

AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASI TƏHSİL NAZİRLİYİ
AZƏRBAYCAN DÖVLƏT İQTİSAD UNİVERSİTETİ
BEYNƏLXALQ MAGİSTRATURA VƏ DOKTORANTURA MƏRKƏZİ

Əlyazması hüququnda

Əliyev Cavid Rəhib oğlunun

Azərbaycanda ipoteka kreditləşdirilməsinin inkişafının
İnstitusional əsasları
mövzusunda

MAGİSTR DİSSERTASIYASI

İxtisasın şifri və adı: - 060403 Maliyyə

İxtisaslaşma: - Bank işi

Elmi Rəhbər:
i.e.d.prof,Z .F.Məmmədov

Magistr proqramının rəhbəri:
i.e.dos.Z.H İbrahimov

Kafedra müdiri:

i.e.d.prof. Ələkbərov Ə.Ə.

BAKİ - 2018

Azərbaycanda ipoteka kreditləşdirilməsinin inkişafının institusional əsasları

MÜNDƏRİCAT

GİRİŞ

I FƏSİL. Kredit sistemin institusional əsasları

- 1.1 Kredit sisteminin yaranmasının zəruriyyətinin nəzəri aspektləri və onun tarixi təkamülü
- 1.2 Bank sistemi və kredit bazarının müasir iqtisadiyyatda yeri
- 1.3 Kredit və onun real sektorun inkişafında rolü
- 1.4 İpoteka kreditləşməsinin xüsusiyyətləri və ona təsir edən amillər

II FƏSİL. İpoteka kreditləşdirilməsinin maliyyə resuslarının müasir vəziyyətinin təhlili

- 2.1 İpoteka mənzil tikintisi bazarının institusional mühitinin iqtisadi diaqnostikası
- 2.2 İpoteka mənzil tikintisinin maliyyələşdirilmə aspektlərinin qiymətləndirilməsi
- 2.3 Azərbaycanda ipotekaların sabit və dinamik kredit-maliyyələşdirilməsini təmin edən amillərinin dəyərləndirilməsi

III FƏSİL Azərbaycanı ipoteka krediti bazarını inkişafının institusional əsasları və yaxşılaşdırılması perspektivləri

- 3.1 Qanunvericilik bazasının təkmilləşdirilməsi ipoteka kreditləşdirilməsinin təşkilatı-iqtisadi bazası kimi
- 3.2 Azərbaycanda ipoteka kreditləşdirilməsinin modernləşdirilməsi
- 3.3 İnkişaf etmiş ölkələrin ipoteka kreditləşdirilməsi təcrübəsi

NƏTİCƏ VƏ TƏKLİFLƏR

İSTİFADƏ EDİLMİŞ ƏDƏBİYYAT

GİRİŞ

Mövzunun aktuallığı. Milli iqtisadiyyatın sabit inkişafında ölkə əhalisinin iqlisadi fəallığını artırmaq və bu potensialdan səmərəli istifadə etmək üçün özünün mürəkkəbliyi və çətinliyi ilə seçilən mühüm problem məhz əhalinin mənzil məsələsinin həll edilməsindən ibarətdir. Qeyd edilən problemin aradan qaldırılmasında ən mütərəqqi metod ipoteka maliyyələşdirilməsi hesab edilir. İpoteka mənzil kredit-ləşdirilməsinin reallaşdırılması isə öz növbəsində maliyyə resurslarının optimal formalaşdırılması mənbələrinin və variantlarının müəyyənləşdirilməsini zərurətə çevirir. Əmlak və mənzil bazarının dinamik inkişafı, xüsusilə mənzil tikintisi sahəsinin intensiv təşkili məqsədi ilə maliyyə resurslarının tələb olunan səviyyədə cəlb edilməsi heç də sadə proses deyildir.

Təbii ki, müasir iqtisadi şəraitdə bu məqsəd üçün cəlb edilmiş kifayət qədər maliyyə resurslarından məqsədli və səmərəli istifadəyə əsaslanan ipoteka mənzil tikintisinin maliyyələşdirilməsi əhalinin mənzil probleminin həllində mövcud imkanları müəyyənləşdirməklə İqtisadi İnkişafı təmin edən mühüm potensialı özündə ehtiva edir, Ölkədə fəaliyyət göstərən bank sisteminin stabitliyinin və səmərəliliyinin yüksəldilməsinə əsaslı təsir göstərir və nəticə etibarilə modernləşdirmənin sosial- iqtisadi bazasını müəyyənləşdirir.

Bütövlükdə ipoteka mənzil tikintisinin maliyyələşdirilməsində əsas vəzifə mənzil tikintisi bazarında makroiqtisadi konyunkturaya, əhali gəlirlərinin səviyyəsinin dinamikasına, həmçinin regional və yerli sosial-iqtisadi şəraitə əsaslanan mövcud disbalans problemini aradan qaldırmaq, onu həll etməkdən ibarətdir. Bütün bunlar isə öz növbəsində ipoteka mənzil tikintisi üçün etibarlı institusional əsasların yaradılmasını obyektiv reallığa çevirməklə ölkədə maliyyə sabitliyinin qorunub saxlanılmasına və ölkə vətəndaşlarının ilkin və təkrar mənzil bazarında yaşayış evləri əldə etmələri üçün imkanların genişləndirilməsinə xidmət göstərir.

Bu gün mənzil tikintisinin maliyyələşdirilməsi üzrə institutları inkişaf etdirməklə müxtəlif kateqoriyalı ölkə vətəndaşlarının kredit əldə edə bilmək imkanlarının genişləndirilməsinə istiqamətlənən yeni ipoteka məhsulları və xidmətlərindən istifadəyə böyük ehtiyac duyulur. Aydındır ki, ipoteka mənzil

tikintisinin maliyyələşməsi prosedurunun sadələşdirilməsi transaksion xərcləri və riskləri olmaqla ilkin və təkrar ipoteka bazarmın iqtisadi səmərəliliyinin yüksəldilməsinə şərait yaradır. Bununla əlaqədar olaraq ipotekanın imkanlarını nəzərə almaqla mənzil təminatı üzrə müxtəlif ixtisaslaşmış proqramların işlənilib hazırlanması böyük əhəmiyyət daşıyır. Həyata keçirilməsi nəzərdə tutulan tədbirlər ipoteka mənzil tikintisinin institusional əsaslarını inkişaf etdirməklə ölkə vətəndaşlarının mənzillə təmin edilməsi imkanlarını genişləndirir. Bütün bu qeyd olunanlar tədqiqat işinin mövzusunun seçilməsini və onun aktuallığını əsaslandırmağa imkan verir.

Problemin Öyrənilmə səviyyəsi. İpoteka mənzil kreditləşdirilməsində maliyyə resurslarının formalaşdırılmasının nəzəri əsasları, sosial-iqtisadi inkişaf proseslərində rolu həm ölkə, həm də dünya iqtisadçıları tərəfindən geniş şəkildə öyrənilmişdir. Azərbaycan iqtisad elmində ipoteka sistemi və ipoteka mənzil kreditləşdirilməsinin maliyyə aspektlərinin öyrənilməsi nisbətən yeni elmi istiqamət olsa da, bir qrup ölkə alimləri və tədqiqatçılarından Z.G.Səmədzadə, D.A.Bağırov, A.B. Abbasov, M.M.Bağırov, M.M.Sadiqov, Z.F.Məmmədov, E.M.Sadiqov, S. Rüstəmov, B.S.Əhmədov, Ş.E .Abdullayev, A.E.Kərimov, M.X.Həsənlı, Z.H.İbrahimov, M.Ə.Əliyev, Y.Z.Beydiyeva və digərləri ipoteka mənzil kreditləşdirilməsində maliyyə resurslarının formalaşdırılması və inkişafı ilə əlaqədar bir çox problemləri tədqiq etmiş və əhəmiyyətli nəticələrə nail olmuşlar. Dünya miqyasında isə bu problemlərin öyrənilməsi və müvafiq biliklərin sistemləşdirilməsində D.Nord və R.Tomas {daşınmaz əmlak və ipoteka münasibətləri}; A.Ceffe və C.Sirmans, T.Hobbs, K.Rozen, B.Bruqqeman {mənzil təsərrüfatının optimallaşdırılması, əhalinin mənzilə olan fasiləsiz tələbatının ödənilməsi}-,C.Fişer, S.Maizel, M.Kon, M.Ronald, A.Mauris {ipoteka maliyyə mexanizmlərinin təşkili prinsipləri} kimi alimlərin tədqiqatları mühüm rol oynamışdır.

İpoteka mənzil tikintisinin maliyyələşdirilməsi ilə bağlı müxtəlif, o cümlədən ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi proseslərinin təşkili problemlərinin müxtəlif aspektləri A.Dobrinin, Y.Smimova, Y.Yasin, K.Skorbin, V.Vaskov,

A.Yakuşev, S.Artyomov, A.Fyodorova, K.Juravlyova, N.Kosareva, N.Pastuxova, N.Roqojina, S.Litvinova, M.Solodilova, O.Rudikova, R.Xulaqov, L.Solovyova, A.Aksyonov, V.Davidenko, S.Danilov və L.Quzikova, Y.Povodova, O.Savelyeva, A.Potapova, M.Aqafonova, Y.Şabalin, İ.Pavlova, D.Qarayeva, Y.Faxrutdinova, V.Savinova, I.Kloçkov, M.Stolbov, B.Karimov, S.Novakova, O.Voronenkova, İ.Fedulova, Y Ooloskokova T T azarova A Rıılilcov və digər alimlərin apardıqları elmi araşdırmalarda öz əksini tapmışdır.

Lakin bu sahədə aparılan tədqiqatları yüksək qiymətləndirərək qeyd etmək lazımdır ki, ipoteka mənzil tikintisində maliyyə resurslarının formalaşması problemləri kompleks şəkildə deyil, yalnız onu təşkil edən ayrı-ayrı elementlər tədqiq edilmişdir. Beləliklə, problemin aktuallığı və respublikamızda kifayət qədər öyrənil- məməsi, onun mühüm elmi və praktiki əhəmiyyəti tədqiqatın seçilməsini əsaslandırırmışdır.

Tədqiqatın məqsəd və vəzifələri. Tədqiqatın məqsədi Azərbaycanda ipoteka mənzil tikintisində maliyyə resurslarının formalaşması xüsusiyyətlərinin tədqiqi əsasında onun inkişafının təmin edilməsinə dair elmi cəhətdən əsaslandırılmış təklif və tövsiyələr hazırlamaqdan ibarətdir. Mövcud məqsədə uyğun olaraq tədqiqat işində aşağıdakı vəzifələr qoyulmuşdur:

- mövcud konsepsiya və nəzəriyyələrə əsaslanaraq ipoteka mənzil tikintisinin maliyyələşməsinin elmi-nəzəri əsaslarının tədqiqi və ümumiləşdirilməsi;
- müasir şəraitdə ipoteka mənzil tikintisinin sosial-iqtisadi sistemdə oynadığı rol və daşdığı əhəmiyyətin müəyyənəşdirilməsi;
- ölkə iqtisadiyyatının inkişaf dinamikasına adekvat olaraq ipoteka mənzil tikintisinin maliyyələşdirilməsi zəruriliyinin əsaslandırılması;
- institusional münasibətlər baxımından ipoteka mənzil tikintisinin maliyyələşdirilməsi sferasında mövcud problemlərin və inkişaf ənənələrinin aşkar edilməsi;
- ipoteka mənzil tikintisinin maliyyələşdirilməsi sahəsində dünya təcrübəsinin öyrənilməsi və ölkəmizdə tətbiqi imkanlarının qiymətləndirilməsi; inkişaf edən bazar mühacirətləri sistemində Azərbaycanda ipoteka mənzil tikintisi üçün maliyyə resurslarının formalaşması xüsusiyyətlərinin təhlili və bazar iqtisadiyyatının

prinsiplərinə uyğun olaraq inkişaf meyillərinin qiymətləndirilməsi;

- Azərbaycanca bazar təsərrüfatçılığının xüsusiyyətlərinə uyğun olaraq ipoteka mənzil tikintisi bazarının maliyyələşdirilməsi üzrə qanunvericilik bazasının təkmilləşdirilməsi istiqamətlərinin müəyyənəşdirilməsi;

- mövcud iqtisadi şəraitin tələbləri baxımından ölkəmizdə ipoteka mənzil tikintisi üzrə maliyyə resurslarının formalaşması və inkişafı istiqamətində təklif və tövsiyələrin hazırlanması;

*Tədqiqatın obyekt*i kimi ipoteka kreditlərindən istifadə olunan mənzil tikintisinin və onula bağlı sahələrin müəssisə və təşkilatları seçilmişdir.

*Tədqiqatın predmet*ini ipoteka mənzil kreditləşməsi və onun maliyyə resurslarının formalaşdırılması ilə bağlı məsələlərin kompleks tədqiqi təşkil edir.

*Tədqiqatın nəzəri və metodoloji əsas*ını Azərbaycan Respublikasının və dünyanın aparıcı iqtisadçı alimlərin bu sahədə apardıqları elmi və praktiki tədqiqatlar təşkil edir.. Tədqiqat işi prosesində sistemli və müqayisəli təhlil prinsipi üzərində qurulmuş, statistik və qrafik metodların tətbiqinə üstünlük verilmişdir.

*Tədqiqat işinin informasiya bazası*nı Azərbaycan Respublikası Dövlət Statistika Komitəsinin rəsmi materialları, Respublikanın İqtisadi inkişaf və Maliyyə Nazirliklərinin, Dünya Bankı, Beynəlxalq Valyuta Fondu, Beynəlxalq Maliyyə korporasiyası, Azərbaycan Respublikası İpoteka Fondunun statistik icmaları, hesabatları, bülletenləri və digər materialları, habelə internet saytları təşkil edir.

Tədqiqatın elmi yeniliyi Tədqiqatın elmi yeniliyi ölkəmizdə ipoteka mənzil tikintisində maliyyə resurslarının formalaşması istiqamətlərinin kompleks şəkildə inkişafı və elmi biliklərin zənginləşdirilməsinə verəcəyi töhfə ilə xarakterizə olunan məsləhətdən ibarətdir

bazar iqtisadiyyatının qanunauyğunluqları nəzərə alınmaqla Azərbaycan Respublikasında ipoteka mənzil tikintisində maliyyə resurslarının formalaşması problemlərinə ilk dəfə kompleks şəkildə baxılmışdır;

- müasir dövrdə ipoteka mənzil tikintisində maliyyə resurslarının formalaşmasının nəzəri əsasları və bu sahədə dünya təcrübəsi sistemli şəkildə tədqiq edilmiş və konseptual baxımdan ümumiləşdirmələr aparılmışdır;

- xarici ölkələrin bazar təsərrüfatçılığı təcrübəsinin ümumiləşdirilməsi əsasında ipoteka mənzil tikintisində maliyyə resurslarının formalaşması xüsusiyyətləri və spesifik cəhətləri əsaslandırılmışdır;
- ölkəmizdə ipoteka mənzil tikintisi bazan və bu bazarda maliyyə resurslarından istifadənin müasir vəziyyəti analitik təhlil edilmişdir və konkret dəyərləndirmələr aparılmışdır;
- ipoteka mənzil kreditləşdirilməsinin maliyyə mənbələrinin diversifikasiya-laşdırılması istiqamətləri öyrənilmiş, ipoteka qiymətli kağızları bazarının həcmnin real tələblərə uyğun artırılması zərurəti təhlil edilmiş və bu sahələrdə daha əlverişli istiqamətlər müəyyənləşdirilmişdir;
- Azərbaycanda ipoteka institutunun qanunvericilik bazasının və fəaliyyət prinsiplərinin təkmilləşdirilməsi istiqamətləri müəyyənləşdirilmiş və ixtisaslaşdırılmış ipoteka banklarının və ipoteka investisiya banklarının yaradılması əsaslandırılmışdır;
- ölkəmizdə ipoteka sisteminin və ipoteka mənzil tikintisinin müasir dövrün tələblərinə uyğun maliyyələşdirilməsi üzrə optimal həll modellərinin tətbiqi məqsədi ilə Azərbaycan Respublikasında ipoteka mənzil tikintisinə əsaslandırılmışdır.

Tədqiqat işinin praktiki əhəmiyyəti. Dissertasiya işinin əsas müddəaları, işdə aidə edilmiş elmi və praktiki nəticələr və irəli sürülmüş təklif və tövsiyələr ölkədə ipoteka mənzil tikintisinin inkişafı ilə bağlı yeni qanun, qərar, proqram, konsepsiya və digər bu kimi sənədlərin hazırlanmasında, həmçinin mövcud sənədlərin ləkinilləşdirilməsində və bu istiqamətdə həyata keçirilən tədbirlərin genişləndirilməsi və gücləndirilməsində istifadə oluna bilər.

Tədqiqatın nəticələrinin aprobasiyası. Tədqiqat işinin başlıca müddəaları və əsas nəticələrinə dair 1 məqalə və 1 teziz cap olunmuşdur.

Dissertasiya işinin quruluşu və həcmi. Dissertasiya işi mündəricat, giriş, üç fəsildən, o cümlədən, 10 paragrafdan, nəticə və təkliflər, istifadə olunmuş ədəbiyyat siyahısından ibarətdir

I FƏSİL. Kredit sistemin institusional əsasları

1.1 Kredit sisteminin yaranmasının zəruriyyətinin nəzəri aspektləri və onun tarixi təkamülü

Pul-kredit sisteminin mahiyyəti. Pul-kredit sistemi müasir iqtisadiyyatlarda müstəsna rol oynayır. İqtisadçılar pulu iqtisadi orqanizmin qanı, pul-kredit sistemini isə onun damarları adlandırırlar. Əksər inkişaf etmiş ölkələrdə (o cümlədən, ABŞ, Qərbi Avropa və Yaponiyada) üçpilləli pul-kredit sistemi mövcuddur.

- 1) Mərkəzi bank - əsas vəzifəsi pul-kredit siyasətinin həyata keçirilməsidir.
- 2) Kommersiya bankları. Onların müxtəlif tipləri mövcuddur: investisiya bankları, əmanət bankları, ticarət bankları, ipoteka bankları.

Ən böyük kredit sistemi ABŞ-dadır. Sənaye cəhətdən inkişaf etmiş müxtəlif ölkələrdə pul-kredit sisteminin müxtəlif tərkib hissələri daha güclüdür. Məsələn, Almaniya əsasən ipoteka və əmanət bankları üzrə ixtisaslaşır və birincilər bu sektorda çox böyük xüsusi çəkiyə malikdir. Fransada investisiya və əmanət bankları, bank və İxtisaslaşmış qeyri-bank müəssisələrinə əsaslanan Yaponiyada isə əmanət bankları inkişaf etmişdir. Göstərilən üçpilləli pul-kredit sistemi inkişaf etmiş Cənubi-Şərqi Asiya (Cənubi Koreya, Sinqapur, Honkonq, Tailand, İndoneziya) və sürətlə inkişaf etməkdə olan (Hindistan, Meksika, Braziliya, Argentina, Venesuela, Peru və s.) ölkələrə də xasdır. İqtisadiyyatı zəif olan ölkələrdə isə ikipilləli (mərkəzi bank və kommersiya bankları) və zəif inkişaf pul-kredit sistemi mövcuddur.

Pul-kredit sisteminin tarixi təkamülü. Adından məlum olduğu kimi, pul-kredit sisteminin əsasında pul durur. Hələ məşhur alman filosofu, subyektiv idealizm cərəyanının banisi İmmanuel Kantın "pul nədir?" sualına indiyənədək nəzəri cavab tapılmamışdır. Müasir ekonomiks elmi cəmiyyətdə üç funksionu yerinə yetirən hər bir şeyi pul adlandırırlar.

- Mübadilə vasitəsi - transaksiyalarda ümumi qəbul olunanlıq.
- Qiymətləndirmə vahidi - hər bir məhsulun qiyməti pulla ölçülür.
- Sərvətin yığılması vasitəsi - zinət şeyləri, daşınmaz əmlak və digər aktivlərlə yanaşı insanlar sərvəti pulda da saxlayırlar.

Bir sıra, xüsusən sovet dövrünün rus alimləri pulun funksiyalarından biri kimi “dünya pulu” funksiyasını da əlavə edirlər ki, bununla digər valyutalardan fərqli da dolların bütün dünyada qəbul olunanlığını vurğulamaq istəyirlər. Biz bu yanaşmanı ideoloji xarakterli səhv və əsassız olaraq mürəkkəbləşdirici hesab edirik. Çünki bu funksiya yuxarıda qeyd edilənlərə yeni bir şey əlavə etmir, sadəcə olaraq, digər valyutalardan fərqli olaraq dollar, avro, funt sterlinin istifadə arealı daha genişdir.

Müasir yanaşmada nağd pullarla yanaşı (M0 aqreqatı) bank depozitləri, yüksək likvidliyə malik qiymətli kağızlar, hətta yol biletləri də pul aqreqatına aid edilir. Pulun iqtisadi-fəlsəfi mahiyyətini və praktiki əhəmiyyətini dərinlən anlamağın digər istiqamətini məşhur iqtisadçı K. Marksın irəli sürdüyü problemdə öz əksini tapır: “Çətinlik Dülün əmtəə nımatım çətin olduğundan bu funksiyanı məbədlər öz üzərlərinə götürürdülər, Beləliklə, məbədlər faktiki olaraq müasir bankların çoxsaylı mühüm funksiyalarından biri olan depozitari rolunu yerinə yetirirdilər. Eyni praktika sivilizasiyanın inkişaf etdiyi dünyanın digər regionlarında - Qədim Yunanıstan, Çin, Qədim Roma və s. yerlərdə də tətbiq olunurdu.

Qızılın pul kimi istifadəsinə hələ e.ə. 3000-ci ildə qədim Mesopotamiyada təsadüf olunur. Lakin burada pul rolunu hələ qızıl sikkələr deyil, külçələr oynayırdı. Belə pullar ölkənin yoxsul əhalisi üçün əlçatan olmadığından əsasən topdansatış ticarətdə istifadə olunurdu.

İlk metal pul e.ə. VIII əsrdə Çində, ilk qızıl pul isə ondan bir əsr sonra Kiçik Asiya ərazisində yerləşən Lidiya dövlətində hazırlanıb dövriyyəyə buraxılmışdı. Daşınması qat-qat rahat olan metal pulların yaranması beynəlxalq əmək bölgüsünün və ölkələrarası ticarətin inkişafına təkan verdi və məhz bu zaman Qədim Şərqdə müasir bankların bəzi digər funksiyalarını və ilk növbədə kredit verilməsini yerinə yetirən “Ticarət evləri” meydana gəldi. Pulun məşhur tədqiqatçısı Jek Vezerford “Pulun tarixi” kitabında qeyd edir ki, metal pullar və müasir kredit pullar insanların kəşfidir, onlar nə təbiətdə mövcuddur, nə də heyvan aləmində onlara rast olunur. Pulun dili yalnız insanlara xasdır, eni təfəkkür və davranış üsulunu təsbit etməklə pul bir anın içərisində dünyam dəyişdi. Yalnız indi 3000 il keçdikdən sonra insan əməllərində pulun tam hakimiyyəti şübhəsizdir. Pul bir vaxtlar ailə, tayfa, cəmiyyət

və millət əsaslanan ənənəvi sosial münasibətlərdən yüksəkdə duraraq, onları sıxışdırıb aradan çıxarır” Müvəqqəti sərbəst pulların əhalidən cəlb edilib, bunlara ehtiyacı olanlara kredit şəklində verilməsi müasir bankların əsas funksiyası sayılsa da, ilk banklar məhz puldəyişənlər yaratmışlar. Pul mübadiləsi işinə əsasən zərgərlər baxırdı. Onlar sikkələrin dürüstlüyünü müəyyən etməklə bərabər həmişə özlərində müxtəlif dövlətlərin pullarını saxlayırdılar.

Puldəyişənlərlə sıx əməkdaşlıq etmək məcburiyyətində olan ölkələrarası tacirlər bir ölkədən başqa ölkə arasında hərəkət edərkən tərk etdikləri ölkənin, xüsusən də öz vətənlərini valyutasını özlərinə yük etməmək üçün onu puldəyişənlərdə saxlayırdılar. Müxtəlif tacirlərin pullarını əllərində cəmləyən puldəyişənlər bu tacirlər arasında nağdsız hesablaşmalar həyata keçirirdilər. Sikkələrlə nağd hesablaşmalar zamanı onların keyfiyyətinin yoxlanılması və tərəzidə çəkilməsi kimi mürəkkəb və vaxtاپaran prosedurun həyata keçirilmə zərurətini nəzərə alsaq, belə nağdsız hesablaşmaların müştərilər üçün nə dərəcədə rahat olmasını başa düşərik

Bəzi ölkələrdə, o cümlədən Roma İmperiyasında puldəyişənlər pul sikkələrinin hazırlanması səlahiyyətlərini də əllərinə keçirmişdilər ki, bu da onlara böyük qazanclar (o cümlədən, qeyri-qanuni) əldə etməyə imkan verirdi. Beləliklə, qədim dövrlərdə bəzi puldəyişənlər müasir kommersiya banklarının bəzi funksiyaları (valyuta mübadiləsi, əhalidən depozit qəbulu, nağdsız hesablaşmalar) ilə yanaşı mərkəzi bankın başlıca funksiyası olan pul emissiyasına da sahib olmuşdular.

Böyük pulları bir əldə cəmləyən puldəyişəniərin apardıqları əməliyyatların mühümlüyü, sərvətlərinin sürətli artımı onların cəmiyyətdə nüfuzunu artırır və real hakimiyyətini gücləndirirdi. Bunu gören Roma imperatorlarında ikisi pul emissiyasını puldəyişəniərin əlindən almaq istəmiş, lakin puldəyişənlər təşkil etdikləri sui-qəsd nəticəsində öldürülmüşlər

E.ə. 48-ci ildə Yuli Sezar pul emissiyası hüququnu onlardan alıb, dövlətin səlahiyyətinə keçirərək, ölkədə pul təklifini artırdı. Bu, dövlətə böyük ictimai layihələr həyata keçirmək imkanı verdi - Sezarın xalq arasında nüfuzu artdı, puldəyişənlər isə onun düşməninə çevrildilər və bəzi tədqiqatçıların qənaətinə görə

onun da ölümündə puldəyişənlər müəyyən rol oynamışlar. Sezarın ölümündən sonra iqtisadiyyatda pul təklifi 90%-dək azaldı, qəlp pullar, vergilər və korrupsiya artdı. Adi insanlar yoxsullaşaraq Öz evlərinin və torpaqlarını itirməyə başladılar.

İlk kağız pullar da faktiki olaraq puldəyişənlərlə bağlıdır. Qeyd etdiyimiz kimi, puldəyişənlər əsasən zərgərlərdən ibarət idi və adamlar öz metal pullarını onlara verərək əvəzində borc haqqında imzalanmış kağız alırdılar. Tanınmış bankirlərin verdikləri qiymətli kağızlar hər yerdə qəbul olunan olduqlarından onlar de-fakto pul rolunu oynayır. Çox vaxt bundan sui-istifadə edən bankirlər yalançı (yəni heç bir metal pul təminatı olmayan) kağızlar imzalayıb dövriyyəyə buraxmağa və ehtiyacı olanlara yüksək faizə verməyə başladılar. Onsuz da, pul dəyişilməsi və sələmdən yüksək gəlirlər əldə edərək, ən varlı adamlara çevrilmiş puldəyişənlər (yəni bankirlər) təminatlı kağız pullar “çap edib”, onları da kreditə verməklə ağılasığılmaz dərəcədə sürətlə varlanmağa başladılar. Yeri gəlmişkən qeyd edək ki, müasir banklar da bu üsuldan geniş istifadə edirlər. Məsələn, ABŞ bankların verdiyi kreditlərin həcmi cəlb olunan depozitlərin ümumi məbləğindən, ən azı, 10 dəfə artıqdır. Bu isə o deməkdir ki, əgər bank depozit faizini 4%, kredit faizini isə 9% elan edirsə, o, 10 dəfə artıq məbləği kreditə verməklə əslində bir vahid depozitdən 90% qazanır. Beləliklə, kredit puldəyişənlərin əsas gəlir mənbəyinə çevrilməyə başlayır.

Kredit fəaliyyəti puldəyişənlərin vicdansız varlanmasının daha mir mənbəyini yaradır. Bu, kreditləri qaytara bilməyən müştərilərin çox aşağı qiymətlə dəyərləndirilmiş girovlarıdır.

Veksellərin yaranması ilə müasir bankların daha bir əməliyyatı meydana gəldi. Veksel (alman dilində yazı vasitəsilə pulun dəyişdirilməsi deməkdir) bir şəxsin ikinci şəxsə üçüncü şəxsin ikinci şəxsə müəyyən məbləği verməsini təsbit edir. Veksellər ticarətin inkişafının müəyyən mərhələsində meydana gəlmişdir. Külli miqdarda qızıl külçə və sikkələrin uzun məsafələrə daşınması ağır və bahalı, ən əsası isə itirmə və o dövrlərdə ticarət yollarında geniş yayılmış soyğunçuluq baxımından təhlükəli olduğundan bu xidmətə tələb çox yüksək idi. Bank işi nəzəriyyəsi və praktikasında bu əməliyyatda iştirak edən subyektlərin xüsusi adları vardır;

- remittent - pulu bir yerdə verib başqa yerdə almaq istəyən şəxs.

- trassant — pulu remittentdən alıb, onun başqa məkanda remittentə veriləcəyinə zəmanət verən şəxs.
- trassat- məbləği remittentə qaytaran.

Beynəlxalq ticarətdə veksellərin tətbiqi xüsusən əhəmiyyətli idi. Müasir dövrdə də müəyyən ərazidə qəbul olunan bank kartları, faktiki olaraq veksəl rolunu oynayırlar. Veksəl əməliyyatlarının da əsas icraçıları puldəyişənlər idi. Beləliklə, göründüyü kimi, tədricən puldəyişənlər müasir bankların göstərdiyi bir sıra xidmətləri ilk dəfə olaraq həyata keçirməyə başlamışlar. Bunun məntiqi nəticəsi olaraq “bank” sözü də puldəyişənlərlə bağlıdır: XII əsrdən başlayaraq Genovada (İtaliya) puldəyişənləri bankir adlandırmağa başladılar, (italyan dilində banco - stol, bu kontekstdə isə pul dəyişdirənin stolu anlamına gəlir, belə ki, o dövrlərdə pul dəyişənlər öz əməliyyatlarını şəhər meydanında qoyulmuş stol arxasında həyata keçirirdilər).

Elmi ədəbiyyatda bank fəaliyyətinin yaranmasında və təkamülündə 4 mərhələ ayrılır. Biz pul-kredit sistemi meydana gəlməsini araşdırarkən qədim dövrlərdə bank xidmətləri fəaliyyətinin də inkişafını müəyyən qədər təhlil etdik, odur ki, bank fəaliyyətinin mərhələlərini araşdırarkən əsasən müasir dövrün öyrənilməsinə üstünlük verəcəyik antik dövr və orta əsrlərin üzərində qısa dayanacağıq. I mərhələ - antik dövrlərdən Venesiya bankı yaranana qədər pulun və pul- kredit sisteminin təkamülünü təhlil edərkən biz bank xidmətlərinin hələ qədim zamanlardan tələb və təklifinin mövcud olduğunu qeyd etdik. Bəzi müəlliflərin fikrincə artıq VI əsrdə Vavilonda faizlə pul əmanətləri qəbul edib girovla ssuda verən banklar var idi və ilk pulların da mənşəyini burada axtarmaq lazımdır.

Qədim Yunanıstanda bank fəaliyyəti ilə məbədlərdə məskunlaşan münəccimlər məşğul olurdu. Məbədlərin sərəncamında böyük torpaq sahələri olduğundan onlar bu torpaqların icarəsindən, həmçinin cərimə, hədiyyə və digər mənbələrdən gəlir əldə edirdilər. Tədricən dinin dövlət işlərində rolu azaldıqca məbədlərin bank kimi aparıcı rolu da itirildi.

Artıq IV əsrdə Qədim Afinada məbədlərlə rəqabət aparan puldəyişənlər meydana gəldi ki, İtaliyada olduğu kimi onlar da stol sözündən trapezid adlandırılırdı

(trapezid yunancadan stol deməkdir).

Aleksandr Mafcedonski dövründə “kral bankları” yaradıldı. E.ə. III əsrdə Qədim Romada da banklar Qədim Yunanıstan timsalında təşkil olunmuşdu. Qədim Romada banklar argentari və ya menzari adlanırdı. Onlar əsasən üç bank əməliyyatı həyata keçirirdilər: əmanətlərin qəbul edilməsi, pul köçürmələri və kreditlərin verilməsi. Kreditlərin aşağıdakı növləri verilirdi: sələm, sənaye, daşınmaz əmlak girov götürülməklə (ipoteka). Eyni zamanda onlar qaytarılmayan kreditlərin girovlarının satılması məqsədilə auksionlar təşkil edib keçirirdilər və digər subyektlərin mallarının bu auksionlarda satışına görə komissiya götürürdülər.

Tarixçilərin qənaətinə görə müasir bankların ilk analoqu 1407-ci ildə Genuyada (İtaliya) puldəyişənlərin iri assosiasiyasının əsasında yaradılan Casa di S.Giorgio (müqəddəs Georgi) bankıdır. Bankın əsası XII əsrin ortalarında dövlətin bir sıra özəl şəxslərdən borclanmasının nəticəsində qoyulmuşdur. Bunun müqabilində dövlət bu şəxslərə borc və faizlərin məbləğində bəzi vergi və gömrük rüsumlarını yığmaq səlahiyyətini vermişdi. Görünür, zaman keçdikcə məqsəd və ona nail olmaq birliyi kreditorların xüsusi yoldaşlıq yaratmalarını stimullaşdırmışdı.

Kreditorlardan bəziləridən ibarət olan bank rəhbərliyi dövlətdən tamamilə asdı olmayaraq fəaliyyət göstərirdi və hakimiyyətə gələn hər bir ölkə başçısı bu müəssisənin müstəqilliyini saxlamaq andını verirdilər.

Əgər müqəddəs Georgi bankının ilkin məqsədi yığılan vergilər hesabına dövlətin borcunun qaytarılması idisə, artıq onun yaradılmasından bir il sonra 1408-ci ildə ona özəl əmanətlər qəbul etmək icazəsi verildi. Bankın nüfuz və səlahiyyətləri get-gedə artırdı və sonralar Genuya hökumətinə verdiyi böyük məbləğlərin müqabilində bank Genuyanın müstəmləkə torpaqlarını (o cümlədən, Korsika adası və Kaffa şəhərini) idarə etmək və daha çox vergi növlərinin yığmaq hüququ əldə etdi.

