



Bu günlərdə Prezident İlham Əliyevin imzaladığı ipoteka kreditləşməsinin bəzi məsələləri haqqında fərmana əsasən, "Azərbaycan İpoteka Fondu" Açıq Səhmdar Cəmiyyətinin Nizamnaməsi təsdiq edilib. Nazirlər Kabinetinə "Azərbaycan İpoteka Fondu" Açıq Səhmdar Cəmiyyətinin vəsaiti hesabına ipoteka kreditinin, o cümlədən güzəştli ipoteka kreditinin verilməsi məqsədi ilə "Elektron hökumət" portalında "Elektron ipoteka" sistemini yaratmaq və 2017-ci il yanvarın 1-dən tətbiq etmək tapşırılıb.

Bəs bu fərmanla ipoteka kreditləşməsi sahəsində nələr dəyişəcək? Fərmanda əks olunan "Elektron ipoteka"nın əhəmiyyəti nə olacaq? Bu krediti almaq üçün hansı sənədlər tələb olunacaq? İpoteka kreditləşməsinə başlanılması bazara nə kimi təsir göstərəcək?

TƏLƏB OLUNAN SƏNƏDLƏR

İlk olaraq bildirik ki, fərmanla ipoteka krediti üçün tələb olunan sənədlər dəqiqləşdirilib. Şəxsin şəxsiyyətini təsdiq edən sənəd və sənədin surəti, nikah (və ya nikahın pozulması) haqqında şəhadətnamə və sənədin surəti, şəxsin yetkinlik yaşına çatmamış ailə üzvlərinin şəxsiyyət vəsiqələri və ya doğum haqqında şəhadətnamələri və həmin sənədlərin surəti, şəxsin iş yerini və gəlirlərini təsdiq edən sənədlər tələb olunur. Eyni zamanda şəxs fərdi sahibkar olduqda sahibkarın vergi orqanlarında qeydiyyatdan keçdiyi barədə şəhadətnamənin surəti, vergi orqanları tərəfindən qəbul olunmuş gəlir vergisi və ya sadələşdirilmiş vergi bəyannaməsi, şəxsin güzəştli kateqoriyaya aid olduğunu təsdiq edən sənəd (şəxs güzəştli kateqoriyaya aid olduqda) tələb edilir.

Şəxsin iş yerini və gəlirlərini təsdiq edən sənədin elektron sistem vasitəsilə alınması mümkün olmadıqda, ipoteka krediti almaq istəyən şəxs həmin sənədi müvəkkil bankla təqdim etməlidir. Müvəkkil bank təqdim olunmuş sənədi elektron sistemdə həmin gün yerləşdirməlidir.

İPOTEKADA ELEKTRONLAŞMA

İqtisadçı ekspert Rəşad Həsənov qəzetimizə açıqlamasında bildirdi ki, nizamnamənin təsdiqi o deməkdir ki, artıq "Azərbaycan İpoteka Fondu" Açıq Səhmdar Cəmiyyəti rəsmi şəkildə fəaliyyətə başlayır. R.Həsənov deyir ki, ipoteka kreditləşməsinin yeni əsaslarla həyata keçirilməsində bəzi məsələlərə aydınlıq gətirilməlidir: "Çünki artıq fondun vəsaitləri hesabına verilən ipoteka kreditlərinin maksimum həddinin, faiz dərəcəsinin müəyyənləşdirilməsi kimi məsələlər qurumun Müşahidə Şurasına həvalə olunub. Müşahidə Şurası ilk növbədə bu məsələləri həll etməlidir. Sonra ipoteka kreditlərinin verilməsinə başlanıla bilər".

İqtisadçının sözlərinə görə, "Elektron ipoteka" sisteminin yaradılmasının bir çox müsbət tərəfləri var: "Bu sistem bizim təklif etdiyimiz prosedurların sadələşdirilməsi və tələb olunan sənədlərin azaldılması məsələsinə müsbət təsir göstərəcək. Belə ki, yeni qaydalarla 2017-ci il yanvarın 1-dən vətəndaşlar üçün ipoteka kreditləşməsinə tələb olunan sənədlərin böyük əksəriyyəti müvəkkil banklar tərəfindən sorğu əsasında aidiyyəti dövlət qurumlarından alınacaq. Vətəndaşın sənəd toplamasını sadələşdirəcək, əlavə vaxt itkisinin, xərclərinin qarşısını alacaq.

