaraq kreditləşmədən imtina;

4. İpoteka kreditinin verilmə şərtlərindən məlumatlı olan respondentlərin 78%-i ilkin ödəniş məbləğini müəyyən edən faizlərin çox olduğunu düşünür;

5. Məlumatlı respondentlərin 84%-i hesab edir ki, kreditlərin illik faiz dərəcələri yüksəkdir. 16%-i isə faiz dərəcələrinin az əhəmiyyət kəsb etdiyinin fikirləşir, o cümlədən aşağıdakı təkliflər qeyd edilib;

A. 2% sosial, 5% isə adi ipoteka kreditləri zamanı tətbiq edilməlidir;

B. Faizlər iki dəfə azaldılmalıdır;

C. Faizlər rəsmi inflyasiya səviyyəsində müəyyən edilməlidir;

D. Faizlər administrativ xərcləri kompensasiya edəcək qədər olmalıdır;

6. İştirakçıların 63%-i subay gənclərə ipoteka kreditinin verilməli olduğunu fikirləşir;

7. İştirak edənlərin 93%-i ipoteka kreditlərinin maksimum məbləğinin artırılmalı olduğunu qeyd edirlər. Səbəb kimi ev bazarlarında qiymətlərin yüksək olması və ipoteka ilə ev alan zaman ailənin uzunmüddətli perspektivdə yaşayış sahəsinə olan tələbatının nəzərə alınmalı olduğu göstərilir. Respondentlərin 7%-i isə hesab edir ki, kreditin məbləğinin artırılması aylıq ödənişlərin artımına səbəb olacaq. Bu isə gələcəkdə kreditin geri qaytarılmasında problem yarada bilər;

8. Sorğuda iştirak edən vətəndaşlar birmənalı olaraq ipoteka kreditləşməsi zamanı tələb edilən sənədlərin azaldılmalı olduğunu düşünür;

9. Respondentlərin 47%-i İpoteka kreditlərinin verilməsində məsul olan qurumların (Azərbaycan İpoteka Fondu (AİF) və Müvəkkil Banklar) fəaliyyətindən razıdır.

Sorğu nəticələri onu göstərir ki, vətəndaşların daha çox kəsimi ipoteka şərtlərindən narazıdır. Əlbəttə ki, narazılıqlar müxtəlif səbəblərdən qaynaqlanır və fərqli xarakter daşıyır. Belə ki, bəziləri faizlərin, aylıq ödənişin çoxluğundan şikayət edirsə, başqa bir qismi, sənədləşmə prosesinin ağırlığından, bu zaman tələb edilən qeyri rəsmi ödənişlərdən, yoxsul əhali isə ümumiyyətlə ipoteka kreditlərinin şərtlərinin ağırlığından narazıdır. Bu isə artıq ipoteka şərtlərinin dəyişilməsi vaxtının çatdığına işarədir və ya başqa sözlə mövcud vəziyyətin dəyişilməsi ilə bağlı ciddi ictimai tələb yaranıb.

2015-ci il üçün hazırlanan dövlət büdcəsinin layihəsində güzəştli (sosial) ipoteka kreditlərinin maliyyələşdirilməsi üçün 50 milyon manta vəsait nəzərdə tutulmuşdur. Bu məbləğ sosial ipoteka kreditləşməsinin tətbiq edildiyi son 8 ildə ayrılan ən yüksək məbləğ hesab olunur.

2013-cü ilə qədər sosial ipotekanın maliyyələşdirilməsi üçün hər il dövlət büdcəsindən 20 milyon manat ayrılırdı. 2013-cü ildə bu məbləğ 2 dəfə artırılaraq 40 milyon manata çatdırıldı. 2014-cü ildə də sosial ipotekaya 40 milyon manat ayrıldı. 2015-ci ildən etibarən İpoteka Fonduna güzəştli kreditlərin ayrılması üçün 25 faiz artıq vəsaitin ayrılması məqbul bilinib.

Ölkəmizdə sosial ipotekanın maliyyələşdirilməsi məqsədilə daha böyük vəsaitin ayrılması məsələsi dəfələrlə səsəndirilərək təklif kimi irəli sürülüb. Hər il sosial ipoteka ilə mənzil almaq istəyənlərə lazım olan vəsait daha böyükdür. Tələb edilən kredit ehtiyacının bir neçə il ərzində ödənilməsi üçün hər il dövlət büdcəsindən 100 milyon manat vəsaitin ayrılmasının vacib olmasına dair mütəxəssis fikirləri də var.

Azərbaycanda 2006-cı ildən dövlət vəsaiti hesabına ipoteka kreditlərinin verilməsinə başlanılıb. Bu kreditlərdən bütün sosial qruplara aid olan insanlar yararlanırlar. Lakin elə sosial qruplar var ki, onların adi ipoteka kreditləri ilə mənzil alması çətinidir. Eyni zamanda, bəzi sosial qrupların maddi imkanları

normal olsa da onların dövlət və ölkə qarşısında xidmətləri yüksək olduğundan, onlara da müəyyən güzəştlərin tətbiqi vacibdir.

Adi ipoteka kreditlərinin bir qədər ağırlığını nəzərə alaraq, 2007-ci ildən Azərbaycan Prezidentinin Fərmanı ilə ölkəmizdə güzəştli kateqoriya üçün ipoteka kreditlərinin verilməsinə başlandı.

Bu məsələlər Azərbaycan Prezidentinin 2007-ci il 23 yanvar tarixli Fərmanı ilə təsdiq edilən “Azərbaycan Respublikasında güzəştli ipoteka kreditlərinin verilməsi Qaydaları”nda öz əksini tapıb.

2007-ci ildə qəbul edilən qaydalarda qeyd olunur ki, güzəştli kreditləri gənc ailələrin və hərbi qulluqçuların sosial vəziyyətinin yaxşılaşdırılması üçün hazırlanıb və yaşayış sahəsinin alınması məqsədilə verilən ipoteka kreditləri üzrə güzəştlərin tətbiqini nəzərdə tutur.

Güzəştli ipoteka krediti 3 ildən 30 ilədək ayrılır. İpoteka kreditləri üzrə güzəştlərdən yalnız gənc ailələr və hərbi qulluqçular yararlanı bilər. Amma bu güzəşt bütün gənc ailələrə aid edilmir. Yalnız şəhid ailəsinin üzvü (əri, arvadı, övladları), Milli Qəhrəmanın özü, yoldaşı, övladları, məcburi köçkün və ona bərabər tutulan şəxs, elmlər namizədi və ya doktoru elmi dərəcəsi olan şəxs, idman sahəsində xüsusi xidmətləri olan şəxslər (fəxri bədən tərbiyəsi və idman xadimi, ölkə miqyaslı yarışların qalibi (I yer)), beynəlxalq miqyaslı yarışların mükafatçıları (I, II və III yerlər) ala bilər.

Eyni zamanda, 3 ildən az olmayan müddətdə hərbi xidmətdə olan (müddətli həqiqi hərbi xidmətdə olan hərbi qulluqçulardan başqa), eləcə də ehtiyata və ya istefaya buraxılan Azərbaycanın hərbi qulluqçuları sosial ipotekadan istifadə etmək hüququna sahibdir.

Bir sıra hallarda ehtiyata və istefaya buraxılmış hərbi qulluqçulara ipoteka krediti üzrə güzəştlər şamil olunmur. Məhkəmənin hökmü ilə və ya intizam qaydasında hərbi rütbədən məhrum edilən, törədilən cinayətə görə hərbi vəzifələri tutma hüququndan məhrum edilən, müəyyən müddətə azadlıqdan məhrum edilən, hərbi həkim komissiyası tərəfindən həqiqi hərbi xidmətə yararsız sayılan və s. hallara uyğun gələn hərbi qulluqçular sosial ipoteka ala bilməz.

İpoteka kreditləri üzrə güzəştlərdən istifadə etmək hüququ olan hər bir ailə (şəxs) bu güzəştlərdən yalnız bir dəfə istifadə edə bilər. İpoteka krediti alan hər bir ailə sadalanan kateqoriyaya aid olduğunu sübut edən sənədlərə sahib olmalıdır. Güzəştli ipoteka krediti almaq istəyən şəxs müvəkkil kredit təşkilatına müraciət edir və müəyyən olunmuş ümumi qaydada ilkin qiymətləndirilmədən keçir. Bu zaman müvəkkil kredit təşkilatına kredit götürmək istəyən tərəf güzəştli kateqoriyaya aid olmasını təsdiq edən sənədləri təqdim etməlidir.

Sosial ipoteka layihəsinin əsas məqsədi ondan ibarətdir ki, mənzili olmayan, ancaq eyni zamanda bazar şərtləri ilə mənzil almaq imkanına sahib olmayan insanlara güzəştli şərtlərlə kredit verib mənzil problemini həll etməkdir.

Sosial ipoteka layihəsinin tətbiq edildiyi son 8 ilin təcrübəsi göstərir ki, belə bir sosial layihənin mövcudluğu azgəliqli insanlar üçün çox böyük əhəmiyyət daşıyır. 2007-ci ildən 2015-ci ilin aprel ayına kimi 3681²¹ ədəd sosial ipoteka verilib.

Sosial ipoteka kreditləri adından da göründüyü kimi, sosial xarakterli olduğundan o güzəştli şərtlərlə verilir. Bu kreditlərdə əsas güzəşt borclanma dərəcəsi ilə bağlıdır. Sosial ipoteka krediti maksimum illik 4 faizlə verilir. Azərbaycanda heç bir istiqamət üzrə belə aşağı kreditlər nəzərdə tutulmayıb. İpoteka krediti istehlak krediti sayılır. İstehlak kreditləri üzrə hazırda orta illik faiz dərəcəsi 17 faizdən yüksəkdir. Sosial ipoteka krediti üzrə dərəcə bundan bir neçə dəfə aşağıdır.