Bundan sonra 1400-cı illərdə özəl bankir evləri əsasında oxşar təşkilatlar, həmçinin montes pietatis adlanan müəssisələr (ortaq kapital tərəfdaşlıqları) əmələ gəlir. Bu mərhələ ilk dövlət bankının yaranması ilə başlayır. İtaliyada geniş təşəkkül tapmış banklar tədricən bütün ölkə ərazisinə yayılmışdı. Onlar bütün ticarət mərkəzlərində - Genuya, Venesiya və Florensiyada - fəaliyyət göstərirdilər. Bunlar

hamısı puldəyişənlərin yaratdığı özəl banklar idi. Nağdsız əməliyyatların daxil edilməsi onunla nəticələnirdi ki, əhalinin, əsasən də tacirlərin başqa şəhərlərə, xüsusən də xaricə köçürmək üçün banklara verdiyi nağd pullar əvəzində pulun ünvanlandığı kreditorun bankına məktub göndərilir və beləliklə, birincinin hesabından məbləğ silinir, ikincinin hesabına isə əlavə olunurdu. Nağd pul isə bankda yatıb qalmaqla, bankirə ondan əlavə olaraq istifadə etmək, məsələn, kredit vermək imkanı verirdi. Bu əməliyyat ciro' dövriyyəsi adlanır.

İlk ictimai banklar da İtaliyada yaranmışdır. Bunlardan birincisi 1156-cı ildə Venesiyada yaradılan ictimai "Montenyev" cirobankı idi. Vergilər bu banka yığılırdı və bank müəyyən bank əməliyyatları aparırdı.

İlk dövlət bankı 1584-cü ildə Venesiyada bankı yaradılmışdır və Banko delta Piazza de Rialto adlanırdı. Onun əsas məqsədi ticarət və sənayenin dirçəldilməsi idi. Bank hökumətin təyin etdiyi məmurlar tərəfindən idarə olunurdu, lakin bu məmurların menecmentinin qeyri-effektivliyi səbəbindən onlar daha təcrübəli özəl bankirləri əvəz olundu. Bu vəzifədə işləmək üçün özəl bankirlər dövlətə böyük girov qoyurdular. İlk dövrlərdə Venesiya bankı bazarda inhisarçı mövqedə idi və özəl şəxslər bank kontorunu yaratmaq hüququndan məhrum idilər. Bunun əvəzində banka depozitlərlə hər hansı bir əməliyyat aparmağa icazə verilmirdi və bank əmanətlərə görə faiz vermirdi. 1619-cu ildə ikinci dövlət bankı olan Venesiya ciro-bankının əsası qoyuldu. Bundan bir müddət sonra birinci ictimai bank bağlandı və Venesiya ciro - bankı yeganə dövlət bankı olaraq qaldı. Ölkədə müxtəlif sikkələr dövriyyədə olduğundan hər iki ictimai Venesiya bankında hesablaşmalar yalnız ölkədə ən yaxşı sikkə olan dukati d'argento-da aparılırdı və bankın kassasına daxil olan digər pullar da dukata nəzərən dəyərləndirilirdi. Qeyd etmək zəruridir ki, bu dövlət bankının da tarixində şərəfsiz hadisələr baş vermiş və 1640 və 1717-ci illərdə ona qarşı sanksiyalar tətbiq olunmuşdur. Həmin dövrlərdə dövlət bankları digər Avropa ölkələrində də sürətlə əmələ gəlməyə başladı: 1609-cu ildə bankirlərin siu-istifadələrinin qarşısını almaq məqsədilə Hollandiya hökuməti Amsterdam şəhərinin zəmanəti ilə ictimai Amsterdam bankı, 1619-cu eyni ildə səbəbdən Hamburq cirobankı, 1635-ci ildə Rotterdam bankı, 1657-ci ildə Stokholm bankı yaradıldı.

Bütün adı çəkilən banklar depozit və mübadilə bankları idi: onlar nağd pul qəbul edir və tələb olunanda verirdilər. Bundan başqa valyuta mübadiləsi həyata keçirirdilər.

1609-1820-ci illərdə fəaliyyət göstərən Amsterdam bankı, 1619-1873-ci illərdə fəaliyyət göstərən Hamburq bankı Venesiya banklarından sonra tarixdə ən çox məşhur olan banklardandır. Onların fəaliyyəti kommersiyaya köməkdən ibarətdir və burada söhbət yalnız kredit təklifindən getmir. O dövrdə dollar kimi universal valyuta olmadığından hər hansı bir xarici bankın xidmətindən istifadə edən müştərinin bu bankın qəbul edəcəyi pula ehtiyacı vardı. Müştərinin (adətən tacirin) vətəninə onun bu ehtiyacını qarşılayan yerli bank ondan yerli sikkə və ya külçəni alıb əvəzində xarici bank tərəfindən qəbul olunan “bank pulu” verirdilər. Amsterdam bankının yetərli fəaliyyəti Adam Smitin “Xalqların sərvətlərinin təbiəti və səbəbləri haqqında tədqiqat” əsərində müsbət qiymətləndirilmişdir.

Bu sahədə növbəti böyük hadisə banknotların (ingiliscə bank note) dövriyyəyə buraxılması idi. Banknot bankın çap etdiyi nağd pul vahididir. Müasir iqtisadiyyatlarda bu səlahiyyət mərkəzi banklardadır və onların çap etdiyi banknotlar ölkənin valyutasıdır. O dövrlərdə isə hər bir bank öz sikkələrinin buraxa bilirdi və əgər baxıq cəmiyyətdə etibar qazanmış bank idisə, onun banknotları iqtisadiyyatda nağd pul təklifini artırmaqla onun canlanmasına xidmət edirdi. O dövrlərdə pulun evdə saxlanması çox təhlükəli olduğundan cirobankları bu xidmətə görə müştərilərdən pul alırdı. Lakin müəyyən müddətdən sonra onlar qeyri-qanuni olaraq müştərilərin pullarını qısamüddətli kredit verməklə qazanc əldə etdiklərinə görə depozitlərə görə pul almağı dayandırdılar - cirobankları qeyri- qanun olaraq depozit banklarına çevrildi və artıq bankların əsas əməliyyatı ciroköçürmələr deyil, sərbəst pulların cəlb edilməsi və onların kreditə verilməsi oldu. Bu əməliyyatın əlverişliliyini görən banklar daha sonra nəinki depozitlərə görə pul almır, hətta əlavə vəsait cəlb etmək məqsədilə depozitlərə görə faiz ödənişi təklif etməyə başladılar və məhz o dövrlərdə müddətli və müddətsiz depozitlər meydana gəldi.

Banka qoyulan depozitə görə bankın müştəriyə verdiyi şəhadətnamə tacirlər arasında ödəniş alətinə çevrilməyə başladı və tədricən bu şəhadətnamələr bank biletləri ilə əvəz edildi Əvvəllər bankın verdiyi biletlər qoyulan depozitlərlə eyni

məbləğdə olsa da, sonralar banklar bundan da sui-istifadə etməyə - daha böyük məbləğlərdə biletlər çap etməyə başladı. *Bu kəşf bankların inkişafına yeni təkan verdi* və eyni zamanda bu sui-istifadələr tarixdə dəfələrlə böhranlarla nəticələndi. Beləliklə, ikinci mərhələdə banklar əsasən ciro bankları idi və qeyriqanun depozit-kredit əməliyyatları həyata keçirənlər də, cəlb edilən depozitlərdən bankın daxili xərcləri üçün istifadə qadağan olunduğundan, onlar rəsmi olaraq depozit bank deyildilər.

I-mərhələ - 1694-cü ildən XIX əsrə qədər. Bu mərhələ əsasən İngiltərə ilə bağlıdır. Əsas bank 1694-cü ildə şotlandiyalı Peterson tərəfindən yaradılan İngiltərə bankı idi. Nizamnamə kapitalı 1 200 000 funt sterlinq olan bu bankın əsas məqsədi hökumətin maliyyə çətinliklərini həll etmək idi. Dövlət bu nizamnamə kapitalını dərhal istifadəyə götürdüyü üçün bu məbləğdə bank biletləri dövriyyəyə buraxıldı. Banka aşağıdakı səlahiyyət və imkanlar verilmişdi:

- Bank biletləri ilə hesablaşmalar.
- Qızıl ticarətində inhisarçı mövqe.
- Veksellərin diskontlaşdırılması - onların nominaldan ucuz qiymətə alınıb nominala satılması və bu fərq şəklində diskont əldə edilməsi.
- Girovla kredit verilməsi və pul qaytarılmadığı halda girovun mənimsənilməsi.
- Əmanətlərin qəbul edilməsi və bunlara görə faiz ödənilməsi.

Bankların təkamülünün üçüncü mərhələsini xüsusiyyətlərindən biri də müxtəlif ölkələrdə *ixtisaslaşmış banklar* əmələ gəlməsidir:

- Şotlandiyada Kral bankı (1695-ci il);
- Kətan ticarəti ilə məşğul olan Britaniya şirkətinin bankı (1706);
- Venesiya bankı (1703);
- Dəniz ticarəti üçün Prussiya bankı (1767);
- Paris uçot kassası (1776);
- * Peterburq bankı (1780) və s.

Bu banklarda çox vacib yenilik - çek hesablaşmaları daxil edildi. Məhz üçüncü mərhələdə banklar rəsmi olaraq depozit bankları statusu aldılar - onlar əmanət cəlb edib qanun olaraq kredit vermək imkanı əldə etdilər. Depozit sahibləri faiz aldıklarına görə bankın bu əməliyyatının əleyhinə deyildilər, Beləliklə, bankın fəlsəfəsi dəyişmiş

oldu. *II-mərhələ - XIX əsrin əvvəllərindən indiyə qədər.* Bu mərhələnin iki əsas xüsusiyyəti qeyd olunur: 1) bankların səlahiyyətlərinin artması; 2) qiymətli kağızlar bazarının meydana gəlməsi [29], Zənnimizcə, birinci xüsusiyyət 111 mərhələ üçün daha xasdır və IV mərhələnin əsas səciyyəvi hadisələri kimi biz aşağıdakıları təklif edirik:

- * mərkəzi bankların meydana gəlməsi;
- * qiymətli kağızlar bazarının inkişafı.

Mərkəzi bankların meydana gəlməsi. Depozit bankları əsasən İngiltərə, Şotlandiya, Avstriya, Almaniya, İsveçrə, həmçinin ABŞ-da geniş yayılmışdı. XIX əsrin əvvəllərində banknotların (nağd pulların) inhisarçı emitenti olan mərkəzi banklar meydana gəlməyə başlayır: Fransa Mərkəzi Bankı 1800-cü ildə Napoleon tərəfindən təşkil olunur, 1806-cı ildə Avstriya bankı, 1860-cı ildə Rusiya Dövlət Bankı meydana gəlir.

Bu dövrdə ipoteka bankları, əhaliyə xidmət göstərən xalq bankları, sənətkarlara əhaliyə xidmət göstərən sənətkar bankları, kredit təklif edən ssuda kassaları və əmanət bankları yaradılır. Əmanət banklarının xüsusiyyət ondan ibarət idi ki, onlar cəlb olunan əmanətləri kredit verə bilməzdilər, yəqinə investisiya obyektinə dövlət qiymətli kağızları ola bilərdi. 1848-ci ildə Prussiyada tezliklə populyarlaşan ilk lombardlar meydana gəlir. Tədricən müasir bank sistemi formalaşmağa başlayır.

Qiymətli kağızlar bazarının inkişafı. İqtisadiyyatın bütün sahələrində olduğu kimi hazırda banklar arasında da müştəri uğrunda kəskin rəqabətin olması ilə səciyyələnir və digər sahələrdəki kimi burada da innovasiya rəqabət qabiliyyətliliyim mühüm şərtidir. Məlum olduğu kimi, innovasiyanın iki növü vardır:

- məhsul innovasiyası - yeni məhsulların yaradılması.
- texnoloji innovasiya - məlum məhsulun istehsalının yeni, daha qabaqcıl texnologiyalarının ilkin tətbiqi.

Bank sferasında rəqabət hər iki istiqamətdə güclü təzahür göstərir- yeni texnoloji tətbiqlər və yeni xidmətlər meydana gəlir. Banklararası rəqabət digər sahələrdə olduğu kimi sənaye inqilabından sonra, xüsusən də XIX əsrin ikinci yarısı və XX əsrin əvvəllərindən kütləvi istehsal erasının başlanması ilə daha da

kəskinləşmişdir. Məsələn, bankın da cəlb olunduğu ilk lizitq əməliyyatı 1877-ci ildə ABŞ-da vətəndaş müharibəsindən sonra tətbiq edilmişdir. Bundan bir müddət sonra faktoring əməliyyatları istifadə olunmağa başlamışdır.

Veksel və bank biletləri qiymətli kağızların bələ bankların inkişafının ilk mərhələlərində meydana gəldiyi haqda yuxanda qeyd olunmuşdur. Müasir elmi dillə desək, bunlar borc tipli qiymətli kağızlardır. Lakin II Dünya müharibəsindən sonra qiymətli kağızlar bazarım sürətli inkişafı nəticəsində bu bazarların iqtisadiyyatda rolu həddən çox yüksəlmişdir və bu bazarın ən fəal iştirakçıları da məhz banklardır.

Pul sistemləri. Pul-kredit sisteminin əsas elementi olan pul özü də tarixi təkamül yolu keçmişdir. Qızıl yeganə pul olduğu dövr pulun *qızıl sistemi* və ya *Paris sistemi dövrü* adlanır.

Qızıl monetlərlə yanaşı, kredit pullarının işlədiyi dövrə, yeni banknotların istənilən vaxt qızıl monetlərə dəyişildiyi sistemə *qızıl-monet sistemi* deyilir. Paris sistemi adlanan bu sistem Birinci Dünya Müharibəsində davam edib.

Bu dövrdən sonra Birinci dünya müharibəsindən sonra 1944-cü ilə qədər *külçə sistemi* mövcud olub - banknotlar qızıl monetlərə yox, qızıl külçələrə dəyişdirilirdilər. Külçələr ancaq ölkələr arasında ödəniş vasitəsi idi, özü də ancaq dövlətlərin qarşılıqlı borclarının Ödənişində istifadə olunur, əmtəə hesablaşmaları isə əsasən milli valyutalarla aparılırdı. Ölkə daxilində isə külçələr yığım (qızılın tezavvasiyası deyilir) rolu oynayırdı. Beləliklə, bu sistem *qızılın demoneizasiyasına* ük addım idi. 1971-ci ilin avqustunda ABŞ dolların qızıla dəyişdirilməsini, guya, «müvəqqəti» dayandırdı. 1976-cı ildə Yamayka konfransında valyutaların qızıl tərkibi prinsipi tamamilə ləğv olundu.

1.2 Bank sisteminin və kredit bazarının müasir iqtisadiyyatlarda yeri

Pul-kredit sisteminin tərifində göründüyü kimi banklar bu sistemin tərkib hissəsidir. Əksər müasir iqtisadiyyatlarda bank sistemi iki iyerarxik pillədən ibarətdir: mərkəzi bank və kommersiya bankları (KB).

Mərkəzi bank. Mərkəzi bankın (MB) iqtisadiyyatda rolu 2 problemin həlli ilə şərtlənir: 1) ölkədə bank və pul sisteminin stabilliyinin təmin olunması; 2) KB və pul

dövriyyəsini tənzimləməklə hökumətlə birlikdə ümumilikdə iqtisadiyyatın inkişafının təmin olunması. MB vahid dövlət pul-kredit siyasəti hazırlayıb həyata keçirilməklə öz fəaliyyətində milli iqtisadiyyatın inkişafı sahəni rəhbər tutur:

MB-nin funksiyalarına aşağıdakılar aiddir:

* Nağd pul emissiyası;

- KB-lərin məcburi ehtiyatlarının formalaşması və bu ehtiyatların saxlanması;
- KB və ssuda-əmanət müəssisələrinə kreditlərin verilməsi;
- Çeklərin inkassasiyası;
- Fiskal agent
- KB dərin fəaliyyətinə nəzarət.
- Pul kütləsinin tənzimlənməsi.

MB-nin balansında onun *aktivlərinə* aşağıdakılar aid edilir: (i) qızıl və xarici valyuta; (ii) KB-lərə verilən ssudalar; (iii) dövlət istiqrazları; (iv) qısamüddətli dövlət öhdəlikləri. MB-nin əsas *passivlər* isə aşağıdakılardır: (i) banknotlar; (ii) KB-lərin depozitləri; (iii) Hökumətin depozitləri (Maliyyə Nazirliyinin hesabı). MB-nin fəaliyyətinin aşağıdakı əsas istiqamətlərini qeyd etmək olar:

1-ci Monetar siyasət Hökumətin daxili iqtisadi siyasətini iki yolla həyata keçirir: 1) fiskal siyasət və ya büdcə vergi siyasəti və 2) monetar siyasət və ya pul-kredit siyasəti. Həm nəzəri yanaşmada, həm də praktikada bu siyasətlərdən intensiv istifadənin həm tərəfdarları, həm də əleyhdarları var.

Tənzimləmə alətləri vergi dərəcələri və dövlət xərclərindən ibarət olan fiskal siyasətin əsas nəzəri tərəfdarları kimi K. Marks və C.M. Keynes tanınır. Marks xüsusi mülkiyyəti təkzib edərək, dövlətin iqtisadiyyata mütləq səviyyədə müdaxiləsini təşviq etdiyindən və buna görə də onun modeli liberal bazar iqtisadçıları tərəfindən inkar edildiyindən, Qərbdə dövlətin iqtisadiyyata aktiv təsiri yanaşması Keynsin adı ilə keynsçilik adlanır. Klassik iqtisadi məktəbin laissez faire (qoy hər şey öz axarı ilə getsin) şüarına qarşı çıxan Keyns öz yanaşmasını nəzəri cəhətdən əsaslandırırmış, ABŞ prezidenti Ruzvelt isə Böyük Depressiya vaxtı ondan uğurla istifadə etməklə keynsçiliyi praktikada da təsbit etmişdir.

Lakin II Dünya müharibəsindən sonra dövlətin fəal iştirakı ilə həyata keçirilən

iqtisadi və sosial bərpa siyasətində dövlətin iqtisadiyyata fəal müdaxiləsinin mənfi cəhətləri (istehsal və innovasiya stimulumun azalması, korrupsiya və digər məmur sui-istifadələri) klassik yanaşmaya müraciəti bir daha aktuallaşdırdı. Lakin tarixi təcrübə mütləq “görünməz əl” prinsipinin də qeyri- təkmilliyini sübut etdiyindən dövlət tənzimləməsindən tam imtina etmədən eyni zamanda liberal bazar dəyərlərini saxlamağa çalışan yeni bir konsepsiyaya ehtiyac duyuldu. Belə yanaşma monetarizm oldu. Başda Nobel mükafatı laureatı M.Fridmen olmaqla Çikaqo məktəbinin irəli sürdüyü monetarizm cərəyan iqtisadiyyatın yalnız monetar üsullarla dövlət tənzimlənməsini qəbul edir. Əgər fiskal siyasət, məsələn Azərbaycanda Maliyyə Nazirliyi, İqtisadi İnkişaf Nazirliyi, Vergilər Nazirliyi, Dövlət Gömrük Komitəsi tərəfindən həyata keçirilsə, monetar siyasətin yeganə icraçısı Mərkəzi Bankdır və əgər bu nazirliklər bütün Ölkələrdə Nazirlər Kabinetinə - Baş Nazirə tabedirsə, Mərkəzi Bank hökumətdən müstəqildir və məsələn, Azərbaycanda və əksər ölkələrdə yalnız və bilavasitə ölkənin prezidentinə tabedir.

Demək olar ki, monetar siyasətin əsas hədəfi pul kütləsinin tənzimlənməsidir və əgər dövlət pul təklifinin artırılması siyasəti həyata keçirirsə, bu, *ucuz (asan) pul siyasəti (easy money policy)*, əgər azaldırsa, bu, *bahalı (ağır) pul siyasəti (tight money policy)* adlanır. Əgər fiskal siyasətdə iki alət (vergi yığımı və dövlət xərcləri) mövcuddursa, monetar siyasətin üç növü vardır.

1)Acıq bazarda əməliyyatlar. Burada MB-nin maliyyə bazarlarında dövlət qiymətli kağızların satıb-alması nəzərdə tutulur. İqtisadiyyat böhranda ikən stimullaşdırıcı siyasət həyata keçirmək və bunun üçün iqtisadiyyatda pul təklifini artırmaq məqsədilə MB dövlət qısamüddətli istiqrazlarını (DQİ) alır. Əksinə, iqtisadiyyat qızanda bahalı pul siyasəti həyata keçirilir və DQİ-ləri sataraq iqtisadiyyatdan pul çəkir.

MB-nin dövlət istiqrazlarını və öhdəliklərini almaqda məqsədi yalnız monetar siyasət həyata keçirmək, lazım gəldikdə (iqtisadiyyat “qızanda”) isə onlan KB, digər şirkətlər **yə** əhali arasında yerləşdirməkdir. Məcburi ehtiyat norması, deyilir. Mərkəzi bank tərəfindən qoyulmuş qaydada KB-lərin MB-də məcburi olaraq yerləşdirdikləri ehtiyatların məbləğinin bu KB-ctaki müddətsiz depozitlərin məbləğinə nisbətində

məcburi ehtiyat norması deyilir.

İqtisadiyyat böhran vəziyyətində olanda stimullaşdırıcı siyasət həyata keçirmək və bunun üçün iqtisadiyyatda pul təklifini artırmaq məqsədilə MB məcburi ehtiyat normasını azaltmaqla pulu ucuzlaşdırır, iqtisadiyyat qızanda onu artırmaqla pulu bahalaşdır.

1) Uçot dərəcəsi. MB-nin KB-lərə verdiyi kreditlərin faiz dərəcəsinə MB- nin uçot dərəcəsi, yenidən maliyyələşdirmə dərəcəsi və ya diskont dərəcəsi deyilir, Bu alətdən də məcburi ehtiyat normasında olduğu kimi istifadə edilir: böhran zamanı onu azaldır, sürətli iqtisadi artım zamanı isə artırır. Monetar siyasət çərçivəsində MB-nin davranışı cədvəl 1-də əks olunur.

Cədvəl 1. Monetar siyasət

Monetar alətlər	İqtisadiyyat böhrandadır	İqtisadiyyat qızmış haldadır
Qiymətli kağızlarla əməliyyatlar	almır	satılır
Məcburi ehtiyat norması	azaldılır	artırılır
Uçot dərəcəsi	azaldılır	artırılır

2. Valyuta siyasəti Bu siyasət çərçivəsində MB aşağıdakıları həyata keçirir:

- bank və firmaların xarici firmalarla hesablaşma qaydalarının tənzimlənməsi;
- xarici valyutalarla əməliyyatların lisenziyalaşdırılması;
- xarici valyutalarla əməliyyatların milli qanunlara uyğunluğuna nəzarət.

3. Milli valyutanın stabilliyi - stabil alıcılıq qabiliyyətinin və məzənnəsinin təminatı. İnkişaf etmiş ölkələrdə qiymət və mübadilə məzənnələrinin stabilliyi, demək olar ki, təmin olunub və monetar siyasətin əsas qayğısı bilavasitə yuxanda qeyd edilən iqtisadi inkişafdır. Amma, məsələn, keçid ölkələrində milli valyutanın stabilliyi xüsusən də iqtisadiyyatın transformasiyasının ilk illərində ön plana keçir. Təcrübə inzibati-amirlik sistemindən liberal bazar iqtisadiyyatına keçid ölkələrində inflyasiyanın səviyyəsinin yüksək olduğunu göstərir ki, bunun da aşağıdakı obyektiv səbəbləri olmuşdur.

Sosializin cəmiyyətində qiymətlərin sabitliyi və zəruri tələbat malları və xidmətlərinin tarazlıq qiymətindən ucuz qiymətə satılması. Bu praktika geniş əhali kütlələrinin belə məhsulları əlçatanlığını təmin etmək üçün həyata keçirilirdi. İş o

yerə çatırdı ki, ərzaq məhsulları (ət, süd, yağ və s.) maya dəyərindən də ucuz qiymətə satılırdı və dövlət bunu dəbdəbə məhsullarını (avtomobil, restoran xidməti və s.) çox baha qiymətə satmaqla kompensasiya etməyə çalışırdı. Belə bir şəraitdə bazar iqtisadiyyatına keçidlə əlaqədar qiymətlərin buraxılması onların dəfələrlə artaraq, tarazlıq səviyyəsinə yüksəlməsinə səbəb olurdu.

Tələbin təklifi üstələməsi. Buna nəzəriyyədə tələb inflyasiyası (demand pull inflation) deyilir. Sosialist ölkələrində belə bir vəziyyət yaranmışdı ki, əhalidə olan böyük pul kütləsinin müqabilində dükanlarda mal çox az idi və yalnız qiymətlərin direktiv olaraq sabit saxlanılması inflyasiyanın qarşısını alırdı. Elə ki, qiymətlər sərbəst buraxıldı və idxal hələ də kifayət deyildi, qiymətlər sürətlə artmağa başladı.

Sosialist ölkələrində milli valyutanın məzənnəsi də bazarla deyil, dövlət tərəfindən təyin olunurdu ki (SSRİ-nin son illərində ABŞ dollarının rəsmi məzənnəsi qara bazardakı, yəni tarazlıq qiymətindən 6-8 dəfə aşağı idi), bu da idxal məhsullarına olan xərcləri və beləliklə, onların qiymətlərini süni olaraq azaldırdı, bu məzənnə də sərbəst buraxılıanda idxal mallarının qiyməti kəskin olaraq qalxdı.

Bütün bu səbəblər üzündən keçid ölkələrində iqtisadi inkişafa nail olmaq üçün hökumətin və MB-nin qarşısında duran ilkin vəzifə inflyasiyanın və bəzi hallarda hiperinflyasiyanın qarşısını almaq idi. Inflyasiyanın aşağıdakı mənfi iqtisadi təsirləri qeyd olunur. Maliyyə sektoruna həddən artıq investisiyalardan itkilər. Qiymətin sürətli dəyişkənliyi şəraitində, bir qayda olaraq, maliyyə aktivlərinin gəlirliliyi ilə müşayiət olunur ki, bu da investisiyaları real sektordan yayındıraraq maliyyə sektoruna yönəldir və beləliklə, ölkənin maliyyə resursları iqtisadi artıma deyil, spekulativ maliyyə bazarının şişməsinə xidmət edir (məlumdur ki, spekulativ maliyyə əməliyyatlarından əldə edilən gəlir ÜDM-ə salınmır sektorunda əldə edilən gəlirlər). Faktiki ölkə itirilmiş səmərə effekti ilə üzləşir ki, bu da iqtisadiyyatda xərc (itki) kimi dəyərləndirilir.

1) *Ümumi qiymət səviyyəsinin və iqtisadiyyatda nisbi qiymətlərin qeyri- müəyyənliyindən doğan itkilər.* Xüsusən özəl sektorun təcrübəsiz və səriştəsiz olduğu keçid iqtisadiyyatlarında belə qeyri-müəyyənlik şəraitində şirkətlər yüksək risk səbəbindən orta və uzunmüddətli investisiya layihələrini maliyyələşdirməkdən çəkinirlər. Beləliklə, bir sıra əlverişli layihələrdən

də imtina olunur ki, bu da itirilmiş səmərədir.

2) Pul sərvətlərinin dəyəri itirməsi, inflyasiya nəticəsində nominal pul formasında saxlanılan sərvət dəyərdən düşür. Pulun həm daxili bazarda alıcılıq qabiliyyəti aşağı düşür, həm də daxili valyutanın real effektiv məzənnəsinin aşağı düşməsi nəticəsində o, xarici valyutalara nəzərən də dəyərdən düşür.

3) Məcmu tələbin azalmasından yaranan itkilər. Əhalinin pul sərvətlərinin dəyərdən düşməsi nəticəsində məcmu tələb və buna görə də istehsal azalır.

4) Vergilərin indeksasiyasının ləng aparılması nəticəsində itkilər. Inflyasiya nəticəsində hər bir şeyin qiyməti qalxanda amortizasiya xərcləri indeksasiya olunmadığı halda vergi bazası süni olaraq artır. Bu isə şirkətin amortizasiya fondunu və mənfəətini azaldır. Digər tərəfdən məlum olduğu kimi, özəl investisiyaların əsas mənbəyi məhz amortizasiya fondu və mənfəət və nisbətən az miqdarda şirkətlərdə bank kreditləridir. Eyni zamanda inflyasiyanın sürətli olduğu şəraitdə kredit üçün faiz dərəcələri də sürətlə artdığından şirkətlərin kredit tələbi xeyli azalır və amortizasiya fondu və mənfəət faktiki olaraq yeganə investisiya mənbəyinə çevrilirlər. Belə bir şəraitdə qiymətin stabil saxlanması dövlətin və deməli, bu siyasəti həyata keçirməli olan mərkəzi bankın mühüm vəzifəsidir.

Kommersiya banklarının fəaliyyətinin tənzimlənməsi. Bu istiqamətin əsas hədəfi ölkənin bank sisteminin möhkəmlənməsi və inkişafıdır. Bu məqsədlə MB aşağıdakı fəaliyyətləri həyata keçirir.

- nağdsız köçürmələrin səmərəliliyinin artırılmasının və ödəməmələrin qarşısının alınmasının təminatı;
- hesablaşma qaydalarının təsbiti;
- bank əməliyyatlarının və KB-lərin mühasibat qaydalarının təsbiti;
- KB-lərin qeydiyyatı alınması və onlara lisenziyaların verilməsi və geri alınması;

MB-nin sahibi kimdir? sualına müxtəlif ölkələrin qanunvericiliklərində fərqli müxtəlif cavablar verir. Bu, əksər hallarda dövlətdir. Lakin MB müstəqil maliyyə müəssisəsi olmaqla dövlətin öhdəliklərinə cavabdeh deyil.

Kommersiya bankları. Kommersiya bankları borc verənlərlə (depozit şəklində)

borc götürənlər (kredit şəklində) arasında vasitəçidir və bu xidmətlərə görə mənfəət əldə edir. Mənfəət - əsasən, verilən böyük kredit faizləri ilə cəlb olunan kiçik depozit faizləri arasında fərqin hesabına əmələ gəlir. Uyğun olaraq KB—nin əməliyyatları 2 yerə bölünür: 1) *passiv əməliyyatlar* - pulların cəlb edilməsi; 2) *aktiv əməliyyatlar* - pulların yerləşdirilməsi.

KB-nın passivlərinə aşağıdakılar aiddir:

- səhmdarların yatırımları olan *bankın nizamnamə fondu*;; səhmdarların *bankın nizamnamə fondunu təşkil edən sərmayələri*;
- müddətsiz depozitlər;
- müddətli depozitlər.

KB-nın aktivləri:

- nağd pullar;
- ehtiyatlar;
- ssudalar;
- dövlət qiymətli kağızları;
- özəl şirkətlərin səhm və istiqrazları.

Bankların əsas məqsədlərindən biri əhəlinin etibarının qazanılmasıdır.

KB-lər aşağıdakı funksiyaları həyata keçirir:

- Pul kapitalının səfərbər edilməsi. Bu yolla ev təsərrüfatları və şirkətlərin qənaətləri kapitalla çevrilir.
- Kredit vasitəçiliyi. Bu funksiya da çox vacibdir. İş burasındadır ki, potensial kreditor və borc götürən arasında bilavasitə münasibətlər qurulması çətinidir və hətta bu, mümkün olduqda belə təklif və tələb olunan məbləğ, müddət, faiz və digər səbəblər üzündən əqdlərin baş tutma ehtimalı çox aşağı olur. Bank kimi vasitəçi bu çətinlikləri aradan qaldırır.
- Kredit pulların yaradılması. Bu, bankların xüsusi funksiyasıdır. Banklar bank depozitləri vasitəsilə çek, plastik kartlar və elektron köçürmələr vasitəsilə istifadə olunan kredit pullar yaradır.
- Hesablaşmaların həyata keçirilməsi. Müasir iqtisadiyyatlarda hesablaşmaların əsas hissəsi nağdsız şəkildə həyata keçirilir və banklar bu halda vasitəçi rolunu

oynayır. Onlar öz müştərilərin sifarişləri ilə tədiyyələr həyata keçirir, onların hesablarına pul qəbul edir, bu hesablara bütün pul daxilolmalarını və pul verilənlərinin uçotunu aparır.

- Qiymətli kağızların emissiyası və yerləşdirilməsinin təşkili. Bu funksiya vasitəsilə banklar ölkədə ilkin və ikinci qiymətli kağız bazarlarının təşkil edir və beləliklə, kredit sisteminin yeni formasını yaradır.
- Məsləhət xidmətlərinin həyata keçirilməsi. Bu funksiyanın əsas məqsədi müştərilərin dayanıqlı, effektiv və rentabelli fəaliyyətini təmin etməkdir. Bununla əlaqədar banklar müştərilərin kredit qabiliyyətinin artırılması məsələləri, onların hesablaşmalarının artırılması, hesabatların tərtib olunması və digər fəaliyyətlər üzrə məsləhətlər təklif edir.

Göründüyü kimi, kommersiya banklarının milli iqtisadiyyatlarda rolu çoxşaxəli və əvəzedilməzdir. Azərbaycan kimi bir xammala əsaslanan və əsas iqtisadi problemi sahəvi və regional diversifikasiyasının həyata keçirilməsi olan keçid ölkələrində bankın yuxarıda araşdırılan funksiyaları arasında əməli sektorunun kreditləşməsi ön plana keçir. Kreditin mahiyyəti və iqtisadiyyatda rolu növbəti paragrafda ətraflı təhlil olunacaq. Bankların iqtisadi inkişafa töhfəsinə həsr olunmuş bu bölmədə isə kredit bazarının və bankların bu bazarda fəaliyyətinin nəzəri məsələlərinin araşdırılması məqsəduyğundur. *Kredit nəzəriyyələri*. Kredit bazarının mahiyyətini anlamaq üçün kreditin iki əsas nəzəriyyəsinə - naturalist və kapitalyaradıcı nəzəriyyələrin əsas müddəalarını araşdıraraq, Naturalist nəzəriyyənin baniləri A. Smit və D. Rikardodur. Bu nəzəriyyənin əsas müddəalarına görə:

- kreditin obyektə pul nemətləri deyil, natural nemətlərdir;
- kredit natural nemətlərin hərəkəti olduğundan, bu cəmiyyətdə məhz maddi dəyərlərin yenidən paylanması üsuludur;
- ssuda kapitalı həqiqi kapitalla eynidir, on görə də onun hərəkəti istehlakçı kapitalın hərəkəti ilə üst-üstə düşür;
- kredit passiv rol oynadığından KB-lər sadə vasitəçidirlər.

Göründüyü kimi bu yanaşma kreditin müasir funksiyalarını nəzərə almır və ona yalnız natural formada maddi nemətlərin hərəkəti kimi baxır, halbuki hazırda pul

formasında ssuda kapitalı istehsaldan və maddi nemətlərdən asılı olmayan müstəqil bir alətdir.

