

SATMAQ ÖHDƏLİYİ İLƏ KIRAYƏ MEXANİZMI – MƏQBUL YAŞAYIŞ SAHƏLƏRİNƏ ÇIXIŞIN TƏMINATIDIR

Dünya ölkələrinə nəzər salsaq görərik ki, hər bir dövlətin sosial siyasətində əhalinin rifahı, yaşayış şəraiti və xüsusilə də mənzil təminatı mühüm prioritetlərdən hesab olunur və qarşıya qoyulmuş bu strateji hədəfin reallaşdırılması üçün müxtəlif maliyyələşmə mexanizmlərindən istifadə edilir.

İqtisadi inkişaf səviyyəsindən, eləcə də konkret dövlət üzrə formalaşmış mövcud reallıqlar və problemin qabarıqlığından asılı olaraq tətbiq olunan mexanizmlər öz xüsusiyyətlərinə görə fərqlənsə də rəqabət mühitini təhrif etməyən, yaşayış sahələrinin əlçatanlığını artıran, yaşayış sahələrinə mülkiyyət hüququnu əldə etmək imkanlarını genişləndirən və qanuni müdafiəsini təmin edən dövlət dəstəyi alətlərinə üstünlük verilir. Bu zaman uzunmüddətli yaşayış maliyyəsi sisteminin qurulması, müxtəlif sosial təbəqələrin tələblərinə uyğun maliyyə məhsullarının yaradılması və bununla da inklüzivliyin, əhatəliliyin təmin edilməsi əsas prioritetlərdən biridir. Təcrübədə ödəniş qabiliyyətli tələbin dəstəklənməsi məqsədilə yaşayış maliyyəsi çərçivəsində yaşayış sahələrinin alınması və tikilməsi, o cümlədən təmiri məqsədilə ipoteka kreditləri, **satmaq öhdəliyi ilə kirayə (“Rent to own”) və s. mexanizmlərdən istifadə olunur.** Tətbiq olunan mexanizmlərin hər biri özünəməxsus əhali qruplarına hədəflənməklə spesifik xüsusiyyətlərə və üstünlüklərə malikdirlər. Təcrübə göstərir ki, **əhalinin mənzil təminatında qeyd olunan mexanizmlərin kompleks şəkildə tətbiqi müvafiq sahədə daha effektiv nəticənin alınmasını təmin edir.**

Azərbaycanda mənzil təminatı sahəsində əhalinin uzunmüddətli maliyyə resurslarına çıxışının təmin edilməsi məqsədilə 2005-ci ildən ipoteka kreditləşməsi mexanizmi yaradılmış və bugünədək səmərəli fəaliyyət göstərir. Lakin qeyd etmək lazımdır ki, ipoteka kreditləşməsi əhalinin mənzil təminatı sahəsində ən geniş yayılmış maliyyələşdirmə mexanizmi olsa da, bir bank məhsulu olaraq kredit risklərinin idarəedilməsi baxımından özünəməxsus xüsusiyyətlərlə səciyyələnir.

Məhz bu baxımdan **beynəlxalq təcrübədə** ilkin ödəniş məbləği aşağı olan və gəlirləri rəsmi təsdiqini tam tapmayan, lakin ödəniş qabiliyyətli əhali qruplarının mənzil təminatının yaxşılaşdırılması məqsədilə **satmaq öhdəliyi ilə kirayə mexanizmindən geniş istifadə olunur.**

Əhalinin mənzil şəraitin yaxşılaşdırılmasında qeyd olunan mexanizmin xüsusi əhəmiyyətə malik olmasını nəzərə alaraq mexanizmin beynəlxalq təcrübədə, o cümlədən inkişaf etməkdə olan ölkələrdə uğurlu tətbiqi, bu sahədə risklərin tənzimlənməsi və mövcud iqtisadi reallıqlar nəzərə alınmaqla Azərbaycanda da tətbiqi imkanları araşdırılmışdır.