Dövlət kreditlərin belə aşağı faizlə verilməsini təmin etmək məqsədilə dövlət büdcəsindən İpoteka Fonduna hər il vəsait ayırır. İpoteka Fondu sonra bu vəsaitləri banklar arasında bölərək müəyyən kateqoriyaya aid insanlara verilməsini təmin edir. Dövlət aşağı faiz dərəcəsinin təmin edilməsi məqsədilə İpoteka Fonduna kreditləri banklara paylayan zaman cəmi 1 faizlə verilməsini tələb edir. Banklar digər xərclərini əlavə etməklə maksimum 4 faizlə kreditləri ayırır. Dövlət büdcəsindən İpoteka Fonduna ayrılan vəsait yalnız sosial ipoteka kreditlərinin maliyyələşdirilməsi üçün istifadə edilə bilər. Sosial ipoteka kreditlərini

²¹AİF, <http://amf.az/az/view/statistic/1/aif-in-statistikasi>

maliyyələşdirmək üçün 2013-cü ilə qədər büdcədən təxminən 20 milyon manat, sonrakı iki ildə 40 milyon manat ayrılıb. Son illərdə dövlət büdcəsindən daha çox vəsaitin ayrılması sosial ipoteka krediti alanların sayının daha çox artmasına imkan verir. Yalnız 2014-cü ildə və 2015-ci ilin birinci rübündə 1296 ədəd sosial ipoteka müqaviləsi bağlanılıb²². Son 15 ayda bağlanan sosial ipoteka müqavilələrinin sayı indiye qədər bağlanan müqavilələrin sayının 35.2 faizini təşkil edir.

Deməli, büdcədən ayrılan vəsaitin məbləğinin artırılması mənzilə ehtiyacı olan sosial qrupun problemlərinin həllinə kömək edir. Sosial kreditlərlə bağlı başqa bir güzəşt kreditin verilmə müddətidir. Kreditlər maksimum 30 il müddətinə verilə bilər. Müddətin maksimum həddinin böyük olması aylıq borcun məbləğinin aşağı olmasına imkan verir. Bu da gəliri az olan sosial qruplar üçün önəmli məsələdir. Müqayisə üçün nəzərə almaq lazımdır ki, adi ipoteka kreditləri maksimum 25 ilə ayrılır.

Sosial ipoteka kreditlərində başqa bir güzəşt ilkin ödənişlə bağlıdır. Kredit götürən məhz mənzilin dəyərinin ən azı 15 faizini öncədən ödəməlidir. Adi ipoteka kreditlərində bu 20 faizdir. Azgəlirli insanların yığılma imkanlarının məhdudluğunu nəzərə alaraq dövlət ilkin ödənişi bir qədər azaldıb.

2013-cü ildən başlayaraq, sosial ipoteka üçün ayrılan vəsaitlərin artırılması müsbət haldır. Sosial ipoteka ilə bağlı müzakirə edilən əsas məsələlərdən biri bu kreditlərdən istifadə edənlərin dairəsinin genişləndirilməsidir. İqtisadçıların, bir çox millət vəkili, hətta hökumət nümayəndələrinin fikri ondan ibarətdir ki, sosial ipotekadan azgəlirli kateqoriyaya aid bütün insanlar faydalanmalıdır. O cümlədən, əlillər, güzəştli kateqoriyaya aid olan digər insanlar, subay gənclər, ilk dəfə elmi dərəcə almış elm adamları və digər sosial qruplar sosial sosial ipoteka götürə bilməlidir. Mövcud qaydalara əsasən, əlil ailələr ipoteka krediti ala bilmir. Dövlət hər il müharibə əlillərini pulsuz evlə təmin edir. Lakin ölkəmizdə 520 min əlil var²³ və onların çoxu ümumi əlillərdir. Onların hamısını pulsuz mənzillə təmin etmək qeyri-mümkündür. Buna görə də, sosial ipoteka krediti almaq hüququ

²² <http://amf.az/az/view/statistic/1/aif-in-statistikasi>

²³ http://www.stat.gov.az/menu/6/statistical_yearbooks/

olanların siyahısına salınması vacibdir. Həm də unutmmaq lazım deyil ki, ölkəmizdə əlillərin önəmli hissəsi gənclərdir. Yalnız uşaqlar arasında əlil olanların sayı 62 mindən çoxdur. Bu cür ailələrin mənzil şəraitinin yaxşılaşdırılması üçün sosial ipotekanın genişləndirilməsi önəmli məsələlərdəndir.

Söhbət azgəlirli insanlardan getdiyindən bu cür sosial kateqoriyaya aid insanlar üçün mənzillər ayrıca satılmalıdır. Daha dəqiq, sosial ipoteka ilə bazardan mənzil alınmamalıdır. Sosial ipoteka ilə satılan mənzillər dövlətsifarişi ilə tikdirməlidir. Həmin mənzillərin dəyərini isə bazar yox, tikinti xərcləri, vergi nəzərə alınaraq müəyyənləşdirilməlidir. Mütəxəssislərin fikrincə, hazırda qiyməti 60-80 min manat olan 3 otaqlı birtipli mənzilləri dövlət sifarişi ilə 25-30 min manata tikib sosial ipoteka krediti ilə satmaq olar. Bu halda həm sosial ipoteka götürənlər üçün kredit ucuz başa gələr, həm də kreditlərin həcmnin artırılması bazarda bahalaşmaya təkan verməz.

Azərbaycanda əliliyi olan şəxslərə mənzil alınması və regionlarda fərdi mənzil tikintisi üçün uzunmüddətli, güzəştli kreditlər, ipoteka verilməsinə dair qanunvericiliyin təkmilləşdirilməsi istiqamətində addımlar atılır. Bu, əliliyi olan şəxslərin hüquqlarının müdafiəsinə dair Milli Fəaliyyət Proqramında öz əksini tapıb. Bununla bağlı, Əmək və Əhalinin Sosial Müdafiəsi, Təhsil, Səhiyyə nazirliklərinə, Qeyri-hökumət təşkilatlarına Dövlət Dəstəyi şurasına tapşırıqlar da verilib.

Azərbaycan gənclərinin həyatı dərk etməsi, dövlətimizə, milli düşüncəmizə, Vətənimizə bağlanması üçün müxtəlif tədbirlər həyata keçirilir. Burada əsas məsələ odur ki, onlar rahat şəkildə mənzil ala bilsinlər. Dövlət sosial sahədə gənclərin maraqlarını təmin edən proqramlar həyata keçirir. Bəllidir ki, gəncliyin inkişafı, onların problemlərinin həlli və digər məsələlərlə bağlı dövlət tərəfindən son illər silsilə tədbirlər görülür, müxtəlif proqramlar qəbul olunur, layihələr həyata keçirilir. Bütün bunlar davamlı xarakter almağa başlayıb. Artıq gənclərə ipoteka kreditlərinin verilməsinə Gənclər və İdman Nazirliyi təşəbbüs irəli sürüb.

3.2. İpoteka kapitali bazarının perspektivləri və onun digər iqtisadi bazarların inkişafına müsbət təsiri

Azərbaycan ipoteka kreditləri bazarında yaranmış vəziyyətin təhlili göstərir ki, hal-hazırda ölkə bazarının bu segmentində mövcud olan tələbin səviyyəsi mövcud təklifi on dəfələrlə üstələyir.

Azərbaycanda əhalinin ipoteka kreditləşməsinin zəif inkişaf səviyyəsi ipoteka kreditləri bazarının fəaliyyətinin nisbi və müqayisəli qiymətlərində daha qabarıq görünür. Belə ki:

- AMB-in hesablamalarına əsasən əmlak bazarında aparılan alqı-satqı əməliyyatlarının (baxılmış dövr üzrə) yalnız 6,2 faizi ipoteka kreditləri hesabına aparılmış əməliyyatların payına düşür. Müqayisə üçün qeyd etmək lazımdır ki, inkişaf etmiş ölkələrdə bu rəqəm 75-80 faizi təşkil edir;

- ölkədə istehsal olunmuş Ümumi Daxili Məhsul (ÜDM) nisbətə ipoteka kreditləri bazarında yaradılmış cəmi gəlirlər, təqribi qiymətləndirmələr üzrə - 0,1 faiz təşkil edir. Müqayisə üçün Rusiya Federasiyasında bu rəqəm 2-3 faiz; avrozona ölkələrində 38 faiz; ABŞ-da isə (qlobal maliyyə böhranına qədərki illərdə) 53 faizdir. Dünya Bankının hesablamalarına görə isə orta inkişaf səviyyəsinə malik ölkələrdə ipoteka kreditləri bazarında yaradılan gəlirlərin ÜDM-də payı 25 faiz olmalıdır.²⁴

İpoteka kreditləri bazarında mövcud tələbin bu dərəcədə təklifi üstələməsi, uzunmüddətli ipoteka kreditləri bazarının zəif inkişaf göstəriciləri ölkədə tətbiq olunan ipoteka kreditləşməsi modelinin təkmilləşdirilməsini, ipoteka kreditlərinin verilməsinin yeni sxemlərinin tətbiqini, makroiqtisadi sabitliyə təhlükə yaratmadan ipoteka kreditləşməsinin genişləndirilməsini zəruri edir.

2008-2009-cu illərdə Azərbaycanda fond bazarının praktiki olaraq fəaliyyətsizliyi şəraitində, ipoteka kreditləşməsinin yeni modelinin qurulması kifayət qədər mürəkkəb məsələ idi. Bu səbəbdən AMB dünyanın bir sıra mürəkkəb

²⁴A.H.Hacıyev - "Azərbaycanda ipoteka kreditləşməsinin büdcə modeli və makroiqtisadi sabitlik", AMEA Xəbərləri. Elm və İnnovasiya seriyası, 2012, 1(9) buraxılışı

ölkələrində (Danimarka, Meksika və s.) müvəffəqiyyətlə fəaliyyət göstərən uzunmüddətli ipoteka kreditləri bazarı modellərinin, ipoteka kreditləşməsi zamanı maliyyə alətlərindən istifadə təcrübəsinin öyrənilməsini həyata keçirdi və ölkə maliyyə bazarının xüsusiyyətləri nəzərə alınaraq 2009-cu ilin ortalarından etibarən AİF-in fəaliyyəti yeni sxem üzrə bərpa edildi - büdcə vəsaitləri ilə yanaşı aparılan ipoteka kreditləşməsinin yenidən maliyyələşməsi təminatlı istiqraz vəərəqələrinin emissiyası və yerləşdirilməsi əsasında həyata keçirilməyə başladı. 2011-2014-cü illər ərzində ümumilikdə 4 emissiya nəticəsində maliyyə bazarından 170 milyon manat vəsait cəlb olundu. 2015-ci ilin yanvar ayında isə 3 mln. manat məbləğində istiqrazlar yerləşdirilib.