Kapitalyaradıcı kredit nəzəriyyəsini də ingilis alimi Co Lo irəli sürmüşdür. Onun əsas müddəaları aşağıdakılardır:

- banklar “kredit fabriki”, kapitalın yaradıcısıdır;
- bankların aktiv əməliyyatları passivlərə nəzərən ilkindir.

Beləliklə, bu nəzəriyyəyə görə kredit təkrar istehsal prosesindən asılı olmayan müstəqil mövqeyə malikdir və iqtisadiyyatın inkişafında həlledici rol oynayır. Bu tezisə nəticəsi olaraq kredit pul və sərvətlə eyniləşdirilir. Lonun fikrincə kredit ölkənin bütün istehsal potensialını hərəkətə gətirmək, sərvət və kapital yaratmaq iqtidarındadır. Bahklara o, tək vasitəçi kimi deyil, həm də kapital yaradıcısı kimi baxırdı. Lo bu fikirlərini emissiya bankı yaratmaqla həyata keçirmək istəsə də, bu, baş tutmadı və bunun da əsas səbəbi onun buraxmaq istədiyi banknotların kursunun fiksə olunması idi. Biz onu qeyd edə bilərik ki, hər iki yanaşmanın ortaq çatışmazlığı kredit bazarında bazar mexanizmlərinin - tələb və təklifin nəzərə alınmamasıdır. Bununla yanaşı Lonun nəzəriyyəsi praktikaya daha yaxın olduğundan o, XX əsrin məşhur iqtisadçıları - Şumpeter və Keyns tərəfindən dəstəklənmişdir.

Məsələn, Keynsin yanaşmasına görə istehsal və istehlakın stimullaşdırılması üçün kredit faizlərini aşağı salmaq lazımdır. O. ssuda kapitalını pulla eyniləşdirirdi və kredit faizinin pulun miqdarından asılı olduğunu hökm edirdi. Yeri gəlmişkən, bu yanaşma müasir dərsləklərdə uyğun bölmənin əsasını təşkil edir. Hətta monetarizmin banisi M. Fridmen də bu yanaşmanı qəbul edərək, kapitalyaradıcı kredit nəzəriyyəsini inkişaf etdirmiş və öz monetarist nəzəriyyəsində məhz bu müddəaya əsaslanmışdır. Bu nəzəriyyəyə görə iqtisadiyyatın tənzimlənməsinin əsas alətləri pul kütləsi ilə faiz dərəcələrinin dəyişdirilməsidir, nəticədə krediti artırıb azaltmaq olur. Kredit bazarı bazar iqtisadiyyatının qanunları ilə təyin olunan sosial-iqtisadi münasibətlərin müəyyən aspektini ifadə edən iqtisadi kateqoriyadır. Bank sisteminin təkamülünün təhlilindən gördüyümüz kimi, kredit bazarı bazar iqtisadiyyatının inkişafının müəyyən mərhələsində pul kapitalının yığılması miqyasının artması sayəsində təşəkkül tapmışdır. Tələb və təklifin təsiri ilə pul kapitalın ikincilərdən birincilərə hərəkəti baş

verərək, ssuda kapitalına çevrilir. Kredit bazarının mahiyyəti bankın öz vəsaitlərini, yoxsa cəlb olunmuş depozit pulları istifadə etməsindən asılı deyil. Onun mahiyyəti konkret cəmiyyətdə hökmran olan iqtisadi münasibətlər sistemi ilə şərtlənir. Kredit bazan qənaətləri investisiyaya çevirməklə elmi-texniki tərəqqinin reallaşmasına, əsas kapitalın yeniləşməsinə və beləliklə, istehsalın artımına təkan verir. Öz növbəsində iqtisadi artım və bunun nəticəsi olaraq əhalinin pul gəlirlərinin artımı kredit bazan yeni pul kütləsinin axınını şərtləndirir. Beləliklə, kredit bazarı real sektorda təkrar istehsalı stimullaşdırmaqla, özündə, yəni kredit bazarında təkrar istehsal yaradır. Müasir dövrdə kredit bazarının mühüm xüsusiyyəti ölkələrarası kapital axını vasitəsilə dünya iqtisadiyyatının beynəlmilləşməsi prosesini gücləndirməsidir. Eyni zamanda kredit bazan ölkələrin iqtisadiyyatlarının struktur dəyişikliyinə müstəsna rol oynayır. Bu aspekt iqtisadi struktur islahatları astanasında olan Azərbaycan üçün xüsusilə əhəmiyyətlidir. Məsələ burasındadır ki, müəyyən mərhələdə iqtisadiyyatın hər hansı bir sahəsinin (məsələn, Azərbaycanda neft-qaz sektoru) inkişaf etməsi nəticəsində bu sahədə çalışan şirkətlərdə (yəni, onun sahiblərində) böyük məbləğdə pul toplanır. Nə qədər ki, bu sahə artan dalğa üzrə inkişaf edir bu pullar sahənin özünə reinvestisiya olunur. Lakin növbəti mərhələlərdə (məsələn, neft tükənəndə və ya alternativ enerji sahələrinin inkişafı nəticəsində ona tələb azalanda) bu sahələrin inkişafı səngiyir və yığılmış pulların digər gəlirli sahələrə axını baş verir. Əgər neft sahibkarları kifayət qədər çevik və işgüzarlırsa, onlar yeni sahələrə özləri investisiya qoyur, yəni reinvestisiya edirlər, əks halda isə bu yığımlar kredit bazarı vasitəsilə ötürülür. Müasir dövrdə kredit bazarının mühüm xüsusiyyəti ölkələrarası kapital axını vasitəsilə dünya iqtisadiyyatının beynəlmilləşməsi prosesini gücləndirməsidir. Eyni zamanda kredit bazan ölkələrin iqtisadiyyatlarının struktur dəyişikliyinə müstəsna rol oynayır. Bu aspekt iqtisadi struktur islahatları astanasında olan Azərbaycan üçün xüsusilə əhəmiyyətlidir. Məsələ burasındadır ki, müəyyən mərhələdə iqtisadiyyatın hər hansı bir sahəsinin (məsələn, Azərbaycanda neft-qaz sektoru) inkişaf etməsi nəticəsində bu sahədə çalışan şirkətlərdə (yəni, onun sahiblərində) böyük məbləğdə pul toplanır nə qədər ki, bu sahə artan dalğa üzrə inkişaf edir bu pullar sahənin özünə reinvestisiya olunur. Lakin

növbəti mərhələlərdə (məsələn, neft tükənəndə və ya alternativ enerji sahələrinin inkişafı nəticəsində ona tələb azalanda) bu sahələrin inkişafı səngiyir və yığılmış pulların digər gəlirli sahələrə axını baş verir. Əgər neft sahibkarları kifayət qədər çevik və işgüzdürsə, onlar yeni sahələrə özləri investisiya qoyur, yəni reinvestisiya edirlər, əks halda isə bu yığımlar kredit bazarı vasitəsilə ötürülür. Burada iki yol mümkündür:

1) Yeni sahənin şirkətlərinin səhmlərinin alınması. Bu zaman investor passiv tərəfdaş kimi riskə şərik olur.

2) Pulların banklara qoyulması və onların vasitəçiliyi ilə yeni sahənin şirkətlərinə kredit şəklində ötürülməsi. Bu halda pulun sahibi faktiki investor deyil, depozitordur və beləliklə, riski bankın üzərinə qoyur. Qeyd edək ki, ikinci yol daha kütləvidir, bu isə bankların kredit bazarında müstəsna rol oynamalarına işarə edir.

Onu da qeyd edək ki, dövlətin fəal iştirakı ilə sahəvi struktur islahatlarının ən gözəl nümunələrindən biri 1960-cı illərdə Yaponiyada həyata keçirilən islahatlardır. O dövrdə bu ölkədə iki əsas sahə dominant idi: kömür sənayesi və tekstil sənayesi. Qısa müddət ərzində dövlətin təşəbbüsü hər iki sahə perspektivsizlik səbəbindən bağlandı və onların yerini indiki “Yaponiya möcüzəsinə” gətirib çıxaran maşınqayırma və elektronika tutdu. Kredit bazarının funksiyaları onun bazar iqtisadiyyatında istehsal münasibətlərinin yenidən istehsalı rolu ilə müəyyənləşir və aşağıdakılardan ibarətdir:

- kredit vasitəsilə əmtəə dövriyyəsinin təmin olunması;
- ev təsərrüfatları, şirkətlər, dövlət və xarici müştərilərin qənaətlərinin akkumulyasiyası;
- pul fondlarının bilavasitə ssuda kapitalına çevrilməsi və istehsal prosesini təmin etmək üçün kapital qoyuluşu kimi istifadə edilməsi;
- dövlət və əhəlinin xərclərinin ödənilməsi üçün onlara kredit xidmətləri göstərilməsi;
- kapitalın konsentrasiyası və mərkəzləşdirilməsi prosesinin sürətləndirilməsi, güclü maliyyə-sənaye qruplarının yaranmasına yardım.

Kredit bazan pul kapitalının yığılması və hərəkətini təmin etməklə onun pul formasında dəyərinin hərəkəti ilə əlaqədardır. Bu, müxtəlif pul fondlarının kredit resursları və qiymətli kağızlar şəklində yaradılması və istifadəsi vasitəsilə reallaşdırılır. Bu bazarı təhlil etməklə pul fondlarının hərəkət istiqamətini və həcmi, onların sosial-iqtisadi təsirlərini müəyyənləşdirmək mümkündür.

Apardığımız təhlildən görünür ki, müvəqqəti sərbəst pul vəsaitlərinin onu təklif edənlərdən tələb edənlərə çatdıran bir sistem - kredit sistemi mövcuddur ki, o da bu prosesi kredit bazan vasitəsilə həyata keçirir. Bu sistem uzun təkamül yolu keçmiş və iqtisadi əlaqələrdə birləşdirici rol oynayan mürəkkəb iqtisadi münasibətlərin *Teallaşdırılmasına* əsaslanır. Kredit sisteminin iki komponenti var:

- Funksional - kredit münasibətlərinin, kreditləşmənin forma və üsullarının məcmusu: bank, istehlak, kommersiya, dövlət, beynəlxalq kreditlər.
- İnstitusional - sərbəst pul resurslarını cəmləyib, ssuda şəklində təklif edən kredit-maliyyə müəssisələrinin məcmusu: banklar, investisiya, maliyyə və sığorta şirkətləri, əmanət kassaları, lombardlar, kredit kooperasiyaları

Beləliklə, bank kredit sisteminin bir ünsürüdür, lakin ən mühüm ünsürüdür. Kredit bazarının rəqəmsal tərkib hissələrindən biri banklararası kreditdir (BAK). Burada bir bank öz resurslarını başqa banklardan kreditləşmə hesabına artırır. Bu bazarda satıcı rolunda həm güclü tanınmış banklar, həm də yeni yaranmış banklar iştirak edə bilər, Birincilər güclü və etibarlı olduqlarından onların həmişə sərbəst resursları mövcuddur, ikincilər isə hələ müştərilərin azlığı səbəbindən sərbəst pullarını təklif edirlər, Alıcı rolunda öz kredit yerləşdirmələrini genişləndirmək və ya bankın likvidliyini artırmaq istəyən banklar çıxış edirlər.

Son dövrlərdə BAK-ların KB-lərin resurslarının formalaşmasında rolunun artması müşahidə olunur, lakin onların mühüm çatışmazlıqları vardır. Əvvəla, BAK-ların verilmə müddəti çox uzun olmur — adətən 1, 3 və 6 ay (faiz isə sözsüz ki, aşağı olur). İkincisi, bu məbləğlər, bir qayda olaraq, yüksək olmur.

BAK-lara yuxarıda qeyd olunan və MR-nin mühüm monetar tənzimləmə aləti olan onun KB-lərə verdiyi kreditlər də aiddir. Kredit bazanın daha bir mühüm segmenti qiymətli kağızlar bazandır. Bu alətlərin ilkin forması hələ kapitalizmdən

əvvəlki dövrlərdə dövlət istiqrazları idi. Hazırda isə qiymətli kağızlann üç əsas elementi mövcuddur: səhmlər, özəl istiqrazlar, dövlət istiqrazları (qalanlan törəmə qiymətli kağızlar - derivativlərdir).

Kommersiya bankları depozit və banklararası kreditlərlə yanaşı öz istiqrazlarını buraxmaq yolu ilə də əlavə resurs cəlb edirlər. Lakin praktikada depozit resurslar cəlb olunan, bankların istiqraz satışından əldə etdikləri resurslar isə borc resurslar adlanır, belə ki, birinci halda bank passiv rolda, ikinci halda isə aktiv rolda çıxış edir. Daha bir fərq istiqrazlann müddətinin adətən 1 ildən az olmamasıdır.

1.3. Kredit və onun real sektorun inkişafında rolu

Qeyd etdiyimiz kimi kredit sistemi və onun mühüm funksiyası olan müəssisələrin və əhəlinin kreditləşməsi müasir iqtisadiyyatlarda müstəsna rol oynayır. Buna görə də ölkələrin iqtisadi durumunu dəyərləndirmək üçün pul-kredit sisteminin vəziyyəti əsas meyarlardan biri kimi istifadə olunur.

Kredit münasibətləri pul münasibətlərindən qat-qat əvvəlki dövrlərdə mövcud olmuşdur. Məsələn, hələ ibtidai-icma quruluşu dövründə bir ailə və ya tayfanın sərəncamında artıq qalan hər hansı məhsulun (xüsusən də ət kimi tez xarab olan məhsulların) başqasına verilməsində kredit elementinin olması şübhəsizdir və əgər bu borcun artıqlaması ilə qaytarılması şərti qoyulursa, buna faizli kreditin analoqu kimi baxmaq olar.

Kredit sözü latınca iki mənası - “etibar edirəm” və “borc” - olan kreditum sözündən əmələ gəlir. Əsasən ABŞ ədəbiyyatlarının hökmran olduğu müasir yanaşmaya görə kredit borca verilmiş dəyərə deyilir. Bu, pul şəklində də ola bilər, əmtəə şəklində də. Digər oxşar Qərb tərifinə görə kredit ssuda kapitalının hərəkəti kimi səciyyələndirilir. Belə ki, müxtəlif subyektlərin (ev təsərrüfatları və şirkətlərin) qənaətlərinin banklarda depozit şəklində cəmləşib, sonra isə ehtiyacı olanlara kredit şəklində verilməsi doğrudan da ssuda kapitalının hərəkəti kimi dəyərləndirilə bilər. Burada həm depozit sahibi, həm də bank həqiqətən də ssuda verən rolunda çıxış edir.

Rusiya ədəbiyyatlarında da kreditin oxşar təriflərinə rast gəlmək olur. Məsələn, investisiya sahəsində məşhur dərsliyin müəllifi Neşitoyun verdiyi tərif yuxanda

baxılan birinci yanaşmam təkrarlayır: kredit borca verilmiş əmtəə və ya puldur.

Bəzi yanaşmalarda kredit müvəqqəti sərbəst olan pul vəsaitlərinin yenidən bölgüsü kimi müəyyənləşdirilir. Bu tərif kreditin praktiki cəhətim qabartmaqla həm də əvvəlki təriflərdən onunla fərqlənir ki, burada yalnız pulun borca verilməsi kredit hesab olunur, əmtəə isə bu tərifdə aşkar şəkildə öz əksini tapmır və beləliklə, məsələn, dünyada, o cümlədən Azərbaycanda geniş yayılmış praktika - ödəmə müddəti sonraya saxlanılmaqla konsiqnasiyaya verilmiş əmtəələr - bilavasitə kredit kateqoriyasına aid edilmir. Kredit münasibətlərində borc verən kreditor, borc götürüb, onun müəyyən müddətdən sonra qaytarılması öhdəliyini boynuna götürən isə debitor adlanır. Biz öz tədqiqatlarımızda birinci yanaşmaya üstünlük verdiyimizdən borca verilmiş istənilən dəyəri kredit kimi dəyərləndiririk və bu baxımdan konsiqnasiyaya verilmiş əmtəə sahiblərini də borc pul vermiş subyektlər kimi kreditor qrupuna aid edirik. Burada mühüm şərt ondan ibarətdir ki, borc qaytanlanadək borc obyektinin sahibi kreditorudur. Nəzəri olaraq istənilən subyekt debitor rolunda çıxış edə bilsə də, praktikada bu, bir qayda olaraq ödəniş qabiliyyətli hüquqi və ya fiziki şəxs ola bilər. Kreditə borc kapitalının hərəkəti kimi baxılanda bu hərəkətin 6 mərhələsi fərqləndirilir ki, bunları aşağıdakı kimi şərh etmək olar:

- Kreditin yerləşdirilməsi, məsələn, kreditorla debitor arasında kredit müqaviləsinin bağlanması.
- Debitor tərəfindən kreditin alınması - kreditin kredit alan şirkətin hesabına keçirilməsi və ya fiziki şəxsə nağd şəkildə verilməsi.
- Kreditdən istifadə olunması - pulun şirkət tərəfindən investisiyaya yönəldilməsi və ya fiziki şəxs tərəfindən, istehlak malının alınması və ya əmtəə kreditindən istifadəyə başlanılması (məsələn, kreditə alınmış avtomobilin sürülməsi).
- Resursların azad olması - pul şəkildə götürülmüş kreditin investisiyadan sonra geri qayıtması, konsiqnasiyaya verilmiş malın satılaraq, qaytarılacaq məbləğin yığılması.
- Müvəqqəti borca götürülmüş dəyərin geri qaytarılması.
- Kreditor tərəfindən kredit şəklində yerləşdirilmiş dəyərin geri alınması.

Beləliklə, borcun meydana gəldiyi istənilən halda kredit münasibətləri formalaşır.

Müxtəlif meyarlara görə kreditin formaları fərqləndirilir:

1. Təyinatına görə:

- *Sənaye kreditləri* - sənaye müəssisələrinə kapital investisiya və ya dövriyyə materialının alınması üçün.
- *Kənd təsərrüfatı müəssisələrinə* - eyni məqsədlə, o cümlədən torpağın əkinə hazırlanması xidmətlərinin xərclərinin ödənilməsi üçün.
- *İstehlak kreditləri* - fiziki şəxslərə istehlak malları, o cümlədən mənzil almaq və ya təmir etmək üçün.
- *İpoteka kreditləri* - mənzil girov qoyulmaqla həmin mənzilin alışı və ya təmiri üçün.

2. istifadə müddətinə görə:

- *Tələb olunanadək (on call)* - müddət göstərilmir və kreditorun tələbi ilə qısa müddətdə geri qaytarılmalıdır.
- *Müddətli kreditlər* qısamüddətli (I ilədək), ortamüddətli (1-3 il) və uzunmüddətli (3 ildən çox) olur. Müasir banklar qısamüddətli kreditlərə üstünlük verir.
- *İpoteka kreditləri* - mənzil girov qoyulmaqla həmin mənzilin alışı və ya təmiri üçün verilir.

3. Təminatına görə:

- *Təminat.m (girovsuz) kreditlər* nüfuzlu (tədiyyə qabiliyyəti şübhə doğurmayan) müştərilərə verilir.
- *Təminatlı kreditlər* aşağıdakı tələblərə cavab verən girov təminatı olan kreditlərdir:

S girovun bazar qiyməti kreditin əsas məbləğini, nəzərdə tutulan faizləri və girov hüquqlarının reallaşdırılması üzrə xərcləri örtməlidir;

S girovun reallaşdırılması üzrə prosedurlar qısa müddətdə (məsələn, 5 ay ərzində) həyata keçirilməlidir.

4. Verilmə üsuluna görə:

- *Kompensasiya kreditləri* zamanı əvvəl borc götürən öz xərcinin və yalnız

ödəniş haqqında uyğun sənədlər təqdim olunandan sonra bu xərc kreditlə kompensasiya olunur.

- *Tədiyyə kreditləri* zamanı kredit tədiyyə tələbi əsasında bilavasitə ödəniş edilir.

Tədrilçilik -kreditin tranşlarla, yəni tədiyyələrin meydana gəlməsi zamanı verilməsi.

Bank kreditlərinin iqtisadiyyatda və sosial həyatda rolunu araşdırmazdan əvvəl onların mənbələrini təsnifləşdirək.

1) Bankların təklif etdikləri kreditlərin ilkin mənbəyi nizamnamə kapitalı, yəni bank sahiblərinin öz vəsaitləri təşkil edə bilər.

2) Eyni zamanda kreditlərin əsas mənbəyi ev təsərrüfatları və şirkətlərin cəlb edilən qənaətləridir. Hətta bir sıra nəzəri konsepsiyalarda, xüsusən klassik məktəbin nümayəndələrinin yanaşmalarında makrosəviyyədə məcmu qənaətlərin məcmu investisiyalara bərabərliyi ($S = I$) şərti qəbul edilir və bankın yaradılma fəlsəfəsinə görə onun mənfəətinin böyük hissəsinə verilən kreditlərin orta faiz dərəcəsi ilə cəlb edilən depozitlərin orta faiz dərəcəsi arasında fərq (məijə) təşkil etməlidir. Lakin qeyd etmək zəruridir ki, əvvəla $S = I$ şərti praktikada, demək olar ki, heç vaxt ödənilmir - heç də qənaətlərin hamısı hətta uzunmüddətli dövrdə belə investisiyaya çevrilmir. Digər tərəfdənsə müasir kommersiya banklarının göstərdikləri çeşidli xidmətlər nəticəsində, xüsusən də qiymətli kağızlar bazarında fəal iştirak nəticəsində bu kanal ümumi mənfəətin cüzi hissəsinə çevrilə bilər.

3) Bankların digər yerli bank və kredit təşkilatlarından aldığı borclar. Bu kanal da geniş yayılmışdır.

4) Xarici bank və kredit təşkilatlarından borclama. Xüsusən kredit faizlərinin duya bazarına nisbətən yüksək olduğu ölkələrə xaricdən pul axını o dərəcədə geniş yayılmışdır ki, məxsusi olaraq bu məqsədlərə yönəldilən pullar elmi ədəbiyyatda “qaynar pullar” adı ilə məşhurlaşır.

5) Və nəhayət, mərkəzi bankdan alınan kreditlər. Qeyd etdiyimiz kimi mərkəzi bankların kommersiya banklarına verdiyi kreditin faizi yenidən maliyyələşdirmə dərəcəsi adlanır və bu, müasir milli iqtisadiyyatların mühüm makroiqtisadi monetar

göstəricilərindən hesab olunur. Kreditin çoxsaylı limksiyan dörd qrupda aqreqatlaşdırılır.

1.4 İpoteka kreditləşməsinin xüsusiyyətləri və ona təsir edən amillər

Bir çoxları hesab edir ki, ipoteka krediti yalnızca mənzil almaq məqsədi ilə verilir və Azərbaycanda bu həqiqətən belədir. Amma xarici praktikada evi girov qoymaq müqabilində alınan kredit ilə digər ehtiyacları da qarşılamaq olar: təhsil haqqı ödənişi, müalicə və s. Əgər siz banka girov qismində istənilən bir daşınmaz əmlakı təqdim edə bilərsinizsə, bu artıq ipoteka sayılır.

İpoteka, əsasən, uzunmüddətli olur. Bir qayda olaraq, banklar bu kredit üzrə ən aşağı faiz dərəcəsi təklif edirlər. Kreditin rəsmiləşdirilməsi üçün sizin gəlirləriniz olduqca yüksək olmalıdır və siz onları rəsmi şəkildə təsdiq etməyi bacarmalısınız. Kredit üzrə aylıq ödənişlər sizin gəlirlərinizin 40%-dən çoxunu təşkil etməli deyil. Kredit tarixçəsi mənfi olan insanlara bank tərəfindən imtina cavabının verilməsi ehtimalları yüksəkdir.

İpoteka” mahiyyətə əmlakın girov qoyulması ilə həyata keçirilən ipoteka kreditləşdirilməsi əməliyyatlarının və bununla bağlı münasibətlərin məcmusu kimi baxılmalıdır;

1. “İpoteka” anlayışı əmlak üzərində mülkiyyətçilik hüququnun təmin olunması yolu ilə ipoteka krediti prosesinin təşkilinin əsas elementi və mexanizmi kimi qiymətləndirilməlidir;

2. İpoteka, ilk növbədə borclunun kreditor qarşısında öhdəliklərini və bununla bağlı münasibətləri özündə cəmləşdirən bir razılaşma sənədidir;

3. İpoteka və ipoteka kreditinin əsas spesifik xüsusiyyəti onların mənzillə təminat probleminin həllində iştirakıdır və bu halda ipoteka və ipoteka krediti elementləri kifayət qədər cəlbedici və səmərəlidir;

4. İpoteka və ipoteka krediti daşınmaz əmlak, mənzil bazarlarının, həmçinin qiymətli kağızlar bazarının inkişafında məhsuldar və effektivli mexanizmlər kimi baxılmalıdır;

5. İpoteka krediti mexanizmləri kreditorla borcalanlar arasında kredit borcunun

qaytarılması, bununla bağlı zəmanətin təmin edilməsi, eyni zamanda bu proseslərdə ortaya çıxan risklərin sığortalanmasını mümkünləşdirir;

6. İpoteka krediti bazar iqtisadiyyatı şəraitində milli iqtisadiyyatın inkişafında fəal maliyyə aləti kimi çıxış edir, sosial-iqtisadi problemlərin həllində ciddi əhəmiyyət daşıyır və bununla bağlı bu mexanizm dövlətin mühüm maliyyə və sosial-iqtisadi problemlərin həlli mexanizmi kimi dəyərləndirilməlidir və s.

Müəllif qeyd edir ki, ipoteka və ipoteka kreditinin sosial-iqtisadi əhəmiyyəti olduqca vacib sayılmalıdır. Belə ki, sosial-iqtisadi münasibətlər sistemində ipoteka dövlətin ən cəlbədicisi və daha çox tələb olunan iqtisadi və maliyyə mexanizmlərindən biridir. Bundan əlavə, ipoteka sosial-iqtisadi problemlərin içərisində ən kəskin olan mənzil probleminin həlli baxımından əvəzedilməz bir səmərəli mexanizmdir. İpoteka və ipoteka krediti mexanizmləri əhalini mənzillə təmin etməklə bərabər, həm də ölkə vətəndaşlarının həyat şəraitinin yaxşılaşdırılmasında, onların potensialının cəmiyyətin və ölkənin inkişafına yönəldilməsində, ümumilikdə insan resurslarının və kapitalın inkişafında, intellektin reallaşdırılmasında çox böyük rol oynayır və onların səmərəliliyi yüksək qiymətləndirilməlidir.

Müəllif ipoteka kreditinin bir sıra xüsusiyyətlərinə aşağıdakıları daxil etmişdir:

I ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi mexanizmləri bu proseslərdə toplanan maliyyə resurslarının inflyasiyadan qorunmasını təmin edir, onları məqsədli şəkildə mənzil tikintisi sahəsinə yönəldir və tikinti sektoruna investisiya formasında yatırır;

II ipoteka krediti əhalinin mənzilə olan tələbatını real olaraq həyata keçirir, nəticədə iqtisadi proseslər sürətlənir və sosial-iqtisadi problemlər yumşaldılır;

III bu proseslərdə ipoteka krediti mexanizmləri etibarlılıq, əlverişlilik, cəlbədicilik, səmərəlilik xüsusiyyətləri nümayiş etdirir;

IV ipoteka kreditləri uzunmüddətli investisiya resursları kimi mənzil tikintisi proseslərini genişləndirir və maddi istehsalı artırır;

V ipoteka krediti sistemi əmlak və mənzil bazarlarının dinamik fəaliyyətini təmin edir;

VI ipoteka mənzil kreditinin genişləndirilməsi əhalinin rahat yaşayış səviyyəsinin təmin olunmasına əlavə imkanlar yaradır və s.

Müəllifin qənaətinə görə ipoteka mənzil kreditinin müasir reallıqlarının obyektiv təhlili və onun maliyyə resurslarının formalaşması proseslərinin qiymətləndirilməsi məqsədi ilə ilk növbədə, ipoteka mənzil krediti bazarının mövcud vəziyyəti geniş təhlil edilməlidir. Belə ki, ipoteka mənzil krediti bazarı əmlak və mənzil bazarının kifayət qədər dinamikliyini intensivləşdirmək iqtidarındadır. Bu sırada aparılan təhlillər bir sıra nəticələri fərqləndirməyə imkan vermişdir:

- 1) Hazırda ipoteka mənzil krediti bazarı dünya maliyyə böhranından sonra nisbətən dirçəlmə və reabilitasiya dövrünü yaşayır.
- 2) ABŞ və digər Qərbi Avropa ölkələrində ipoteka mənzil krediti bazarı kifayət qədər güclü maliyyə resurslarını özündə cəmləşdirmişdir.
- 3) İpoteka sistemi və ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi mexanizmi inkişaf etmiş ölkələrlə yanaşı, müasir dövrdə əksər inkişaf etməkdə olan ölkələrdə də çox tələb olunan maliyyə mexanizmi kimi qiymətləndirilməlidir.
- 4) İpoteka mənzil kreditləşdirilməsi üzrə resursların formalaşması mənbələrinin diversifikasiyalaşdırılması əksər dünya ölkələri üçün ciddi problemlər kimi qalmaqdadır.
- 5) İpoteka mənzil kreditləri üzrə ən aşağı faizlər iqtisadi cəhətdən və həyat səviyyəsi yüksək olan ölkələrdədir. Bu ölkələrdə ipoteka mənzil krediti üzrə faiz dərəcələrinin 2,7%-dən 4,50%-dək olması həmin kredit növünün cəlbediciliyini və səmərəliliyini nümayiş etdirir.
- 6) İnkişaf etməkdə olan ölkələrdə ipoteka mənzil kreditləri üzrə faiz dərəcələri 6-7%-dən 12-13%-dək olan intervalda dəyişilir. Bu onu göstərir ki, həmin ölkələrdə ipoteka mənzil krediti bazarının daha səmərəli və effektivli təşkili zərurəti qalmaqdadır.
- 7) Postsovet respublikalarında ipoteka mənzil krediti bazarlarının inkişafı üzrə bir sıra Strategiyalar və Milli Konsepsiyaların formalaşdırılmasına, qəbul edilməsinə baxmayaraq, həmin ölkələrdə ipoteka mənzil krediti bazarının iştirakçılarının maliyyə resursları, ipoteka modelləri məhdudluğu ilə seçilir və bu ölkələrdə əhalinin mənzilə olan tələbatının ödənilməsində ipoteka mənzil krediti bazarının xeyli təkmilləşdirilməsi və inkişaf etdirilməsini vacib sayırıq və s.

Müəllif hesab edir ki, ipoteka mənzil kreditinin maliyyə resurslarının formalaşdırılması ipoteka sistemində ən çətin və mürəkkəb problemlərdən biridir. Bu problemlərlə bağlı müxtəlif tədqiqatçı alimlərin, mütəxəssislərin, məsələn, A.Asaul, S.İvanov, M.Starovoytov, V.Klevtsov, A.Vlasov, V.Konnov, V.Savinova, M.Loginov, R.Subbotin, M.Hacıyev, M.Solodilova, E.Hacıyev və digərləri ipoteka mənzil kreditləşdirilməsinin maliyyə resurslarının mənbələrinin modelləşdirilməsi və bu proseslərin qiymətləndirilməsi problemlərinə baxmışlar. Müəlliflər ipoteka mənzil kreditləşdirilməsinin əsas maliyyə resursları sırasında dövlət büdcəsindən ayırmaları, ipoteka fondundan vəsaitləri, ipoteka qiymətli kağızları, bank resursları, xüsusi fondlar və qrantlar, xarici investisiyalar və kreditlər, əhalidən cəlb edilən əmanətlər və depozitlər, mənzil-tikinti təşkilatlarının vəsaitləri, özəl investorların vəsaitləri, sığorta təşkilatlarının vəsaitlərinin və s. əhəmiyyətini xüsusilə bildirmişlər. Bu proseslərin təşkilində bir sıra mühüm məsələləri aşağıdakı kimi qeyd edirik:

I ipoteka mənzil kreditinin əlçatan və əlverişli olması üçün ilk növbədə bu sahənin maliyyə mənbələrinin davamlı və etibarlı müəyyənləşdirilməsi lazımdır;

II maliyyə resurslarının cəlb edilməsi prosesləri ipoteka bazarının bütün iştirakçıları üçün sərfəli və əlverişli olmalıdır;

III maliyyə resurslarının formalaşmasının intensivliyinin və sabitliyinin təmin edilməsi üçün dövlət iqtisadi siyasət mexanizmləri mükəmməl işlənilib hazırlanmalı və yüksək səviyyədə reallaşdırılmalıdır;

IV ipoteka mənzil krediti bazasının qeyri-dövlət iştirakçıları bu bazarın dinamikliyində, inkişafında maraqlı tərəflər kimi çıxış etməsi üçün dövlət tərəfindən stimullaşdırıcı və həvəsləndirici tədbirlər görməlidir;

V ipoteka mənzil krediti bazasının maliyyə resurslarının formalaşdırılması üçün bu sahəyə xarici investisiyaların gətirilməsinin sürətləndirilməsi və xarici investorların bu bazara fəal gəlişi ilə bağlı güclü qanunvericilik bazası formalaşdırılmalı, stimullaşdırıcı mexanizmlərin tətbiqi genişlənməlidir;

VI ipoteka mənzil krediti bazasının ölkədaxili və ölkədən kənar proseslərin

adekvatlığı baxımından tənzimlənməsi, inkişaf etdirilməsi, maliyyə mənbələri kimi çıxış edən mənbələrin məhsuldarlığının artırılması, bütövlükdə maliyyə modellərinin tətbiqinin sürətləndirilməsi üçün kompleks tədbirlər həyata keçirilməlidir;

VII ipoteka mənzil krediti bazarında qiymətli kağızların buraxılması və yerləşdirilməsi ilə bağlı əməliyyatların və tədbirlərin bu bazarın tələb və təkliflərinə müvafiq səviyyədə nizamlanması təmin olunmalıdır;

VIII ipoteka mənzil krediti bazarında intensivliyi təmin etmək üçün, kreditorlarla borcalanlar arasında ən əlverişli və cəlbədicə ipoteka modellərinin reallaşdırılması məqsədi ilə müvəkkil ipoteka banklarının fəaliyyətinin müasir dövrün tələbləri səviyyəsində təşkilivacibdir;

IX bank resurslarının, müxtəlif maliyyə vəsaitlərinin, ayrı-ayrı qurumların, fondların maliyyə aktivlərinin konsolidasiya edilərək ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi bazarına yönəldilməsi üçün ixtisaslaşdırılmış ipoteka banklarının, ipoteka investisiya banklarının, həmçinin qarışıq kommersiya banklarının müxtəlif ipoteka krediti modellərinin geniş çeşidinin mənzilə tələbatı olan vətəndaşlara təqdim edilməsi proseslərinin gücləndirilməsi məqsədi ilə sistemli və kompleks tədbirlərin reallaşdırılması müasir dövrün vacib məsələlərindən biridir və s.