Hazırda yaşayış sahələrinin kirayəsi ilə sonradan alınması dünyanın bir çox ölkələrində (Böyük Britaniya, Kanada, Türkiyə, Rusiya, Qazaxıstan və s.) geniş şəkildə yayılmaqla mənzil maliyyələşməsi sahəsində ən vacib mexanizmlərdən birinə çevrilmişdir.

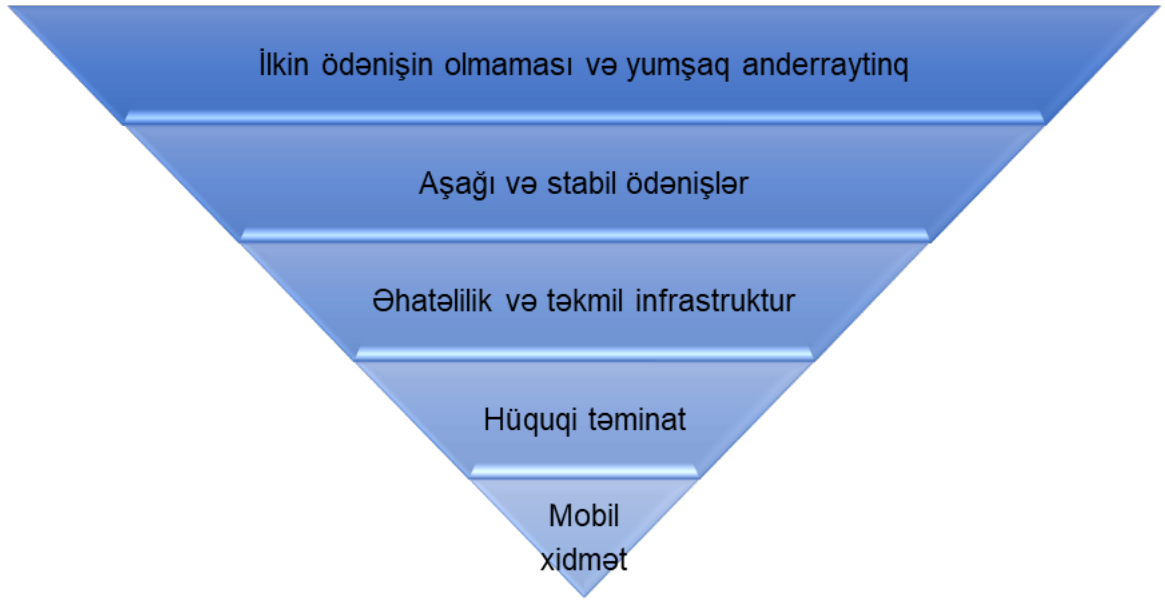
Dövlətin dəstəyi ilə qurulan bu mexanizmin qısa mahiyyəti - məqbul yaşayış sahələrinin daşınmaz əmlak bazarından ixtisaslaşmış dövlət qurumları, adətən ipoteka təşkilatları tərəfindən alışı və müəyyən əhali qruplarına müddət sonunda satınalma hüququ vermək şərti ilə uzunmüddətli kirayəyə verilməsidir.

Qeyd olunanlarla əlaqədar, ölkədə əhalinin yaşayış sahəsi ilə təminatı mexanizmlərinin təkmilləşdirilməsi, şəxsi vəsaiti yetərli olmayan vətəndaşların yaşayış sahələrinə tələbatının ödənilməsi, satmaq öhdəliyi ilə kirayə hüquq münasibətlərinin inkişafının təmin edilməsi məqsədilə **2019-cu ildə Azərbaycan Respublikası Prezidentinin müvafiq Fərmanı ilə satmaq öhdəliyi ilə kirayə mexanizmi yaradılmış və 2020-ci ilin mart ayından etibarən ölkə ərazisində tətbiqinə başlanılmışdır.**

Ölkəmizdə tətbiq olunan kirayə mexanizminin əsas məqsədi ipoteka kreditlərinə çıxış imkanı olmayan, şəxsi yığımları aşağı olan vətəndaşlara mənzil şəraitinin yaxşılaşdırılmasıdır. Bu mexanizm vətəndaşlara uzun müddətə ödəniş imkanı ilə dövlət vəsaitləri hesabına alınmış mənzillərdən istifadə edərək mənzil sahibi olmalarına və mənzil vəziyyətinin yaxşılaşdırılmasına imkan yaradır.