Lakin yeni sxemin və ümumilikdə ölkə ipoteka bazarının fəaliyyəti ilə bağlı hazırda bir sıra tənqidi fikirlər də mövcuddur. Bu fikirlər sırasında ilk növbədə aşağıdakılar göstərilməlidir:

a) Ölkədə ipoteka kreditləşməsinin uzunmüddətli və dayanıqlı olacağı şübhə doğurur, çünki AİF-in istiqrazlarının gəlirlik səviyyəsi 3 faiz olduğundan, bu istiqrazlara maraq formalaşdırmır;

b) Verilən ipoteka kreditlərinin faiz dərəcələri olduqca yüksəkdir. Müqayisə üçün qonşu Türkiyədə ölkə vətəndaşlarına verilən ipoteka kreditlərinin faiz dərəcəsi 2 dəfə az, xarici vətəndaşlara təklif olunan ipoteka kreditlərinin faiz dərəcəsi isə cəmi 7 faizdir;

c) Həyata keçirilən ipoteka proqramı aztəminatlı əhali üçün deyil və s.

Həqiqətən, Azərbaycanda ipoteka kreditləşməsinin yeni sxeminin ölkənin maliyyə bazarında mövcud olan bir sıra problemlərlə əlaqədar müəyyən qüsurları var. İstər Azərbaycan hökumətinin ayrı-ayrı nümayəndələri, istərsə də AMB rəhbərliyi tərəfindən dəfələrlə mövcud ipoteka kreditləşməsi şərtlərinin və sxeminin təkmilləşdirilməsi zəruriliyi qeyd olunub.

İlk növbədə, qeyd olunan qüsurlara ipoteka kreditləri üzrə faiz dərəcəsinin yüksək olması və onun aztəminatlı ailələr üçün məqbul olmaması aiddir. Bir sıra mütəxəssislər kütləvi informasiya vasitələrində AİF-in adi ipoteka kreditləri üzrə faiz dərəcəsinin 4-6 faizə, digərləri isə hətta 2 faizə qədər endirilməsinin

zəruriliyini qeyd edirlər. Mülahizələrə əsas kimi isə dünya ölkələri üzrə ipoteka kreditləşməsi təcrübəsində mövcud olan şərtlər və istifadə olunan faiz dərəcələri göstərilir. Məsələn, "Penny Lane Realty" şirkəti tərəfindən²⁵ dünya ölkələri ipoteka krediti bazarının bir sıra göstəricilərinin – mövcud faiz dərəcəsi, banklarda ssuda hesablarının açılması və hesabların aparılması xərcləri, alınan mənzillərin orta qiymətləri və s. - ümumiləşdirilməsi əsasında ayrı-ayrı ölkələrdə ipoteka kreditlərinin sərfəliliyi üzrə qiymətləndirmələrinin nəticələri göstərilir. Bu sahədə birincilik Danimarkaya məxsusdur. Bu ölkədə ipoteka üzrə kreditin orta faiz dərəcəsi 1,36 faiz, borcalanın orta aylıq ödənişi 566 avro, verilmiş kreditlə birgə bütün ödənişlərin miqdarı 114 faizdir. Sonrakı yerdə İsveçrədir. Burada bu göstəricilər müvafiq olaraq 2,23 faiz, 596 avro, 117 faizdir. Azərbaycanda isə ipoteka kreditləri portfeli üzrə müəyyənlanmış orta göstərici 6.76 faizdir.

Həqiqətən Azərbaycanda ipoteka kreditləri üzrə faiz dərəcəsi digər ölkələrlə müqayisədə kifayət qədər yüksəkdir. Lakin problemin həlli dövrində olan pul kütləsinin tədrici artımı, bu istiqamətdə məqsədyönlü tədbirlərin reallaşdırılması və müvafiq olaraq banklarda kapitallaşma səviyyəsinin əhəmiyyətli yüksəlməsi nəticəsində mümkündür. 2005-2008-ci illərin təcrübəsi göstərdi ki, dövrində olan pul kütləsinin "sıçrayışlı" artımı ölkədə makroiqtisadi sabitlik üçün ciddi təhlükə yaradır. Eyni zamanda, ölkə bank sistemində bankların kapitallaşma səviyyəsinin qabaqcıl ölkələrin banklarındakı kapitallaşma səviyyəsindən xeyli az olması verilən ipoteka kreditləri üzrə faiz dərəcələrinin yüksək olmasını müəyyənləşdirir.

Nəhayət, AİF-in adi ipoteka kreditləri üzrə 8 faiz illik dərəcə üzrə təmin edilən gəlirlərinin səviyyəsi və bölgüsü (kommersiya bankları- 4 faiz, AİF-1 faiz, investorlar- 3 faiz) onun azaldılmasını praktiki olaraq mümkünsüz edir. Məsələ ondadır ki, ipoteka kreditləşməsi proqramlarının reallaşdırılması üçün banklara, verilən kreditlərin rəsmiləşdirilməsi, kreditləşmə müddəti ərzində müştərilərə xidmət olunması üçün işçi qüvvəsi və müvafiq infrastruktur xidmətləri (texniki təminat, proqram təminatı, hüquqi təminat xidmətləri və s.) tələb olunur. Aydındır

²⁵<http://www.realtor.ru>

ki, bu cür yüksək xərc tələb edən infrastrukturun yaradılması müvafiq gəlirlərin təmin edildiyi şəraitdə mümkündür və bankların gəlirlərinin minimum tələb olunan səviyyədə az olması onlar üçün ipoteka kreditləşməsi proqramlarında iştirakı maraqlı etməyəcək. Sxemdə investoqlar üçün müəyyənlanmış faiz dərəcəsi bazarda depozitlər üzrə mövcud faiz dərəcəsi ilə müqayisədə kifayət qədər azdır və onun sonrakı azaldılması bazardan investisiyaların cəlb edilməsini mümkünsüz edə bilər. Məsələn, hal-hazırda, Azərbaycan maliyyə bazarında fəal investoqlardan biri sığorta şirkətləridir. Lakin heç bir sığorta şirkəti kommersiya banklarında orta illik 10-11 faiz depozit qoyuluşlarını uzunmüddətli, illik 3 faiz, qiymətli kağızlara investisiya qoyuluşu ilə əvəz etmər.

AMB yaranmış vəziyyətdən optimal çıxış yolu kimi (yəni ölkədə həm ipoteka kreditləşməsinin genişlənməsi, həm də makroiqtisadi sabitliyin qorunması üçün) hazırkı mərhələdə Azərbaycanda ipoteka kreditləşməsi bazarının "Alman modeli" əsasında inkişaf etdirilməsini və ölkədə "Tikinti-əmanət bankları" şəbəkəsinin yaradılmasını məqsədəuyğun hesab edir. Təklif olunan modelin üstünlükləri ondan ibarətdir ki, ipoteka kreditləşməsi zamanı yenidən maliyyələşmə mənbəyi kimi dövlət büdcəsinə edilmiş transferlər və ya maliyyə bazarından cəlb olunmuş vəsaitlər yox, əhalinin əmanətlərinin yığılı, başqa sözlə, əhalinin əlində olan pullarının tikinti sektoruna cəlb edilməsi durur.

Lakin AMB-in ipoteka kreditləri bazarının yeni model üzrə formalaşması və ipoteka kreditləşməsinin yeni fəaliyyət sxeminin yaradılması ilə bağlı tənqidi fikirlər özünü çox da gözlətmədi. Əsasən qeyri-hökumət təşkilatlarının mütəxəssisləri tərəfindən səsləndirilən bu fikirləri, aşağıdakı kimi qruplaşdırmaq olar:

➤ "Tikinti-əmanət bankları" böhran dövründə yaradılmır. Çünki böhran zamanı əhalinin ödəniş qabiliyyəti aşağı düşür, eyni zamanda kommersiya banklarının likvidliyi azalır. Qeyd etmək istərdik ki, ilk dəfə Almaniyada fəaliyyətə başlamış belə banklar ölkənin məhz ən böhranlı illərində - İkinci Dünya müharibəsindən sonra əhalinin ödəniş qabiliyyətinin ən aşağı səviyyədə olduğu və bankların öz fəaliyyətlərini yenidən qurduğu illərində başlamışdır. İndiyədək bu

ölkədə 1 trilyon dollara yaxın vəsaitin "Tikinti əmanət bankları" vasitəsilə bölüşdürülməsi həyata keçirilmişdir;

➤ "Tikinti əmanət bankları"nın formalaşdırılması aztəminatlı əhalinin mənzil almaq imkanının genişləndirilməsinə ciddi təsir göstərməyəcək. Əslində isə "Tikinti-əmanət bankları" məhz aztəminatlı əhaliyə mənzil probleminin həlli imkanlarının yaradılması üçün nəzərdə tutulub. Azərbaycanda adətən valideynlər övladları üçün yeni ailə qurmalarına 5-6 il qalmış mənzil haqda fikirləşməyə başlayırlar. Onlar ipoteka bankında depozit müqaviləsi üzrə yığma başlayar və toplanmış vəsait tələb olunan kredit məbləğinin 50 faizinə aşağıfaizli ipoteka krediti ilə təmin olunar;

➤ vətəndaşların, o cümlədən kommersiya banklarının "Tikinti əmanət bankları"nın formalaşdırılması, onlardan istifadə ilə bağlı təcrübələri yoxdur. Azərbaycanda ipoteka proqramı sistemi inkişaf etmədiyindən "Tikinti əmanət bankları"nın ipoteka sisteminə daxil olması, onların inkişafı kifayət qədər aydın deyil;

➤ "Tikinti əmanət bankları"nın əsas funksiyası əhalinin depozitləri əsasında kreditlərin verilməsidir. Azərbaycanda, xüsusilə Bakıda mənzillərin qiyməti ilə əhalinin alıcılıq qabiliyyəti arasında kəskin fərq var. Bu səbəbdən ya əhalinin gəlirlərinin bir hissəsini depozit şəklində həmin banklarda yerləşdirmə imkanı olmayacaq, ya da "Tikinti əmanət bankları" tərəfindən verilən kreditlərə Bakıda mənzil almaq problem olacaq;

➤ "Tikinti əmanət bankları" Avropa ölkələrində sınaqdan çıxmış model olsa da indiki halda bu bankların formalaşdırılması ipoteka sisteminin inkişafına yardım göstərməyəcək. İndiki mərhələdə "Tikinti əmanət bankları"nın xidmətindən istifadə edərək mənzil alan Azərbaycan vətəndaşlarının sayında ciddi artım müşahidə olunmayacaq. Bu irad da həqiqəti əks etdirmir. Əgər Mərkəzi və Şərqi Avropa ölkələrinin demək olar ki, hamısında, MDB məkanı ölkələrdə, o cümlədən, Rusiyada və Qazaxstanda bu sahədə müsbət təcrübə varsa nə üçün Azərbaycanda bu model sınaqdan keçirilməməlidir?