Müəllif Azərbaycanda ipoteka mənzil kreditinin maliyyə resurslarının formalaşdırılmasının optimal variantlar üzrə modelləşdirilməsini müasir dövrün ən mühüm vəzifələrindən biri kimi qiymətləndirir. Bunun üçün müasir dövrün reallıqları nəzərə alınmaqla, ölkəmizdə daha məqbul hesab oluna biləcək ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi modellərinin tətbiqi genişləndirilməlidir. Aparılan tədqiqatlar və araşdırmalar Azərbaycanda ipoteka mənzil kreditinin maliyyə resurslarının formalaşdırılmasının modelləşdirilməsinin bir sıra mümkün istiqamətlərini və perspektivlərini müəyyənləşdirməyə əsas yaratmışdır:

I Ölkədə ipoteka mənzil kreditinin maliyyə resurslarının əsas modelləri sırasında bank sektorunun, xüsusilə ixtisaslaşdırılmış universal ipoteka banklarının yaradılması prosesləri sürətləndirilməlidir;

II İpoteka mənzil kreditləşdirilməsinin maliyyə mənbələrinin gücləndirilməsində vətəndaşların fəallığının artırılması üçün xüsusi mexanizmlər işlənib hazırlanmalıdır.

Məsələn, vətəndaşların ixtisaslaşdırılmış banklarda və ya digər müvəkkil olunmuş banklarda açdıqları depozitlər və yerləşdirdikləri əmanətlər ipoteka kreditləşdirilməsi proseslərinə cəlb edildiyi halda, onlar üçün xüsusi güzəştlər paketinin işlənilib hazırlanması məqsəduyğun sayılmalıdır;

III Ölkənin mənzil bazarında intensivliyin artırılması və əhalinin nisbətən aztəminatlı və azgəlirli hissəsinin mənzilə olan tələbatının ödənilməsi üçün xüsusi dövlət proqramları çərçivəsində “Sosial mənzil ipotekası” proqramının işlənilib hazırlanması və bu məqsədlə “Dövlət Mənzil Tikinti Kompaniyası”nın təsis edilməsi məqsəduyğundur;

IV İpoteka maliyyə mənbəyi kimi ipoteka mənzil kreditləşdirilməsində mənzil əmanətlərinin müəyyən öhdəliklərdən ibarət kontrakt formasında baxılması və reallaşdırılmasıdır. Bu halda əhalidən cəlb edilən depozitlər məqsədli şəkildə mənzil tikintisinə yönəldilir və mənzil tikintisinin maliyyələşdirilməsində əsas mənbələrdən biri kimi çıxış etməlidir. Belə bir yanaşmanın uzun müddətə risksiz təminatı üçün bu modelin kifayət qədər cəlbedici olması vacib amildir. Belə olmadığı halda, yeni əmanətçilərin sayının azalması mənzil tikintisinin maliyyələşdirilməsi prosesində çətinliklər yarada bilər. Bu məqsədlə , baxılan modelin hüquqi tənzimlənməsi və praktiki mexanizmləri kifayət qədər təkmilləşdirilməli və balanslaşdırılmalıdır;

II FƏSİL. İpoteka kreditləşdirilməsinin maliyyə resuslarının müasir vəziyyətinin təhlili

2.1 İpoteka mənzil tikintisi bazarının institusional mühitinin iqtisadi diaqnostikası

Hər bir insanın normal bir şəraitdə yaşaması hələ qədim vaxtlardan belə həmişə aktual olmuşdur. Bu məqsədlərlə insanlar müəyyən vasitələrdən istifadə etməklə, ilk növbədə özlərinə yaşamaq üçün şərait yaratmaqla, ev tikmişlər. İlk insan yaşayış massivlərinin formalaşması ilə bərabər, bu proseslər genişlənməyə başlamış və müəyyən meyarlar əsasında təkmilləşdirmələr baş vermişdir. Hələ bizim eradan əvvəl VI əsrin başlanğıcında Afina arxontu Solon torpaq borclarının ləğvi və bu sahədə müəyyən sərbəstliyi təmin edən islahatları keçirməyə nail olmuşdur. Belə ki, o vaxta qədər torpaq üzrə öz borcunu ödəyə bilməyən, nəticədə qula çevrilirdi. Bunun qarşısının alınması üçün bu kimi borcların məbləğini və ödəmə vaxtını göstərən xüsusi dirəklər və yaxud lövhələr basdırılırdı və bunlar sonradan yunanca “hypoteka”, yəni “ipoteka” adlandırılmağa başlandı. Bunun mənası ondan ibarət idi ki, torpaq kredit formasında verilirdi və bunun üçün müəyyən borc öhdəlikləri “ipoteka” formasında müəyyənləşdirilirdi.

“İpoteka” termininin mənası yunancadan torpağı borca götürənin kreditor qarşısında öhdəlikləri mənasını verir. Bu kimi anlayışın hələ Qədim Misirdə formalaşmasına baxmayaraq, ipoteka termini o dövrlərin dövlətləri səviyyəsində ilk dəfə qədim Yunanıstanda (Afinada) bizim eradan əvvəl 594-cü ildə rəsmi olaraq istifadə edilməyə başlanılmışdır. Bu dövrdən başlayaraq “İpoteka” anlayışı özündə satıcı və alıcı arasında olan öhdəlikləri əks etdirən bir razılaşma kimi çıxış etmişdir. Yeganə şərt kimi bu razılaşmanın üçüncü bir şəxs tərəfindən tanınması olmuşdur. 2600 ildən çox keçməsinə baxmayaraq, hər hansı bir “ipoteka” razılaşması üzrə üçüncü bir şəxsin zəmanət verməsi bu gün də təcrübədə istifadə olunmaqdadır. Sonralar bu proseslər müəyyən deformasiyalara məruz qalmış və təkmilləşdirilmişdir.

Qədim alman və rus mülki hüquq aktlarında kreditor qarşısında öhdəliklərin ifadə formasının latınca “fiducia” sözündən götürülən “İlulsiya” adlandırmışlar.

Bunun mənası kreditorun borclu tərəfindən borcun qaytarılmasını müəyyən vaxt ərzində tələb etməsi və bu baş vermədikdə isə borc predmeti kimi göstərilən mülkün və ya əmlakın qaytarılmaması hüququnun olması ilə bağlı idi. Əgər borclu öz borcunu vaxtında qaytarardısı, bu barədə iddia sənədi kimi “*inclio fiducia*” hazırlanardı, bu isə borc predmeti kimi qoyulan mülkün və ya əmlakın borcluya qaytarılmasını təmin edirdi. “*Fidutsiya*” sənədində tərəflər arasındakı şərtlərdən biri kimi göstərilən “*pactum vendendo*”ya görə kreditor borc vaxtında borc vaxtında ödənilmədiyi halda girov qoyulmuş mülkü və əmlakı özündə ovlaya bilərdi. “*İpoteka*” münasibətləri inkişaf etdikcə, bunların əsasında mülk və ya əmlakın girov predmeti kimi çıxış etməsi bütün dövrlərdə öz aktuallığını saxlamışdır. Bunlardan biri kimi qeyri-formal girov hesab edilən “*pignus*” terminini qeyd etmək olar. Həmin terminin mənası latıncadan “*pignus*” sözündən formalaşmışdır və bu kimi razılaşmaya əsasən borc götürən kreditor qarşısında girov qoyduğu mülkü və ya əmlakı müəyyən mənada müdafiə etmək hüququ əldə edirdi. Belə ki, kreditor borclunun mülkünü və ya əmlakını tam mülkiyyətinə götürə bilməzdi və yalnız onu istifadə üçün əldə edə bilərdi. Bu halda borclu “*İpoteka*” razılaşması əsasında götürdüyü borcunu qaytardıqdan sonra mülk və ya əmlak yenidən onun ixtiyarına qaytarılırdı.

“*İpoteka*” termini Roma imperiyası dövründə müəyyən yeni elementlərlə təkmilləşdirilmişdir. Məsələn, Antonio Piyanın imperatorluğu dövründə ipoteka bankları haqqında qanunvericilik işlənib hazırlanmış və dövlət tərəfindən ipoteka kreditləşdirilməsinə xüsusi önəm verilmişdir. Sonralar bu imperiyada dul qadınların və yetimlərin dəstəyi üçün xüsusi fond yaradılmış və ipoteka kreditləri illik 5 %-lik səviyyəsində verilmişdir. Bu onunla bağlı idi ki, Roma imperiyasında artıq qul təsərrüfatları zəifləməkdə idi və kütləvi sürətdə torpaqların icarəyə verilməsi proseslərinə başlanmışdı. Qeyd edək ki, o dövrdə məhz ipoteka institutunun klassik forması əmələ gəlmişdir. Belə ki, ipoteka kreditləri şərtləri borcluya girov kimi qoyulan torpaqdan istifadəyə və borcların qaytarılması üçün vəsait aidə etməyə imkan verirdi, kreditor isə girov kimi qoyulan torpaqdan istifadə prosesində müəyyən nəzarəti həyata keçirməklə, girov predmetinin pisləşməsinə və ya itməsinə imkan

verməməyə çalışırdı.

Beləliklə, müasir “ipoteka” anlayışı əsas etibarilə Qədim Romada formalaşmışdır və bu tip ipoteka birbaşa olaraq, girov prinsipləri ilə bağlıdır. Müasir dövrdə də bu prinsiplər demək olar ki, tamamilə öz aktuallığını saxlamaqdadır və əsas dəyişikliklər ipoteka kreditlərinin həcmi, məqsədi, onun qaytarılmasının etibarlılığından ibarətdir. Orta əsrlərdə Avropa dövlətlərində qanunvericilik aktlarının formalaşdırılması və təkmilləşdirilməsi ilə əlaqədar olaraq, bu regionun müxtəlif dövlətlərində qeyri-rəsmi fəaliyyət göstərən inotcka razıl asmaların rəsmiləşdirilməsi həyata keçirilmişdir.

Məsələn Fransada isə XVI əsrin sonlarından başlayaraq, ipoteka münasibətləri əsasən girov predmeti kimi əmlakla bağlı olmuşdur. Bu halda əmlakın sahibinin dəyişməsindən asılı olmayaraq, ipoteka kreditinin girov predmeti kimi razılaşdırılan əmlak, həmin kredit qaytarılana qədər başqa məqsədlərə yönəldilə bilməzdi və s. Göründüyü kimi, “ipoteka” anlayışının əsasında bütün dövrlərdə əmlakın girov predmeti kimi çıxış etməsi əsas cəhətlərdən biri kimi xarakterizə olunur. “İpoteka” anlayışının mühüm xarakterlərinə girov predmetinin vacib olması ilə bərabər, bu predmetin borclunun istifadəsində qalmasını da göstərmək olar. Bu qeyd edilənlərlə əlaqədar olaraq, “ipoteka” anlayışının əsasında müəyyən müddətə götürülmüş borcun qaytarılması məqsədi ilə girov formasında daşınmaz əmlakla təmin olunması dayanır.

Qeyd edək ki, “ipoteka” və “ipoteka kreditləşdirilməsi” anlayışları bir-biri ilə sıx bağlıdır. Bu halda “ipoteka” baza elementi kimi çıxış edir və “ipoteka kreditləşdirilməsi” prosesi isə bütövlükdə maliyyə-iqtisadi münasibətləri, kreditor və borclunun öhdəliklərini, hüquqlarını özündə birləşdirir. “İpoteka” termini ingiliscədən tərcümədə də eyni mənanı kəsb edir. Bu sözün ingilis dilində üç mənşəyi olsa da (“hypothec”, “lien” və “mortgage”), hər üç mənada “ipoteka” kimi başa düşülür. “İpoteka” və “İpoteka krediti” anlayışları XX əsrin 30-cu illərindən başlayaraq bir sıra güclü dünya ölkələrində geniş yayılmışdır. Məsələn, ABŞ-da həmin illərdə “Böyük depressiya” böhranından sonrakı fəsadları aradan qaldırmaq, ölkədə iqtisadi fəallığı artırmaq, tikinti sektorunu gücləndirmək və əhəlinin sosial

problemlərinin həllini sürətləndirmək üçün ipoteka kreditlərindən fəal istifadə edilməyə başlanılmışdır. Avropa ölkələrində də, xüsusi ilə II Dünya müharibəsindən sonra ipoteka fondlarının yaradılmasına və ipoteka əmanət yığım banklarının formalaşmasına ciddi önəm verilmişdir. Bu tədbirlərin əsas mahiyyəti ilk növbədə sosial problemlərin həlli ilə bağlı olmuşdur.

Qeyd edəki ki, “ipoteka” və “ipoteka krediti” anlayışlarının mahiyyəti bir sıra dünya iqtisadçıları və alimlərinin elmi əsərlərində, baxışlarında və mülahizələrində yer almışdır. D.Nord və R.Tomas daşınmaz əmlakla bağlı tədqiqatlarında və ipotekaya münasibətlərində iqtisadi inkişaf baxımından, xərclərin optimallaşdırılmasının maksimum effektin əldə edilməsini hesab etmişdi. A. Ceffe və C. Sirmans daşınmaz əmlakın və mənzil təsərrüfatının optimallaşdırılmasını, əhalinin mənzilə olan fasiləsiz tələbatının ödənilməsində daşınmaz əmlakın Özünün girov predmeti kimi çıxış etməsinin iqtisadi səmərəliliyini, bütövlükdə ipoteka İnstitutundan istifadənin əlçətməz olmasının vacibliyini bildirmişlər. T. Hobbs məşhur “Leviafan” əsərində insanlar arasında olan sosial gərginliyin aradan qaldırılmasına, əmlakla, mənzillə bağlı problemlərin həllinin cəmiyyətdə siyasi baza institutlarının formalaşmasının müəyyən dərəcədə asılılığına toxunmuşdur.

Müəllif insanların sosial problemlərinin həllinin institusional həllini vacib saymış və ipoteka İnstitutunun bu proseslərdə mühüm rolunu qeyd etmişdir. K. Rozen ipoteka münasibətləri ilə daşınmaz əmlak arasında bağlılığı mənzil problemlərinin həllində əsas predmetlər kimi baxılmasını əsaslandırmışdır. Müəllif ipoteka mexanizminin əlçətan və asan olmasını mühüm şərtlərdən biri kimi xarakterizə etmişdir. B.Bruqqeman və C.Fişer ipotekanı maliyyə mexanizmi kimi tədqiq edərək, bildirmişlər ki, ipoteka sosial problemlərin, xüsusilə mənzil problemlərinin həllində kifayət qədər kompleks məsələləri əhatə edə biləcək bir mexanizm təsiri bağışlamaq imkanına malikdir. S.Maizel ipoteka münasibətlərində əmlakın rolunu xüsusi qeyd etməklə, ipotekam kreditor tərəfindən borcluya verilən vaxt və borc məbləği dəyərində borc öhdəliklərinin qaytarılmasına zəmanət kimi dəyərləndirmişdir. M.Kon maliyyə institutlarını tədqiq edərkən, ipotekanı dəyərli və sosial əhəmiyyətli maliyyə mexanizmi kimi qeyd etmişdir. M.Ronald və A.Mauris

daşınmaz əmlakın maliyyə aspektlərini tədqiq edərkən, ipoteka mexanizminin formalaşmasında və reallaşmasında bir qrup prinsipial meyarları nələmişlər. Müəlliflərə görə, ipoteka kreditorla borclu arasında olan münasibətləri kəşf etdirən razılaşma forması olmaqla bərabər, həm də real sosial problemlərin həllinin səmərəli mexanizmi kimi çıxış edir. Bununla belə, ipoteka və ipoteka krediti mürəkkəb maliyyə-kredit mexanizmləri kimi xarakterizə olunurlar. Amerika Dışınmaz Əmlak İnstitutunun hazırladığı materiallarda ipoteka borclunun kreditor ijişisində öhdəliklərinin məcmusu olan bir razılaşma sənədi kimi göstərilmişdir. Bu lüldə, əvvəldə qeyd etdiyimiz kimi, girov predmeti formasında qoyulan əmlak kreditor borcun razılaşdırılmış şəkildə ödənilmədiyi təqdirdə, ipotekada nəzərdə tutulan girov predmeti əmlakını almaqla, borcun qaytarılmasını təmin etmək hüququ əldə edir. Başqa sözlə, ipoteka - kredit müqaviləsində əksini tapmış borcun qaytarılması üçün əsas mexanizm kimi çıxış edir. C.Boykin əmlak və maliyyə münasibətlərini araşdırarkən, dövlətin və cəmiyyətin ciddi narahatlığına səbəb ola biləcək sosial problemlərin, xüsusilə, mənzil probleminin həllinə sistemli yanaşmada, əhalinin maliyyə resurslarına çıxışının asanlaşdırılması, əmlakla bağlı proseslərin nizamlanması, bütövlükdə, mənzil əldə olunması üçün əlverişli ipoteka mexanizminin tətbiqini vacib məsələlər kimi dəyərləndirmişdir. Bu halda ipoteka dövlətin mühüm maliyyə mexanizmlərindən biri kimi xarakterizə olunmaqla bərabər, eyni vaxtda iqtisadi-maliyyə, həmçinin sosial problemlərin həlli mexanizmi kimi təsir bağışlayır. Amerika iqtisadçısı, Nobel mükafatı laureatı M.Miller ipotekanı bilavasitə maliyyə mexanizmi, maliyyə aləti adlandırmış və onun real sosial-iqtisadi proseslərdə rolunu yüksək qiymətləndirmişdir.

“İpoteka” və “ipoteka krediti” anlayışları bir qrup tədqiqatçı alimlərin (A.Dobnnin, Y.Smimova, Y.Yasin, K.Skorbin,V.Vaskov, A.Yakuşev, S.Artyomov, A. Fyodorova, KJuravlyova, N.Kosareva, N.Pastuxova, N.Roqojina, S.Litvinova, M. Solodilova, O. Rudikova, R.Xulaqov, L.Solovyova, A. Aksyonov, V. Davidenko, S. Danilov və L.Quzikova) elmi əsərlərində baxılmışdır. Tədqiqatçı A.Dobnnin qeyd etmişdir ki, ipoteka əslində bir sistemlilik forması kimi baxılmalıdır, yəni ipoteka sistemi əmlakın girov qoyulması yolu ilə həyata keçirilən kreditləşdirmə

əməliyyatlarının qarşılıqlı hərəkət elementləri və qarşılıqlı əlaqəli münasibətlərin məcmusudur. Bu sistemin elementləri kimi ipoteka kredit institutları, köməkçi elementləri kimi isə infrastruktur çıxış edir. Belə qarşılıqlı və əlaqəli prinsiplər qorunmadıqda, ipoteka sisteminin effektivli fəaliyyəti qeyri-mümkündür. Qeyd edək ki, ipoteka problemləri tədqiqatçıların əksəriyyəti bu mexanizmin bilavasitə sosial-iqtisadi münasibətlər sistemində əhəmiyyətinə də ciddi önəm vermişlər. Y.Smimova sosial- iqtisadi münasibətlər sistemində ipotekanın mahiyyətini araşdırmışdır. Müəllif bildirir ki, ipoteka dünya ölkələrinin əksəriyyətində sosial-iqtisadi məsələlərin həll ' dilməsində vacib dövlət iqtisadi siyasəti alətlərindən biridir ipoteka ilk növbədə ciddi sosial problem kimi xarakterizə olunan mənzil probleminin həllinə əhəmiyyətli təsir göstərir . Bu məsələdə müəlliflə razılaşmamaq olmaz.

Belə ki, hər bir dövlətin iqtisadi siyasətinin əsasında əhalinin, onun vətəndaşlarının rifahı, yaxşı yaşayış səviyyəsi, xüsusilə də, rahat mənzillə təminatı vacib və strateji məsələlərdən hesab olunur. Cəmiyyətin davamlı və sabit inkişafı onu əhatə edən insanlardan, ailələrdən, ailə institutlarından, İlk növbədə, gənc ailələrdən bilavasitə asılıdır. Əgər gənclər ailə qurarkən və cəmiyyətin gələcəyi olan övladlarını böyüdərkən, əsasən mənzil çətinlikləri ilə üzləşərsə, istər-istəməz bu mühüm sahədə problemlər özünü göstərəcəkdir. Hər bir vətəndaşın, gənc nəslin nümayəndəsinin sosial-psixoloji durumunun gərgin olması, sarsıntılarla müşayiət edilməsi bütövlükdə cəmiyyətdə, məntiqi olaraq ölkədə sosial-iqtisadi problemlərin artmasına gətirib çıxara bilər. Bundan əlavə, vətəndaşların sosial gərginliyi, mənzillə bağlı çətinlikləri birbaşa olaraq, iqtisadi inkişaf proseslərinin ləngidilməsinə səbəb kimi göstərilə bilər. Beləliklə, ipoteka və ipoteka krediti konseptual olaraq, qarşılıqlı və çoxfunksiyalı sistem kimi hər bir ölkənin sosial-iqtisadi proseslərinə ciddi təsir etmək imkanına malikdir.

Tədqiqatçı V.Vaskov İpoteka vasitəsilə mənzil probleminin həlində dövlətin rolunun vacibliyini araşdırmışdır. Müəllif qeyd edir ki, mənzil sahəsi milli iqtisadiyyatın mühüm tərkib hissəsi olmaqla bərabər, dövlət tərəfindən nizamlanması vacib sayılan, həm də mühüm sosial-iqtisadi əhəmiyyət daşıyan bir sahədir. Bu sahə insanları mənzillə təmin etməklə bitmir, eyni zamanda vətəndaşların əmanətlərinin

qorunmasına, artırılmasına, bu resursların ictimai təkrar istehsal edilməklə fəal istifadəsinə şərait yaradır. Tədqiqatçı S.Artyomov bu qəbildən olan problemləri araşdırmışdır. Müəllif qeyd edir ki, ipoteka-mənzil krediti geniş formada hüquqi, iqtisadi və sosial münasibətləri özündə əks etdirməklə, dövlətin əhalinin yaşayış şəraitinin yaxşılaşdırılmasında çoxfunksiyah mürəkkəb bir mexanizm kimi aktualdır. Bu həm də mənzil bazarının dinamikliyini və fəallığını qorumaq baxımından mühüm əhəmiyyət kəsb edir. Buna görə də dövlətin mənzil siyasəti və ipoteka ilə bağlı təcrübi mexanizmləri mənzil bazarına adekvat işlənib hazırlanmalı, həyata keçirilməlidir.

Müəllifin bu mülahizəsinə əlavə kimi, bildirmək olar ki, dövlət fəal mənzil bazarını qoruyub saxlamaqla, buradakı prosesləri stimullaşdırmaqla, ipoteka sistemi vasitəsilə maliyyə resurslarını mühüm sosial-iqtisadi problem olan əhalinin mənzilə olan tələbatına istiqamətləndirilməsi, bütövlükdə, ölkədə sosial-iqtisadi prosesləri sürətləndirməyə, əhalinin iqtisadi fəallığının artırılmasına, yaşayış səviyyəsinin yüksəldilməsinə əlverişli şərait yarada bilər. İqtisadi sistemin davamlı və effektivli ol ması üçün resurs potensialından səmərəli istifadə edilməsi bütün dövrlərdə aktuallığı ilə ön planda olmuşdur. İqtisadi islahatlar zamanı bu problemlər daha qabarıq üzə çıxır. İslahatların ilk mərhələsində bir balaca radikallaşma müşayiət olunduğu zaman həssas sahələr kimi mənzil-kommunal sistemi maliyyələşdirilmə baxımından kifayət qədər çox ciddi problemlərlə üzləşir, mənzil fondunun yenilənməsi çətinləşir, əhalinin mənzillə təminatı problem məsələyə çevrilir və sosial-iqtisadi narazılıq artır.

Tədqiqatçı A.Fyodorova bu problemləri araşdırarkən, qeyd etmişdir ki, son onilliklərdə ipoteka və ipoteka krediti mexanizmləri ən çox baxılan, müzakirə olunan, həm də perspektivliyi ilə fərqlənən dövlət İqtisadi və maliyyə mexanizmləri kimi diqqət çəkməkdədirlər. Çünki ipoteka bir sıra iqtisadi və sosial problemlərin həllinə imkan vermək İqtidarındadır. Belə ki, ipoteka kreditləşdirilməsinin həcmnin artırılması əhalinin ödəmə qabiliyyətini yüksəldir, bu isə öz növbəsində ilkin mənzil bazarı tikintisini sürətləndirir. Bu baxımdan ipoteka kreditləşdirilməsi dünya təcrübəsində mənzil probleminin həllində büdcədən kənar investisiyaların və maliyyə resurslarının formalaşdırılmasında təcrübədə sınaqdan çıxmış etibarlı üsullardan biri

kimi xarakterizə olunur.

Belə ki, ipoteka kreditləşdirilməsinin sosial-iqtisadi problemlərin həllində effektivliyinin artırılması münasibətlər sistemində qarşılıqlı fəaliyyət göstərməyə, problemləri araşdırmağa, səmərəli dövlət mexanizmləri işləyib hazırlamağa, bu proseslərin tətbiqinin asanlaşdırılmasına, əhalinin mənzil təminatında ən cəlbəedici, əlverişli alətlərdən istifadəyə çalışırlar. Bu halda ipoteka kreditləşdirilməsi, mənzil tikintisi prosesləri sürətlənir və mənzili gözləyən vətəndaşların qarşılıqlı etimadı artır, sosial-iqtisadi problemlərinin həllində dövlətin dəstəyinə güvənməklə, bu proseslərin intensivləşdirilməsi baş verir, nəticədə, ölkənin sosial-iqtisadi problemlərin həllinə əlverişli şərait yaranır. Tədqiqatçılar Kosa Reva, N.Pastuxova və N.Roqojina bu proseslərdə dövlətin makroiqtisadi ülvəyyədə ipoteka bazarının fəaliyyətinin daha effektivli olması üçün bir sıra amillərə, məsələn, ipoteka bazarının daha geniş fəaliyyət göstərməsinin makroiqtisadi mühitin təmin olunması, mənzil bazarında təklifin, ipoteka kreditlərinə təkliflərinin və tələbin stimullaşdırılması, ipoteka və mənzil bazarlarında sağlam rəqabətin müvəqqəti yerli siyasətinin yürüdülməsi ipoteka bazarında bank sisteminin fəallığının artırılması və s. ciddi önəm verməsinin vacibliyini bildirmişdir.

2.2 İpoteka mənzil tikintisinin maliyyələşdirilmə aspektlərinin qiymətləndirilməsi

Ölkə üzrə sosial-iqtisadi problemlərin kompleks baxılması və həll edilməsində ipoteka mexanizminin və ipoteka kreditləşdirilməsinin funksiyalarının daha effektiv formada müəyyənləşdirilməsi, genişləndirilməsi, bununla bağlı, fəaliyyət proseslərində tələb olunan təcrübə mexanizmlərinin, üsul və alətlərin ləkmilləşdirilməsi məqsədilə bu proseslərin institusional əsaslarının müasir dövrün lələblərinə adekvat olaraq, baxılması və formalaşdırılması zərurəti qalmaqdadır. Tədqiqatçı S.Litvinova bu sıradan olan problemləri araşdırarkən qeyd etmişdir ki, müasir dövrdə ipoteka kreditləşdirilməsi Öz vətəndaşlarının mənzilə olan tələbatının ödənilməsində dövlətin ən mühüm və ən problemli məsələlərindən biri kimi xarakterizə olunur. İpoteka mənzil kreditləşdirilməsi makroiqtisadi konyunktura

nəzərə alınmaqla, mənzil bazarındakı balansın pozulması problemlərini aradan qaldıra bilər, şəhər yaşayış massivləri ilə bərabər, regional və yerli ərazilərdə də sosial-iqtisadi şəraitin yaxşılaşdırılmasını stimullaşdırar. Bütün bunlar əhalinin İlkin və təkrar mənzil bazarında fəallığının artması, bununla əlaqədar mənzil tikintisinin sürətləndirilməsi üçün maliyyə resurslarının formalaşdırılması məqsədi ilə ipoteka kreditləşdirilməsinin institusional əsaslarının daha optimal modellərinin işlənib hazırlanması vacib sayılır. Bu məsələ olduqca aktualdır, belə ki, müasir dövrdə əksər dünya ölkələrində, o cümlədən Azərbaycanda mövcud ipoteka kreditləşdirilməsi mexanizmlərinin institusional əsaslarının təkmilləşdirilməsi zərurəti vardır.

Tədqiqatçı O.Rudikova ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi proseslərinin təkmilləşdirilməsini araşdırmışdır. Müəllif qeyd edir ki, ipoteka kreditləşdirilməsi uzunmüddətli bir prosesdir və bu baxımdan bu proseslərin davamlı olması üçün mövcud iqtisadi, sosial, mental və digər xüsusiyyətlər nəzərə alınmaqla zəruri resursların formalaşdırılması vacib şərtlərdəndir. Bu məqsədlə »belinin mənzillə təminatında müxtəlif məqsədli proqramlardan, fondlardan, maliyyə mənbələrindən maksimum yüksək effektivliklə istifadə modellərinin işlənib hazırlanması və həyata keçirilməsi vacibdir. İpoteka kreditləşdirilməsinin sosial- iqtisadi funksiyaları, ümumiyyətlə, çoxvektorluğu ilə fərqlənir. Fikrimizcə, bu kredit tətbiq edilməklə çox ciddi sosial problemlərdən biri olan-mənzil probleminə yardımçı olmaqla, özündə bir qrup mürəkkəb iqtisadi mexanizmləri və sosial funksiyaları birləşdirir.

Tədqiqatçı R.Xulaqov qeyd edir ki, ipoteka sistemi və mexanizmləri ölkənin mənzil fondunun genişlənməsinə təsir etməklə bərabər, dövlətin bu sahədə olun strateji vəzifələrinin reallaşdırılmasına əlavə imkanlar açır. Məhdud funksiya baxımından ipoteka mənzil kreditinə milyonlarla insanın mənzil problemini həll etmək iqtidarında olan bir mexanizm kimi baxılırsa, geniş aspektdə ipoteka dövlətin maliyyə sisteminin möhkəmləndirilməsi və sağlamlaşdırılmasının mühüm istiqamətlərindən biri kimi qiymətləndirilə bilər. Müəllif “mənzil probleminin həllini ipotekanın məhdud bir funksiyası kimi” xarakterizə etsə də, fikrimizcə, bu funksiyalar çərçivəsində ipoteka sistemi və ipoteka kreditləşdirilməsi mexanizmlərini, əvvəldə qeyd etdiyimiz kimi, çoxfunksiyalı vəzifələri gerçəkləşdirir.

Mənzil probleminin həll olunması vətəndaş üçün yeni imkanlar yaradır və cəmiyyətin inkişafı üçün əlavə ıstivasiyalara stimullaşdırır. Bütövlükdə, cəmiyyəti əhatə edən fərdlərin - insanların rahat və xüsusi mülk xarakterli, kifayət qədər maliyyə dəyərində malik olması, kapital baxımından əlverişli və perspektivli çıxış etməsi kimi resurslara yiyələnməsi, fəhsial-iqtisadi problemlərin yüngülləşməsi, əlavə iqtisadi resursları hərəkətə gətirməyə motivasiya yaradır, intellektual və yaradıcı fəaliyyəti stimullaşdırır, əmək fəaliyyəti daha məhsuldar nəticələnir və s.

Tədqiqatçı L.Solovyova mənzil ipotekasını bir sosial instituta bənzətmişdir. Müəllif qeyd edir ki, sosial İpoteka və onunla Vıaft Ytolif Hnvtaf fondların fəaliyyəti. həmçinin rasionaı proqramlar əhalinin sosial-iqtisadi problemlərinin həllində məhsuldar mexanizmlər kimi çıxış edirlər. Bu proseslərdə həyata keçirilən tədbirlər nəticəsində mənzil tikintisi sahəsində özəl, bələdiyyə və dövlət strukturlarının, subyektlərinin qarşılıqlı təmpli fəaliyyəti güclənir, ipoteka kreditləşdirməsi proseslərinə daha çox hüquqi və fiziki şəxslər cəlb olunur, konsolidasiya olunmuş və cəlb edilmiş maliyyə resursları hesabına mənzil tikintisi sahəsinə yeni, yüksək tikinti texnologiyaları və standartlar yaradılır, müasir yaşayış massivləri salınır və nəhayət, ölkənin mənzil fondu əhəmiyyətli şəkildə yenilənir . Müəllif ipoteka kreditləşdirilməsi hesabına bu kimi çəxış etmişdir.

Belə ki, yeni yaşayış massivlərinin salınmasında və mənzil tikintisinin acııışləndirilməsində ipoteka resursları bir qaj'da olaraq əsas maliyyə mənbəyi kimi Mirıktərizə olunur. A.Aksyonov mənzil bazarı və əhalinin sosial müdafiəsinin təşkili üzrə tədqiqat işində qeyd etmişdir ki, hazırkı dövrdə mənzil probleminin həll edilməsində ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi sistemi başlıca istiqamətdir. İpoteka və ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi mexanizminin səmərəli təşkili, hunlarla bağlı fəaliyyət proseslərinin təkmilləşdirilməsi müxtəlif gəlir səviyyəsinə malik əhali təbəqələrinin mənzil problemlərinin həllində effektivli sosial-iqtisadi və maliyyə mexnizmi kimi dəyərləndirilə bilər. Lakin çox hallarda əhalinin əksər hissəsinin, hətta az faizli ipoteka kreditlərindən yararlanmağa belə imkanları kifayət etmir. Bu baxımdan tədqiqatçılar V.Davıdenko və S.Danilov əhalinin ödəmə qabiliyyətinin sosial-iqtisadi aspektlərini və onların ipoteka kreditləri almaq imkanını araşdırmışlar.

Məlum olmuşdur ki, əhalinin, qeyd edildiyi kimi xeyli hissəsi ödəmə qabiliyyətləri zəif olduqlarından və davamlı gəlirə malik olmadıqlarından ipoteka kreditlərindən istifadəyə cürət etmirlər. Bu halda, ipoteka və ipoteka kreditləşdirilməsi sistemləri sosial-iqtisadi elementləri özündə kompleks və mürəkkəb formada birləşdirmiş bir vahid mexanizm kimi çıxış edirlər. Bununla əlaqədar dövlət bu kompleksin davamlılıq, fasiləsizlik prinsipləri əsasında sabit fəaliyyət göstərməsi üçün əhalinin gəlirlərinin artım mənbələrinin diversifikasiyalaşdırılması, yoxsulluğun azaldılması, işsizliyin gücləndirilməsi tədbirləri üzrə də adekvat dövlət iqtisadi siyasət mexanizmləri və alətləri işləyib hazırlayaraq, həyata keçirilməsi məqsədi hesab olunur.