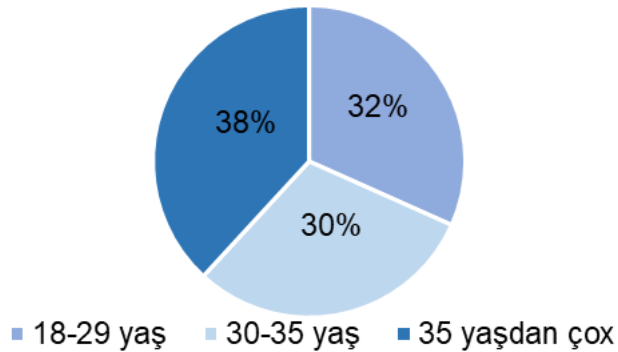
Yaşayış sahələrini satmaq öhdəliyi ilə kirayəyə verilməsi mexanizminin yeni olmasına baxmayaraq mexanizmin əhali üçün əlçatanlığının, proseslərin səmərəliyinin, eyni zamanda vətəndaş məmnunluğunun artırılması əsas prioritetlərdən biridir. Bu istiqamətdə növbəti addım kimi **“Yaşayış sahələrini satmaq öhdəliyi ilə kirayəyə verilməsi Qaydaları”na** ölkə başçısının cari ilin mart ayında imzaladığı Fərmanı ilə mexanizm çərçivəsində bir sıra məhdudiyətlər aradan qaldırılmış, o cümlədən müqavilə üzrə öhdəliyin ötürülməsi və müqavilənin müddəti ilə bağlı minimal tələblər ləğv edilmişdir. Sosial-iqtisadi konyukturadan, yaşayış tikintisi sektorunun dinamikasından asılı olaraq gələcəkdə də mexanizmin davamlı olaraq əhalinin tələbatına uyğunlaşdırılması, təkmilləşdirilməsi nəzərdə tutulur.

Hazırda ölkədə tətbiq olunan satmaq öhdəliyi ilə **kirayə mexanizminin xüsusiyyətlərini aşağıdakı kimi qruplaşdırmaq olar.**



İlkin ödəniş amili - Beynəlxalq təcrübədə müəyyən əhali qruplarının, o cümlədən əmək fəaliyyətinə yeni başlayan, habelə yeni ailə qurmuş, şəxsi yığımları isə qənaətbəxş səviyyədə olmayan ailələrin mənzil maliyyələşməsi məhsullarına çıxışında qarşılaşdıqları ən aktual məsələlərdən biri olaraq qalmaqdadır. **Ölkəmizdə tətbiq olunan kirayə mexanizmində isə mənzil sahibi olmazdan öncə hər hansı ilkin ödənişin həyata keçirilməsi nəzərdə tutulmamışdır.** Hazırda mövcud qaydalar çərçivəsində ən azı 12 aylıq kirayə ödənişlərinin qabaqcadan ödənilməsi nəzərdə tutulur. Təsadüfi deyil ki, Fondla mənzilin satmaq öhdəliyi ilə kirayə müqaviləsini bağlamaqla yaşayış şəraitini yaxşılaşdırmış insanların, ailələrin böyük hissəsini (62%) yaşı 35-dək olan gənclər, gənc ailələr təşkil edir.