Ümumilikdə götürülsə, Azərbaycan qanunvericiliyinə birpilləli maliyyələşmə sxemi daha yaxındır - banklar bilavasitə özləri fond bazarı vasitəsi ilə yenidən maliyyələşmə məsələlərini həll etməlidirlər. Lakin ölkədə fond bazarının zəif inkişafı istər birpilləli, istərsə də ikipilləli modellərin inkişaf imkanlarını əsaslı surətdə məhdudlaşdırır. Hazırda Azərbaycanda qiymətli kağızlar bazarının fəaliyyətini tənzimləyən qanunvericiliyin inkişaf etdirilməsi, mərkəzi depozitar sistemin təşkili və qiymətli kağızlarla əməliyyatların qeydiyyatı mexanizminin təkmilləşdirilməsi çox zəruridir.

Daxili bazarın idxaldan asılılığının azaldılaraq ərzaq təhlükəsizliyinin qorunmasında mühüm rol oynayan kənd təsərrüfatında lazımi aqrotexniki tədbirlərin optimal zaman kəsiyində yerinə yetirilməsi məhsuldarlığın artırılması üçün zəruri şərtlərdəndir. Bu tədbirlərin həyata keçirilməsi əmtəə istehsalçılarının kapital resurslarına olan tələbatının ödənilməsindən xeyli dərəcədə asılıdır və sahədə investisiya proseslərinin aktivləşdirilməsini tələb edir. Kənd təsərrüfatının investisiya cəlbediciliyinin yüksəldilməsi və investisiya tələbatının ödənilməsində istifadə olunan vasitələr sırasında ipoteka kreditləşdirilməsinin xüsusi yeri vardır. Bu baxımdan kənd təsərrüfatında və bütövlükdə aqrar sahədə ipoteka mexanizminin təkmilləşdirilməsini, ondan səmərəli istifadə edilməsini şərtləndirən elmi-metodoloji yanaşmaların işlənilməsinə ciddi ehtiyac vardır.

Kənd təsərrüfatında ipoteka münasibətlərinin formalaşdırılması investisiya subyektləri arasında münasibətlərin tənzimlənməsi ilə sıx əlaqədardır. Bu tənzimləmə əkinə yararlı torpaqlardan səmərəli istifadə olunmasına, istehsalın rəqabətə davamlılığının yüksəldilməsinə xidmət edir və sahənin investisiya cəlbediciliyinin artırılmasını tələb edir. İnvestisiya cəlbediciliyinin yüksəldilməsinə kompleks şəkildə yanaşılmalı, kənddə istehsal, sosial, mədəni və yaşayış şəraitinin yaxşılaşdırılmasına diqqət yetirilməlidir.

İpoteka münasibətlərinin formalaşdırılması ilə bağlı ümumi və xüsusi tənzimləmə metodlarından istifadə edilir. Ümumi tənzimləmə metodları ipoteka münasibətlərinin subyektləri ilə dövlət hakimiyyəti orqanlarının subyektləri arasındakı üfüqi münasibətləri özündə əks etdirir. Xüsusi tənzimləmə metodları isə

investisiyalaşdırma subyektlərinin təşkilati-hüquqi formalarının müəyyənləşdirilməsi ilə xarakterizə edilir və investisiya prosesinin subyektləri arasında şaquli münasibətləri özündə əks etdirir. Bundan əlavə, ipoteka münasibətləri sferasında müxtəlif mülkiyyət münasibətli çoxsaylı subyektlər iştirak edir ki, onların nəinki üfüqi və şaquli münasibətlər sisteminə malik olması, eləcə də statusları ilə bağlı diaqonal (birxətli) əlaqələr yaratması vacib şərtlərdəndir. Belə əlaqələrə təsərrüfat subyektləri ilə kommersiya bankları, bu və ya digər təsərrüfat fəaliyyətinə kapital qoyuluşunu həyata keçirən fərdi və xüsusi investorlar arasındakı münasibətlər aiddir.

Təcrübə göstərir ki, kənd təsərrüfatında ipoteka kreditləşdirilməsinin həyata keçirilməsinə yönəldilmiş tədbirlər investisiya fəaliyyətinin maliyyələşdirilməsində mühüm rol oynayır. Ona görə də investisiya fəaliyyətinin maliyyələşdirilmə strukturu təkmilləşdirilməli, bu məqsədlə sahibkarlığın inkişafına əlverişli şərait yaradılmalı, investisiya mühitini formalaşdıran amillərə diqqət yetirilməlidir. Eyni zamanda, dövlət tərəfindən elmi əsaslandırılmış sistemə söykənən zəruri tənzimləmə tədbirləri reallaşdırılmalıdır. Kapital resursu əldə edən müəssisələrlə potensial investorlar arasındakı etimadın möhkəmləndirilməsi də investisiya cəlbediciliyinin artırılmasına əlverişli şərait yaradır.

Ölkənin sosial-iqtisadi inkişafının sürətləndirilməsi mövcud iqtisadi münasibətlər sisteminin təkmilləşdirilməsindən, bu münasibətlərin bazar təsərrüfatçılıq sisteminə səmərəli şəkildə uyğunlaşdırılmasından xeyli asılıdır. Ərzaq təhlükəsizliyinin maddi əsasını təşkil edən kənd təsərrüfatı və onunla qarşılıqlı əlaqəyə malik olan sahələrdə köklü islahatlar aparılaraq idarəetmənin mərkəzləşdirilmiş metodlarından imtina edilməklə bazar idarəetmə metodlarına keçilməsi aqrar sahədə yeni iqtisadi münasibətlər sisteminin formalaşdırılmasının əsasını təşkil edir. Bu baxımdan, torpaqların bilavasitə əmtəə istehsalçılarna verilməsi, maliyyə-kredit və investisiya kursunun müəyyənləşdirilməsi, aqrar sahədə qiymətqoyma, vergiqoyma və sığorta sisteminə keyfiyyətə yeni yanaşma üsullarının reallaşdırılması mühüm əhəmiyyət kəsb edir.

Kənd təsərrüfatında ipoteka kreditləşməsinə həyata keçirmək və bu sahədə mövcud olan çətinliklərin aradan qaldırılması üçün inkişaf etmiş xarici ölkələrin təcrübəsindən yararlanaraq bu kreditləşmənin dəstəklənməsi ilə bağlı xüsusi agentliyin yaradılmasına ehtiyac vardır. Bu agentliyin ölkə və regional səviyyələrdə fəaliyyəti təmin olunmalı, torpaq və maliyyə-kredit münasibətlərinin tənzimlənməsi sahəsində zəruri fəaliyyətin həyata keçirilməsi bu qurumun fəaliyyətinə aid edilməlidir.

Kənd təsərrüfatında ipoteka mexanizmindən istifadənin ən mühüm şərtlərindən biri kapitalın uzunmüddətli təmərküzləşdirilməsinin həyata keçirilməsidir. Bu məqsədlə, təcrübədə bir qayda olaraq ipoteka kapitalı bazarı formalaşdırılır və onun yaradılması aşağıdakı yollarla təmin olunur:

- Müəssisələrin və əhalinin depozitlərinin formalaşdırılması;
- İrimiqyaslı maliyyələşmə mənbələrindən resursların əldə edilməsi;
- Bir və ya bir neçə bankdan oxşar vəsaitlərin kredit xətlərinə cəlb edilməsi;
- Banklar, müəssisələr, eləcə də, pensiya və sığorta kompaniyaları arasında səhmlərin və digər qiymətli kağızların yerləşdirilməsi;
- Kooperativ kənd təsərrüfatı banklarının yaradılması yolu ilə ipoteka bazarına kreditlərin cəlb edilməsi;
- Kənd təsərrüfatında ipoteka kreditləşdirilməsinin həyata keçirilməsində dövlətin iştirak səviyyəsinin yüksəldilməsi.

İpoteka kapitalı bazarının digər iqtisadi bazarlara təsirindən danışarkən tikinti bazarını unutmaq olmaz. Qeyd etmək lazımdır ki, ipoteka kreditləri bazarına uzunmüddətli büdcədən kənar maliyyə resurslarının təminatının universal mexanizminin yaradılması və tətbiqi üçün mənzil tikintisinin reallaşmasının idarə edilməsinin stimullaşdırma sisteminin təşəkkülü və inkişafı üçün aşağıdakı məsələlərin həlli nəzərdə tutulur:

- Müasir mənzil tikintisinin investisiya layihələri portfelinin formalaşdırılması;

- Mənzil sferası üçün məhsul buraxan tikinti sənayesinin və sənaye istehsalının modernləşdirilməsinin və mənzil tikintisinin investisiya layihələrinin həyata keçirilməsi üçün birbaşa xarici investisiyaların cəlb edilməsi;

- Mənzil tikintisi, şəhər şəbəkəsinin inkişafı, yolların, küçə şəbəkəsi, sosial infrastruktur obyektləri və digər obyektlər daxil olmaqla ərazinin kompleks tikintisində dövlət, yerli və xüsusi mənbələrdən paralel maliyyələşmə mexanizminin işlənilməsi və tətbiqi;

- Mənzil konstruksiyalarının gücləndirilməsi və eyni zamanda da modernləşdirilməsi yolu ilə zəlzələyə davamlılığın saxlanılmasının təmin edilməsi;

- Yenidən qurulması mümkün olmayan köhnəlmiş yaşayış evlərinin sökülməsinin öz vaxtında təmin edilməsi;

- Tikinti qurtarmamış yaşayış evlərini birinci növbədə başa çatdırmaq üçün maliyyələşdirmə mənbələrinin cəlb edilməsi;

- Mənzil bazarının monitorinqinin həyata keçirilməsi.