Tədqiqatçı L.Quzikova qeyd edir ki, ölkə əhalisinin yaşayış səviyyəsinin yaxşılaşdırılması təmin olunmadan milli iqtisadiyyatın davamlı və sabit mənsəli, sosial mühitin sabitliyinin qorunması qeyri-mümkün vəzifə kimi qiymətləndirirlər. Buna görə də bazar iqtisadiyyatı şəraitində mənzil eyni vaxta ictimai təşkilatın və həyat keyfiyyətinin əsas şərti və amilləri kimi çıxış edir. Bunlar nəzərə alınmaqla, hər bir vətəndaşın mənzil şəraitinin yaxşılaşdırılması və mənzillə təmin edilməsi proseslərində ipotekanın və ipoteka krediti mexanizminin səmərəli həyata keçirilməsi bir neçə aspektdən-sosial-iqtisadi baxımdan, kommersiya banklarının əllərində təkmilləşdirilməsindən bilavasitə asılıdır. Müəllifə görə, bu məsələlər özəl sektor arasında ipoteka sisteminin daha təkmilləşdirilmiş formada tikilinin daim diqqət mərkəzində saxlanılmasını tələb edir. Bu qeyd edilən irəli sürülən fikir və mülahizələri, həmçinin tədqiqat materialları ipotekaya iqtisadi bir elementi kimi baxmağa, həmçinin ipoteka kreditləşdirilməsinin bir qrup funksiyalarını fərqləndirməyə imkan verir. İpoteka iqtisadi sistemin bir elementi kimi aşağıdakılarla xarakterizə olunur:

- Mənzil tikintisi sahəsinin təşkili üçün maliyyə resurslarının cəlb edilməsində ipoteka sistemi mühüm alət kimi çıxış edir;
- ipoteka çərçivəsində əmlak üzərində mülkiyyətçilik hüququnun təmin olunması mümkündür;

- ipoteka mexanizmi vasitəsilə müxtəlif qiymətli kağızların bazasında əlavə kapital, maliyyə resursları formalaşdırılır.

Göründüyü kimi ipoteka kreditləşdirilməsinin prinsipial elementləri kimi verilmiş kredit resurslarının məqsədli istifadəsi, müddətliliyi, ödəmə qabiliyyətliliyi və təminatlılığı çıxış edir. Sosial-iqtisadi mahiyyət baxımından ipoteka kreditləşdirilməsi mənzil tikintisi sahəsində və mənzil bazarında bölüşdürücü funksiyasını yerinə yetirməklə bərabər, digər mühüm sosial təyinatlı problemlərin həllinə, mənzil bazarının formalaşmasına, bu sahələrə maliyyə resurslarının gətirilməsinə əlavə stimullar verir.

1) İpoteka kreditləşdirilməsinin bir qrup funksiyaları və sosial-iqtisadi vəzifələrin ırallaşdırılması isə bu formada fərqləndirmək mümkündür- ilk növbədə, vətəndaşların əsas konstitusiyaya hüququ olan mənzillə təminatlarının reallaşdırılmasında effektivli bir mexanizm kimi dünya ölkələrinin təcrübəsində Özünü sübut etməsi;

2) ölkə iqtisadiyyatının və onun ayrı-ayrı sahələrinin, xüsusilə, tikinti və mənzil tikintisi sektorlarının inkişaf tempinin nizamlanması;

3) istehsal sahələrinə kapitalın yönəldilməsi və investisiyaların cəlb olunması;

4) İpoteka kreditləşdirilməsi mexanizmləri vasitəsilə verilmiş borcların qaytarıl-ması əmanətinin təmin edilməsi və risklərin sığortalınması;

5) daşınmaz əmlakın satış dövryyəsinin stimullaşdırılması və bütövlükdə, mənzil bazarının fəallaşdırılması;

6) qiymətli kağızlar və buna bərabər digər maliyyə elementləri vasitəsilə kapitalın formalaşdırılması kimi stimullaşdırıcı xüsusiyyətləri özündə əks etdirir

Onu da qeyd etmək lazımdır ki ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi məqsəd və təyinatın dan asılı olaraq bir sıra istiqamətlər üzrə baxıla və müəyyənləşdirilə bilər. Belə ki, bu istqamətlərə çoxmənzilli evdə hazır mənzilin alınması, mövsümi evlərin, bağların və digər fərdi mənzil yerlərinin alınması daxildir. Bundan əlavə, fərdi evlərin və digər yaşayış binalarının tikintisi, yenidən qurulması və əsaslı təmiri üçün də bu növ ipoteka kreditləşdirilməsi mexanizmlərindən fəal istifadə olunur.

Eyni zamanda, investisiya məqsədi ilə mənzillərin tikintisi və hazır

mənzillərin alınması məqsədi ilə ipoteka mənzil kreditləşdirilməsindən istifadə geniş yayılmışdır. Əmlak obyektlərinin xarakterinə görə ipoteka kreditləri təkcə evlərin və mənzillərin tikintisi ilə məhdudlaşmır, o, digər iqtisadiyyat sahələrinə də şamil olunur. İpoteka kreditləri əksər ölkələrdə müvəkkil olunmuş kommersiya bankları tərəfindən verilir. Bir çox dövlətlərdə isə xüsusi və ictimai birliklərə məxsus qeyri-bank təşkilatları tərəfindən də ipoteka kreditlərinin verilməsi üzrə əməliyyatlar keçirilir. İpoteka kreditləşdirilməsi prosesləri iki blokdan ibarət əməliyyatları-mənzil problemlərinin həlli üçün ipoteka kreditlərinin verilməsini və əlavə kredit resurslarının cəlb edilməsi üçün İpoteka kreditləri üzrə müəyyən hüquqların güzəştə gedilməsi əməliyyatlarını özündə birləşdirir. Tədqiqat materialları ipoteka kreditlərinin ümumi formada təsnifatını sxemləşdirməyə imkan vermişdir.

Təhlil etsək görərik ki, ipoteka kreditləri növlərinin müxtəlifliyinə baxmayaraq, verilən kreditlərin əsas məqsədləri kimi yaşayış evlərinin, mənzillərin, əmlakın, torpaq yerlərinin və s. tikintisi, alınması əməliyyatlarının həyata keçirilməsi daha çox üstünlük təşkil edir.

2.3 Azərbaycanda ipotekaların sabit və dinamik kredit-maliyyələşdirilməsini təmin edən amillərinin dəyərləndirilməsi

İpoteka kreditinin xüsusiyyətləri bu tip kreditlərin mahiyyəti, məqsədləri və funksional vəzifələri ilə bilavasitə bağlıdır. Klassik formada ipoteka kreditlərinin əsas xüsusiyyətləri kimi bu tip kreditlərin ilk növbədə əmlakın alınması və təkrar mənzil bazarında mənzilin alınması ilə bağlı olmasıdır. Burada əsas ipoteka predmeti kimi mənzillər, kotteclər, şəhərətrafı əmlaklar, torpaq və s. götürülmüşdür.

Müəyyənləşdirilən əmlak borc ödənilənə kimi kreditörün sərəncamında qalsa da, ondan hüququ borcalana malik idi. Eyni zamanda bu girov predmeti borc ödənilənə borcaların xüsusi mülkiyyəti olsa da, borc tam ödənilənə kimi ipoteka kreditini verən bankda girov kimi qalırdı. Bunlarla bərabər ipoteka mənzil kreditinin ən mühüm xüsusiyyətlərindən biri onun digər ipoteka kreditləri ilə müqayisədə az faiz dərəcəsi ilə verilməsidir. İpoteka kreditlərinin müasir xüsusiyyətləri daha geniş

məna kəsb edir. Belə ki, əvvəllər əgər ipoteka məhdud mənadə borclunun öz əmlakım qoruyub saxlamaq məqsədini daşıyırdısa, müasir dövrdə ipotekanın imkanları və funksiyaları ipoteka resursları çərçivəsində daha geniş fəaliyyətin təmin edilməsi, dövlət və ya kommersiya bankları tərəfindən çoxistiqamətli ipoteka proqramlarının yerinə yetirilməsi, əsas etibarilə ipoteka mənzil proqramlarının reallaşdırılması, əhalinin mənzilə olan ciddi tələbatının ödənilməsi ilə bağlı mürəkkəb sosial-iqtisadi və maliyyə mexanizmləri funksiyalarını yerinə yetirir.

İpoteka kreditlərinin əsas xüsusiyyətləri mənzil likintisinin təşkili, hazır mənzillərin və evlərin alınması ilə bağlı proseslərdən formalaşır və bir sıra spesifik cəhətlər diqqəti cəlb edir. Belə ki, ipoteka kreditləri eyni zamanda maliyyə, iqtisadi, sosial-iqtisadi elementləri özündə birləşdirən çoxfunksiyalı mexanizm kimi xarakterizə olunur. Bu proseslərdə ipotekanın özəl xüsusiyyətləri sırasında onun birbaşa insanların həyat şəraitinin əhəmiyyətli şəkildə təmin olunması resurslarının inkişaf etdirilməsi, ailə institutunun möhkəmləndirilməsi, dövlətin mühüm strateji vəzifələrindən olan sosial-iqtisadi problemlərin həllində səmərəli çıxış etməsi, ictimai-sosial və iqtisadi fəallığın artırılması tədbirlərinə ciddi təsir göstərdiyini qeyd etmək mümkündür.

İpoteka krediti bütün hallarda borcalanlar üçün demək olar ki, digər kredit növlərinə nisbətən üstün xüsusiyyətlərə malikdir. Hətta, hər hansı bir ipoteka krediti qüsurlu olduğu və nisbətən yüksək faizlə verildiyi halda belə digər kredit resurslarına nisbətən ucuz olur və cəlbədidir. Belə ki, banklar ipoteka kreditlərini verərkən digər növlərinə nisbətən daha mülayim, daha əlverişli şərtlər və tələblər irəli sürürlər. İpoteka krediti çərçivəsində borcalan uzun bir dövr ərzində, rahat formada və gərginlik yaşamadan krediti, həmçinin ona görə hesablanmış faizləri qaytarmaq imkanı əldə edir.

Praktiki proseslərdə ipoteka kreditinin daha çox müşahidə olunan və özünü göstərən xüsusiyyətləri sırasında aşağıdakıları xüsusilə fərqləndirmək olar; ipoteka özü hər hansı bir girov predmeti kimi müəyyən bir öhdəliyi yerinə yetirmək funksiyasını reallaşdırır, məsələn, kredit müqaviləsi, icarə müqaviləsi və s. formada borcalanın öhdəliyi kimi çıxış edir; ipotekanın bütün hallarda predmeti kimi əmlak çıxış edir və bunlara torpaq sahələri, binalar, tikililər və

s, aid ola bilər. Qeyd edildiyi kimi ipotekanın predmeti formasında müəyyənləşdirilən girov, yəni əmlak borcalanın istifadəsində qalır. Bu halda borcalan əmlakın mülkiyyətçisi qalmaqla bərabər, ondan faktiki istifadə hüququnu da özündə saxlayır. Əgər ipoteka krediti çərçivəsində girov kimi qoyulmuş əmlakın dəyəri verilmiş ipoteka kreditindən yüksəkdirsə, bu halda borcalan ikinci, hətta üçüncü dəfə ləmin girov predmeti əsasında ipoteka kreditindən yararlanı bilər, İpoteka krediti üzrə ödəmələr təmin edilmədiyi halda, kreditorun tələbi ilə girov satılmasının həyata keçirilməsi hüququ vardır.

Qeyd edildiyi kimi ipotekanın predmeti formasında müəyyənləşdirilən girov, yəni əmlak borcalanın istifadəsində qalır. Bu halda borcalan əmlakın mülkiyyətçisi qalmaqla bərabər, ondan faktiki istifadə hüququnu da özündə saxlayır.

Əgər ipoteka krediti çərçivəsində girov kimi qoyulmuş əmlakın dəyəri verilmiş ipoteka kreditindən yüksəkdirsə, bu halda borcalan ikinci, hətta üçüncü dəfə ləmin girov predmeti əsasında ipoteka kreditindən yararlanı bilər; ipoteka krediti üzrə ödəmələr təmin edilmədiyi halda, kreditorun tələbi ilə girov satılmasının həyata keçirilməsi hüququ vardır

Son illərdə Azərbaycanda da “ipoteka” və “ipoteka mənzili” anlayışları geniş yayılmaqdadır. Xüsusilə ölkəmizdə demografik proseslərin intensivliyi və əhəlinin artım dinamikasının sabitliyi baxımından gənc ailələrin mülkiyyətini təmin olunması, onların sosial-iqtisadi problemlərinin həll edilməsi məsələlərinə ciddi önəm verilməkdədir. 15 aprel 2005-ci ildə qəbul edilmiş İpoteka haqqında Azərbaycan Respublikası Qanununun 1-ci maddəsinin 1.0.1-ci bəndində deyilir ki, ipoteka-öhdəliyin icrasının təmin edilməsi üsulu olaraq daşınmaz əşyaların rəsmi reyestrində üzərində mülkiyyət hüquqları qeydə alınan daşınmaz əşyaların ölkəmizdə ipotekanın anlamaları tətbiqi sahələri tələbin həcmi, ipoteka saxlayanın əlavə xərclərinin ipoteka ilə təmin edilməsi qaydaları, ipoteka predmetinin subyektləri, ipotekanın xüsusiyyətləri, ipoteka müqaviləsi şərtləri, ipotekanın dövlət qeydiyyatı qaydaları, ipoteka kağızlarının məzmunu və bu kağız üzrə verilən hüquqların həyata keçirilməsi, ipoteka qoyanla ipoteka saxlayanın qarşılıqlı münasibətləri, ipoteka predmetinə tutmanın yönəldilməsi və ona xitam verilməsi, ipoteka predmetinin

satılması və hərracın keçirilməsi qaydası, ipoteka predmetinin satılmasından əldə olunan gəlirin bölüşdürülməsi, torpaq sahələri ipotekasının xüsusiyyətləri, yaşayış evlərinin və mənzillərinin ipotekasının xüsusiyyətləri, o cümlədən, yaşayış evlərinin və mənzillərin ipotekası haqqında müddəaların tətbiqi, çoxmənzilli yaşayış evlərində mənzillərin ipotekası, İlk ilməkdə olan yaşayış evlərinin və mənzillərin ipotekası, ipoteka predmeti olan yaşayış evinə və mənzilə tutmarım yönəldilməsi prosedurları müəyyənləşdirilmiş, hüquqlar barədə əsas müddəalar verilmişdir.

”İpoteka”, “ipoteka krediti” anlayışları və onların sosial-iqtisadi əhəmiyyəti üzrə tədqiqatın ilkin materialları göstərmişdir ki, bu mürəkkəb və çoxfunksiyalı iqtisadi- sosial və maliyyə mexanizmlərinin daha dərinlən öyrənilməsi, araşdırılması zərurəti vardır. Bunun üçün bir qrup problemlərin araşdırılması ilə bərabər, ipoteka kreditinin xüsusiyyətləri və metodoloji əsaslarının öyrənilməsinə ehtiyac olduğundan növbəti bu məsələlərə baxmağı məqsəduyğun hesab etmişik.

İpotekam iqtisadi məzmunu baxımından bir sıra funksiyaları diqqəti cəlb edir. Bunlara ölkə iqtisadiyyatına əlavə maliyyə resurslarının cəlb edilməsi, yaşayış əmlakı resurslarının yenidən bölüşdürülməsi və dövriyyəsinin sürətləndirilməsi üçün əlavə stimula kimi çıxış etməsi, mənzil bazarının dinamikliyinin təmin olunması, ipoteka qiymətli kağızlarının və ipoteka kreditlərinin təkrar bazarının formalaşdırılmasını aid etmək olar.

İpoteka kreditlərinin çox mühüm xüsusiyyətlərindən biri də onların 10-15 illik müddətə, məsələn, 10 ildən 20 ilədək olan bir dövrə verilməsidir. Digər tərəfdən, dünya təcrübəsində ipoteka kreditlərinin potensial istifadəçisi kimi əsas rəqiblə 35 yaşa qədər olan insanlar yararlanırlarsa da, borc almaq imkanı, yəni İpoteka krediti götürmək imkanı dünya Ölkələrinin əksəriyyətində 60 yaşa kimi İnsanlara şamil edilir. İpoteka kreditinin, xüsusilə ipoteka mənzil kreditinin ən mühüm və cəlbədicə xüsusiyyətlərindən biri də ondan ibarətdir ki, kredit götürən, yəni borcalan krediti tam ödədikdən sonra bu kreditlə alınan mənzil tamamilə onun mülkiyyətinə keçir. Müqayisəli təhlil göstərir ki, əksər gənc ailələr valideynlərindən ayrı olaraq yaşamaq, başqa sözlə, ayrı mənzildə yaşamaq istəklərinə daha çox üstünlük verirlər. Praktikada mənzil icarəsi üçün kirayə haqqı əksər hallarda İpoteka kreditləri üzrə ödənişlərə bərabər olur. Buradan belə çıxır ki, gənc ailələr İpoteka krediti vasitəsilə

özəl mənzil əldə edilməsinə investisiya yatırmaqla öz gəlirlərini nəinki qorumuş olurlar, eyni zamanda bu gəlirlərin etibarlılığını və artımını təmin edirlər.

Son 70 ildə dünyanın əksər ölkələrində mənzil kreditlərinin çox əhəmiyyətli xüsusiyyətlərindən biri, bu mexanizmdən iri və yeni yaşayış massivlərinin salınması, çoxmərtəbəli binaların tikilməsində istifadə edilməzilir. Qeyd edək ki, bu proseslərdə kommersiya bankları ilə tikinti sektorunun subyektləri arasında qarşılıqlı və əlverişli fəaliyyət istiqamətləri diqqəti cəlb edir. İpoteka kreditinin ən müsbət cəhətlərindən biri də, onun əhalinin mənzillə təminatında analoqsuz əlverişli şərtlərə malik maliyyə mexanizmi kimi çıxış etməsidir. Bu fikirlər özünü təcrübədə əyani surətdə göstərir, belə ki, uzun müddətə götürülmüş ipoteka krediti hesabına hər bir ailənin əsas rahatlıq mənbəyindən istifadə etməklə insanlar heç də az olmayan maliyyə resurslarını konsolidasiya edilməklə, onları əlverişli və artan kapitalla, gəlirə çevirməyə nail olurlar.

Tədqiqatçılardan Y.Povodova və O.Savelyeva ipoteka mənzil fondunun kreditləşdirilməsinin xüsusiyyətlərini araşdırarkən qeyd edirlər ki, uzun illərin təcrübəsi göstərir ki, ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi vətəndaşların mənzillə təminatında bütün regionlarında faktiki real alət kimi təsir bağışlayır. İpoteka mənzil kreditləşdirilməsi mexanizmi mənzilə ehtiyacı olan bütün vətəndaşların problemlərini itim həll etməsə də, bu sahədə əhəmiyyətli irəliləyişi təmin etmək iqtidarındadır, fəəssüf ki, hələ də çoxlu sayda insanlar heç bir şəraitə malik olmayan evlərdə, v iiqonlarda, baraklarda, tikintisi yarımçıq qalmış tikililərdə və s. yaşayış üçün yararlı olmayan yerlərdə yaşayırlar. Bu baxımdan ipoteka krediti mexanizminin hər bir ehtiyacı olan vətəndaşa əlçatmaz olması xüsusiyyətinə ciddi önəm verilməsi müasir «löviiimüzdə dövlət iqtisadi siyasətinin çox mühüm prioritet istiqamətlərindən biri olmalıdır.

Qeyd edək ki, ipoteka mənzil kreditləşdirilməsinin əhəmiyyəti və xüsusiyyətləri təkcə bunlarla məhdudlaşmır. İpoteka mənzil kreditləşdirilməsinin bir sıra qarşılıqlı fəaliyyət sahələrinə, xüsusilə tikinti sektoruna, məişət texnikası, mebel istehsalı sahələrinə müsbət stilmullaşdırıcı təsirlər göstərir. Belə ki, hər bir yeni ailənin yeni əldə edilmiş inventarlaşdırılması zəruri məişət və mebel avadanlıqlarına tələbatı

zəruri amil kimi ortaya çıxır. Bundan əlavə, ipotekamənzil kreditinin genişləndirilməsi əmək resurslarının mobiliyinin yüksəldilməsinə və işsizlik probleminin yumşaldılmasına da təsir göstərmək imkanına malikdir. D.Qarayeva qeyd edir ki, bazar iqtisadiyyatının prioritet məqsədlərindən biri də əhalinin yaşayış səviyyəsinin maksimum yüksəldilməsidir. Y.Faxrutinova bildirir ki, əhalinin həyat səviyyəsinin yüksəldilməsində tələb olunan komponentlərə kompleks yanaşma da çox mühümdür. Professor V.Savİnova qeyd edir ki, bazar iqtisadiyyatı şəraitində mənzil obyektiv olaraq tələb olunan, həm də ki bahalı bir predmet kimi çıxış edir. İpoteka mənzil kreditləşdirilməsi bu baxımdan bazar iqtisadiyyatı şəraitində dövlətin çox mühüm mexanizmlərindən biri kimi xarakterizə olunur və sosial-iqtisadi siyasətin prioritet istiqaməti kimi baxılır. Tədqiqatçı İ.Kloçkov ipoteka kreditləşdirilməsinin xüsusiyyətlərini fundamental araşdırmışdır. Müəllifə görə ipoteka kreditləşdirilməsi mexanizmi inkişaf etdirilmədən heç bir ölkədə əhalinin mənzillə təminatında ciddi irəliləyişlər əldə edilməmişdir. İpoteka kreditləşdirilməsi borc kapital bazarının tərkib hissəsi olmaqla bir sıra spesifik xüsusiyyətlərə malikdir. Bunlara ipoteka kreditlərinin girov predmetlərinin əmlakla bağlı olması, bu kimi kreditlərin məqsədli şəkildə maliyyələşdirilmə resursu formasında çıxış etməsi, ipoteka kreditlərinin böyük bir hissəsinin mənzil alınması ilə bağlılığı, real iqtisadi sektorların inkişafına ipoteka kredit sisteminin müsbət təsir göstərməsidir.

İpoteka krediti və ipoteka mənzil krediti özlərinin oxşar prioritet fəaliyyət funksiyaları ilə çoxlu sayda mürəkkəb sosial-iqtisadi problemlərin həlli proseslərinin fəal stimullaşdırıcı kimi təsir bağışlayır və bir sıra xüsusiyyətləri ilə diqqət cəkilir. Belə ki, İpoteka kreditləşdirilməsi sistemi 3 mühüm elementi- inflyasiyaya məruz qalmıyan maliyyə resurslarının toplanması, məqsədli şəkildə investisiyaların yüksəldilməsi və kreditləşdirilməni özündə birləşdirir. Bunların vasitəsilə ipoteka kreditləşdirilməsi sistemi kifayət qədər az olmayan maliyyə resurslarını maddi istehsal sahələrinə yönəldir, borc götürülmüş vəsaitlərin qaytarılmasını təmin edir, həcmli artırılması hesabına daşınmaz əmlakın aktivliyinin sürətləndirilməsini stimullaşdırır, iqtisadiyyatın müxtəlif sektorlarında yüksəldir. İpoteka mənzil kreditləşdirilməsinə isə makroiqtisadi səviyyədə iqtisadi problemlərin həllində

mühüm tələb olunan mexanizm kimi baxılır, bununla belə, ipoteka mənzil krediti üzrə maliyyə xərcləri dotasiya xarakteri daşımır, bazar iqtisadiyyatı elementi olaraq ümumi iqtisadi inkişaf proseslərinin sürətləndirilməsinin fəal elementinə çevrilir. Yəni, ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi sosial-iqtisadi inkişafın sürətləndirilməsinin obyektiv və məhsuldar bir mexanizmi kimi ÇIXIŞ edir. Bu baxımdan tədqiqatçı A.Fyodorovnm fikirləri maraq doğurur. Müəllif qryd edir ki, ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi mexanizminə müxtəlif funksiyaların elementlərin asanlaşdırılması, kreditorun və borcalanın hüquqlarının və onların ümumi maraqlarının qorunması mexanizmlərinin məcmusu kimi də baxmaq olar. Tədqiqatçı M.Stolbov qeyd edir ki, ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi əmlak və mənzil bazarında canlanma yaratmaqla bərabər, yeni kreditlərə tələbatın yüksəlməsinə səbəb olur. Bu amil isə ümumilikdə sosial problemlərin həllinə yardımçı olmaqla bərabər, iqtisadi proseslərə də müsbət təkan verir. Tədqiqatçı B.Karimov mənzil tikintisi üzrə İpoteka kreditləşdirilməsinin əsas xüsusiyyətlərinə, bu kateqoriyasından olan kreditlərin girov predmeti kimi mənzillərin girov qoyulmasını, mənzil uluuması zamanı kifayət qədər vergi yükünə qənaət edilməsi, başqa sözlə, vergi güzəştlərindən istifadə olunması, borcalan tərəfdən mənzillərin onun özü tərəfindən və yaxud əmlak agentlikləri vasitəsilə tapa bilməsi, kredit alarkən nağd, yaxud ipotekanın sosial roluna, sosial xüsusiyyətlərinə ciddi önəm vermişdir.

Sosial ipoteka-sosial problemlərin həlli, ilk növbədə əhalinin Htiını/.illə təmin edilməsində əlavə tədbirlərin görülməsi vasitəsilə cəmiyyətdə sabit və davamlı həyat şəraitini formalaşdırır. Bu halda ipoteka kreditləşdirilməsi bir çox mühüm xüsusiyyətləri ilə - maliyyə və investisiya resurslarının səfərbər edilməsi, səmərəli istifadə olunması, sosial və iqtisadi prioritet vəzifələrin yerinə yetirilməsində əlavə maliyyə resurslarının cəlb edilməsi, bölüşdürülməsi və nizam-iltizamı, konsolidasiya edilmiş vəsaitlərin məqsədli şəkildə ipoteka krediti mexanizm vasitəsilə invcstitsiya olunması bu proseslərdə iştirak edən kreditorlarla sifarişçilər arasındakı münasibətlərin nizamlanması və razılaşdırılmış öhdəliklərin yerinə yetirilməsinə nəzarətin təşkili, ictimai istehsal proseslərinin stimullaşdırılması ilə fərqlənir. Qeyd etmişdik ki, ipoteka sistemi və ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi özünün çoxsaylı və

mürəkkəb xüsusiyyətləri ilə bu və ya digər formada iqtisadi inkişaf proseslərini sürətləndirir, sosial problemlərin həllinə geniş imkanlar açır, iqtisadi fəallığı artırmaqla cəmiyyətin və milli iqtisadiyyatın davamlı, sabit inkişafını stimullaşdırır.

İpoteka kreditinin xüsusiyyətləri makroiqtisadi səviyyədə də bir sıra amillərlə fərqlənir. İlk növbədə ipoteka krediti iqtisadiyyatın real sektorlarına əlavə investisiya və sursları cəlb etməklə multiplikator effektivliyini nümayiş etdirir. Bu, xüsusilə mənzil tikintisi sahəsinin fəallaşdırılması və genişləndirilməsi hesabına baş verir.

Tədqiqatçı S.Novakova bu problemləri araşdırarkən ipoteka kreditinin 4 multiplikator aktivliyini xüsusi ilə fərqləndirmişdir. Müəllif bunlarla yaşayış əmlak bazarının digər iqtisadiyyat sahələri ilə bağlı əmsalının yüksək olmasını, əhalinin məşğulluğunun təmin edilməsində səmərəli bir iqtisadiyyat sahəsi kimi mənzil tikintisi sektorunun əlverişliliyi, bununla əlaqədar əhalinin ödəmə qabiliyyətinin artması və işiəhlak mallarına tələbatın yüksəlməsi, tikinti sahəsinə investisiyaların artması ilə əlaqədar olaraq infrastruktur kapitalının çoxalması və bununla əlaqədar ölkə üzrə həcmnin artmasına imkan yaranması, əhalinin mənzillə təminatının reallaşması ilə bağlı digər istehlak mallarına tələbatın yüksəlməsi, bütövlükdə obyektiv yanaşması diqqəti cəlb edir.

Qeyd olunan multiplikator səciyyəli iqtisadi, maliyyə, sosial elementlər məcmu formasında ümumi fəaliyyət proseslərində milli iqtisadiyyatın müxtəlif sahələrində, ictimai həyatda və mədəniyyətdə bir-birini tamamlayan proseslər sistemi kimi çıxış edirlər. İqtisadi inkişaf prioritetlərinin reallaşdırılmasında əlavə, effektivli və məhsuldar mexanizmlərin dövrüyyəyə buraxılması mümkünləşir, iqtisadi problemlərin həllində məhsuldar, səmərəli iqtisadi-maliyyə mexanizmin tətbiqi genişlənir, əhalinin dövlətin iqtisadi siyasətinə inamı artır, cəmiyyətlə qarşılıqlı mühiti formalaşır dövlətlə iqtisadi arasındakı əlaqələr səmərəli olur, nəticədə bu əməkdaşlığın bəhrəsi kimi ölkənin sosial-iqtisadi inkişafının sabit və davamlı dinamikası təmin olunur. Bu baxımdan ipoteka mənzil kreditləşdirilməsinin əsas xüsusiyyətlərinin daha qabarıq olması, onların mahiyyətinin dərinlən öyrənilməsi, təhlil edilməsi, sistemləşdirilməsi və əldə edilmiş məlumatlar əsasında bununla bağlı proseslərdə ipoteka mənzil krediti mexanizmlərinin rolunun və əhəmiyyətinin

obyektiv qiymətləndirilməsi vacib şərtlər kimi diqqəti cəlb edir. Çünki İpoteka mənzil kreditləşdirilməsinin formalaşdırılması mexanizmləri daim cəmiyyətin diqqət mərkəzindədir və mənzilə ehtiyacı olan İnsanların əksəriyyəti bu kateqoriyadan olan kreditləşdirilmə mexanizminə real vasitə kimi yanaşırlar.

Rusiyada əhalinin ipoteka kreditləşdirilməsi mexanizmlərini və proseslərini tədqiq edən O.Voronenkova ipoteka kreditini maliyyə münasibətlərinin nllsistemi olmaqla, bu kateqoriyadan olan krediti xüsusi borc kapitalı formasında xarakterizə etmişdir. Müəllif qeyd edir ki, ipoteka krediti mürəkkəb iqtisadi məzmunu malikdir və özündə bir qrup mühüm xüsusiyyətləri-avans kapitalı formasında kreditlə bağlı olması, kreditor üçün bu kimi kredit resurslarına yönəldilmiş kapitalın alternativ gəlir mənbəyi kimi çıxış etməsinə baxmayaraq müəyyən risk səviyyəsinin mövcudluğu, bununla belə girov qoyulmuş predmetin borc qaytarılmadığı təqdirdə onun üzərində mülkiyyətçilik hüququnun təmin edilməsinin kreditor üçün cəlbədicilə amil kimi qanunvericilikdə və normativ aktlarda mümkünlüyü, dövlətin ipoteka krediti sisteminə dəstək verməsi, özünün mənzil problemlərinin həll edilməsində borcalan üçün ipoteka krediti mexanizminin digər kredit növləri ilə müqayisədə kifayət qədər əlverişli olması, ipoteka kreditinin funksional fəaliyyətindən asılı olaraq istehsal proseslərində sıx əlaqəsinin mümkünlüyü, bu kredit çərçivəsində toplanmış maliyyə resurslarının iqtisadiyyatın müxtəlif real sektorlarında determinant kimi çıxış etməsi, əhalinin gəlirlərinin artması, məşğulluq problemlərində onlara yardımçı (istehsal resurslarının potensialından səmərəli istifadə edilməsi, real investisiya formasında maliyyə resurslarının mənzil tikintisi və digər iqtisadiyyat sahələrinə yönəltməklə ölkə ÜDM-in artmasına şəraitin genişləndirilməsi, maliyyə və əmlak bazarlarının dinamikliyinə müsbət təsirin göstərilməsi, iri pul vəsaiti fondlarının formalaşdırılması hesabına əhali cəbrlərinin və əmanətlərinin sosial-iqtisadi problemlərin həllinə yönəldilməsi və s. xüsusiyyətləri birləşdirir. İpoteka mənzil məarifləşdirilməsi bu kimi bir çox mühüm xüsusiyyətlərə və funksional fəaliyyət istiqamətlərinə malik olmaqla, bütövlükdə, praktiki proseslərdə özünü doğruldan və əhəlinin mənzillə təminatında kifayət qədər səmərəli olan ipoteka krediti sisteminin lissiləsiz, sabit və uzunmüddətli dövr üçün səmərəli fəaliyyətini təmin edir.

Qeyd edildiyi kimi, kifayət qədər maliyyə resursların cəlb edərək və bu proseslərdə “dövlət özəl sektor (vətəndaş-tikinti təşkilatları, kompaniyalar və s.) sxemi üzrə mənzil probleminin həllində bütün tərəflərin maraqlarını və mühitin formalaşdırılmasını umın etmək iqtidarındadır. Bu baxımdan ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi mexanizmlərinin formalaşdırılmasının ayrı-ayrı xüsusiyyətlərinin daha ciddi və əsaslandırılmış formada nəzərə alınması vacib şərtlərdəndir. Tədqiqatçı İ.Fedulova bu problemləri araşdırarkən, “kredit resursları və investisiya-tikinti proseslərinin tsiklik funksionallıq ardıcılığı” ilə əlaqədar ipoteka kreditinin spesifik xüsusiyyətlərinə ciddi önəm verilməsini vacib sayır. Müəllifin fikrincə, bu sistemin ilkin fazalarında dövlət (əraziyəndən güclü dəstəyin olması və maliyyə resurslarının ayrılması vacib şərt olsa da, sonrakı proseslərdə bu amillərin intensivliyi azalmaya doğru gedir, buna görə də İpoteka mənzil kreditinin maliyyə resurslarının alternativliyi xüsusiyyətlərinin dərinəndən öyrənilməsi və nəzərə alınması vacib amillərdəndir.

Bir çox hallarda ipoteka-mənzil kreditinin xüsusiyyətlərinə konseptual yanaşmadıqda, baxılan layihələrin məhsuldarlıqla reallaşdırılması çətinləşir. Buna görə də İpoteka sisteminin əsas elementlərinə və mexanizmlərinə konseptual yanaşmanın mühüm əhəmiyyəti vardır. Tədqiqatçı İ.Zavyalova qeyd edir ki, dünya təcrübəsi də nəzərə alınmaqla, ipoteka-kredit sistemi özünü əsas etibarilə ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi sahəsində doğrultmuşdur. Bu baxımdan ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi ilsləminə dövlətlə maliyyə-kredit institutları və borcalanlar arasında maliyyə-kredit münasibətlərinin məcmusu kimi də baxmaq olar və bu halda ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi sistemi 3 blokun-fundamental, funksional və tənzimləyici blokların məcmusunda fəaliyyət mexanizmi əldə etmiş olur. Qeyd edək ki, bu bloklar obyektlərinə malikdir və onlar təşkilati funksional əsaslarla əhatə olunmuş mexanizm kimi çıxış edirlər. Şübhəsiz, hı sistemin əsas məqsədi-ipoteka kreditləşdirilməsini, baxdığımız misalda əhalinin mənzillə təminatını reallaşdırmaqdır.

