Daşınmaz əmlakın icbari sığortası bizə nə vəd edir?

Sığorta, bir şəxsin və ya bir təşkilatın sığorta şirkətindən zərərlərə qarşı maliyyə qorunması və ya kompensasiya aldığı bir siyasətlə təmsil olunan münasibətlərdir. Sığorta elə bir vasitədir ki, hər hansı bir itkiyə məruz qalmış şəxsi buna səbəb olmuş hadisədən əvvəlki maliyyə vəziyyətinə qaytarmaq üçün təzminatla təmin edir. Sığorta iqtisadi anlayış olmaqla yanaşı iqtisadi fəaliyyət sahələrinin və cəmiyyətin inkişafında mühüm rol oynayır. Sığorta istehsal prosesində baş verən maddi itkilərin əvəzinin ödənilməsi ilə əlaqədardır. Dünya təsərrüfat təcrübəsi göstərir ki, xüsusi fondlar hesabına yaradılan sığorta əmtəə istehsalçılarının, vətəndaşların sosial təminatının, dövlətin iqtisadi mənafelərinin müdafiəsini təmin etməklə bərabər həm də təkrar istehsal prosesini fasiləsiz surətdə tənzimləyir.

”Sığorta haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanununa əsasən sığorta iki əsas sahədən: həyat və qeyri-həyat sığortası sahələrindən ibarətdir. Son dövrlərdə ən aktual olan mövzulardan biri də elə qeyri-həyat sığortası sahəsinə daxil olan ”Daşınmaz Əmlakın İcbari Sığortası”dır.

Bəzi hallarda təbiətdə baş verə biləcək hadisələr barədə əvvəlcədən məlumatlar verilməsinə, seysmik zonalarda zəlzələyə dözümlü tikintilərin inşa edilməsinə, yanğına qarşı qurğuların qurulmasına və s. tədbirlərin görülməsinə baxmayaraq, təbii fəlakətlər, yanğın, zəlzələ, partlayışlar və digər gözlənilməz hadisələr nəticəsində cəmiyyətə, sahibkarlara və iqtisadiyyata külli miqdarda ziyan dəyir. Bu kimi hallar zamanı dəymiş zərərin aradan qaldırılması üçün külli miqdarda vəsait tələb olunur. Belə vəziyyətlərdə şəxslərə, sahibkarlara dəymiş zərərin qarşılanması dövlətin öhdəliyində olmadığı üçün dəymiş ziyanın kompensasiya edilməsində sığortanın vacibliyi bir daha ön plana çıxır. Qeyd etdiyimiz kimi bu cür vəziyyətlərdə dövlət, daşınmaz əmlaka dəymiş zərərin kompensasiya edilməsində hər hansı bir öhdəciliyi olmamasına baxmayaraq (istisna hallar var), cəmiyyətə, sahibkarlara, iqtisadiyyata dəyən ziyanın bir formada qarşılanmasında, zərər çəkmiş vətəndaşların həyat şəraitinin baş vermiş hadisədən əvvəlki vəziyyətə qaytarılmasında, iqtisadiyyatda durğunluq yaranmasının qarşısının alınmasında maraqlıdır. Buna görə də, ”İcbari sığortalar haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun Xüsusi bölməsinin 2-ci fəslində ”Daşınmaz Əmlakın İcbari Sığortası” ilə bağlı müddəalar nəzərdə tutulmuşdur. ”İcbari sığortalar haqqında” Milli Məclis tərəfindən Azərbaycan Respublikasının 2011-ci il 24 iyun tarixli Qanunu qəbul edilmiş və tətbiqi haqqında Azərbaycan Respublikası Prezidenti tərəfindən 15 sentyabr 2011-ci ildə 500 nömrəli fərman imzalanmışdır.