Ümumiyyətlə, mənzil xidməti sahələrinin sahibkarların xərcləri hesabına differensial qiymətlər bazasında inkişaf etdirilib, aztəminatlı ailələrin mənzil təminatını qorumaqla, mənzil haqqının normativ baza əsasında təyin edilməsi vacibdir. Mənzil tikintisini inkişaf etdirmək üçün uzunmüddətli illik kredit verilməsi şəraitini təkmilləşdirmək xüsusi əhəmiyyət kəsb edir. Mənzil tikintisi üçün əlavə torpaq ayrılması və mənzil tikintisi ilə məşğul olan sahibkarlar üçün investisiya, layihə və yexniki təminat problemlərini, dövlət stimulları vasitəsilə tənzim etmək vacibdir.

İpoteka kapitalı bazarı əmlak bazarı ilə birbaşa əlaqədar bazardır. Əhali 2012-ci illə müqayisədə ipoteka ilə mənzil almağa çox az maraq göstərir. İqtisadçı alim Vüqar Bayramov bunu Dövlət İpoteka Fondu tərəfindən ipoteka kreditləri üçün ayrılan vəsaitlərin maksimum məbləğinin 50 min manat olması ilə izah edir: “Praktiki olaraq Bakıda bu qiymətə ev tapmaq mümkün deyil. İpotekaya ev almaq istəyən adam elə bu qədər də ilkin ödəniş verməlidir. Mövcud şərtlərlə həm də orta

təbəqə Bakıda mənzil ala bilmir. Bunun üçün ən azı 900-1000 manatlıq aylıq qazanc lazımdır”.

Hal-hazırda əmlak bazarında yaşananlar iqtisadçı alimin dediklərini təsdiqləyir. Əgər 2012-ci ildə Bakı mikrorayonlarında ikiotaqlı mənzil 45-50 min manat idisə, 2014-cü ildə bu, 80-100 min manat arasında dəyişir. Belə mənzilləri almaq istəyən şəxs ilkin ödəniş kimi 30 min manatdan 50 min manata qədər pula sahib olmalıdır. Həmçinin, 50 min manat ipoteka vəsaiti almaq istəyən və 3 nəfər ailə üzvünə malik vətəndaş güzəşt qrupuna daxil olarsa, aylıq gəliri 900 manatı keçməlidir. Sadə ipoteka yolu ilə isə bu məbləği yalnız 1000 manat maaşla əldə etmək olar. Belə maaş isə, hələ ki, orta sinifdə yoxdur. Son dövrlərdə ipoteka kreditləri əsasən bu səviyyədə maaş alanlara verilir ki, artıq onların payı ümumi kredit çantasında 53%-ə çatıb. Halbuki, bir neçə il qabaq ipoteka kreditləri əsasən 500-600 manat maaş alanlara verilirdi.

Bütün bunlara baxmayaraq, ekspertlər 2015-ci ildə daşınmaz əmlak bazarında qiymət artımının proqnozlaşdırılmadığını bildirirlər. Bu isə tələbin aşağı olması ilə əlaqələndirilir. 2015-ci ildə daşınmaz əmlakın real qiymətinin 7%-ə yaxın aşağı düşəcəyi gözlənilir. Daşınmaz əmlaka olan tələbatın aşağı düşməsinin səbəbləri dünyada neft qiymətləri aşağı düşən zaman neft ölkələrində daşınmaz əmlakın da qiyməti aşağı düşməsi ilə izah edilir.

Mərkəzi Bank 2014-cü ildə aktiv ipoteka proqramından passiv ipoteka proqramına keçməyə çalışıb ki, daşınmaz əmlak bazarında aktiv tələbi artmasın və kəskin qiymət artımı baş verməsin. Bu baxımdan ipoteka kreditlərinin verilməsi məhdudlaşdırılıb. Eyni zamanda, 2015-ci ilin ilk ayları ərzində əmlak bazarında tələbin də azalması müşahidə olunub. Bundan başqa, ipoteka proqramı çərçivəsində 50 min manat kredit verilsə mövcud bazarda 50 min manata daşınmaz əmlak almaq xeyli çətindir.

Ölkədə son illərdə yüksək iqtisadi inkişaf dinamikası, maliyyə sisteminin sürətlə böyüməsi, müxtəlif sahələrdə texniki tərəqqi Fondun qarşısında son yeniliklərə uyğunlaşmaq vəzifəsi yaratmışdır. Bununla əlaqədar olaraq, Fond tərəfindən aşağıdakı sahələrdə yeni prioritet istiqamətlər müəyyən edilmişdir:

❖ İpoteka kreditləri üzrə şərtlərin optimallaşdırılması və yeni ipoteka məhsullarının tətbiqi- İpoteka kreditləri üzrə mövcud şərtlərin təkmilləşdirilməsi, kreditin maksimal məbləği və faiz dərəcələrinin iqtisadi reallıqlara uyğunlaşdırılması Fond üçün mühüm əhəmiyyət kəsb edir. Bununla yanaşı son dövrlərdə ipoteka kreditləşməsinə əhalinin marağının artması, yaşayış sahəsinə formalaşmış yüksək tələb, ödəniş qabiliyyətli müştəri bazasının artması yeni ipoteka məhsullarının tətbiqini Fond üçün prioritet məqsədə çevirmişdir.

❖ Qanunverciliyin təkmilləşdirilməsi- İnkişaf etmiş ipoteka kreditləri sistemlərinin əsas cəhətlərindən biri mexanizmin normal fəaliyyətini təmin edən təkmil qanunvercilik bazasının mövcud olmasıdır. Bu baxımdan ölkədə ipoteka kreditləşməsi və ipoteka qiymətli kağızlar bazarı sahəsində qanunvericilik bazasının təkmilləşdirilməsi və qabaqcıl beynəlxalq təcrübənin tətbiqi Fondun növbəti dövrlərdə qarşısında duran prioritet istiqamətlərdəndir.

❖ İpoteka kreditləşməsində avtomatlaşdırmanın tətbiqi- Əhalinin ipoteka kreditlərinə çıxış imkanlarının genişləndirilməsi, ipoteka kreditləşməsində bazar iştirakçıları arasında kağız daşıyıcılarında sənəd dövriyyəsinin azaldılması, kreditləşmə prosesində şəffaflığın təmin edilməsi məqsədilə gələcək dövrlərdə bu sahədə maksimal avtomatlaşdırmanın tətbiqi Fondun diqqət mərkəzində olacaqdır.

❖ İnstitusional idarəetmənin müasir praktikaya uyğunlaşdırılması- Fondun təşkilati yetkinliyinə görə ipoteka kreditləşməsi sahəsində qabaqcıl maliyyə institutlarına çatması üçün bir sıra institusional idarəetmə sistemlərinin ən müasir səviyyəyə çatdırılması tələb olunur. Buraya əsasən daxili korporativ mühitin inkişafı, fəaliyyətin idarə olunması, habelə insan resurslarının, daxili dəstəkləyici xidmətlərin və risklərin idarə olunması sistemləri aiddir.

❖ Mənzil-tikinti sektoru üzrə uzunmüddətli vahid dövlət siyasətinin formalaşdırılması- ölkədə mənzil tikinti sektoru üzrə inkişaf planını, bu sahədə prioritetləri, yaxın illərdə tikilməsi və bərpası planlaşdırılan mənzil fondunun həcmi, əhalinin məskunlaşması üzrə dövlət siyasətini özündə cəmləşdirən vahid bir sənədin hazırlanmasına ehtiyac duyulur. Bu Fondun növbəti dövrlərdə fəaliyyət

istiqamətlərinin və strateji hədəflərinin müəyyən edilməsi üçün zəruri əhəmiyyətə malikdir.

❖ İnsan kapitalının inkişafı – İnsan kapitalı Fondun missiyasının uğurla yerinə yetirilməsinin əsaslarından birini təşkil edir və bu səbəbdən institusional inkişafın təməlinə dayanır. İpoteka kreditləşməsi mexanizmi özlüyündə maliyyə sisteminin bir sahəsi olaraq və mütəmadi yeniləşdiyi üçün Fondun kadr potensialının mövcud standartlara uyğunlaşdırılması mühüm prioritetlərdəndir. Bu dövrdə Fond tərəfindən insan inkişafını reallaşdıran və motivasiya edən təhsil, mükafatlandırma, karyera qurma və s. sistemlər müasir təcrübələrə uyğun yenidən qurulmalıdır.

Azərbaycan İpoteka Fondu ipoteka kreditləşməsi təcrübəsinin öyrənilməsi və bu sahədə mütərəqqi tendensiyaların izlənilməsini və informasiya mübadiləsinin təmin edilməsi məqsədilə bir sıra mühüm beynəlxalq təşkilatların üzvüdür. Belə ki, AİF 01 mart 2007-ci il tarixində Beynəlxalq Mənzil Tikintisi və İpoteka Kreditləşməsi Fondları Assosiasiyana (MAİF), 17 aprel 2008-ci il tarixində Beynəlxalq Mənzil Maliyyələşməsi Birliyinə (IUHF) və 08 iyul 2008-ci il tarixində Mənzil Araşdırması üzrə Avropa Şəbəkəsinə (ENHR) üzv qəbul olunmuş və bu təşkilatlar çərçivəsində əməkdaşlığı genişləndirmək niyyətindədir.

Dünya təcrübəsinin öyrənilməsi məqsədilə AİF-in əməkdaşları ABŞ, Qazaxıstan, Latviya, Ukrayna, Malayziya, Danimarka, Rusiya kimi ölkələrə ezam edilmiş və həmin ölkələrin təcrübəsindən əldə edilmiş məlumatlar əsasında müxtəlif təhlillər aparılmış və arayışlar hazırlanmışdır.

Fondun qabaqcıl dünya təcrübəsinə uyğun fəaliyyətini təmin etmək məqsədilə beynəlxalq təşkilatların texniki yardımı cəlb edilmiş, bu çərçivədə hüquq, mühasibatlıq, hesablaşmalar, xəzinədarlıq, idarəetmə və sair sahələr üzrə işin beynəlxalq standartlara uyğun təşkil edilməsində World Learning, BMK (Beynəlxalq Maliyyə Korporasiyası), AYİB, USAİD və digər qurumlarla əlaqələr qurulmuşdur.