Bir xüsusiyyət də bu proseslərdə daim yer almışdır, belə ki, ipoteka kreditləşdirilməsinin bütün modellərində dövlət tənzimlənməsi və dövlət tərəfindən qəbul edilmiş müəyyən normativ qaydalar demək olar ki, hülün növ ipoteka mənzil

kreditləşdirilməsi modelləri üçün xarakterikdir. Bu halda dövlətin ipoteka mənzil kreditləşdirilməsində iştirak payının həcmi bu kateqoriyadan ipoteka modellərinin növlərindən və məqsədlərindən asılı olaraq dəyişə bilər. Bundan əlavə, ipoteka mənzil kreditinin strukturuna daxil olan subyektlərlə bağlı olaraq, bir sıra spesifik xüsusiyyətlər də nəzərə çarpır.

Belə ki, ipoteka mənzil kreditinin strukturuna əsas subyektlər kimi daxil olan kreditor, borcalan, həmçinin ipoteka predmeti kimi çıxış edən kredit məbləğinin qarşılıqlı hərəkət mərhələlərinin həlilili göstərir ki, bu proseslərin səmərəli nizamlanması və baxılması xeyli əhəmiyyət daşıyır. Tədqiqatçı İ.Pavlova bu kimi problemləri araşdırarkən, bildirmişdir ki, ipoteka mənzil kreditinin reallaşdırılması zamanı bu mexanizm üzrə hərəkət sxemi liri neçə mərhələdən, məsələn, kredit yerləşdirilməsindən, borcalan tərəfindən kreditin alınmasından, kreditin borcalan tərəfindən istifadə edilməsindən, resursların sərbəstləşməsindən, kreditin qaytarılmasından və nəhayət, kreditor tərəfindən verilən borcun geriye alınmasından ibarətdir. Müəllifin bu yanaşmasına əlavə olaraq, qeyd etmək lazımdır ki, göstərilən sxem üzrə hərəkət proseslərində ipoteka mənzil təminatı olduğundan bu proseslər əsasında sosial-iqtisadi xarakter və onun ictimai xüsusiyyətləri həmin proseslərdə yer almış olur. Buna görə də ipoteka mənzil kreditləşdirilməsini qaytannaq şərti ilə əvvəlcədən razılaşdırılmış və məqsədli şəkildə borca mənzil almaq proseslərinin məcmusu kimi də baxmaq mümkündür. Çünki əvvəldə qeyd etdiyimiz kimi, ipoteka mənzil kreditləşdirilməsinin əsas obyektini əksər hallarda çoxmərtəbəli binalarda hazır yaşayış sahəsinin mənzilin alınması təşkil edir, hətta hallarda baxılan ipoteka modelləri daha çox mənzil tikintisi proseslərinə imkan verən maliyyə-investisiya və maliyyə-kredit mexanizmlərinin məcmusu kimi xarakterizə olunan mənzil tikintisi proseslərinin maliyyələşdirilməsinə əlavə və ciddi imkanlar formalaşdırır.

Tədqiqatçı Y.Qoloskokova qeyd edibki, mənzil tikintisi iqtisadi inkişafın və iqtisadi artımın mühüm və güclü amillərindən biri kimi milli iqtisadiyyatın bütün sahələrinin inkişafının sürətləndirilməsinə imkan verir. Buna görə də mənzil tikintisi bazarının dinamikliyinin qorunması üçün onun strukturuna və formalaşmasına təsir edən bütün xüsusiyyətlərə sistemli baxılmalı və nəzərə alınmalıdır. Bu baxımdan

ipoteka institutunun, ipoteka kredit sisteminin, konkret olaraq, ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi mexanizminin potensialından kompleks və səmərəli istifadə olunması mühüm əhəmiyyət daşıyır. Qeyd edilən müəlliflərin tədqiqatlarının nəticələrinə, fikir və mülahizələrinə əsaslansaq, belə bir fikir daha çox ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi özünün çox vektorial funksiyaları və mürəkkəb xüsusiyyətləri ilə bütövlükdə, milli iqtisadiyyatın sabit və davamlı inkişafı proseslərinə, ayrı-ayrı iqtisadiyyat sahələrinin inkişafına, tikinti sektorunun intensivləşdirilməsinə, sosial-iqtisadi problemlərin həllinin sürətləndirilməsinə, konkret olaraq, əhalinin çox ciddi bir probleminin-mənzillə təminatının həll edilməsinə əsaslı töhfələr vermək iqtidarında olan maliyyə-iqtisadi və sosial-iqtisadi kompleks mexanizm kimi daha çox xarakterizə olunur.

Qeyd edək ki, ipoteka kreditinin xüsusiyyətləri ilə yanaşı, onun metodoloji əsasları da sistemli yanaşmam və kompleks baxılmasını tələb edir. Çünki ipoteka kreditinin yaradılmasının və istifadə edilməsinin əsas məqsədi-ipoteka bazarı iştirakçılarının alternativ bir model xarakterinin daşınması və bununla bağlı analitik ipoteka kreditləşdirilməsi bazarında dinamikanın intensivliyi, müddətlilik optimallığı, kreditlərin həcmnin adekvatlığı və s. mühüm göstəriciləri müqayisə etmək, reallıqlara müvafiq olaraq, parametrlər, meyarlar hazırlamaq daha asan olar. V. Savinova belə hesab edir ki, ipoteka mahiyyətinin müəyyənləşdirilməsi üçün metodoloji yanaşmaların ardıcılığı baxımdan, ilk növbədə, İpoteka kreditinin nəzəri problemləri araşdırılmalı, xüsusiyyətləri öyrənilməli, obyektiv və subyektiv amillər nəzərə alınmaqla, bu kimi modelinin maliyyə-kredit sistemində və mənzil bazarında yerinin müəyyənləşdirilməsinə Müəllif iqtisadi rolu və sosial- iqtisadi məcmusu əsas götürülməklə, ipoteka kreditinin uzunmüddətlilik, etibarlılıq, əlverişli prinsiplərinin əsas götürülməsini vacib saymışdır. Bu məsələlərdə müəllifin fikirləri, zənnimizcə, kifayət qədər obyektiv görünür. Əgər ipoteka krediti mexanizminin istifadəçiləri üçün digər kredit növlərinə nisbətən kifayət qədər əlçatan və cəlbədicilə olmasaydı, çətin ki, bu modelin kredit mexanizminin maliyyə-kredit sistemində əhəmiyyətli təsir bağışlaması mümkün olardı. Digər tərəfdən, ipoteka krediti mexanizmi, əvvəldə qeyd etdiyimiz kimi, inkişaf səviyyəsindən asılı olmayaraq, dünyanın əksər Ölkələrində

mənzil probleminin həllində vətəndaşların müraciət etdiyi ən geniş yayılmış kredit mexanizmi kimi xarakterizə olunur, tədqiqatçı L.Lazarova mənzil bazarının formalaşması mexanizmində ipoteka kreditləşdirilməsinin əsaslarını araşdırarkən, o, ipoteka kreditləşdirilməsinin idarə edilməsinin hazırlanmasının metodoloji əsaslarına kifayət qədər ciddi baxılmasını vacib hesab etmişdir. Müəllif ipoteka kreditlərinin maliyyə-iqtisadi mahiyyətindən və mənzil probleminin həllindəki əhəmiyyətindən çıxış etməklə, ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi mexanizminə kompleks yanaşmaya üstünlük vermiş və bu prosesin iştirakçılarının vahid təşkilatı-hüquqi əsaslarla fəaliyyət göstərməsinin vacibliyini bildirmişdir. Bu cür metodoloji yanaşma, fikrimizcə, başadüşüləndir. Tədqiqat materialları və onların nəticələri göstərir ki, ipoteka münasibətləri müxtəlif modellərə, funksiyalara və spesifik xüsusiyyətlərə söykənsə də, bunlarla bağlı proseslərin vahid və ardıcıl canlı, işlək mexanizm kimi fəaliyyəti daha çox nəzərə çarpır.

Maliyyə birliklərinin işi, vətəndaşların fəal mövqeyi, kifayət qədər maraqlı çıxış etmələri ipoteka mənzil krediti sisteminin mürəkkəb maliyyə-iqtisadi «obyektivliyinə baxmayaraq, uzun müddətə hesablanmış strateji və davamlı maliyyə mexanizmi kimi fəaliyyət göstərməsi proseslərinin fəallığı daha çoxdur. Məsələ ondadır ki, ipoteka mənzil krediti bazarı iştirakçılar baxımından daim fəaldır və bu bazar kifayət qədər tələb olunandır. Digər tərəfdən, ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi bazarından müxtəlif mənbəli maliyyə resurslarının toplanaraq, kredit formasında bu bazarın iştirakçıları arasında yenidən bölünməsi, qeyd edilən olar.

İpoteka mənzil kreditləşdirilməsinin əsas elementləri sırasında metodoloji baxımdan məqsəd və vəzifələr, prinsipial yanaşmalar, funksional vəzifələr, alətvəri elementlər baxımından maliyyə və kredit mexanizmləri-institusional-infrastruktur baxımından isə bu kateqoriyadan olan kreditlərin obyekt və obyektləri, həmçinin bunlarla bağlı infrastrukturлар yer almışdır.

Bazarın radikal yenilənməsi məsələlərinin tədqiqi zamanı bildirirlər ki, kredit növü kimi dünyada ən geniş yayılmış kredit forması istehlak krediti hesab edilsə də, ipoteka krediti və ipoteka mənzil kreditləri bu növ kredit vasitəsindən heç də geri qalmır. Daha sonra müəlliflər ipoteka krediti və İpoteka mənzil kreditinin elə mühüm tərkib hissəsi kimi

də xarakterizə edilməsini mümkün Kulikov və V.Yanin ipoteka mənzil kreditləşdirilməsinin inkişafı proseslərində müəyyən etmişlər.

İpoteka kreditləşdirilməsi bazarının əsas iştirakçıları olan kreditorlar, sığorta kompaniyaları, təkrar ipoteka bazarı subyektləri, həmçinin hökumət agentlikləri və dövlət strukturları ölkədə nisbətən dah çox narahatçılığa səbəb olan sosial-iqtisadi problemlərin həllində, əsas etibarilə mənzil probleminin aradan qaldırılmasında yeni effektivli maliyyə və iqtisadi mexanizmlərin işlənilib hazırlanması məqsədi ilə bu tədbirləri həyata keçirməkdə ümumi maraq dairəsində olmuşlar. Bundan əlavə, qanunvericilik aktlarının təkmilləşdirilməsi də bu proseslərə təsir etmişdir.

III FƏSİL. AZƏRBAYCANDA İPOTEKA MƏNZİL TİKİNTİSİNİN MALİYYƏLƏŞDİRİLMƏSİNİN YAXŞILAŞDIRILMASI PERSPEKTİVLƏRİ

3.1. Qanunvericilik bazasının təkmilləşdirilməsi ipoteka mənzil tikintisinin maliyyələşdirilməsinin təşkilati-iqtisadi mexanizminin əsası kimi

Hər bir ölkənin iqtisadi inkişafının sürətləndirilməsində, sosial-iqtisadi problemlərin həll edilməsində balanslaşdırılmış və tarazlaşdırılmış dövlət siyasəti prinsiplərinin işlənilib hazırlanması və reallaşdırılması mühüm məsələlərdən hesab olunur. Bu kimi dövlət siyasətinin başlıca məzmunu baxılan problemin və strateji vəzifənin dərinləndirilməsi, təhlili, mühüm məlumatların sistemləşdirilməsi, dünya təcrübəsi nümunələrinin baxılması, milli iqtisadi inkişafın əsas tendensiylərinin, sosial - iqtisadi problemlərin həlli yollarının nəzərə alınması, milli adət və ənənələrə söykənmiş vacib prinsiplərin qorunması, vətəndaşların rahat şəraitdə yaşayıb öz bacarıqlarını nümayiş etdirə bilməsi imkanlarının reallaşdırılmasına mühitin təmin edilməsi, ilk növbədə hər bir vətəndaşın mənzilə olan tələbatının ödənilməsi və s. məcmusunu özündə əks etdirməlidir. İpoteka mənzil kreditləşdirilməsi istiqaməti üzrə dövlət siyasətinin əsas prinsiplərinin işlənilib hazırlanması və təkmilləşdirilməsi proseslərində aşağıdakı prinsiplərin yer alması daha məqsədəuyğun hesab oluna bilər:

I ölkə əhalisinin yaşayış sahəsi və rahat mənzillərlə təmin edilməsinin reallaşdırılması;

II mənzil tikintisi sektorunun və əhalinin mənzilə tələbatının uzunmüddətli bir dövr ərzində fasiləsiz, davamlı, sərfəli və etibarlı kreditləşdirilməsinin təşkili;

III ipoteka mənzil kreditlərinin mənzilə tələbatı olan əhali kütləsinin əsas hissəsinə əlçatan ola bilməsi;

IV ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi sisteminin işlək və məhsuldar praktiki mexanizmlərinin yaradılması;

V ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi sisteminin maliyyə resurslarının müxtəlif mənbələr hesabına sabit və davamlı təmin edilməsi;

VI ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi mexanizmlərinin ölkənin bank sistemi və əhali üçün eyni halda cəlbəedici olması;

VII ipoteka sistemi və ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi mexanizmlərinin qanunvericilik bazasının müasir reallıqlar və dünya təcrübəsi nəzərə alınmaqla formalaşdırılması, mükəmməl qanunların və digər normativ hüquqi aktların işlənilib hazırlanması və s.

Qeyd edək ki, ipoteka sisteminin, o cümlədən ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi mexanizmlərinin real proseslərdə, xüsusilə ölkənin sosial- iqtisadi problemlərinin həllinin sürətləndirilməsində effektivli təbiiqinin və bununla bağlı praktiki alətlərdən səmərəli istifadə olunmasının optimal təşkili üçün ilk növbədə bu sahədə təkmilləşdirilmiş qanunvericilik bazasının formalaşdırılması vacib şərtlər kimi çıxış edirlər. İpoteka haqqında Azərbaycan Respublikasının Qanunu 2005-ci il il aprel ayının 15- də qüvvəyə minmişdir. Sonradan bu qanuna bir sıra dəyişikliklər və əlavələr edilmişdir. Qeyd edək ki, bu qanunun əsas missiyası Azərbaycanda mülki- hüquqi müqavilələrdən irəli gələn öhdəliklərin icrasının təmin edilməsi ilə bağlı ipotekanın yaranma əsaslarının, onun dövlət qeydiyyatı, təmin olunmuş borcun və digər mülki-hüquqi öhdəliyin ipoteka hesabına ödənilməsi qaydalarını, bu proseslərdə iştirak edən bütün tərəflərin hüquq və vəzifələrini, həmçinin digər münasibətləri tənzimləməkdən ibarətdir. Ölkə qanunu hazırlanarkən beynəlxalq təcrübə əsas götürülməklə, eyni zamanda ölkəmizin ipoteka münasibətləri və bununla bağlılığı olan qoşulduğu beynəlxalq müqavilələr də əsas götürülmüşdür. Qanun Azərbaycanda ipoteka ilə borc, alqı-satqı, podrat və başqa mülki-hüquqi müqavilələrdən irəli gələn hüquqi tələbləri təmin etməyə imkan verir. Azərbaycanda ipoteka predmeti kimi qanunun 6.1-ci maddəsi çıxış edir. Burada ipoteka predmeti ipoteka qoyanın mülkiyyətində olan daşınmaz əşya, o cümlədən tikintisi çatdırılmamış daşınmaz əşya və rəsmi reyestrə üzərində mülkiyyət hüquqları qeydə alınan daşınmaz əşyanın olması öz əksini tapmışdır. Qanunla ipotekanın bir qrup xüsusiyyətləri nəzərə alınmış və tənzimlənmişdir. Bundan əlavə, ipotekanın yaranması və dövlət qeydiyyatına düşməsi proseslərinin praktiki təşkilinin müasir aspektləri də nəzərə alınmaqla, ipoteka müqaviləsinin özündə əsas öhdəliklərin

icrasını təmin etmək məqsədi ilə bağlanmış qanuni müqavilə kimi təminatı qanunla nizamlanmışdır. İpoteka müqaviləsi ipoteka qoyan və ipoteka saxlayan tərəfindən, habelə ipoteka qoyan borclu deyildirsə, borclu tərəfindən imzalanmış bir sənədin tərtibi yolu ilə yazılı formada bağlanılır. Qanunla daşınmaz əşyanın ipotekası haqqında müqavilə mütləq notariat qaydasında təsdiqlənməli, dövlət qeydiyyatına alınmalı, müqavilədə tərəflərin adı və yaşayış yeri, ipotekanın predmeti və s. öz əksini tapmalıdır. İpotekanın dövlət qeydiyyatı və dövlət qeydiyyatı qaydaları prosedurları isə Qanunun 11-ci və 12-ci maddələri ilə tənzimlənir. İpotekanın dövlət qeydiyyatına görə ipoteka müqaviləsi Qanunun 11.3-cü və müvafiq hallarda 11.4-cü maddələrində nəzərdə tutulmuş məlumatların müvafiq reyestrə daxil edildiyi andan dövlət qeydiyyatına alınmış hesab olunur.

Qeyd edək ki, bu məlumatlara əsas etibarilə ipotekanın predmeti, əsas öhdəliyin mahiyyəti, icramüddəti, ipoteka saxlayan və ipoteka kağızının verilməsi barədə məlumatlar daxildir. Bununla bərabər ipotekanın dövlət qeydiyyatı qaydalarına görə daşınmaz əşyanın ipotekasının dövlət qeydiyyatı “Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanununa uyğun olaraq həyata keçirilir. Daşınmaz əşyanın ipotekasının qeydiyyata alınması üçün rəsmi reyestrə ərizə ilə birlikdə ipoteka müqaviləsinin notariat qaydasında təsdiq edilmiş sürəti, qeydiyyat üçün dövlət rüsumunun ödənilməsini təsdiq edən sənəd və s. təqdim olunmalıdır.

Qeyd edək ki, ipoteka qoyanla ipoteka saxlayanın qarşılıqlı münasibətləri də bu sahədə qanunvericiliyin mükəmməlliyi və təkmilləşdirilməsi baxımından mühüm əhəmiyyət kəsb edir. İpoteka qoyanın əsas hüquqları sırasında ipoteka qoyulmuş əşyaya sahib olmaq, təyinatına uyğun olaraq ondan istifadə etmək, ipoteka qoyulmuş əşyanı vəsiyyət etmək, ipoteka predmetinə sərəncam vermək, ipoteka qoyanın mühüm vəzifələri sırasında isə ipoteka predmetinin saxlanılmasını və salamatlılığını təmin etmək, ipoteka predmetinin üçüncü şəxslərin qəsdlərindən və tələblərindən müdafiəsi, həmçinin onu lazımi səviyyədə saxlamaq üçün zəruri tədbirlər görmək, ipoteka predmetinin mövcudluğunu, vəziyyətini və saxlama şəraitini sənədlər üzrə, eyni zamanda faktiki surətdə yoxlamaq və s. yer almışdır.

Məlumdur ki, bank kreditlərinin ödənilməsi qrafikinə əməl olunması, bununla bağlı prosedurların, təminatlılıq elementlərinin və predmetlərinin etibarlılığı, effektivliyi məsələləri müasir dövrün mürəkkəb və mübahisəli məsələlərindən hesab olunur. Praktikada bu problemlər üzrə məhkəmə proseslərinin sayı da çoxluq təşkil edir və hazırda bu problemlər Azərbaycanın bank sistemi üçün də kifayət qədər xarakterikdir. Bu baxımdan ipoteka predmetinə tutmanın yönəldilməsi və ona xitam verilməsi proseslərinin Qanunla tənzimlənməsi məsələləri mühüm əhəmiyyət daşıyır. Belə ki, qanunda bildirilir ki, hüquqi və fiziki şəxslərin mülkiyyətində olan torpaq sahələri ipoteka predmeti kimi qoyula bilər. Torpaq qanunvericiliyinə uyğun olaraq torpaq sahəsinin ölçüləri və müvafiq kateqoriyalı torpaqların təyinatı nəzərə alınmaqla onun müstəqil sahə kimi istifadə edilə bilməyən bir hissəsinin ipotekasına Qanunla yol verilmir. Belə ki, əvvəldə qeyd etdiyimiz kimi məhkəmə praktikasında daha çox problemli məsələlərdən biri kimi verilmiş kreditlər üzrə girov predmetlərinə görə baxılan məhkəmə işləridir. Nəzərə alsaq ki, məhkəmə işlərinin sonunda hər hansı bir ölkə vətəndaşı faktiki yaşayış mənzilindən məhrum olma təhlükəsi ilə qarşılaşa bilər, bu baxımdan ipoteka predmeti kimi göstərilən yaşayış evlərinin və mənzillərin hüquqi tənzimlənməsi qaydaları kifayət qədər mükəmməl və təkmilləşdirilmiş formada olmalıdır. Bu qeyd edilənlər göstərir ki, ipoteka haqqında Azərbaycanda mövcud qanunvericiliyin əsas prinsipləri formalaşmış bir vəziyyətdədir. Bununla belə, ölkə vətəndaşlarının əksər hissəsinin ipoteka sistemindən, xüsusilə ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi mexanzimlərindən istifadə edə bilməməsinə istinad etməklə qeyd etmək mümkündür ki, ipoteka haqqında mövcud qanunvericiliyin müasir dövrün tələbləri və adekvatlılığı baxımından daha da təkmilləşdirilməsi zərurəti qalmaqdadır. Fikrimizcə, Qanun ipoteka kreditləşdirilməsi sistemini kifayət qədər stimullaşdırmaq, bu prosesləri sadələşdirmək, əlçatan səviyyədə formalaşdırmaq xüsusiyyətlərinə malik olmalıdır.

Qeyd etmək lazımdır ki, Azərbaycanda ipoteka kreditləşdirilməsi ilə bağlı qanunvericiliyin təkmilləşdirilməsi və ipoteka kreditləşməsi sahəsində vahid standartların tətbiqi prosesləri əsasən formalaşmışdır. Belə ki, bu standartlardan ölkənin bank sistemində fərdi ipoteka proqramlarının

reallaşdırılmasında istifadə genişlənməkdədir. Azərbaycan İpoteka Fondunun rəsmilərinin qənaətinə görə dünya təcrübəsində ipoteka kreditləşməsi mexanizminin tətbiqi sahəsində bir neçə əsas model- universal kommersiya bankları modeli, yaşayış-tikinti əmanətləri modeli, ixtisaslaşmış ipoteka bankları modeli və təkrar bazar modeli (ikipilləli model) mövcuddur. Təcrübə göstərir ki, ölkə daxilində ipoteka kreditləri sisteminin müxtəlif modellərinin birgə tətbiqi həyata keçirilə bilər. Müxtəlif modellərin uğurlu tətbiqi ölkədəki makroiqtisadi vəziyyət, maliyyə sistemi, kapital bazarları, qanunvericilik bazası və müvafiq infrastrukturun inkişaf səviyyəsindən asılıdır. İpoteka kreditləşməsi sisteminin inkişaf modeli müəyyən edilərkən ilk növbədə bu amillər nəzərə alınmalıdır.

Bizə görə ipoteka kreditləşməsi sisteminin daha çox mühümlüyü ilə seçilən amillərdən əsası kimi qanunvericilik bazasının optimal formalaşdırılmasıdır. Qeyd edək ki, Azərbaycanda ipoteka kreditləşməsi sisteminin formalaşdırılması zamanı əsasən ABŞ təcrübəsində istifadə edilən təkrar bazar modelinə, başqa sözlə, ikipilləli ipoteka krediti sisteminə üstünlük verilməkdədir. Bu onunla bağlıdır ki, belə modelin genişləndirilməsi nəticəsində ölkədəki bank sektorunun potensialından və kommersiya banklarının vəsaitlərindən, həm də bu banklarda toplanmış əhaliyə məxsus əmanətlər və depozitlərdən daha səmərəli istifadənin təmin edilməsi, likvid təkrar ipoteka bazarının təşkil olunması, bunlarla qarşılıqlı formada qiymətli kağızlar bazarının inkişafının sürətləndirilməsi üçün əlverişli şərait yaranır. Bu amillər baxımından göstərilən istiqamətlər və fəaliyyət sahələri üzrə mövcud qanunvericilik bazasının, normativ aktların və qaydaların daha mükəmməl şəkildə təkmilləşdirilməsi vacib şərtlər kimi xarakterizə olunur.

Ölkəmizdə bu problemlərlə ilk növbədə əsas dövlət qurumu statusuna malik olan Azərbaycan Respublikasının Mərkəzi Bankı nəzdində fəaliyyət göstərən Azərbaycan İpoteka Fondu məşğuldur. Fondun mühüm vəzifələri sırasında ölkədə əhəlinin yaşayış sahəsi ilə uzunmüddətli ipoteka kreditləşməsi vasitəsilə təmin edilməsi mexanizmlərini yaratmaq, ipoteka kreditləşməsi alətlərini təkmilləşdirmək, bu sahəyə maliyyə resurslarını cəlb etmək, xüsusilə ölkə Konstitusiyasından irəli gələn müddəaları əsas götürməklə, ipoteka kreditləşdirilməsi sahəsində ölkə

qanunlarının, normativ-hüquqi aktların təkmilləşdirilməsi barədə təkliflər irəli sürmək və s. diqqət mərkəzindədir. Azərbaycan İpoteka Fondunun vəsaiti hesabına ipoteka kreditlərinin verilməsi Qaydalarının sadəliyi, mükəmməlliyi, işləkliyi də xüsusi əhəmiyyət kəsb edir. Ölkə Prezidentinin 22 dekabr 2005-ci il tarixli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş “Azərbaycan Respublikasının Milli Bankı nəzdində Azərbaycan İpoteka Fondunun vəsaiti hesabına ipoteka kreditlərinin verilməsi Qaydaları”nda bu sahədə əsas anlayışlar, Fondun vəsaiti hesabına verilən ipoteka kreditlərinin şərtlərinin müəyyən edilməsi, ipoteka kreditləri üzrə hüquqların əldə olunması, müvəkkil kredit təşkilatları tərəfindən ipoteka kreditlərinin geri alınması və s. öz əksini tapmışdır. İpoteka Fondunun öz vəsaiti hesabına verilən kreditlər milli valyuta ilə-manatla Azərbaycan Respublikası vətəndaşına verilməli, kreditin müddəti 3 ildən 25 ilədək müəyyənəndirilməli, kreditin maksimum məbləği 50 min manatdan və kredit üzrə illik faiz dərəcəsi 8%-dən çox olmamalıdır. Bundan əlavə, mövcud qanunvericiliyə uyğun olaraq, kreditin məbləği kreditin verildiyi tarixə ipoteka ilə yüklü edilən daşınmaz əmlakın bazar qiymətinin 85% -dən və ipoteka kreditləri üzrə ödəniləcək aylıq məbləğ borcalanın aylıq məcmu gəlirinin 70%-dən çox olmamalıdır.

Fikrimizcə, ipoteka kreditlərinin verilməsi üzrə qanunvericilik bazasının və ipoteka kreditlərinin verilməsi qaydalarının yenidən baxılmasına zərurət vardır. Bu, ilk növbədə ipoteka krediti məbləğinin maksimum həcmi və kredit üzrə illik faiz dərəcələri ilə bağlıdır. Əvvəldə qeyd etdiyimiz kimi ipoteka kreditlərinin maliyyə resurslarının formalaşmasında, müxtəlif ipoteka krediti modellərinin həyata keçirilməsində kredit təşkilatlarının, xüsusilə kommersiya banklarının rolu böyükdür. Bu baxımdan Azərbaycan Respublikası Mərkəzi Bankının İdarə Heyətinin 2007- ci il 23 yanvar tarixli qərarı ilə təsdiq edilmiş “Müvəkkil kredit təşkilatları tərəfindən verilmiş ipoteka kreditlərinin Azərbaycan Respublikasının Mərkəzi Bankı nəzdində Azərbaycan İpoteka Fondu tərəfindən ilkin maliyyələşdirilməsi haqqında Qaydaları”n əhəmiyyəti xüsusilə fərqlənir [20]. Bu Qaydaların tətbiqi ölkənin bank sektorunun ipoteka kreditləşməsi sisteminə cəlbinə əlverişli şərait yaradır və bankların fəaliyyətini nizamlayır. Qaydalara əsasən ipoteka fondu tərəfindən ilkin maliyyələşdirmə prosesləri, müvəkkil kredit təşkilatlarının ipoteka bazarında davamlı

iştirakı, onlartərəfindən verilmiş ipoteka kreditlərinin reallaşdırılması proseslərini və s. tənzimləyir.

Qeyd edək ki, ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi üzrə dövlət siyasətinin prinsiplərinin və qanunvericilik bazasının təkmilləşdirilməsi istiqamətlərinin müasir dövrün adekvatlığına uyğun baxılması və reallaşdırılması üçün dünya ölkələrinin bu sahədə təcrübələri ilə yanaşı, göstərilən problemlər üzrə elmi araşdırmalar, tədqiqat işləri və elmi yanaşmalar da xüsusi maraq kəsb edir. Tədqiqatçı A.Koşman ABŞ və Rusiyanın təmsalında qeyri-maliyyə sabitliyi şəraitində ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi sisteminin transformasiyası problemlərini araşdırarkən ən mühüm məsələlərdən biri kimi bu sahədə qanunvericiliyin təkmilləşdirilməsi və yeni şəraitdə reallıqların qanunvericilik elementlərində öz əksini tapmasını vacib saymışlar. Bu, təsadüfi deyildir, çünki son maliyyə böhranında uzun bir dövr ərzində geniş həcmdə və davamlı sürətdə ABŞ-m ipoteka bazarında qiymətli kağız kütləsinin həddindən xeyli çox yerləşdirilməsi və bu sahəyə nəzarətin müəyyən mərhələlərinin zəifliyi nəticəsində yaranmış “maliyyə köpüyü” dünya maliyyə böhranının dərinləşməsində əsas mənfi rol oynayan amillərdəndir.

Nəticədə çoxlu sayda özəl investorlar və kreditorlar ipoteka mənzil krediti bazarını tərk etməyə məcbur olmuşlar. Şübhəsiz, bu sistemin hər bir detalının qanunvericilik elementləri mobil və çevik olduğu təqdirdə, ipoteka mənzil krediti bazarındakı risklərin əhatəsidə az olardı. Hətta bu problemlərə ABŞ Konqresi səviyyəsində baxılmış və müvafiq hesabat hazırlanmışdır. Hesabatda ABŞ-m iki mühüm dövlət ipoteka korporasiyalarının - “Fenni Mey” və “Freddi Mak”-ın ölkənin ipoteka mənzil bazarında payının azaldığına, bunlarla bağlı əlavə genişmiqyaslı tədbirlərin görülməsinə, o cümlədən qanunvericilik bazasının təkmilləşdirilməsinə baxılması vacib sayılmışdır. Tədqiqatçı I.Lepexin ipoteka əsasında mənzil tikintisinin kreditləşdirilməsinin hüquqi əsaslarının nizamlanması problemlərinə toxunarkən bildirmişdir ki, əslində ipoteka mülki-hüquqi məsuliyyət tədbiri qismində çıxış edir. Burada əsas prinsiplər ödəmək, təminat vermək, öhdəliklərə əməl etməklə birbaşa bağlıdır. Müəllif qeyd edir ki, ingilis-amerikan ipoteka hüquq mexanizminin və bütövlükdə bu sistemin transfer formasında hər hansı bir ölkəyə gətirilməsi

məqsədəuyğun deyildir. Əlavə olaraq, qeyd etmək olar ki, bu yanaşma tamamilə obyektivdir, çünki hər hansı bir hüquqi elementin və ya mexanizmin bir ölkədən digər ölkəyə həmin ölkənin spesifik xüsusiyyətləri nəzərə alınmaqla baxılmadığı halda tranzitivliyi mənfi fəsadlara gətirib çıxara bilər. Elə bu səbəbdən əksər postsovet respublikalarında ipoteka mənzil kreditləşdirilməsinin intensivləşdirilməsinə nail olunmayıb və həmin ölkələrin ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi ilə bağlı hüquqi mexanizmlərinin hazırkı şəraitə adekvatlığı nəzərə alınmaqla təkmilləşdirilməsi problemləri qalmaqdadır. Başqa bir tədqiqatçı A.Kiselyov ipotekanı mülki- hüquqi münasibətlər kontekstində baxmışdır. Məlum olmuşdur ki, bu proseslərdə ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi proseslərinin hüquqi mexanizmlərinin daha etibarlı və müasir tələblər baxımından mükəmməl olmasını təmin etmək üçün ilk növbədə, ipoteka kreditləşdirilməsi zamanı girov predmetinin hüquqi təbiiliyini və xüsusiyyətlərini dərinlən öyrənmək vacib şərtlərdən biridir. Bundan əlavə, ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi bazarında ipoteka banklarının və ipoteka istiqrazlarının, digər qiymətli kağızların iştirakını, fəaliyyətini tənzimləyən hüquqi mexanizmlərdə xırda bir boşluğun olması belə, arzuolunur hal deyildir.

Tədqiqatçı N.Skudareva ipoteka mənzil krediti bazarının sabit inkişafının təmin edilməsində hüquq sisteminin fasiləsiz və çat vermədən işləməsini mühüm amil kimi xarakterizə etmişdir. Çox vaxt təcrübədə ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi mexanizmlərinin hər hansı birinin hüquqi qanunvericilik baxımından zəif olması bütövlükdə bu proseslərin səmərəli təşkilini əngəlləyir. Digər tərəfdən ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi bazarında iştirakçı tərəflərin hər birinin hüquqi müdafiəsinin etibarlı formada təminatı da mühüm amillərdən hesab olunur. Bu problemləri araşdıran S.Ayuşeyeva bildirir ki, ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi sistemi kredit hüquqi münasibətlərinin xüsusi növü kimi çıxış edirlər. Burada mühüm amillərdən biri ondan ibarətdir ki, kreditor və borcalanlar arasındakı hüquqi qarşılıqlı münasibətlər olduqca sıxlıq təşkil edir. Müəllif daha sonra ipoteka mənzil kreditləşdirilməsinin əsas prinsiplərinin hüquqi bazasının və bu proseslərlə bağlı dövlət nəzarəti mexanizmlərinin hüquqi əsaslarının daimi olaraq, həmçinin ipoteka

bazarında və ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi proseslərində baş verən yeni tendensiyalar nəzərə alınaraq baxılması və təkmilləşdirilməsinin xeyli vacibliyini qeyd etmişdir.