Daşınmaz əmlakın icbari sığortası daşınmaz əmlakın yanğın və ya digər hadisələr nəticəsində zədələnməsi, məhv olması, yaxud hər hansı formada itkisi ilə bağlı dəyən zərərin əvəzinin ödənilməsi məqsədi ilə tətbiq edilir. Qanuna uyğun olaraq, hüquqi və fiziki şəxslərə məxsus tikililərin, yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin, yaşayış evləri və binalarının, mənzillərin, habelə siyahısı müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən müəyyənləşdirilən dövlət əmlakının sığortası icbaridir. Qeyd edək ki, yaşayış binası bu Qanunun tələblərinə uyğun olaraq icbari sığorta etdirilmiş olduğu halda, həmin binada yerləşən qeyri-yaşayış sahələrinin bu Qanunun məqsədləri üçün icbari sığorta etdirilməsi tələb olunmur.

Qanuna əsasən yaşayış binalarının, yaşayış evlərinin və mənzillərin icbari sığortası onların konstruktiv elementlərinə, otaqlarına, o cümlədən şüşələr də daxil olmaqla qapı və pəncərə konstruksiyalarına, su, kanalizasiya və qaz təchizatına, habelə istilik sisteminə aid borulara, rabitə, elektrik və digər naqillərinə, bəzək elementlərinə, o cümlədən bütün növ xarici, yaxud daxili mala və suvaq işlərinə, divar, tavan və döşəməyə dəyən zərərlərə təminat verir.

Bəs daşınmaz əmlakın icbari sığortası ilə hansı risklər sığortalanır?

Bu müddəalar da ”İcbari sığortalar haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununda müəyyən edilib. Qanunun I Fəslinə əsasən daşınmaz əmlakın aşağıdakı hallar nəticəsində zədələnməsi, məhv olması, yaxud hər hansı digər formada itkisi sığorta hadisəsi hesab olunur:

1. Yanğın, ildırım düşməsi;

2. Məişətdə və istehsalatda istifadə olunan qazın partlayışı;

3. Elektrik naqillərində baş verən qısa qapanma;

4. Buxar qazanlarının, qaz anbarlarının, qaz kəmərlərinin, maşınların, aparatların və digər oxşar qurğuların və ya cihazların partlayışı;

5. Su, istilik, kanalizasiya kəmərlərinin və yanğınsöndürmə sistemlərinin qəzası, habelə qonşu tikililərdən, yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrindən, yaşayış evlərindən və binalarından, mənzillərdən,otaqlardan daxil olan su nəticəsində subasma;

6. Hər hansı predmetin və ya onun hissələrinin düşməsi, atılması, dəyməsi, dağılması, axıdılması və digər bu kimi formalarda təsiri;

7. Yerüstü nəqliyyat vasitəsinin zərər vurması;

8. Təbii fəlakətlər - zəlzələ, vulkan, fırtına, qasırğa, tufan, dolu, sel, daşqın, leysan, yer sürüşməsi;

9. Üçüncü şəxslərin hərəkətləri.

Bir daha qeyd edək ki, yuxarıda göstərdiklərimiz icbari sığorta ilə sığortalanan risklərdir. Əlavə risklərin sığortalanması üçün hər bir daşınmaz əmlak sahibi sığorta şirkətləri ilə könüllü müqavilə imzalayıb qarşılıqlı razılaşma ilə yeni şərtlər müəyyənləşdirə bilər.

Vətəndaşları maraqlandıran ən əsas məsələlərdən biri, mənzillərin icbari sığorta haqlarının qabaqcadan müəyyənləşdirilib. Bu qiymətlər Bakı şəhəri üçün illik 50 manat, Gəncə, Sumqayıt və Naxçıvan şəhərləri üçün 40 manat, digər şəhər və rayonlar üçün isə 30 manat müəyyənləşdirilib. Mənzilə dəymiş zərərə görə ödəniləcək maksimum kompensasiya məbləği Bakı şəhərində 25.000 manat, azadolma məbləği 250 manat, Gəncə, Sumqayıt və Naxçıvan şəhərlərində 20.000 manat, azadolma məbləği 200 manat, digər yaşayış məntəqələrində 15.000 manat, azadolma məbləği 150 manat müəyyən edilib. Digər növ daşınmaz əmlakların sığorta haqqı, əmlakın dəyərindən asılı olaraq 0,16%-dən 0,35%-dək dəyişir.