Azərbaycan Respublikasının Mərkəzi Bankı nəzdində Azərbaycan İpoteka Fondu (AİF) ilə Beynəlxalq Maliyyə Korporasiyası (BMK) arasında Fondun funksional, o cümlədən maliyyə bazarlarına çıxış imkanlarının genişləndirilməsi, onun investisiya cazibədarlığının artırılması və gələcək hüquqi statusunun müəyyənləşdirilməsi istiqamətində məsləhət xidmətlərinin göstərilməsi ilə bağlı 16 iyun 2008-ci il tarixində Əməkdaşlıq sazişi imzalanmışdır. Məsləhət xidmətlərinin göstərilməsi iki fazadan - Fondun gələcək inkişafının strateji istiqamətlərinin müəyyənləşdirilməsi və Əməliyyat (biznes) planının hazırlanmasından - ibarətdir. Layihənin icrasını BMK tərəfindən tender əsasında seçilmiş Frankfurt Maliyyə və İdarəçilik Məktəbi (FSFM) həyata keçirir.

Bundan başqa, əvvəlki fəsilərdə qeyd edildiyi kimi, 2014-cü ilin ötən dövründə 97.1 mln. manat məbləğində ipoteka krediti verilmişdir. Nəticədə, İpoteka Fondunun kredit portfeli 630.6 mln. manata çatmış, ipoteka krediti alanların sayı isə 15800-ü²⁶ keçmişdir. Müvəkkil banklar, sığorta şirkətləri, qiymətləndiricilər və İpoteka Fondu arasında “Elektron ipoteka”-nın tətbiqinə başlanılmışdır. İpoteka kreditlərinin ümumi həcmi 25% artaraq 1 mlrd. manatı (qeyri-neft ÜDM-in 3%-i) üstələmişdir.

Azərbaycan Respublikasının Mərkəzi Bankının pul və maliyyə sabitliyi siyasətinin əsas istiqamətləri barədə Bəyanatında bildirilib ki, ipoteka kreditləşdirilməsi sisteminin inkişafı istiqamətində fəaliyyət 2015-ci ildə də davam etdiriləcəkdir. Bu istiqamətdə öyrənilmiş dünya təcrübələri əsasında hökumətlə birlikdə yeni təşəbbüslərin həyata keçirilməsi imkanlarına baxılacaqdır. Sosial ipotekanın əhatəsinin genişləndirilməsi də mühüm prioritetdir. İpoteka kreditləşməsi prosesinin sadələşdirilməsi məqsədilə “Elektron ipoteka” sisteminin imkanlarından istifadə ediləcəkdir. Vətəndaşların ipoteka kreditlərinə elektron müraciət imkanı yaradılacaqdır. Adi ipoteka kreditləşməsinin genişləndirilməsi üçün əlavə bazar mənbələrinin cəlbi, yeni ipoteka məhsullarının yaradılması, ipoteka kreditləri üzrə zəmanət mexanizminin formalaşdırılması istiqamətində tədbirlər görülməcəkdir.

²⁶<http://amf.az/az/view/statistic/1/aif-in-statistikasi>

NƏTİCƏ VƏ TƏKLİFLƏR

Azərbaycanda reallaşdırılan iqtisadi siyasətin mühüm istiqamətlərindən birini də ölkədə uzunmüddətli ipoteka kreditləri bazarının fəaliyyətinin genişlənməsi, əhalinin ipoteka kreditləri ilə təmin olunmasının ardıcıl və davamiyyətli xarakter alması təşkil edir. Lakin ipoteka kreditləri bazarının formalaşması və inkişaf etdirilməsi sahəsində mövcud olan bir sıra problemlər iqtisadi siyasətin bu mühüm istiqamətinin reallaşdırılması qarşısında əngəllər yaradır:

- Hal-hazırda kommersiya banklarının xüsusi vəsaitləri hesabına ölkədə uzunmüddətli ipoteka kreditləri bazarının daimi fəaliyyətinin təşkili və inkişafı mümkün deyil: əhalinin təminatlı təbəqəsi üçün yüksək faizli kreditlər az cəlbedici, əhalinin nisbətən az gəlirli, xüsusi ilə sosial zəif müdafiə olunan təbəqələri üçün isə bu kreditlərdən istifadə çox çətin, demək olar ki mümkünsüzdür. Bu səbəbdən ölkədə ipoteka kreditləri bazarının əsaslandırılmış inkişaf konsepsiyası hazırlanmalı, konsepsiyada ipoteka kreditləri bazarının strukturu və fəaliyyət istiqaməti müəyyənləşdirilməlidir.

- Azərbaycan qanunvericiliyinə birpilləli maliyyələşmə sxemi daha yaxındır – banklar bilavasitə özləri fond bazarı vasitəsilə yenidən maliyyələşmə məsələlərini həll etməlidirlər. Lakin ölkədə fond bazarının zəif inkişaf səviyyəsi istər birpilləli, istərsə də ikipilləli modellərin inkişaf imkanlarını əsaslı surətdə məhdudlaşdırır. Bu səbəbdən Azərbaycanda qiymətli kağızlar bazarının fəaliyyətini tənzimləyən qanunvericiliyin inkişaf etdirilməsi, xüsusi ilə sekyuritizasiya haqqında qanunvericilik bazasının yaradılması, mərkəzi depozitar sistemin təşkili və qiymətli kağızlarla əməliyyatların qeydiyyatı mexanizmlərinin təkmilləşdirilməsi zəruridir.

İstər İEÖ-də, istərsə də İEOÖ-də əhalinin orta illik gəlirləri müxtəlifdir. Ölkə nə qədər güclü iqtisadiyyata malik olursa olsun, orada bütün əhalinin mənzil almaq imkanı bərabər olmur. Gəlir səviyyəsindən asılı olmayaraq hər kəs öz şəxsi mənzilinə sahib olmaq istəyir. Ölkədə həyata keçirilən siyasətdən asılı olaraq əhalinin mənzilə olan tələbi müxtəlif cür ödənilir. Sosial yönümlü ölkələrdə (misal

üçün Almaniyada) dövlət büdcəsinin xərc maddələrində sosial yönümlü xərclər (ipoteka kreditlərinin verilməsi) üstünlük təşkil edir. Almaniyadan fərqli olaraq, ABŞ-da ipoteka kreditlərinin verilməsi əsasən dövlət büdcəsindən deyil, özəl sektor hesabına həyata keçirilir və əsas məqsəd gəlir əldə etməkdir. Bu ölkələr ipoteka kreditinin verilməsinə dair artıq öz modellərini qurublar və səmərəli şəkildə istifadə edirlər.

Azərbaycan üçün öz modelini qurmaq ciddi əhəmiyyət kəsb edir. Ölkəmiz bunun üçün hələlik ilkin mərhələdədir, dövlət bu istiqamətdə təcrübə toplayır.

Aparılan tədqiqatlar bazar münasibətləri şəraitində Azərbaycan ipoteka sisteminin təkmilləşdirilməsi üçün təkliflərin işlənilib hazırlanmasına və elmi əsaslandırılmış nəticələrin alınmasına imkan verir.

1. Tələb edilən sənədlər kifayət qədər çoxdur. Bu isə ipoteka kreditləşməsi prosesini çətinləşdirir, bəzi hallarda isə qeyri rəsmi ödənişlərin, əlavə xərclərin yaranmasına yol açır.

Təklif olunur ki, ipotekaya qoyulan yaşayış sahəsinə aid mülkiyyət hüququnu təsdiq edən sənəd (Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidməti tərəfindən verilmiş “çıxarış”), ipoteka predmetinin digər öhdəliklər üzrə yüklü edilməməsini və məhdudiyyət olmadığını təsdiq edən sənəd, ipoteka müqaviləsinin (Qarışıq müqavilə) və ipoteka kağızının əsli və onların dövlət qeydiyyatından keçməsini təsdiqləyən sənədlər, borcalanın həyatın ölüm halından və əmək qabiliyyətinin itirilməsinin və ipoteka predmetinin sığortalanmasını və sığorta ödənişlərinin ödənildiyini təsdiqləyən sənədlər, alınmış yaşayış sahəsinin alqı-satqı müqaviləsinin surəti, vergi orqanları tərəfindən qəbul olunmuş gəlir vergisi və ya sadələşdirilmiş vergi bəyannaməsi kimi sənədlər ipoteka saxlayan qurumların tələbnaməsi əsasında aidiyyəti təşkilatlar tərəfindən elektron qaydada göndərilsin.

2. Dünya praktikasının araşdırılması və Azərbaycanda əhalinin real gəlirləri fonunda ipoteka kreditlərinin verilməsi faizləri kifayət qədər yüksəkdir. Belə ki, dünya praktikasına nəzər saldıqda əhalinin aylıq orta gəlirləri Azərbaycandan dəfələrlə yüksək olan ABŞ, Almaniya, Fransa, Türkiyə kimi inkişaf etmiş ölkələrdə ipoteka faizləri 2-5% arasında qərarlaşdığı halda ölkəmizdə müvafiq

göstərici 4-12% -dir. Hətta təbii sərvətləri olmayan və ölkəmizlə oxşar keçmiş malik Gürcüstanda belə ipoteka faizləri 3.5-5% arasında dəyişir. Hazırki adi ipoteka məqsədli 50 min manat qarşılığında 25 il müddətində kreditin aylıq ödənişi 386 manat olmaqla təxminən ölkədəki orta aylıq əmək haqqına bərabərdir. Yaxud digər bir yanaşma ilə nəzər salsaq, adi ipoteka kreditinin 25 il müddətinə geri qaytarılması ipoteka məbləğinin 130%-i həcmində və ya 65 min manat məbləğində və yaxud ipoteka kreditinin 130%-i nə bərabər əlavə vəsaitin ödənilməsinə səbəb olur ki, bu da orta hesabla aylıq 220 manat faiz xərcinin olması deməkdir.