Bir çox ölkələrdə ipoteka sistemi və ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi mexanizmləri əhalinin mənzillə təmin olunmasında əsas vasitə hesab edildiyindən bu sahədəki, fəaliyyət prinsipləri üzrə dövlət siyasətinin əsas elementləri və hüquqi tənzimləmələri ipoteka bazarı iştirakçılarının hamısının maraqları ilə üst-üstə düşməli və qanunvericilik baxımından bütün məsələlər optimal işlənilib hazırlanmalıdır. Digər tərəfdən dövlətin ən mühüm və strateji vəzifələrindən biri əhalinin mənzilə olan tələbatının ödəməsi ilə bağlı olduğundan, bu sahədə dövlət qarşısında duran, başlıca vəzifələr kimi ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi sisteminin qanunvericilik bazasının gücləndirilməsi, bu sahədə maliyyə risklərinin azaldılması və əhalinin əlçatan şərtlərlə mənzil əldə etməsinə şəraitin yaradılmasına hüquqi sistemin müsbət təsirinin təmin olunmasıdır.

M.Orlova ipoteka mənzil kreditləşdirilməsinin hüquqi tənzimlənməsinin bir sıra problemlərini araşdırarkən bildirmişdir ki, bu sahənin qanunvericilik bazasının güclü olması üçün ilk növbədə ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi sisteminin sosial-iqtisadi problemlərə təsiri prosesləri ciddi araşdırılmalı, bunlarla bağlı hüquqi elementlərin işləkliyi və təsir qüvvəsinin adekvatlığı təmin edilməlidir. Bu qeyd edilən fikir və mülahizələr, araşdırmalar göstərir ki, ipoteka mənzil kreditləşdirilməsinin hüquqi-normativ bazasının əhalinin mənzillə təminatı baxımından mövcud problemlərin həllinə adekvatlığının optimal müəyyənlişdirilməsi və nəzərə alınması mühüm şərtlər kimi xarakterizə olunurlar. Bunlarla bərabər, hər hansı bir fəaliyyət sahəsinin qanunvericilik bazasının təkmilləşdirilməsi üçün, ilk növbədə bu sahədə praktiki proseslərdə toplanmış təcrübəyə əsaslanmalı, başqa sözlə, qanunvericilik bazası elementləri, bizim baxdığımız misalda ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi ilə bağlı proseslərin və tədbirlərin bütün mərhələlərindəki spesifik xüsusiyyətləri əsas götürülməlidir. Bu kimi tədbirlərə və spesifik cəhətlərə ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi üzrə problemlərin sistemli öyrənilməsi, hüquqi tənzimləmə mexanizmlərinin tətbiqi xüsusiyyətlərinin səmərəliliyinin araşdırılması, əhalinin

mənzillə təminatı tsiklində yer almış proseslərin hər bir mərhələsi üzrə qanunvericilik elementlərinin hansı səviyyədə yer aldığına müəyyənləşdirilməsi, ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi sahəsində mövcud qanunvericiliyin hansı elementlərinin və mexanizmlərinin təkmilləşdirilməsinə zərurətin olmasının dəqiqləşdirilməsi, nəhayət, bu sahədə dövlət tənzimlənməsi və dövlət nəzarəti mexanizmləri, həmçinin mövcud ipoteka qanunvericiliyi bazası üzrə təkmilləşdirmə tədbirlərinin təşkil edilməsi daxildir. Qeyd edək ki, tədqiqat işinin əvvəlki paraqrafları və fəsillərində, ümumilikdə işin strukturunda nəzərdə tutulmuş istiqamətlər üzrə araşdırmalar, bu sahədəki nəzəri və praktiki proseslərin baxılması, dünya təcrübəsinin öyrənilməsi, ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi mexanizmləri üzrə problemlərin tədqiqi bu proseslərdə əsas etibarilə ipoteka mənzil kreditinin maliyyə resurslarının formalaşdırılmasının, bunlarla bağlı səmərəli mexanizmlərin işlənilib hazırlanmasının, bu proseslərdə maliyyə resurslarının həlledici amil kimi xarakterizə edilməsinin vacibliyini göstərmişdir. Bunları nəzərə alaraq, sonuncu paraqrafda Azərbaycanda ipoteka mənzil kreditinin maliyyə resurslarının formalaşdırılmasının modelləşdirilməsi perspektivlərinə baxmağı nəzərdə tutmuşuq.

3.2. Azərbaycanda ipoteka mənzil tikintisinin maliyyələşdirilməsinin modelləşdirilməsi

Ölkəmiz son illərdə maliyyə resurslarının və valyuta ehtiyatlarının artırılmasında müəyyən uğurlara nail olmuşdur. İri infrastruktur layihələri reallaşdırılmış, əhəlinin yaşayış səviyyəsinin yüksəldilməsi üçün davamlı tədbirlər görülməkdədir. 2005-ci ildən başlayaraq əhəlinin ən ciddi problemlərindən biri olan mənzillə təminatı sahəsində ipoteka institutundan bəhrələnmək prosesləri genişlənməkdədir. Əvvəldə qeyd etdiyimiz kimi ölkəmizdə fəaliyyət göstərən Azərbaycan İpoteka Fondunun koordinasiyası və maraqlı tərəflərlə qarşılıqlı əlaqələri dairəsinin genişləndirilməsi nəticəsində ipoteka sisteminin, xüsusilə ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi mexanizmlərinin daha uğurlu modellərinin tətbiqi ilə bağlı institusional- iqtisadi, maliyyə-kredit tədbirlərinin kompleks formada təşkilinə və praktiki proseslərdə daha effektivli mexanizmlərin tətbiqinə səy göstərilir. Biz

ölkəmizdə ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi ilə bağlı tədbirlərin və əldə edilmiş nəticələrin bir sıra göstəricilərini əvvəllər də vermişdik. Bu nəticələrə və göstəricilərə əsaslansaq ölkəmizdə ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi prosesləri tempinin ilbəil artması, onun maliyyə resurslarının şaxələndirilməsi istiqamətində tədbirlərin genişləndirilməsi, dünya təcrübəsinə söykənmiş ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi modellərinin ən effektivlisinin ölkəmizdə tətbiqinin həyata keçirilməsi üçün tədbirlərin coğrafiyasının və miqyasının artırılması qənaətidəyik.

Başqa sözlə, ölkənin ipoteka institutları hələlik çətin və uzaq yolun ilk mərhələsindədirlər, bu proseslərdə infrastruktur potensialının artırılması, qanunvericilik bazasının gücləndirilməsi, xüsusilə ipoteka mənzil kreditləşdirilməsinin sabitliyinin təmin edilməsi və həcmnin artırılması üçün məhsuldar maliyyə mənbələrinin, yəni daha əlverişli və effektivli ipoteka mənzil kreditinin maliyyə resurslarının formalaşdırılması modellərinin ölkəmizin ipoteka mənzil krediti bazarında reallaşdırılması istiqamətində kompleks tədbirlər güclənməkdədir. Amma hələ də bu proseslərdə əsas problem kimi kifayət qədər maliyyə resurslarının olmaması, bunlarla bağlı sabit və məhsuldar maliyyə mənbələrinin müəyyənləşdirilməsində çətinliklərin qalması, ipoteka mənzil krediti bazarına xarici investisiyaların, xarici investor resurslarının cəlb edilməsindəki problemlərin həlli yollarının mürəkkəbliyi diqqət çəkir. Dünya maliyyə böhranının, o cümlədən digər böhranların və ya böhran xarakterli iqtisadi-maliyyə çətinliklərinin baş verməsi, əksər ölkələrin milli valyutalarının vəziyyətinin pisləşməsi, yəni devalvasiyası ipoteka sisteminin daha məhsuldar işləməsinə əngəlləyən problemlərdəndir. Məsələn, elə ölkəmizdə milli valyuta olan manata qarşı təzyiqlərin artması, məcburi devalvasiya proseslərinin getməsi ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi ilə bağlı manat resurslarının formalaşdırılmasına, əhali tərəfindən banklara manatla depozitlərin və əmanətlərin qoyulmasına kifayət qədər mənfi təsir göstərmişdir. Digər tərəfdən banklarda, o cümlədən ipoteka fondlarında, müvəkkil olunmuş kredit təşkilatlarında cəmlənmiş manat resurslarının devalvasiyaya uğraması ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi bazarı iştirakçılarını daha ehtiyatlı davranmağa məcbur edir, genişmiqyaslı ipoteka mexanizmlərinin reallaşdırılmasına mənfi təsir göstərir və s.

Düzdür, Azərbaycanda ipoteka kreditləri şərtləri nizamnamələri həm müddət, həm faiz, həm də ilkin ödənişin həcmi baxımından Rusiya, Qazaxıstan və Ukranya ilə müqayisədə daha əlverişli olsa da, ABŞ və Avropa dövlətləri ilə müqayisədə o qədər də cəlbəedici deyildir. Bu baxımdan potensial qərb investorları ölkəmizin ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi bazarına gəlməkdə tələsmirlər. Bundan əlavə, iri bank resurslarına malik ABŞ və Qərbi Avropa bankları ölkəmizin hasilat və enerji sahələrinə maraq göstərmələrinə baxmayaraq, ipoteka kredit bazarına, ipoteka mənzil kreditləşdirilməsinin genişləndirilməsi üçün iri maliyyə resurslarının formalaşması proseslərinə, o cümlədən ipoteka istiqrazlarının buraxılması və yerləşdirilməsinə ciddi maraq göstərmirlər və ya iştirak etmirlər. Digər tərəfdən daxili maliyyə bazarında və investisiya mühitində gəlirlilik baxımından heç də mənfi göstəricilərə malik olmayan mənzil tikintisi sektorunun inkişafının sürətləndirilməsində daha çevik və mobil, stimullaşdırıcı ipoteka modellərinin tətbiqi prosesləri o qədər də intensivləşməyib. Bir qrup milli ekspertlər belə hesab edirlər ki, ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi prosesləri uzunmüddətli olduğundan bu sahəyə yatırılan maliyyə resurslarının riski daha böyükdür və xüsusilə əvvəldə qeyd etdiyimiz kimi milli valyutanın devalvasiyası nəticəsində maliyyə itkilərinin artması ehtimalı daha çoxdur. Bundan əlavə, ipoteka mənzil krediti bazarının genişləndirilməsi, başqa sözlə, sosial ipotekanın həcmi artırılması proseslərinə dövlət büdcəsindən ayırmalarla bərabər investisiyaların cəlbinin genişləndirilməsi mühüm zərurət kimi diqqət çəkir. Bir sıra mütəxəssislər bu məqsədlə “Sosial Mənzil Fondu”nun təsis edilməsini də məqsədəuyğun sayırlar. Çünki əksər hallarda, əvvəllərdə bildirdiyimiz kimi Azərbaycanda ipoteka mənzil krediti bazarının maliyyə resurslarının məhdudluğu ilə bərabər, hətta bu kimi sosial ipoteka kreditlərinə belə mənzilə ehtiyacı olan evsiz gənclərin-gənc ailələrin çoxluğu diqqət çəkir. Dünya Bankının hesablamalarına görə, Azərbaycanda ipoteka mənzil krediti bazarının intensivliyinin təmin edilməsi, ölkədə gənc ailələrin, ümumiyyətlə mənzilə tələbatı olan vətəndaşların bu sahədə problemlərinin həll edilməsi üçün ipoteka təyinatlı 6 mlrd dollar vəsaitin cəlb edilməsi, ipoteka mənzil kreditləşdirilməsinin maliyyə mənbələrinin uzun müddətə diversifikasiyalaşdırılması, ipoteka mənzil bazarında

daha əlverişli və effektivli ipoteka modellərinin tətbiqi zərurəti vardır. Bəzi yüksək rəqslı siyasətçilər və millət vəkilləri dafələrlə Azərbaycanda ipoteka bazarının potensialının artırılmasının vacibliyini bildirmişlər. Məsələn, V.Əhmədov qeyd edir ki, ümumiyyətlə, Azərbaycanda mənzil bazarında problemlər var. İpoteka dedikdə Bakı şəhərinin mənzil bazarı nəzərdə tutulur. O eyni zamanda ipotekaya ayrılan vəsaitin artırılmasının vacibliyi ilə yanaşı, həm də hər bir ipotekanın məbləğinin hazırkı maksimum 50 min manatdan 80-90 min manata kimi artırılmasının vacibliyini bildirir.

Tədqiqatçı A.Əliyeva Azərbaycan Respublikasında ipoteka krediti sisteminin inkişaf problemləri və dünya təcrübəsi kontekstində təkmilləşdirilməsi yollarını araşdırarkən qeyd etmişdir ki, yeni iqtisadi modelləri tətbiq etməklə ölkəmizdə qiymətli kağızlar bazarının, o cümlədən mənzil sertifikatlarının buraxılması və yerləşdirilməsinin genişləndirilməsinə baxılmalı, ipoteka mənzil kreditləşdirilməsinin maliyyə resurslarını artırmaq üçün pensiya fondlarından və digər uzunmüddətli, həmçinin perspektivli mənbələrdən davamlı maliyyə vəsaitlərinin cəlbim təmin etmək lazımdır. Bu qeyd edilən tədbirlərin reallaşdırılması zərurəti ölkəmizdə vətəndaşların mənzilə olan tələbatının ödənilməsi adekvatlığı diqqətini nəzərə çarpdırır. Hec də sirr deyildir ki, Azərbaycanda gənc ailələrin əksəriyyəti ya valideynləri ilə birgə, ya da kirayə mənzillərdə yaşayırlar. Digər tərəfdən, daha uğurlu karyera qurmaq, təhsil almaq və işlə təmin olunmaq üçün regionlardan gənclərin iri şəhərlərə, xüsusilə Bakı şəhərinə axını hələ də intensiv olaraq qalmaqdadır.

Reallıqda ölkəmizdə büdcədən ipotekaya ayrılan vəsaitlərin həcmi hələ ki, azdır və sosial ipotekanın həcmi minimumdur. Buna görə də dövlət vəsaitləri ilə yanaşı ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi bazarının maliyyə resurslarının artırılması üçün innovativ iqtisadi inkişaf və maliyyə modellərindən, müxtəlif investisiya və sosial proqramlardan, kommersiya və sahibkarlıq qurumlarının imkanlarından, fondlar və ictimai birliklərin vəsaitlərindən, tikinti təşkilatlarının resurslarından, xarici təşkilatların, bankların və investorların vəsaitlərindən istifadə yollarının reallaşdırılması, bu məqsədlərlə ölkəmizin milli-iqtisadi inkişaf prioritetləri nəzərə

almıqla ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi proqramlarının hazırlanması və həyata keçirilməsi zərurəti xüsusilə nəzərə çarpır. Belə geniş və strateji spektrli vəzifələrin sistemli və kompleks baxılması, ilk növbədə dövlətlə vətəndaşlar arasında qarşılıqlı etimadın yüksəlməsi ilə nəticələnməklə yanaşı, əhalinin əsas sosial probleminin-mənzillə təminatının yaxşılaşdırılmasında ciddi irəliləyişlərə səbəb ola bilər.

Tədqiqatçı A.Novruzova Azərbaycanda mənzil bazarının təşəkkülünün və inkişafının iqtisadi aspektlərini araşdırarkən qeyd etmişdir ki, mənzil bazarının inkişafının sürətləndirilməsi üçün xarici investisiyaların cəlbə olduqca vacibdir və bunun üçün mövcud situasiyaya uyğun tələb olunan investisiya resurslarının gətirilməsinin müəyyənləşdirilməsi və proqramlaşdırılması mühüm əhəmiyyət kəsb edir. Elə etmək lazımdır ki, gələcəkdə uzunmüddətli perspektivdə mənzil bazarının inkişafı və əhalinin mənzillə təminatı təkcə dövlətin bu sahəyə ayırdığı vəsaitlərdən asılı olmasın. Maraqlı bir fikir gənc tədqiqatçılara məxsusdur, belə ki, L.Primova yazır ki, özəl mənzilə sahib olmaq problemi ən aktual problem olaraq, bir çox sosial göstəricilərə də təsir edir. Xüsusilə, nikaha daxil olmanın orta yaşma və doğum faktoruna bu problemin təsiri kifayət qədər ciddidir.

Dövlət Proqramı çərçivəsində Sosial ipoteka Proqramı, cəmiyyətin aztəminatlı təbəqələrinin nümayəndələri və istedadlı gənclər üçün həyata keçirilir. Dövlət gələcəkdə şəhərciklərin salınması və gənclər üçün imtiyazlı şərtlərlə mənzil verilməsini planlaşdırır. Bu məqsədlə Gənclər və İdman Nazirliyi şəhərciklərin tikilməsi üçün dövlətdən ərazi almışdır və hal-hazırda problemin maliyyələşdirilməsi və kreditləşdirilməsi istiqamətində öz axtarışlarını davam etdirir. Bu qeydlər göstərir ki, gənclərin əksəriyyətini ciddi narahat edən əsas problem kimi-onların mənzillə təminatı məsələlərində, ilk növbədə, bu problemin maliyyələşdirilməsi və kreditləşdirilməsi mənbələri davamlı və uzun müddətə həll edilməlidir. Bunlarla bərabər, həmin problemlərin həllində, şübhəsiz, dövlətin çevik siyasətinin hazırlanması və kompleks tədbirlərin görülməsi də, xüsusilə, mənzil tikintisi bazarının intensivləşdirilməsi, şəffaflaşdırılması, bu bazarda əsas rol oynayan tikinti təşkilatlarının maliyyə resurslarının formalaşdırılması, bu istiqamətdə stimullaşdırıcı vergi mexanizmlərinin tətbiq edilməsi, əhalinin bu sahədə fəal iştirakının təmin

edilməsi mühüm məsələlər kimi xarakterizə olunur.

Ölkə prezidentinin 30 avqust 2007-ci il tarixli “Azərbaycan Respublikasında tikinti sahəsində dövlət nəzarətinin gücləndirilməsi haqqında” Fərmanında tikinti sahəsində bir çox məsələlərin nizamlanması üzrə proqram xarakterli tapşırıqlar verilmişdir. Bununla əlaqədar olaraq, ölkəmizdə mənzil tikintisi fəaliyyəti ilə məşğul olan şəxslər tərəfindən ödənilməli olan sadələşdirilmiş verginin hesablanması üçün ölkənin şəhər və rayonlarının ərazilərinin zonalar üzrə əmsallarının təsdiq edilməsi barədə Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin - 25 sentyabr 2007-ci il tarixli qərarına əsasən, ölkənin şəhər və rayonları üzrə müəyyənləşdirilən əmsalları üzrə diapazonlar 0,8-dən 5,0-dək müəyyənləşdirilmişdir. Deməli, dövlət vergi yükü baxımından, mənzil tikintisi ilə məşğul olan təşkilatları ölkə regionlarının yerləşmə ərazisindən asılı olaraq stimullaşdırmışdır.

Ümumiyyətlə, mənzil tikintisi problemi və bununla bağlı strateji vəzifələr ölkənin iqtisadi təhlükəsizliyinin təmin edilməsi baxımından da yüksək əhəmiyyətli kimi dəyərləndirilir. Bundan əlavə, gənc ailələrin mənzil probleminin həlli yollarının yumşaldılması üçün ölkədə gənc ailələr içərisində evsizlər barədə məlumatın toplanması və buna adekvat tədbirlərin görülməsi müvafiq dövlət qurumları tərəfindən müxtəlif tədbirlərlə əhatə olunmuşdur. Xüsusilə, gənclərin və gənc ailələrin ipoteka kreditlərinin alınması imkanlarının genişləndirilməsinə dair effektiv mexanizmlərin işlənib hazırlanması diqqət mərkəzindədir. Ölkəmizdə mənzillə təminat təkcə gənc ailələrin yox, eyni zamanda hər bir evsiz vətəndaşın konstitusiyaya hüququ kimi də diqqət çəkir. Konstitusiyanın 43-cü maddəsinə əsasən hər bir vətəndaşın mənzil hüququ tənzimlənir, dövlət yaşayış binalarının və evlərin tikintisinə rəvac verir, insanların mənzil hüququnu gerçəkləşdirmək üçün xüsusi tədbirlər görür.

Eyni zamanda Azərbaycan Respublikasının Mənzil Məcəlləsinə əsasən, dövlət orqanları və bələdiyyələr öz səlahiyyətləri daxilində mənzil hüquqlarının həyata keçirilməsi üçün şərait yaradır, bu məqsədlə daşınmaz əmlak bazarının inkişafına köməklik göstərir, mənzil tikintisini stimullaşdırır, əhəlinin müxtəlif sosial təbəqələrinin, xüsusilə, gənc ailələrin güzəştli ipoteka kreditləri ilə təmin edilməsi

üçün tədbirlər görür. Qeyd edk ki, bu problemlərin həllinin sürətləndirilməsi və mənzil tikintisi ilə bağlı maliyyə resurslarının mənbələrinin diversifikasiyalaşdırılması məqsədi ilə, ölkəmizdə mənzil sertifikatlarının buraxılışı, tədavülü və ödənilməsi Qaydaları hazırlanmış və Azərbaycan Respublikasının Qiymətli Kağızlar üzrə Dövlət Komitəsinin 12 sentyabr 2011-ci il tarixli qərarı ilə təsdiq edilmişdir. Qeyd edilənlər göstərir ki, ölkəmizdə mənzil tikintisinin stimullaşdırılması və mənzil problemi olan vətəndaşların mənzillə təminatının gücləndirilməsi istiqamətində dövlət qurumları və müvafiq maraqlı təşkilatlar tərəfindən kompleks tədbirlərin görülməsi məqsədi ilə aparılan işlər genişləndirilməkdədir. Bu proseslərdə isə əsas həlledici amil kimi ipoteka mənzil kreditləşdirilməsinin maliyyə resurslarının formalaşdırılması problemlərinin həlli yollarının tapılması və bu sahəyə müxtəlif mənbələrdən davamlı şəkildə maliyyə resurslarının cəlb edilməsinin təmin edilməsidir.

Qeyd etmək lazımdır ki, ölkəmizdə ipoteka mənzil kreditinin maliyyə resurslarının formalaşdırılmasının modelləşdirilməsi perspektivlərinin yaxın dövrlərdə intensiv fazaya qədəm qoyacağı qənaətimdəyik. Ölkəmizdə artıq ipoteka kreditlərinin maliyyə mənbələrinin formalaşdırılması və inkişafının əsas istiqamətləri müəyyən qədər dəqiqləşdirilmişdir. Bununla belə, hələ də Azərbaycanda bu sahədə ixtisaslaşmış banklar və ya digər qeyri-dövlət ipoteka investisiya fondları institutu formalaşdırılmamışdır. İpoteka mənzil kreditləşdirilməsinin maliyyə resurslarının diversifikasiyalaşdırılması problemlərinin həllinin kompleks, uzun müddətə və etibarlı şəkildə geniş həcmdə həllinin təmin edilməsi üçün bu kimi ixtisaslaşdırılmış ipoteka banklarının və mənzil ipoteka investisiya qurumlarının, fondlarının yaradılmasının intensivləşdirilməsi üçün əvvəldə qeyd etdiyimiz kimi, ipoteka sisteminin qanunvericilik bazasının təkmilləşdirilməsi ilə bərabər, ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi bazarının maliyyə mənbələrinin effektiv təşkili modellərinin dərinədən öyrənilməsi, əsaslandırılması və tətbiqi proseslərində gücləndirilməsi qarşıda duran mühüm vəzifələr kimi xarakterizə olunurlar.

Azərbaycan artıq regionda və dünyada sabit iqtisadi inkişaf modeli və yüksək rəqabət qabiliyyətli ölkə imici nümayiş etdirir. Ölkəmizin vətəndaşlarının yaşayış

səviyyəsi, əhalinin gəlirləri artımla müşayiət olunur. İri şəhərlərdə yeni yaşayış massivləri salınır, şəhəratrafi ərazilərdə fərdi evlərin tikilməsi və kollektiv yaşayış məhəllələrinin yaradılması prosesləri sürətlənmişdir. Bütün bunlara baxmayaraq, əksər gənc ailələr ciddi problemlərlə üzləşərək, uzun müddət ərzində ailənin əsas probleminin-mənzillə təminatının həll edilməsinə vaxt itirməli olurlar. Halbuki, istər istəməz bu ailələr nə vaxtsa kifayət qədər vəsait sərf edərək özlərinə yaşayış mənzili almağa məcburdurlar. Bu amilin özü dövlətlə özəl sektor arasında uzunmüddətli, həmçinin bu kateqoriyadan olan gənc ailələrin əlçatan olduğu şərtlərlə ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi mexanizmlərinin işlənilib hazırlanmasını və tətbiqini müasir dövrün ən mühüm və aktual məsələlərindən biri kimi qiymətləndirməyə əsas verir.

Digər tərəfdən dövlət tərəfindən stimullaşdırılan və qanunvericiliklə riskləri müəyyən səviyyədə qorunan mənzil investisiya fondları və təşkilatları müxtəlif mənbələr hesabına maliyyə resursları cəlb etməklə, ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi probleminin yumşaldılmasına müsbət təsir göstərə bilərdilər. Müasir dövrdə maliyyə-iqtisadi aspektlər, o cümlədən ölkəmizin əsas maliyyə və valyuta ehtiyatları mənbəyi olan neftin dünya bazarındakı qiymətinin qeyi- sabitliyi, əvvəldə bildirdiyimiz kimi milli valyutanın -manatın devalvasiyasından yaranan problemlər, biznes və sahibkarlıq fəaliyyətinin transformasiyaları, mənzil tikintisi sektorunun həcmi artırılması ilə bağlı kifayət qədər maliyyə resurslarının formalaşmasındakı çətinliklər və s. nəzərə alınmaqla, Azərbaycanda ipoteka mənzil kreditinin maliyyə resurslarının formalaşdırılmasının modelləşdirilməsinə sistemli və kompleks yanaşma təmin olunmalıdır. Bu məsələlər ölkədəki real prosesləri əks etdirməli, uzunmüddətli strateji məqsədləri və vəzifələri nəzərdə tutmalıdır. Biz əvvəllərdə ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi ilə bağlı dünya ölkələrinin təcrübələri üzrə tədqiqatlarımızda bu problemlərə münasibətlə bağlı müxtəlif fərqli yanaşmaların xüsusiyyətlərini qeyd etmişdik. İpoteka mənzil kreditləşdirilməsinin maliyyə resurslarının formalaşdırılmasının ən effektivli modellərinin müəyyənləşdirildiyi ölkələrdə bu sistemin və bunlarla bağlı mexanizmlərin səmərəliliyi xüsusilə nəzərə çarpır.

Təsadüfi deyildir ki, dünya təcrübəsində özünü doğrultmuş ipoteka modellərinin formalaşdırılması və reallaşdırılması uzunmüddətli dövlət dəstəyi tədbirləri, bu proseslərdə bütün maraqlı tərəflərin qarşılıqlı etimad çərçivəsində fəaliyyətləri sayəsində mümkün olmuşdur. Tədqiqat materialları bu sahədə ölkəmizdə reallaşdırılması məqsədəuyğun hesab olunan, ipoteka mənzil kreditləşdirilməsinin maliyyə resurslarının formalaşdırılmasının modelləşdirilməsinin effektivli, eyni zamanda perspektivli istiqamətləri və bunlarla bağlı sistemli tədbirləri barəsində müəyyən yekun xarakterli nəticələr hazırlamağa imkan vermiş və bütün bunlar dissertasiya işinin nəticə hissəsində öz əksini tapmışdır.

Beləliklə, tədqiqat işinin strukturuna əsasən ipoteka mənzil kreditləşdirilməsində maliyyə resurslarının formalaşdırılması, bununla bağlı baxılan problemin nəzəri - metodoloji əsasları, ipoteka mənzil kreditinin müasir reallıqlarının təhlili aparılmış, ipoteka mənzil krediti maliyyə resurslarının formalaşması proseslərinin qiymətləndirilməsi, bu sahədə perspektivli istiqamətlər və praktiki baxımdan səmərəli modellər müəyyənləşdirilmişdir. Bütün bunları nəzərə alaraq dissertasiya işini məntiqi baxımdan yekunlaşdırmaq və baxılan məsələlər əsasında bir sıra təkliflər irəli sürmək və tövsiyələr vermək mümkündür. Ümid edirik ki, bu işdə yekun xarakterli nəticələr ölkəmizin ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi bazarında maliyyə resurslarının formalaşdırılması problemlərinin həlli yollarının tapılmasında, bunlarla bağlı daha effektivli praktiki mexanizmlərin işlənilib hazırlanmasında və reallaşdırılmasında səmərə verəcəkdir.

3.3 İnkişaf etmiş dünya ölkələrinin ipoteka mənzil tikintisinin maliyyələşdirilməsi təcrübəsi

Dünyanın inkişaf etmiş ölkələrində ipoteka mənzil kreditinin təşkili və maliyyələşdirilməsi üzrə əsas proseslər XX əsrin 10-cu illərində başlamışdır. “Böyük depressiya” böhranının və II Dünya müharibəsinin fəsadlarının nəticələrinin aradan qaldırılması problemlərinin ən ağır və iri mənzil tikintisi problemi idi. Buna görə də

o dövrün iri dövlətlərinin əksəriyyətində problemlərinin həlli üçün ipoteka institutunun inkişaf etdirilməsinə mühüm əlaməti kimi baxılmışdır. İpotekamın mahiyyətinə gəlincə isə, ABŞ, Fransa və Almaniya kimi dövlətlərdə və digər inkişaf etmiş ölkələrdə, bu kredit sisteminin əsas hissəsi mənzil sahəsində əmlakın girov qoyulması yolu ilə maliyyə resurslarının formalaşdırılması, istiqamətləndirilməsi prosesləri kimi anlama gəlir. Ümumiyyətlə, ABŞ-da müasir ipoteka sistemi öz forma dövrünü 1930-1970- ci illərdə başa çatdırmışdır. Qeyd etmək lazımdır ki, ABŞ-da ölkə ÜDM-nin 18%-ə qədərini formalaşmasında bu və digər yollarla tikinti krediti və ipoteka mənzil krediti mexanizmlərinin fəaliyyətinin rolu vardır. Bu əhalisinin 7 milyona yaxını və yaxud əmək qabiliyyətli əhalinin 5%-dən çoxu mənzil tikintisi ilə bağlı sahələrdə işləyirlər. Bu ölkədə mənzil tikintisi üzrə maliyyələşdirilmənin orta illik həcmi 400 mlrd dollardan çox təşkil edir. ABŞ-m əmək fəallığının qorunması üçün dövlət tərəfindən çoxlu sayda dəstək mexanizmi reallaşdırılır və bu proseslər əhalinin mənzillə təminatında əsasən iki formada - istiqrazlar və ipoteka kreditləri formasında həyata keçirilir. İpoteka kreditindən istifadə edilməsi ölkə əhalisinin həyat səviyyəsinin kifayət qədər yüksəldilməsində böyük rol oynamışdır. Bu proseslər də xeyli miqdarda ipoteka bankları, əmanət və kredit assosiasiyaları, kommersiya və əmanət bankları, sığorta kompaniyaları, tikinti təşkilatları, ipoteka fondları və s. iştirak edirlər. ABŞ-da xüsusi ipoteka proqramları-Federal milli ipoteka assosiasiyası (Fannie Mae), Mənzil kreditləşdirilməsi korporasiyası (Freddie Mac) və Dövlət milli ipoteka assosiasiyası kimi ixtisaslaşdırılmış qurumlar tərəfindən reallaşdırılır. Bu təşkilatlar ABŞ hökuməti irəlindən kifayət qədər dövlət dəstəyi mexanizmlərini alaraq, dövlət dəstəyi altında qiymətli kağızlar, istiqrazlar buraxır, ipoteka kreditləşdirilməsinin maliyyələşdirilməsi proseslərini təşkil edir, əhalinin mənzilə olan tələbatının sürətlə reallaşdırılması şərait varadır. Ölkənin mənzil ipotekası kreditləşdirilməsinə investisiyaların və maliyyə resurslarının kifayət qədər cəlbini nəzərə almaqla, ABŞ-da mənzil tikintisi investisiyalaşdırılması baxımından burada ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi ən geniş yayılmış ipoteka növü kimi qiymətləndirmək olar. Bu proseslərin təşkilində ABŞ hökumətinin dəstəyi yüksəkdir, digər milli iqtisadiyyat sahələri ilə müqayisədə mənzil tikintisi sektorunda olan

tənzimləmə mexanizmləri daha geniş yayılmışdır. Bununla bərabər milli valyutasının dolların dünyanın əsas valyutası funksiyasını yerinə yetirildiyini nəzərə alsaq, bu ölkənin ipoteka sisteminə, o cümlədən ipoteka mənzil sistemi dünyanın müxtəlif ölkələrindən maliyyə resurslarının axını o qədər də çətin görünür.

Tədqiqatçı Vlnsov ipoteka mənzil kreditləşdirilməsinin ABŞ modelini araşdırarkən bildirir ki, bu ölkənin iqtisadiyyatı, həmçinin ipoteka sistemi onun milli valyutasının dünya pulu funksiyasını yerinə yetirməsi hesabına demək olar ki, dünyanın bütün ölkələrindən müxtəlif mənbələr hesabına maliyyələşdirilir. Əvvəldə bildirdiyimiz kimi ABŞ-da ipoteka sisteminin və xüsusilə, İpoteka mənzil kreditləşdirilməsinin təşkilində ipoteka kompaniyalarının fəaliyyəti mühüm əhəmiyyət kəsb edir. Ölkədə 1300-ə yaxın ipoteka maliyyələşdirilməsi üzrə kompaniyalar şəbəkəsi mövcuddur və onlardan 1000-i Amerika Bankirlərinin ipoteka Assosiasiyasına daxildirlər. ABŞ-da formalaşmış Amerika ipoteka modeli ikipilləli sistemə tuşlanmışdır. Bu sistemlərin formalaşması hökumətin bütövlükdə ölkədə ipoteka kreditləşdirilməsinin kifayət qədər geniş və effektivli təmin edilməsi probleminə yanaşmasından irəli gəlmişdir. İkipilləli ipoteka sisteminin əsas fəaliyyəti ondan ibarətdir ki, ilkin ipoteka bazarında toplanmış resurslar dövlət tərəfindən dəstəklənən və onun köməyi ilə yaradılan xüsusi agentliklər tərəfindən istifadəyə yönəldilir. Bu halda ipoteka agentlikləri ipoteka kreditlərini və bunlarla bağlı toplanmış resursları təkrar bazarda investirlərə verə bilər, yeni ipoteka kreditləri birlikləri formalaşdırar, ipoteka bazarında yeni qiymətli ipoteka kağızları buraxmaq və yerləşdirmək əməliyyatlarını yerinə yetirmək imkanı qazanarlar. Bu sistemlərin davamlı və güclü inkişafı nəticəsində ölkə vətəndaşlarının 70%-i belə hesab edirlər ki, mülkiyyətdə olan ev və mənzil uzun müddətə yatırılmış ən əlverişli və etibarlı kapitaldır. ABŞ-da mənzil maliyyələşdirilməsinin əsas prinsipləri mənzil tikintisinin kulitləşdirilməsi və alınmasıdır. Ölkədə ipoteka istiqrazları adətən 15-20 ilə verilir, ilik faiz dərəcələri 3-4% təşkil edir, ilkin ödəniş kimi 10-20% ödəmə tələb olunur, tikinti ipoteka mənzil kreditinin məbləği isə girov qoyulmuş əmlakın dəyərinin maksimum 80-90% səviyyəsində müəyyənləşdirilir. ABŞ-ın ipoteka kreditinin və ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi mexanizmlərinin geniş spektrli və aktivli olmasını

əsas göstərmək mümkündür. Bunun da səbəblərdən biri kimi, bu ölkədə təkrar ipoteka bazarının formalaşdırılmasında ipoteka agentlikləri ipoteka bazarında daha çox aydın gösrərilər və kredit tələblərinin alınması proseslərini həyata keçirirlər, Ümumimilikdə bu proseslərə təkrar bazar iştirakçısı olan investorların fəallığını, yəni bunlara ipoteka kredit tələblərinin əsas hissəsinin istiqamətlənməsi, investorların iri banklarla və digər maliyyə institutları ilə birlikdə müxtəlif ipoteka kreditləşdirilməsi proqramlarının icrası üçün qiymətli kağızların emissiyasının təşkili, ipoteka kreditləşdirilməsi pulunun yaradılması və onun bazara daxil olan yeni investorlara satılması, yaxud onlarla birlikdə ümumi payın bölüşdürülməsi, ipoteka qiymətli kağızlarının emissiyası və yerləşdirilməsi və s. daxil etmək olar.