Kirayəçilərin yaş bölgüsü



İlkin ödəniş faktoru ilə yanaşı kirayə mexanizminin əsas xüsusiyyətlərindən biri bank kreditləri ilə müqayisədə vətəndaşların ödəniş qabiliyyətlərinin qiymətləndirilməsi üzrə yumşaq anderraytinqin tətbiqidir. Tələb olunan sənədlərin minimuma endirilməsi, yüksək səviyyədə avtomatlaşdırma, eləcə də əsas etibarilə kirayəçilərin kredit tarixçəsinə əsaslanan sosial anderraytinq modeli əmək haqqı, sahibkarlıq və qeyri-sahibkarlıq fəaliyyətindən əldə edilən gəlirlərə, əmək pensiyaları, sosial müavinətlər, alimentlər və sair rəsmi gəlirlərə malik olan vətəndaşların, qanunvericiliklə nəzərdə tutulan vergi və digər ödəmələri vaxtında həyata keçirən sabit vergi ödəyicilərinin (bərbər, dərzi foto, audio-video xidməti, və s.) kirayə mexanizminə asanlıqla çıxışını təmin edir.

Aşağı və stabil ödənişlər – Azərbaycanda tətbiq olunan kirayə mexanizminin sosiallığının və əlçatanlığının bariz nümunəsidir. Belə ki, mövcud qaydalara əsasən kirayə mənzillər üzrə aylıq ödənişlər hər ay bərabər hissələrlə manatla ödənilir və kirayə müddəti ərzində inflyasiya, digər xarici faktorların təsirindən asılı olmayaraq dəyişilməz şəkildə sabit olaraq qalır. Bu isə kirayəçiləri gələcəkdə daşınmaz əmlak və kirayə bazarında baş verə biləcək əlverişsiz qiymət dəyişikliklərindən sığortalayır, başqa sözlə desək, qeyd olunan risklər dövlət tərəfindən tam qarşılır.

Əlavə olaraq, kirayə mənzillər layihəsi çərçivəsində dövlət tərəfindən hər hansı bir gəlirin əldə edilməsi nəzərdə tutulmur və aylıq ödənişlərin əhalinin müxtəlif qruplarına daxil olan vətəndaşlar üçün məqbuluğunun təmin edilməsi məqsədilə aylıq ödənişin məbləğinə yalnız Fond tərəfindən yaşayış sahəsinin satın alındığı qiymət və mexanizmin fəaliyyəti ilə bağlı digər xərclər daxil edilir. **Mexanizm çərçivəsində kirayəçilər tərəfindən hər hansı bir faizin ödənilməsi həyata keçirilmir**, kirayəçi tərəfindən yalnız mənzilin dəyərinin və zəruri xərclərin ödənilməsi nəzərdə tutulur.

Məhz tətbiq olunan yanaşma çərçivəsində bugün vətəndaşlara təklif olunan kirayə mənzillər üzrə aylıq ödənişlər Bakı şəhərində 411,77 manatdan, Xırdalan şəhərində 333,20 manatdan, Sumqayıt şəhərində 296,91 manatdan, Masazır qəsəbəsində isə 320,25 manatdan başlayır.

Beynəlxalq təcrübədə tətbiq olunan kirayə mexanizmlərinin səmərəliliyinin əsas göstəricilərindən biri **mexanizmin əhatəliliyi, təklif olunan kirayə mənzil fondunun yerləşmə yeri ilə bağlıdır**. Ölkədə kirayə mənzil fondu seçilərkən ilk növbədə mexanizm çərçivəsində hədəflənən insanların maraqları, ölkədaxili urbanizasiya və mənzilə ehtiyacı olan şəxslərin məskunlaşma səviyyəsi nəzərə alınmışdır. Bugünədək Fond tərəfindən Bakı, Sumqayıt və Xırdalan şəhərləri, habelə Abşeron rayonu üzrə 9 müxtəlif ünvanda yaşayış sahələri satın alınaraq əhaliyə təklif edilmişdir.