Təklif olunur ki, ipoteka faizləri minimum 2 dəfə azaldılsın, güzəştli ipoteka faizləri 2, adi ipoteka faizləri isə 4 olaraq müəyyən edilsin. Çünki ölkə iqtisadiyyatında makroiqtisadi sabitliyin olması, inflyasiya həddinin 1-2% arasında dəyişməsi, dövlət rezervlərinin həcmi daha mülayim faizlərin tətbiqinə şərait yaradır. Həmçinin, əhəlinin daha aztəminatlı ailələrinin imkanlardan istifadəsinə yol açılmış olur. Faizlərin aşağı salınması məqsədi ilə ARDNF-in vəsaitlərindən istifadə edilə bilər.

3. Real bazar qiymətləri ilə müqayisədə ipoteka kreditinin maksimum məbləği azdır və bu məbləğ krediti alan insanların mənzil problemini uzunmüddətli həll etməsinə kifayət etmir. Nəzərə alsaq ki, vətəndaş ipoteka krediti ilə ev aldıqda 25 il müddətində bu mənzildə yaşamaq məcburiyyətindədir. Demək ki, vətəndaş ipoteka krediti ilə ev almaq istəyirsə yumşaq mənada 25 il öncəni proqnozlaşdırmalı və aldığı evin gələcək ailə şərtlərinə cavab verməsini təmin etməyə çalışmalıdır. Lakin ipoteka kreditinin maksimum 50 minlik həddi bu planlaşdırmaya imkan vermir və ya başqa sözlə ailə mənzil problemini uzunmüddətli perspektivdə həll edə bilmir.

Təklif olunur ki, ipoteka krediti üçün maksimum hədd ilkin olaraq 80 min manat məbləğində müəyyən edilsin. Gələcəkdə isə maksimum 2 ildə bir dəfə daşınmaz əmlak bazarında baş verən qiymət dəyişmələrinə uyğun olaraq maksimum hədd yenidən indeksləşdirilsin. Ümumiyyətlə isə tikinti sektorunun dayanıqlı inkişafını təmin etmək, daşınmaz əmlak bazarına dövlət dəstəyini

artırmaq məqsədi ilə gələcəkdə maksimum həddin aradan qaldırılması daha məqsədə uyğundur.

4. Borcalan tərəfindən ipoteka girovu olaraq təqdim edilən əmlakın mülkiyyət hüququnun dövlət reyestrində qeydiyyatı kimi tələb ilkin mənzil bazarının əksər hallarda prosesdən kənar qalmasına səbəb olur. Çünki bir çox yeni tikililərin dövlət qeydiyyatına alınmasındakı ləngimələr bu aktivlərin ipoteka bazarlarında təklif predmeti olmasına əngəl yaradır. Bu hal ipoteka ilə ev almaq istəyən vətəndaşların daha bahalı bazar sayılan təkrar əmlak bazarında seçim etmək kimi dilemma ilə üz-üzə qoyur və seçim imkanları məhdudlaşır.

Təklif olunur ki, yeni tikililərin ipoteka bazarına cəlb edilməsi məqsədi ilə tikinti şirkətlərinin alqı-satqı zamanı tərtib etdiyi müqavilələrin standartı yaradılsın və bu müqavilələr Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestr Xidməti tərəfindən qeydiyyata salınsın. Qeydiyyata salınan alqı-satqı müqavilələri isə ipoteka girovu olaraq qəbul edilsin. Binanın dövlət qeydiyyatına alınması və rəsmi olaraq mənzil üzərində hüquqi mülkiyyətin təmin edilməsini təsdiqləyən “Çıxarış”ın verilməsindən sonra bu sənədin ipoteka saxlayana təqdim edilməsi mümkün haldır. Bu proses zamanı baş verə biləcək neqativ halların qarşısının alınması üçün alqı-satqı müqaviləsi ipoteka girovluğunda olan mənzil üçün “Çıxarış”ın Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestr Xidməti tərəfindən birbaşa ipoteka saxlayana təqdim edilməsi rəsmi tələb olaraq ipoteka sistemi haqqında qanunvericiliyə əlavə edilə bilər.

5. Ailə həyatı qurmayan şəxslərə ipoteka kreditinin verilməməsi və bununla əlaqədar aztəminatlı vətəndaşların daha çox problemlərlə üz-üzə qalması ölkədə nigah yaşının artmasına və əhalinin artım səviyyəsinin azalmasına səbəb olur. Hətta bir çox hallarda qurulan ailələr sonradan yaranan sosial problemlər səbəbindən dağılır ki, nəticədə ölkədə boşanma hallarının sayı ilbəl artır.

Daha yaxşı olar ki, ipoteka sistemi haqqında qanunlarda müəyyən dəyişikliklər edilməklə subay gənclərə ipoteka kreditinin verilməsi təmin edilsin. Belə ki, subaylar üçün nisbətən yüksək faizli ipoteka krediti verilsin. İpoteka krediti alan vətəndaş ipoteka saxlayana nikah haqqında rəsmi sənəd təqdim etdiyi

gündən kreditin qalan hissəsinə tətbiq olunan faizlər adi ipoteka faizlərinə uyğunlaşdırılsın.

6. AİF-in maliyyə mənbələri məhduddur. Məhz bu səbəbdən qurum daha geniş spektrli kreditləşmə həyata keçirə bilmir. Son 8 ildə AİF tərəfindən verilən kreditlərin məbləği 0.5 milyard manatı keçir ki, bu da orta hesabla illik 60-70 milyon manat vəsait və yaxud da il ərzində 1000-1500 müraciətə müsbət cavabın verilməsini mümkün edir. Nəzərə alsaq ki, ölkədə il ərzində təxminən 40-45 min yeni ailələr qurulur və bunlarında böyük əksəriyyətinin mənzil problemi var bu zaman AİF-in hazırkı imkanlarının kifayət qədər məhdud olduğunu anlamış oluruq.

Təklif olunur ki, AİF-in maliyyə mənbələrinin şaxələndirilməsi və imkanların artırılması məqsədi ilə ARDNF-nin vəsaitlərindən istifadə edilsin, sığorta fondları ipoteka kreditləşməsinin maliyyələşməsinə cəlb edilsin, qiymətli kağızlar bazarında aktivliyi artırmaqla bu sahəyə özəl sərmayə axını təmin edilsin. Bundan başqa tikinti əmanət bankları yaradılsın və bu üsulla əhalinin passiv yığımları ipoteka bazarına cəlb edilsin.

7. İpoteka kreditlərinin verilməsi bir çox hallarda daşınmaz əmlak bazarında qiymətlərin artımına səbəb olur. Çünki bazarlara daxil olan vəsaitlər əlavə tələb formalaşdırır və tikinti sektorunun inkişaf tempi buna uyğun olmadığı təqdirdə təklif edilən qiymətlərdə arzu olunmayan artımlar baş verir. Onu da nəzərə alsaq ki, hazırkı qanunlarla yeni tikililərin ipoteka bazarındakı yeri çox azdır və əsas tələb təkrar bazara və köhnə tikililərə yönəlib, bu zaman problem özünü daha qabarıq şəkildə büruzə verir.

Daşınmaz əmlak bazarında inflyasiya yaratmamaq və daha çox vətəndaşın problemlərini həll etmək məqsədi ilə dövlət xüsusi layihələr həyata keçirməklə yeni yaşayış kompleksləri inşa edib uzun müddətli kreditlərlə vətəndaşlara sata bilər. Əlbəttə ki, bu zaman kommersiya marağı nəzərə alınmır. Bu variant aşağıdakı səbəblərdən daha məqbul hesab edilir:

- yeni mənzillərin inşa edilməsi əmlak bazarında əlavə təklifin formalaşmasına və dolayısı ilə inflyasiyanın qarşısının alınmasına səbəb olacaq;

- layihədə kommertiya marağı olmadığı üçün qiymətlər bazarlara nisbətən ucuz olur ki, bu da kreditin aylıq məbləğini azaltmağa imkan verir;

- mənzillərin tikilməsinə onun alınmasından daha az maliyyə tələb edildiyi üçün ayrılmış vəsaitlərlə daha çox insanın mənzil problemini həll etmək mümkündür.

Sadalanənlarla yanaşı, dövlət tərəfindən yeni yaşayış massivlərinin salınması dövlətin demografik siyasətinin həyata keçirilməsini asanlaşdırır.

8. İpoteka haqqında qanunvericilikdə nəzərdə tutulduğu kimi, hər bir Azərbaycan vətəndaşının ömründə bir dəfə ipoteka kreditindən istifadə etmək hüququ var və bu zaman onun mənzilinin olması ipoteka hüququnu məhdudlaşdırmır. Bu isə o deməkdir ki, mənzili olan və əmək haqqı ipoteka krediti almaq üçün münasib biri bu proqrama müraciət edərək AİF-in məhdud maliyyə imkanlarından istifadə edə bilər ki, nəticədə həqiqətən ehtiyacı olan vətəndaşın AİF-dən kredit almaq ehtimalı azalır. Bu isə dövlət maliyyəsi hesabına verilən ipoteka kreditinin mahiyyətinə kölgə salır. Yəni, mənzili olan vətəndaş AİF-in məhdud imkanlarından istifadə etdikdə evsiz vətəndaşlara qarşı sosial ədalət prinsipi pozulur.

Təklif olunur ki, dövlətin maliyyə qaynaqları hesabına verilən adi və güzəştli ipoteka kreditlərindən mənzili olan vətəndaşların istifadəsinə məhdudiyyət qoyulsun. Bu kateqoriya insanlar kommertiya ipotekasından və ya tikinti şirkətlərinin təklif etdiyi digər variantlardan istifadə etsin.

9. Praktikada müvəkkil bankların vətəndaşlara bəzi vaxtlarda doğru olmayan informasiyanı verdiyinə rast gəlinir. Bir çox hallarda isə vətəndaş yalnız istiqamətə yönləndirilir. Buna səbəb məlumat almaq imkanının olmamasıdır.

Bu kimi halların qarşısını almaq, hesabatlılığı və şəffaflığı artırmaq məqsədi ilə AİF hər ayın əvvəlində ötən ayın nəticələri ilə yanaşı yeni ayın proqramını dərc etsin. Bu zaman müvəkkil bankların hər birinin yeni ayda hansı məbləğdə güzəştli və adi ipoteka krediti vermə imkanının olduğu öz əksini tapsın. Beləliklə, ipoteka kreditləşməsi prosesində manipulyasiya və yaxud subyektiv yanaşmanı aradan qaldırmaq mümkündür.