Bu sistem vasitəsilə ipoteka üçün müraciət edən vətəndaşların siyahısı ictimailəş-

İpoteka kreditləşməsindən yeni gözləntilər

"Elektron ipoteka" sisteminin tətbiqinin bu sahədə bir çox problemləri aradan qaldıracağı proqnozlaşdırılır

diriləcək. Əvvəllər elə vətəndaş var idi ki, illərlə növbədə dururdu, eləsi də var idi ki, ipoteka kreditini bir neçə günə götürə bilirdi. İpoteka üçün ayrılan maliyyənin azlığı, tələbin çoxluğu əslində bu istiqamətdə qeyri-rəsmi ödənişlərin tələb olunmasına, qeyri-şəffaf idarəetməyə şərait yaradırdı. Siyahının dərc edilməsi, vətəndaşın hansı tarixdə müraciət etməsinin qeyd olunması şəffafıq məsələlərində böyük rol oynayacaq".

İPOTEKA KREDİTİ GÖTÜRƏN ƏMƏK QABİLİYYƏTİNİ İTİRƏRSƏ...

R.Həsənov bildirdi ki, yeni qaydalara görə, 5 il müəllimlik fəaliyyəti ilə məşğul olan vətəndaşlar da güzəştli ipoteka imkanlarından istifadə edə biləcəklər. İqtisadçı deyir ki, ilkin ödəniş məbləği ilə bağlı son günlər artan problem də aradan qaldırıl-

diyi vəsaitlərin mənbələrinin şəxələndirilməsi, daha çox vəsait cəlb edilməsi imkanı yaratmaq, fondun beynəlxalq maliyyə bazarlarına çıxış imkanlarını təmin etməkdir: "Ümid edirik ki, bundan sonra bu imkanlardan istifadə edilərək daha çox vəsait cəlb ediləcək".

DAHA ÇOX İNSANIN EVLƏ TƏMİNATI...

Millət vəkili Vahid Əhmədov bildirdi ki, ipoteka dövlətin önəm verdiyi ciddi bir məsələdir: "Ölkə başçısı da bu məsələni gündəmdə saxlayır. Bu ilin birinci rübünün sosial-iqtisadi yekunlarına həsr olunan iclasda da bununla əlaqədar məlumat verdi. Bildirdi ki, əlavə 200 milyon manat da bazara daxil olmalıdır. Dünyada mənzil təminatı ilə əlaqədar ipoteka geniş yayılmış metoddur. Ən çox ABŞ-da geniş yayılıb. 2006-cı ildən isə bizdə bununla bağlı qanun qəbul edilib.



caq: "İlkin ödəniş məbləği ilə bağlı narazılıqlar əvvəllər də var idi. Devalvasiyadan sonra banklar tərəfindən bu məbləğ 40, bəzi hallarda 50 faizə qədər artırıldı. Yeni qaydalarda adi sosial ipotekalarda maksimum ilkin ödəniş 25, güzəştli ipotekalarda isə 15 faizdən artıq ola bilməz. Təbii ki, vətəndaş özü istəsə, ilkin ödənişi çox da edə bilər".

R.Həsənov deyir ki, yeni qaydalara əsasən ipoteka kreditlərinin maksimum məbləği Bakı şəhərində Nazirlər Kabinetinin qərarı ilə 7-ci zonada 1 kvadratmetr yaşayış sahəsi üçün orta bazar qiyməti həddində müəyyənləşdirilib. 7-ci zona təxminən Yasamal rayonu, mikrorayonların ərazisinə düşür. Burada da orta bazar qiyməti hazırda təmirli evlərdə 1 kvadratmetr üçün 1200-1300 manat ətrafındadır. Bu o deməkdir ki, maksimum məbləğin 100 min manata qədər qalxma ehtimalı artır".

İqtisadçı deyir ki, əmək qabiliyyətinin itirilməsi qarşılığında ipoteka kreditlərinin sığortalanması da məcburi tələb ediləcək: "Əvvəllər bəzi banklar bunu həyata keçirirdi. Həyat sığortası ilə bağlı tələb var idi. Amma əmək qabiliyyətinin itirilməsi ilə bağlı məcburi tələb olmadığı üçün bəzi hallarda bu, problem yaradırdı. Vətəndaş kredit götürdüyü dövrdə maliyyə vəziyyəti yaxşı olub, sonra hansısa formada əmək qabiliyyətini itirdikdə bəzi hallarda mənzilini itirirdi. Məcburi sığortanın tətbiqi bu kimi halları aradan qaldıracaq".