Onu da qeyd edək ki, icbari sığorta müqaviləsinə uyğun qaydada əmlakını sığortalamayan şəxslərə qarşı cərimə tətbiq olunacaq. Aparılacaq kütləvi maarifləndirmə işlərindən sonra gələn ilin yanvarın 1-dən daşınmaz əmlakına görə icbari sığorta müqaviləsini bağlamayan fiziki şəxslər 30 manat, vəzifəli şəxslər 80 manat, hüquqi şəxslər isə 200 manat cərimə olunacaq. 20 gün ərzində icbari sığorta müqaviləsi bağlanmasa əmlak sahibi yenidən eyni məbləğdə cərimə ediləcək.

Sökülməsi barədə dövlət və yerli özünüidarəetmə orqanlarının qərar verdiyi daşınmaz əmlak, tikintisi başa çatmayan, qəzalı vəziyyətdə olan, Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyi ilə icazə verilməyən yerlərdə inşa edilmiş daşınmaz əmlak icbari sığortaya cəlb olunmur.

Azərbaycanda daşınmaz əmlakın icbari sığortasının tətbiqinin 2012-ci ilin yanvar ayının 1-dən etibarən başlanılmasına, çox əlverişli və əlçatan olmasına baxmayaraq, cəmiyyət arasında maarifləndirmə işlərinin aşağı səvviyədə olması səbəbindən bu sığortaya olan maraq aşağı səviyyədə idi. Həmçinin, daşınmaz əmlakın icbari sığortasına nəzarət etmək mümkün deyildi. Əmlakın sığorta olunub-olunmadığı barədə məlumatı yalnız həmin əmlakın alqı-satqısı üçün notariusda müqavilə bağlananda öyrənmək mümkün olurdu. Son dövrlərdə sığorta sahəsində aparılan islahatlar, edilən innovasiyalar ilə daşınmaz əmlakın sığortasının inkişaf etdirilməsi nəzərdə tutulub. Bu sahədə də elektronlaşmış və təkmil bir sistem qurulacaq. Hazırda daşınmaz əmlakla bağlı məlumat bazasının İcbari Sığorta Bürosunun sisteminə inteqrasiyası prosesi gedir. 2020-ci il yanvar ayının 1-dən etibarən hansı daşınmaz əmlakın sığorta olunduğuna, hansı əmlakın sığorta olunmadığına sistem vasitəsilə nəzarət etmək mümkün olacaq. Beləliklə nəzarət mexanizminin gücləndirilməsi ilə birlikdə daşınmaz əmlakın sığortası sahəsində ciddi şəkildə canlanma başlayacaq.

Sonda onu da qeyd edək ki, son dövrlərdə yaşayış binalarında, ticarət obyektlərində baş vermiş yanğınlar daşınmaz əmlakın sığortasının nə qədər vacib olduğunu ön plana çəkib. Unutmayaq, sığorta qəza, fəlakət riskini aradan qaldırmır. O, evin yanmasının, əmlakı su basmasının qarşısını almır, lakin ən azı qeyd olunan və s. bu kimi hallarda dəymiş zərərin böyük bir hissəsini kompensasiya edə bilir. Daşınmaz əmlakın icbari sığortası ilə ildə kiçik bir məbləğ ödəməklə dəyəcək böyük zərərlərin qarşısını almaq mümkündür. Gəlin, əmlakımızı sığorta edək ki, hər hansı bir bədbəxt hadisə baş verən zaman sığortanın dəstəyi ilə düşdüyümüz çətin vəziyyətdən çıxa bilək.

Vüsal Musayev
Azərbaycan Respublikasının Prezidenti yanında Dövlət İdarəçilik Akademiyasının magistrantı