Azərbaycanda ipoteka kreditləşməsi mexanizmləri vasitəsilə həlli, vacib problemlərin çözülməsi zaman keçdikcə daha da aktuallaşır. Buraya ilk növbədə, ölkədə gənclərin, gənc ailələrin ipoteka kreditləri əsasında mənzil şəraitlərinin yaxşılaşdırılması daxildir. Mövcud statistik məlumatlara görə ipoteka bazarına müraciət edənlərin 69.3 faizi 18-36 yaş arası olan gənclərdir ki, onların da orta əmək haqqı 200-300 manat təşkil edir. Bütün bu rəqəmlər ipoteka kreditləşməsi vasitəsilə gənclərin mənzil probleminin həllinin vacibliyini göstərir.

İSTİFADƏ OLUNAN ƏDƏBİYYAT SİYAHISI

1. Azərbaycan Respublikasında güzəştli ipoteka kreditlərinin verilməsi Qaydaları;
2. Azərbaycan Respublikasında ipoteka kreditləri sisteminin yaradılması haqqında Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı;
3. Azərbaycan Respublikasında ipoteka kreditlərinin verilməsi mexanizminin təkmilləşdirilməsi haqqında Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı;
4. Azərbaycan Respublikasının Mərkəzi Bankı nəzdində Azərbaycan İpoteka Fondu haqqında Əsasnamənin təsdiq edilməsi barədə Azərbaycan Respublikası Prezidentinin fərmanı;
5. Azərbaycan Respublikasının Mərkəzi Bankı nəzdində Azərbaycan İpoteka Fondu haqqında Əsasnamə;
6. Azərbaycan Respublikasının Mərkəzi Bankı nəzdində Azərbaycan İpoteka Fondunun vəsaiti hesabına ipoteka kreditlərinin verilməsi Qaydaları;
7. Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi (Bakı şəhəri, 26 may 2010);
8. Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında Azərbaycan Respublikasının Qanunu;
9. Dövlət rüsumu haqqında Azərbaycan Respublikasının Qanunu;
10. İpoteka haqqında Azərbaycan Respublikasının Qanunu (Bakı şəhəri, 15 aprel 2005);
11. A.H.Hacıyev - “Azərbaycanda ipoteka kreditləşməsinin büdcə modeli və makroiqtisadi sabitlik”, AMEA Xəbərləri. Elm və İnnovasiya seriyası, 2012, 1(9) buraxılışı;
12. C.C.Mövsumov – “Kredit”, Bakı-2011;
13. K.Z.Şabanova – “Azərbaycan kənd təsərrüfatında ipoteka münasibətlərinin formalaşması və inkişafı istiqamətləri”, Gəncə-2014;

14. Q.Ə.Əliyev – “İnvestisiyanın maliyyələdirilməsi və kreditləşdirilməsi”, Bakı-2008;
15. R.Həsənov, MA, G.İsmayılova, MSc, F.Bayramov – “Azərbaycan ipoteka sistemi: Real vəziyyətin təhlili və təkmilləşdirilməsi istiqamətləri”, Bakı-2013;
16. R.V.Əsgərova – “Pul, kredit və banklar”, Bakı-2009;
17. Z.F.Məmmədov, Z.H.İbrahimov – “Pul, kredit, banklar”, Qanun-2009;
18. “Bakı xəbər”, 08.03.2014 buraxılışı;
19. “Ekspress” qəzeti, 21.11.2014, 10.05.2015 buraxılışları;
20. Azərbaycan Respublikası Mərkəzi Bankı Tədqiqatlar və İnkişaf Mərkəzi, Tədqiqat bülleteni №3, 2013;
21. Azərbaycan Respublikası Mərkəzi Bankı, İllik hesabatlar (2012, 2013-cü illər);
22. Azərbaycan Respublikası Mərkəzi Bankı, Statistik bülleten, 01/2015;
23. Azərbaycan Respublikası Mərkəzi Bankının 2015-ci il üçün pul və maliyyə sabitliyi siyasətinin əsas istiqamətləri barədə bəyanatı;
24. Azərbaycan Respublikasının Mərkəzi Bankı nəzdində Azərbaycan İpoteka Fondu, 31.12.2014-cü il tarixinə Maliyyə Hesabatları;
25. “Genworth International Mortgage Trends Report”, June 2011, 1st edition;
26. “Some international trends in the regulation of mortgage markets: Implications for Spain”, Economic Analysis, Madrid, April 2013;
27. Davidson E., Sanders E., Volf L. And others. – “Securitization of mortgages: world experience, structuring and analysis”, Moscow: Vershina – 2007;
28. Dr. Kenneth A. Snowden – “Mortgage Banking in the United States, 1870-1940”, MBA, 2014;
29. Астанов К.Л. – «Ипотечное кредитование в России и за рубежом» (законодательство и практика), «Деньги и кредит», 2004, №4;

30. Стратегия развития АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» на 2014-2023 годы, г.Алматы-2014;
31. Ч.В.Довдиенко, В.З.Черняк – «Ипотека», Москва – 2005;
32. Ян Арт «Ипотека», Москва – 2013;
33. <http://amf.az/az/view/pages/10/kreditin-verilmesi-shertleri>
34. <http://amf.az/az/view/pages/13/ipoteka-ile-bagli-xercler>
35. <http://amf.az/az/view/pages/49/strateji-istiqametler>
36. <http://amf.az/az/view/pages/55/beynelxalq-elaqeler>
37. http://www.bbc.com/azeri/international/2015/04/150425_mortgage_azerbaijan
38. http://www.cbar.az/assets/3580/Bulleten-2015_mart.pdf
39. http://scholar.harvard.edu/files/campbell/files/institutionalappendix_calltoarms_15aug2014.pdf
40. <http://www.americanmortgages.co.uk/3.html>
41. <http://www.internationalmortgages.net/contact-us.html>
42. <https://www.genworth.com/imtr.html>
43. <http://www.realtor.ru/>
44. <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%98%D0%BF%D0%BE%D1%82%D0%B5%D0%BA%D0%B0>

XÜLASƏ

Hazırda ipoteka siyasətinin müasir sosial dövlətin bir elementi olduğunu və inkişaf etməkdə olan Azərbaycanda dövlətin qarşısında əhalinin mənzil şəraitinin yaxşılaşdırılması və ya yeni həyat standartlarına uyğunlaşdırılması kimi öhdəliklərin olmasını nəzərə alsaq, həmçinin ölkəmizdə ipoteka sisteminin yeni təşəkkül tapması və təkmilləşdirilməsinə olan ehtiyac mövzunu əhəmiyyətli edən əsas səbəblərdir. Tədqiqat zamanı ipotekanın yaranması, inkişafı və hazırkı vəziyyəti haqqında qısaca olaraq məlumat verilib.

Tədqiqat həm araşdırmaların nəticəsi olaraq və eyni zamanda məlumatlandırma xarakteri daşdığı üçün ipoteka haqqında daha çox sual doğuran ipoteka qanunvericiliyindən də bəhs edilmişdir. Həmçinin hazırkı şərtlər daxilində Azərbaycanda tətbiq olunan prosedura qaydaları da tədqiqatda öz əksini tapıb.

Bütün bu qeyd olunanlarla yanaşı, araşdırma aparılarkən prioritet məqsəd olaraq, Azərbaycanda mövcud ipoteka sistemi, onun modeli, yararlılığı və əhəmiyyətini artıran səbəblər, ipoteka sisteminin nöqsanları, reallığa uyğunlaşdırılması variantları kimi hər bir ölkə vətəndaşını maraqlandıran məsələlər müəyyən edilib.

Nəticədə, ipoteka kreditləşməsində ciddi uyğunsuzluğun olduğu və bu halların aradan qaldırılması üçün radikal dəyişiklərin edilməsi vacibliyi qənaətinə gəlmək olar. Belə ki, ipoteka götürən zaman tələb edilən sənədlərin bir hissəsi vətəndaşdan deyil, bu sənədlərin alınmalı olduğu qurumlardan elektron qaydada tələb edilə bilər. Və yaxud mənzili olan vətəndaşların ipoteka krediti almaq hüququ məhdudlaşdırılaraq aztəminatlı və faktiki olaraq evsiz vətəndaşların kredit imkanlarından istifadə şansını artırmaq mümkündür. Ailə həyatı qurmayan gənclərə ipoteka yolunun açılması ölkədə günügündən artan nikah yaşını azaldar və həmçinin əhalinin artımını stimullaşdırma bilər. Beynəlxalq təcrübənin araşdırılması onu da ortaya çıxardı ki, hazırda ölkəmizdə tətbiq edilən ipoteka faizləri yüksəkdir və əhalinin gəlirlərinə uyğun deyil.

REZÖME

В настоящее время, есть спрос на элемент ипотечной политики в условиях развития современного государства, благосостояния населения, стандарты и жилищные условия а также обязательства государства перед гражданами. Учитывая новую жизнь, новое образование и совершенствование системы, растет необходимость для ипотеки-это одна из главных причин ипотечного кредитования и является важным вопросом.

В кратце описанные Исследования ипотечных кредитов, развития, информация полученная результате исследований этой информации о характере ипотечного кредитования найдено более чем сомнительная часть ипотечного законодательства.

Все описанное выше, цель проведения расследования в качестве приоритета, существующей системы ипотечного кредитования, его модели, которая увеличивает полезность и важность причин неудачи ипотечной системы, таких как опционы по адаптации к реальности национальным проблемам процентных каждой страны были определены или же можно увеличить шансы того, что ряд граждан, которые имеют право на получение ипотечного кредита .

День ото дня все больше растущий спрос для молодого поколения, создающего семьи дает спрос и также может стимулировать рост для ипотечного кредитования.

SUMMARY

Currently, there is demand for an element of mortgage policy in the development of the modern state, welfare standards and living conditions as well as the obligation of the state to its citizens. Given a new life, a new education and improvement of the system, increasing the need for the mortgage - this is one of the main causes of mortgage lending and an important issue.

In brief research described mortgages, development, information collected by this research information on the nature of mortgage lending found more than doubtful of the mortgage law.

Day by day, more and more growing demand for the younger generation, creating a family gives the demand and can also stimulate the growth of mortgage lending.