Tədqiqatçı M.Solodilova ABŞ-da ipoteka krediti sistemi və ipoteka mənzil bazarında kreditləşdirmə mexanizmlərinin maliyyə resursları ilə təminatı proseslərinin ikipilləli modelinin təşkilati funksional olduğunu bildirmişdir. Bu proseslərdə yenidən maliyyələşdirilmənin fəal elementi kimi orijinal xarakterə malik ilkin kreditor təşəbbüskar kimi çıxış edir və özünəməxsus ipoteka borcları üzrə öhdəlikləri ipoteka ikinci bazarında ipoteka yeniliklərinə satır. Bundan əlavə, ilkin kreditor alınmış kreditə xidmət funksiyasını həyata keçirir. Eyni zamanda xüsusi hüquqi şəxs yaradılmaqla ipoteka qiymətli kağızlarının emissiyası reallaşdırılır. İkipilləli Amerika ipoteka modelində ABŞ-ın dövlət strukturlarının fəal dəstəyi və iştirakı diqqət çəkməyə bilməz. Burada həm də ipoteka kreditləşdirilməsi tədbirlərinin səmərəli və effektiv təşkilini həyata keçirən mexanizmi dinamikaya çatır.

Onu da qeyd ki, 1990-cı illərdən başlayaraq ABŞ-da ipoteka kreditləşdirilməsi proseslər təkmilləşdirilmələrə baş vermiş və ciddi dəyişikliklər aparılmışdır. Bu, ilk ipoteka kreditləşdirilməsi bazarının bütün vətəndaşlar, xüsusilə nisbətən yaxşı və orta səviyyəli gəlirlərə malik əhali təbəqələri üçün əlçatan ola bilməsi ilə nail olmuşdur. İpoteka kreditləşdirilməsi bazarının əsas iştirakçıları olan kreditorlar, sığorta kompaniyaları, təkrar ipoteka bazarı subyektləri, həmçinin hökumət agentlikləri və dövlət strukturları ölkədə nisbətən daha çox narahatçılığa səbəb olan sosial-iqtisadi problemlərin həllində əsas etibarilə mənzil probleminin

aradan qaldırılmasında yeni aklivli maliyyə və iqtisadi mexanizmlərin işlənilib hazırlanması məqsədi ilə bu fəlbirləri həyata keçirməkdə ümumi maraq dairəsində olmuşlar. Bundan əlavə, ipoteka səviyyədə qanunvericilik aktlarının təkmilləşdirilməsi də bu proseslərə stimül şəkildə təsir etmişdir. Məsələn, 1977-ci ildə yerli cəmiyyətlərdə reinvestisiya aktları ipotekanı müvafiq federal qanunun qəbul edilməsindən sonra, yerli ərazilərdə xüsusilə əhalinin gəlirləri az olan kasıb rayonlarda yerləşən ipoteka kreditləşdirilməsi təşkilatlarına ən aşağı faizlərlə ipoteka kreditlərinin verilməsi şəraiti yaradılmışdır.

Qevd edək ki, bu ipoteka kreditləşdirilməsi mexanizminin reallaşdırılmasında məsul orqanlar kimi ABŞ-ın Federal Sisteminin İdarəetmə Şurası, Depozitlərin Sığortalanması üzrə Federal Korporasiya, Əmanət müəssisələri üzrə nəzarət idarəsi, Pul dövriyyəsi üzrə nəzarəti, milli banklar, ştat bankları, əmanət bankları, sığorta kompaniyaları və s. orqanlar kimi xarakterizə olunurlar. Bu orqanların qarşılıqlı fəaliyyəti nəticəsilə yerli cəmiyyətlərin və nisbətən yoxsul rayonların əhalisinin mənzilə və şəxsi tələbatının ödənilməsi üçün ipoteka mənzil krediti mexanizmlərindən ifadəsi kifayət qədər asanlaşdırılır, bunlarla bağlı proseslər nəzarət altında «undandır, lazım gəldikdə təkmilləşdirmə tədbirlərinə baxılır, mənzil və fərdi ev tikintisi ilə bağlı ipoteka proqramlarının maliyyələşdirilməsinin daha sərfəli mexanizmləri işlənilib hazırlanır, həyata keçirilir. Ümumiyyətlə, son onilliklərdə ABŞ-da yerli ərazilərin, az inkişaf etmiş və nisbətən yoxsul regionların əhalisinin mənzilə filmi tələbatının ödənilməsi üçün fəal dövlət siyasəti yürədülür. Bu məqsədlərlə müxtəlif hökumət proqramları hazırlanır, yerli biznes strukturlarının və fiziki şəxslərin banklarla qarşılıqlı səmərəli fəaliyyət prinsipləri formalaşdırılır, bu kimi müzarikələrdə az gəlirlərə malik əhali təbəqəsinin kredit resurslarına çıxışının asanlaşdırılması tədbirləri reallaşdırılır. Kanadada ipoteka institutları əsasən ənənəvi olaraq ipoteka bankları hesabına formalaşdırılır və fəaliyyət göstərirlər. İlk ödəniş kimi cəmisi ümumi ipoteka krediti məbləğinin 5%-i həcmində ödəniş tələb olunur və əyn-ayrı hallarda bu məbləğin özü də bank tərəfindən ipoteka krediti götürənə kredit otaraq verilir.

Avropa ölkələrində, xüsusilə inkişaf etmiş Qərbi Avropa dövlətlərində ipoteka sistemi və ipoteka mənzil kreditləşdirilməsinin müxtəlif formalarından istifadə diqqəti cəlb edir. Bu proseslərdə bir ümumi tendensiya, yəni ipoteka mənzil kreditləşdirilməsinin maliyyə resurslarının formalaşdırılmasında pərakəndə depozitlərdən istifadə daha çox yayılmışdır. Avropa İpoteka Federasiyasının ekspertlərinin araşdırmalarına görə orta hesabla ipoteka kreditlərinin ümumi həcmində girov elementi kimi çıxış edən maliyyə resurslarının 60% -dən çoxu depozitlərin hesabına formalaşmışdır. Bu halda kreditorlar müxtəlif depozitlərin fəal cəlb edilməsi ixtisaslaşdırılmış əmanət təşkilatları, tikinti cəmiyyətləri, kommersiya bankları təşkil olunur. Bu model ipoteka kreditləşdirilməsindən əsasən Böyük Britaniyada, Almaniya, Fransa, İspaniya, Avstriya, İrlandiya və s. ölkələrdə daha çox ölkələrdə edilir. Avropada digər bir effektivli ipoteka maliyyələşdirici sistemi və ipoteka istiqrazlarından fəal istifadə mövcuddur. Bu tip istiqrazlar investorlar üçün cəlbedicidir, çünki onlar ipoteka kreditləri ilə təmin olunublar, həm etibarlı likvid maliyyə aləti kimi çıxış edirlər. Avropa ipoteka istiqrazı bazarının çoxu 3 ölkədə - Almaniya, Danimarka və İsveçdə cəmlənmişdir. Bu bazarda 1%-dən çox paya malik olan Almaniya İpoteka İstiqrazlarının dünya bazarında ABŞ Və Yaponiyadan sonra 3-cü yerdədir. Maraqlıdır ki, Almaniyanın ÜDM-ə ipoteka istiqrazlarının payı 40%-dən çoxdur. Bu proseslər Almaniya qanunvericilik səviyyəsində çox ciddi şəkildə tənzimlənir. Almaniya ipoteka istiqrazlarını buraxan təşkilatları üç qrupa - mənzil ipoteka kreditləşdirilməsini həyata keçirən özəl ipoteka banklarına, ictimai sektorlar üzrə kredit institutlarına və xüsusi ixtisaslaşdırılmış ipoteka banklarına bölünür. II Dünya müharibəsindən sonra Almaniya mənzil fondunun bərpası və əhalinin mənzilə olan kəskin tələbatının ödənilməsi məqsədi ilə ipoteka sistemi modellərinin əlverişli variantlarının işlənilib hazırlanması və reallaşdırılması olduqca vacib strateji vəzifələrdən biri kimi çıxış etmişdir. Belə bir şəraitdə Almaniya tikinti əmanət sisteminin sürətli inkişafı əsasında ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi fondlarının yaradılması və maliyyə resurslarının formalaşdırılması mlrd alman markası məbləğində vəsaitin mənzil tikintisi sahəsinə yönəldilməsi ipoteka 12 mln. mənzilin maliyyələşdirilməsi mümkün olmuşdur. Hazırda dünyada 34 tikinti əmanəti üzrə

banklar fəaliyyət göstərir, bu banklarda Maliyyələşmiş resurslardan 20 mln nəfərə yaxın ölkə vətəndaşı bəhrələnir. Ümumilikdə edilən tikinti əmanəti banklarında 30 mln müqaviləyə xidmət göstərilir. Bu üç fazadan-əmanət fazasından, kreditləşdirilmə şərtlərinin yerinə yetirilməsinin qiymətləndirilməsi fazasından və kreditlərin verilməsi fazasından ibarətdir, Kommersiya hökuməti bu prosesləri iki formada vətəndaşlar tərəfindən mənzilin özəl ahlımında və mənzilin birhasa və bilavasitə subsidevasdırılmasını dəstəkləyir. Almaniyada ipoteka kreditləşdirilməsi sisteminin əsas aktivləri və onların fəaliyyət istiqamətlərini olduğunu da qeyd etmək olar. Bu ölkənin ipoteka sistemində əsas obyektlər kimi ipoteka bankları, o cümlədən qarışıq funksiyalı banklar, əmanət bankları, kreditləşdirilmə proseslərini həyata keçirən kooperativlər, tikinti əmanət kassaları fəaliyyət göstərirlər. Fəaliyyət prinsiplərinə, mahiyyət və xüsusiyyətlərinə, digər əlamətlərinə görə alman birpilləli ipoteka sistemi modeli özündə ipoteka bankının kontinental modelini və borc-əmanət, yəni depozit modelini birləşdirir. Almaniya ipoteka sisteminin ən mühüm müsbət xüsusiyyətlərindən biri də onun bu sistemin uzun bir dövr şəklində səmərəli fəaliyyət göstərməsidir. Qeyd edək ki, bunun əsas səbəbləri və əlverişli amillərindən biri kimi bu ölkədə fəaliyyət göstərən tikinti əmanət banklarının ixtisaslaşdırılmış kredit-maliyyə müəssisəsi statusunda fəaliyyət göstərməsidir. Bu müəssisələr digər bank əməliyyatları həyata keçirə bilməzlər və onların vəzifəsi mənzil tikintisinin maliyyələşdirilməsi üzrə depozitlərin cəlb edilməsi, maliyyə resurslarının toplanmasıdır. Nəzərə alsaq ki, bu proses davamlı və fasilə prinsipləri əsasında daim işləyir, bu baxımdan Almaniyada əhalinin mənzillə həmin modelin uzun bir dövrə sabit qalmasını izah etmək mümkün olar.

Mühüm maliyyə kredit institutu bir çox funksiyaların yerinə yetirilməsinə imkan verir. Bunlara ölkə daxilində fərpaq sahələrinin girov kimi sənədləşdirilməsi və onların ipoteka kreditləşdirilməsi həcmində istifadə olunması, ölkə vətəndaşlarına, korporasiyalara və vətəndaşlara ipoteka kreditlərinin verilməsi, kommunal borc öhdəliklərinin emissiyasının təşkili, kapitalın yerləşdirilməsi, əmanətlərin alınması və saxlanması, qiymətli kağızların müəyyən edilməsi, mənzil tikintisinin təşkili və mənzillərin alınması ilə bağlı digər fəaliyyətlərin həyata keçirilməsi, maliyyə

mexanizmlərinin tətbiq edilməsi və üsullarının reallaşdırılması; həmçinin digər funksiyalar daxildirlər . Qeyd edək ki, Almaniyanın ipoteka kreditləşdirilməsi üzrə praktiki proseslərdə istifadə etdiyi mexanizmlər kifayət qədər mütərəqqililiyi ilə fərqlənir və bir çox ölkələr bu təcrübə müxtəlif modellərindən və elementlərindən istifadəyə üstünlük vermişlər.

Qərbi Avropanın digər inkişaf etmiş ölkələrində də ipoteka kreditləşdirilməsinin müasir modellərinin əsasında əmanətlərin və depozitlərin cəlbı yolu ilə maliyyələşdirmə proseslərinin təşkili və ipoteka kreditlərinin geniş formada verilməsinin kapillaşdırılması həyata keçirilir. Məsələn, Fransada yığım mənzil kontraktlarının tikinti əmanətləri ipoteka kreditlərinin maliyyələşdirilməsi resurslarının formaləşdınmasında əsas istiqamətlərdən biridir. Digər tərəfdən, Fransa dövləti əlindən bu kimi depozitlər üzrə vergi güzəştlərinin tətbiqi vasitəsilə ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi fondlarının maliyyələşdirilməsini stimullaşdırır. Bundan əlavə, ipoteka mənzil kreditləşdirilməsinin sürətləndirilməsi ipoteka istiqrazlarının Amerika və Avrona ipoteka istiqrazları 8%-ə yaxın paya malikdir, illik orta ipoteka istiqrazlarının dəyəri isə 45-50 mlrd. həcmində qiymətləndirilir. Ölkədə əmlak sahəsində ixtisaslaşdırılmış kredit maliyyə təşkilatı statusunda 5 müvəkkil olunmuş emitent ipoteka istiqrazlarının hnaxılması və yerləşdirilməsi ilə məşğul olur. Bu kompaniyalardan ikisi- “Kredit 1 nısyə” (Credit Foncier de France) və “Kes de Refinancement de Habitat” (Caisse de 'Habibat) daha çox fəallığı ilə diqqət çəkirlər. Fransada istifadə idilən ipoteka kreditləşdirilməsi modellərində daha çox nəzərəçarpan ipoteka, ipoteka kreditləri növlərinin, ipoteka resurslarının formalaşdırılması kreditlərinin xüsusiyyətləri öz əksini tapmışdır. Fransada ipoteka subyektlərinin maliyyə resurslarının formalaşdırılması və verilmiş kreditlərinin təminatçısı olan istiqrazların əsas xüsusiyyətləri kimi ipoteka banklarının lisenziya əsasında fəaliyyət göstərməsi, kreditlərin və istiqrazların 15 illik müddətə verilməsi və yerləşdirilməsi, əmanət və depozit resurslarından geniş istifadə edilməsi diqqəti cəlb edir.

Nəticə və təkliflər

Tədqiqat işinin yekunlaşdırılması və nəzərdə tutulmuş struktur üzrə baxılan təhlillər, aparılan araşdırmalar dissertasiya işinin mühüm vəzifələr kimi qarşıya qoyduğu problemləri üzrə bir sıra nəticələr əldə etməyə, tövsiyələr hazırlamağa və təkliflərin irəli sürülməsinə imkan verir.

Dissertasiya işinin mühüm və əsas tədqiqat predmeti kimi nəzərdə tutulan ipoteka mənzil kreditləşdirilməsində maliyyə resurslarının formalaşdırılması problemləri məntiqi sonluğa çatdırılmışdır. Bunlarla əlaqədar olaraq bir qrup problemlər üzrə tədqiqatlar, o cümlədən ipoteka kreditinin nəzəri-metodoloji əsaslarının öyrənilməsi üçün “ipoteka”, “ipoteka krediti” anlayışları baxılmış və açıqlanmış, onların sosial-iqtisadi əhəmiyyəti, ipoteka kreditinin xüsusiyyətləri və metodoloji əsasları öyrənilmişdir. Bu sahədə ümumi təsəvvürü və elmi baxışları zənginləşdirmək məqsədi ilə ipoteka mənzil kreditinin təşkili və maliyyələşdirilməsi üzrə dünya təcrübəsi araşdırılmışdır. Qeyd edək ki, ipoteka mənzil kreditinin müasir reallıqlarının təhlili və onun maliyyə resurslarının formalaşması proseslərinin qiymətləndirilməsi problemləri tədqiqat işinin gedişində xüsusi yanaşma tələb etmişdir. Bu problemlərə daha əhatəli və effektivli baxmaq üçün ipoteka mənzil krediti bazarının mövcud vəziyyəti, ipoteka mənzil kreditinin maliyyə resurslarının formalaşması proseslərinin qiymətləndirilməsi və Azərbaycanda ipoteka mənzil kreditləşdirilməsinin sürətli inkişafını şərtləndirən amillər öyrənilmişdir. İşin məntiqi sonluğu kimi Azərbaycanda ipoteka mənzil krediti bazarının və onun maliyyələşdirilməsi proseslərinin modelləşdiriləpəsi perspektivləri araşdırılmışdır. Bu məqsədlərə ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi üzrə dövlət siyasətinin əsas prinsipləri və ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi proseslərinin səmərəli təşkilində mühüm əhəmiyyət kəsb edən qanunvericilik bazasının təkmilləşdirilməsi istiqamətləri, nəhayət, Azərbaycanda ipoteka mənzil kreditinin maliyyə resurslarının cəlbinin təmin edilməsi üçün məhsuldar və mümkün mənbələr nəzərə alınmaqla perspektiv maliyyələşdirmə modellərinin müəyyənəndirilməsi təmin edilmişdir.

Aparılan tədqiqatlara əsasən qeyd etmək mümkündür ki, ipoteka kreditinin xüsusiyyətləri və onun metodoloji əsaslarının ciddi öyrənilməsi və bu problemlərə

sistemli yanaşılması olduqca vacibdir. Çünki bu problemlərin mahiyyətini tədqiq etmədən, ipoteka krediti mexanizmindən səmərəli istifadənin təşkilində çətinliklər ola bilər. Real proseslərdə ipoteka girov predmeti kimi mühüm bir öhdəliyi özündə daşımaq funksiyasını yerinə yetirir, bank təcrübəsində bu proseslər kredit müqaviləsi, icarə müqaviləsi və digər formalarda borcalanın öhdəliyi funksiyasını reallaşdırır. İpoteka kreditinin mühüm xüsusiyyətləri kimi bütün hallarda ipotekanın əsas predmeti formasında əmlakın çıxış etməsidir. Əgər ipoteka krediti üzrə öhdəliklər vaxtında yerinə yetirilməzsə, bu halda kreditorun tələbi ilə girov predmeti əsasında ipoteka krediti üzrə ödənilməyən borcun əmlakın satılması yolu ilə bağlanması hüququ vardır. Demək olar ki, müasir dövrdə də ipotekanın mahiyyəti kifayət qədər əsaslı dəyişikliklərə uğramamış, hazırda ipoteka geniş və çoxfunksiyalı imkana malik mexanizm kimi ipoteka kreditləşdirilməsinin maliyyə resurslarının cəlb edilməsini təmin edir, dövlət və özəl banklar tərəfindən müxtəlif ipoteka proqramlarını reallaşdırır, çoxlu sayda mənzil proqramlarını həyata keçirir.

Müəllif qeyd edir ki, hazırda Azərbaycanda mənzilə tələbatı olan insanların, xüsusilə gənc ailələrin problemləri əsaslı şəkildə həll olunmamışdır. Buna görə də Azərbaycanda ipoteka mənzil kreditləşdirilməsinin sürətli inkişafını şərtləndirən bir sıra amilləri aşağıdakı kimi qeyd etmək olar:

- Azərbaycanın iri şəhərlərində, o cümlədən əsas etibarilə Bakı və Sumqayıtda iri yaşayış massivlərinin salınmasında, ümumiyyətlə mənzil tikintisi bazarında ipoteka sistemi və ipoteka mənzil krediti mexanizmlərinin geniş tətbiqi təmin olunmalıdır. Bu, ilk növbədə, tikinti sektorunda və mənzil bazarmda iqtisadi fəallığı artırmaqla yanaşı, həm də mənzilə ciddi tələbatı olan insanların ipoteka mexanizmindən faydalanmasını sürətləndirə bilər.
- Azərbaycanda bank sektorunda əhali tərəfindən cəlb edilən əmanətlərin ümumi həcmi milli valyuta ilə 3,9 mlrd manat səviyyəsində olmasına baxmayaraq, ölkənin ipoteka mənzil krediti bazarında bu vəsaitlərdən daha səmərəli istifadə edilməsi müşahidə olunmur və bu istiqamətdə daha effektiv tədbirlərin görülməsi vacibdir.
- Ciddi sosial problem-mənzil probleminə ehtiyacı olan gənc ailələr müasir dövrdə həmin problemin həll edilməsində xeyli çətinliklərlə üzləşmişdir. Bu

problemlərin yumşaldılması və həlli istiqamətində təsirli tədbirlərin görülməsi gecikdirilməməlidir.

- Azərbaycan ipoteka fondu üzrə ipoteka predmetinin sahəsinə görə pay bölgüsündə əsas yeri 42%- lə 40-60 m² -lik mənzil sahəsi alanlar təşkil edirlər. Bu onu göstərir ki, ipoteka kreditindən yararlanaraq ev alanların bir xeyli hissəsi ailədə uşaqların sayı artdıqca mənzil şəraitlərinin daha da yaxşılaşdırılması probleminə bir daha qayıtmalı olacaqlar. Bu amillər nəzərə alınmaqla, ölkəmizdə əhalinin mənzillə təminatı problemlərinə sistemli baxılması və uzunmüddətli strateji hədəflər nəzərə alınmaqla prioritet məqsədli proqramların işlənilib hazırlanması, reallaşdırılması və bu proseslərdə cəlbəedici ipoteka modellərinin tətbiqi vacibdir.

Müəllif belə hesab edir ki, Azərbaycanda ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi üzrə dövlət siyasətinin prinsiplərinin yenilənməsi və qanunvericilik bazasının təkmilləşdirilməsi həyata keçirilməlidir. Bu prinsiplərin və dövlət siyasətinin əsasında ölkə əhalisinin mənzil probleminin həllində ciddi irəliləyişin təmin edilməsi, mənzil tikintisi sektorunun müasir texnologiyalar əsasında və davamlı, sabit maliyyə mənbələri hesabına inkişafının sürətləndirilməsi, ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi sisteminin işlək və səmərəli mexanizmlərinin formalaşdırılması yer almalıdır. Müəllif bildirir ki, ipoteka sisteminin, xüsusilə ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi mexanizmlərinin praktiki proseslərdə effektiv olması, əsas etibarilə bu sahədə qanunvericilik bazasının mükəmməlliyi və işləkliyi ilə qiymətləndirilməlidir. Müəllif Azərbaycanda ipoteka sisteminin və ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi ilə bağlı qanunvericilik bazasının formalaşdırılmasını, bunlarla bağlı normativ aktların və qaydaların mövcudluğunu müsbət hal kimi dəyərləndirir. Bununla belə, dünya təcrübəsi, hazırkı dünya ipoteka bazarının və ipoteka mənzil krediti bazarının mövcud vəziyyəti, əsas tendensiyaları, mühüm xüsusiyyətləri, vacib elementləri, ölkəmizdə əhalinin, xüsusilə gənc ailələrin mənzil problemlərinin kəskinliyi, ipoteka kreditləşdirilməsi sisteminin təşkili ilə bağlı əldə edilmiş təcrübəni, ölkəmizin bank sektorunda müvəkkil bankların bu sahədəki iş prinsiplərini, fəaliyyət xüsusiyyətlərini, ixtisaslaşma perspektivlərini, ipoteka mənzil krediti bazarının genişləndirilməsinə imkan verə biləcək maliyyə mənbələrinin və maliyyə resurslarının formalaşdırılması

istiqamətlərini nəzərə almaqla, Azərbaycanda ipoteka sisteminin müasir və modern qanunvericilik bazasının təşkili üçün mövcud qanunvericiliyinin təkmilləşdirilməsi prosesləri sürətləndirilməlidir.

Hazırda ölkəmizdə heç də zəif olmayan, həm də güclü məcmu fəal kapitala malik kommersiya bankları şəbəkəsi fəaliyyət göstərir. Bu banklar ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi bazarında universal banklar kimi əhalidən və hüquqi şəxslərdən, digər mənbələrdən ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi bazarına maliyyə resurslarını cəlb etmək imkanlarına malikdir. Əgər bu proseslərin hüquqi tənzimləmələri təkmilləşdirilərsə və bu əməliyyatlar üzrə həmin banklar digər bank əməliyyatları ilə müqayisədə müəyyən vergi güzəştləri ala bilərsə, bu halda ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi bazarına cəlb ediləcək maliyyə resurslarının artırılmasına əlavə şərait yaratmaq olar;

İpoteka mənzil krediti bazarının iştirakçılarının sayının artırılması, müxtəlif statuslu ipoteka mənzil kreditorları şəbəkəsinin yaradılması, ipoteka mənzil kreditləşdirilməsi mexanizminin təkmilləşdirilməsi, dövlətlə özəl sektorlar və vətəndaşlar arasında olan münasibətləri tənzimləyən modern və effektiv ipoteka qanunvericiliyi bazasının formalaşdırılması, ipoteka mənzil kreditləşdirilməsinin maliyyə mənbələrinin davamlı, sabit və səmərəli modellərinin hazırlanması və reallaşdırılması məqsədi ilə müasir reallıqları özündə əks etdirən “Azərbaycan Respublikasında ipoteka mənzil kreditləşdirilməsinin inkişafı Strategiyasının hazırlanaraq qəbul edilməsi tədbirlərinin reallaşdırılmalı və həyata keçirilməlidir.

Ədəbiyyat Siyahısı

1. “Azərbaycan gəncliyi” Dövlət Proqramının icrası ilə bağlı tədbirlər toplusu. Bakı, 2013. -104 s.
2. Azərbaycan dövlətipoteka kreditləşməsinə genişləndirir.
3. <http://news.lent.az/news/! 12353>.
4. Azərbaycan İpoteka Fondu - <http://www.amf.cbar.az>.
5. Azərbaycan Respublikasının Azərbaycan İpoteka Fondu (Mərkəzi Bankı nəzdində) 31 dekabr 2013-cü il tarixinə Maliyyə Hesabatları, 19 iyun 2014-cü il.
6. Azərbaycan Respublikasının Mərkəzi Bankı nəzdində Azərbaycan İpoteka Fondu haqqında Əsasnamə. Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 22 dekabr 2005- ci il tarixli 339 nömrəli Fərmanı ilə təsdiq edilmişdir.
7. “Azərbaycan Respublikasının Mənzil Məcəlləsi” haqqında Azərbaycan Respublikasının 30 iyun 2009-cu il tarixli, 845-IIIQ nömrəli Qanunu ilə təsdiq edilmişdir.
8. Azərbaycan Respublikasının Milli Bankı nəzdində Azərbaycan İpoteka
9. Fondunun vəsaiti hesabına ipoteka kreditlərinin verilməsi Qaydaları. Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 22 dekabr 2005-ci il tarixli Fərmanı ilə təsdiq edilmişdir.
10. Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyası. 12 noyabr 1995-ci il.
11. Azərbaycan Respublikasında tikinti sahəsində dövlət nəzarətinin gücləndirilməsi haqqında Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı. Bakı şəhəri, 30 avqust 2007-ci il, № 624.
12. Azərbaycan Respublikasında mənzil sertifikatlarının buraxılışı, tədavülü və ödənilməsi Qaydalarının təsdiq edilməsi barədə Azərbaycan Respublikasının Qiymətli Kağızlar üzrə Dövlət Komitəsinin Qərarı, № 04 Bakı şəhəri. 12 sentyabr 2011-ci il.
13. Azərbaycanın statistik göstəriciləri. Bakı, 2015. - 814 s.
14. Beydiyeva Y.Z. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin nəzəri - metodoloji əsasları. Bakı: “İqtisad Universiteti” Nəşriyyatı, 2011.- 216 s.

- 15.Evsiz gənclər və əlçatmaz ipoteka krediti, <http://www.publika.az>.
- 16.Əliyeva A.A. Azərbaycan Respublikasında ipoteka krediti sisteminin inkişaf problemləri və dünya təcrübəsi kontekstində təkmilləşdirmə yolları. İ.ü.f.d- ru elmi dərəcəsi almaq üçün dissertasiyanın Avtoreferatı. Gəncə, ADAU, 2013. - 30 s.
- 17.Həsənov R., İsmayılova G., Bayramov F. Azərbaycanda ipoteka sistemi: real vəziyyətin təhlili və təkmilləşdirilməsi istiqamətləri. Tədqiqat Azərbaycan Respublikası Prezidenti yanında Qeyri- Hökumət Təşkilatlarına Dövlət Dəstəyi Şurası tərəfindən dəstəklənmişdir. Bakı, 2013.-91 s.
- 18.İpoteka haqqında Azərbaycan Respublikasının Qanunu. Azərbaycan Respublikası Prezidenti tərəfindən 15 aprel 2005-ci ildə təsdiq edilmişdir. Bakı, № 883-İİQ.
- 19.İpoteka kreditlərinin mənzil bazarına təsiri haqqında ekspert rəyi. <http://www.banker.az>.
- 20.İpoteka sözünün tərcüməsi və mənası <http://www.azerdct.com/english/ipoteka>.
- 21.Novruzova A.M. Azərbaycanda mənzil bazarının təşəkkülünün və inkişafının iqtisadi aspektləri. İ.ü.f.d- ru elmi dərəcəsi almaq üçün dissertasiyanın Avtoreferatı. Bakı, AMEA, İqtisadiyyat İnstitutu, Bakı 2007. - 26 s.
- 22.Primova L. Gənclərin problemləri, <https://lemanprimova.wordpress.com>.
- 23.Rüstəmov V. İpoteka Fondu devalvasiyadan ehtiyatlanır. <http://www.bizimvol.info>.
- 24.Yusifov C.R. İqtisadiyyatın rəqabətqabiliyyətliliyinin yüksəldilməsi Azərbaycan Respublikası iqtisadi təhlükəsizliyinin təmin edilməsi amili kimi Azərbaycanın vergi xəbərləri, № 12 (2011). S. 121-130.
- 25.Агентство недвижимости PENNY LANE REALTY - <http://www.realtor.ru>.
- 26.Аксенов А.А. Рынок жилья и формирование социальной защиты населения. Дисс. канд. экон. наук. Ростов-на-Дону, 2004.- 193 с.
- 27.Артемов С.А. Взаимодействие властных и предпринимательских структур в системе государственного ипотечного жилищного кредитования. Дисс. канд. экон. наук. Москва, 2009. - 229 с.

- 28.Артемов С.А. Система государственного ипотечного жилищного кредитования. Москва, Изд-во «Наука и образование», 2010.
29. Асаул А.Н., Иванов С.Н., Старовойтов М.К. Инвестирование и финансирование объектов недвижимости. Субъекты и источники инвестирования. Основные схемы жилищного инвестирования. <http://www.aup.ru>.
30. Асаул А.Н., Карасев А.В. Экономика недвижимости. Ипотечное кредитование жилой недвижимости. Москва, 2001. МИКХиС. - 201 с. - <http://www.aup.ru>.
- 31.Аюшеева С.Д. Гражданско-правовые проблемы обеспечения интересов участников первичного рынка ипотечного жилищного кредитования. Дисс. канд. юрид. наук. Москва. 2004. - 169 с.
- 32.Банк ВТБ 24 - <http://www.vtb24.ru>.
- 33.В чем особенность ипотечного кредитования? - <http://domamira.ru>.
- 34.Басков В.О. Роль государства в решении жилищной проблемы с помощью ипотеки. Дисс. канд. экон. наук. Москва. 2006. - 168 с.
- 35.Власов А.В. Совершенствование механизма ипотечного жилищного кредитования. Автореферат дисс. канд. экон. наук. Москва, 2012. - 29 с.
- 36.Вороненкова О.В. Ипотечное кредитование населения России. Дисс. канд. экон. наук. Москва, 2005. - 142 с.

XÜLASƏ

Ölkədə ipoteka mənzil kreditlərinin əlçatan və əlverişli olması adekvatlığısistemli və kompleks araşdırılmalı, bu sahədə dövlət siyasəti mexanizmləri təkmilləşdirilməli və daha adekvat ipoteka mənzil kreditləri formalaşdırılmalıdır.

Azərbaycanda gənc ailələrin əsas problemi olan - mənzilə olan tələbatın həllinin əsaslı şəkildə baxılması, bununla əlaqədar strateji vəzifələrin müəyyənləşdirilməsi və tədbirlərin görülməsi olduqca vacib qiymətləndirilir.

İpoteka mənzil krediti mexanizminin maliyyə resurslarının gücləndirilməsi, bu proseslərin intensivliyinin artırılması məqsədi ilə dövlət proqramlarının və özəl investisiya proqramlarının reallaşdırılması mühüm zərurət kimi qalmaqdadır.

РЕЗЮМЕ

Доступность и доступность ипотечных жилищных кредитов в стране должны носить систематический и всеобъемлющий характер, механизмы государственной политики должны быть улучшены и должны быть сформированы более адекватные ипотечные жилищные кредиты. Основной проблемой молодых семей в Азербайджане является тщательное рассмотрение потребностей в жилье, определение стратегических задач и принятие необходимых мер.

Реализация государственных программ и частных инвестиционных программ является важной необходимостью для укрепления финансовых ресурсов механизма ипотечного жилищного кредитования и повышения интенсивности этих процессов.

SUMMARY

Accessibility and affordability of mortgage housing loans in the country should be systematic and comprehensive, public policy mechanisms should be improved and more adequate mortgage housing loans should be formed. The main problem of young families in Azerbaijan is the careful consideration of the housing needs, identifying strategic tasks and taking action is crucial.

Realization of state programs and private investment programs is an important necessity for strengthening the financial resources of the mortgage housing loan mechanism and increasing the intensity of these processes.