R.Həsənov qeyd etdi ki, "Azərbaycan İpoteka Fondu" Açıq Səhmdar Cəmiyyətinin yaradılmasında məqsəd fondun cəlb et-

üzrə faizləri müəyyənləşdirəcək. Kreditlərin maksimal müddəti saxlanılıb və müvafiq olaraq adi kreditlər üzrə 25 il, güzəştli kreditlər üzrə 30 il müəyyənləşdirilib. Kredit üzrə minimal müddət 3 il müəyyənləşdirilib.

R.Əliyev deyir ki, adi ipoteka kreditləri üzrə kredit məbləği mənzilin dəyərinin 75-85 faizini təşkil etməlidir. Deməli, ilkin ödəniş 15 faizdən 25 faizədək olmalıdır. Alıcının müraciəti əsasında ilkin ödəniş daha da artırıla bilər. Güzəştli ipoteka kreditləri üzrə isə ilkin ödəniş 15 faiz təşkil edəcək. R.Əliyevin sözlərinə görə, ipoteka krediti üzrə ödəniləcək aylıq məbləğ kredit alanın aylıq məcmu gəlirinin 70 faizindən çox olmamalıdır. Yaş həddinə gəldikdə isə kreditin son ödəniş tarixinə borcalanın yaşı qanunla müəyyən olunmuş pensiya yaşına qədər çatmamalıdır.

R.Əliyev onu da bildirdi ki, güzəştli ipoteka krediti dövlət büdcəsindən ayrılan vəsaitlər hesabına, habelə dövlət zəmanətli istiqrazların emissiyasından əldə olunan vəsaitlər hesabına veriləcək: "Dövlət büdcəsindən vəsaitlərin faizsiz verilməsi sözsüz ki, güzəştli ipoteka kreditləri üzrə daha aşağı faizlərin tətbiq edilməsinə şərait yaradacaq. Buradan belə başa düşmək olar ki, adi ipoteka kreditləri üçün vəsaiti fond özü kommersiya əsasları (istiqrazların buraxılması və s.) ilə cəlb edəcək. Bu istiqamətdə fond çətinliklərlə üzləşəcək. Çünki bazarda mövcud olan maliyyə alətləri üzrə faizlər yüksəkdir və onların cəlb edilərək kreditə verilməsi baha başa gələcək. İstisna deyil ki, ucuz maliyyə vəsaitlərinin cəlb edilməsi üçün Mərkəzi Bankın yardımından istifadə edilsin".

FƏRMANIN İCRASINDAN 5-6 AY SONRA BAZARA TƏSİRİ HİSS EDİLƏCƏK

"MBA Konsaltinq" Şirkətinin rəhbəri Nüsrət İbrahimli deyir ki, ipoteka kreditləşməsi ilə bağlı yeni fərman daşınmaz əmlak və tikinti bazarında canlanma yaradacaq: "Canlanma yaratmalıdır. Çünki bizdə ən azı 2007-2009-cu illərin təcrübəsi var. O illərdə İpoteka Fondunun fəaliyyəti dayananda bazarda, xüsusilə tikinti sektorunda bir tənəzzül yaşandı. 2009-cu ilin iyun ayında İpoteka Fondunun fəaliyyəti bərpa olundu. 2010-cu ildən isə bazarda həm tikinti sektorunda, həm aktivlikdə, həm də qiymətlərdə dinamika hiss etdik. 2014-cü ildə bu dinamika pik nöqtəyə çatdı. 2014-cü ilin sonundan isə İpoteka Fondunun fəaliyyətinin məhdudlaşması 2015-ci ildəki tənəzzülə gətirib çıxardı. Bərpa olunsun, təbii ki, artım olmasın qaçılmazdır. Dolayısı yolla tikinti sektoruna daxil olur. Tikinti sektoru isə bir növ maliyyələşmiş olur və öz maliyyə problemlərini bu kanal yolu ilə həll etmiş olur. Tikinti sektoru da inkişaf edirsə, iqtisadiyyat da inkişaf edir".

N.İbrahimli bildirdi ki, bu fərmanın icrasına başladıqdan 5-6 ay sonra bazarda təsiri hiss ediləcək: "2009-cu ilin iyun ayında İpoteka Fondunun fəaliyyəti bərpa olunmuşdu. 2010-cu ilin mart ayından bazarda canlanma olduğunu hiss etdik. İndi də düşünürəm ki, bazarda canlanma olması üçün 5-6 ay vaxt keçməlidir".

Aygün Asımqızı

Azərbaycan Respublikası Prezidenti yanında Kütləvi İnformasiya vasitələrinin İnkişafına Dövlət Dəstəyi Fondunun maliyyəsi əsasında hazırlanıb.