Mənzillər seçilərkən əhalinin mümkün ola biləcək ehtiyacları və mənzil fondunun təkmil infrastrukturaya malik ərazilərdə formalaşdırılması prioritet kimi nəzərə alınmışdır. Satmaq öhdəliyi kirayəyə verilməsi məqsədilə formalaşmış mənzil fondu yalnız tikinti standartı və normalarına cavab verən, Azərbaycan Respublikasının Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsinə uyğun olaraq 2013-cü il 1 yanvar tarixindən sonra inşa edilmiş, üzərində mülkiyyət hüququ dövlət qeydiyyatına alınmış çoxmənzilli binalarda yerləşən mənzillərdən ibarətdir. Hazırda mexanizm çərçivəsində əhaliyə təmirli, elektrik enerjisi, qaz və su ilə tam təchiz olunmuş, habelə sakinlərin sərbəst və asudə vaxtlarını səmərəli keçirilməsi üçün geniş həyətyanı sahələrə və **təkmil infrastrukturaya** (nəqliyyat, səhiyyə, iaşə, təhsil və s.) malik yaşayış binalarında yerləşən mənzillər təklif edilir.

Mobil xidmət – Kirayə mexanizmi çərçivəsində əhaliyə xidmət səviyyəsinin yüksəldilməsi məqsədilə müraciətlərin qəbulu, mənzillərin seçilməsi, kirayə üzrə aylıq ödənişlərin aparılması prosesi tam avtomatlaşdırılmışdır. Fondun “Elektron ipoteka və kredit zəmanət” sisteminin aidiyyəti qurumların informasiya sistemləri ilə inteqrasiyası və proseslərin avtomatlaşdırılması **vətəndaşlara minimum sənədlərlə 3 gün ərzində mənzil seçimini etməyə və yeni yaşayış sahəsinə köçmək** imkanı yaratmışdır.

Vətəndaşların **hüquqlarının etibarlı müdafiəsi** ölkədə formalaşdırılmış kirayə mənzil mexanizminin əsas cəhətlərindən biridir. Belə ki, Fondla kirayəçi arasında bağlanılan müqavilə məcburi olaraq notarial qaydada təsdiq olunur. Kirayəçinin təşəbbüsü ilə özü və ailə üzvlərinin həmin mənzilə qeydiyyatı təmin olunur. Qeyd olunduğu kimi, kirayə mexanizmi çərçivəsində mənzil əldə etmiş şəxslər müqavilə üzrə öhdəliklər tam icra olunduqdan sonra yaşayış sahəsinə mülkiyyətlərinə keçirmək hüququ əldə edirlər. Kirayə müqavilələri kifayət qədər uzun müddətə bağlandıq üçün bu dövr ərzində baş verə biləcək müxtəlif hadisələrdən (yaşayış sahəsinin məhv olması, kirayəçinin vəfatı və ya ödəniş qabiliyyətinin itirilməsi və s.) kirayəçilərin hüquqlarının etibarlı müdafiə mexanizminin tətbiqi mühüm əhəmiyyət kəsb edir. Belə ki, yaşayış sahəsinin kirayə müddətində Fondun vəsaiti hesabına müstəqil qiymətləndiricinin müəyyən etdiyi bazar qiymətindən az olmamaq şərti ilə sığortalanması həyata keçirilir.

Kirayəçinin vəfat etməsi hallarında isə kirayə müqaviləsi üzrə hüquq münasibətlərinin kirayəçinin vərəsələrinə keçməsi həm satmaq öhdəliyi ilə bağlı müvafiq qaydalarda, həm də vətəndaşa bağlanmış kirayə müqaviləsində öz əksini tapmışdır. Əgər kirayəçi kirayə müddətində vəfat edərsə, onun mənzil üzərindəki hüquqları vərəsələrinə-yaxın ailə üzvlərinə keçir. Digər tərəfdən, satmaq öhdəliyi ilə kirayə müqaviləsi üzrə kirayəçinin ölüm və əmək qabiliyyətinin itirilməsi hallarından sığortalanması məcburi qaydada tələb olunmasa da kirayəçi könüllü olaraq öz hesabına sığortalana bilər.

Əlavə olaraq, kirayə mexanizmi vətəndaşın ödəmə qabiliyyətini itirdiyi hallarda belə, ona kirayə hüquqlarını digər şəxslərə ötürməyə və bununla da mənzil üzrə həyata keçirdiyi kirayə ödənişlərini bərpa etməyə imkan yaradır.

Satmaq öhdəliyi ilə kirayə mənzil mexanizminin xüsusiyyətlərinin hərtərəfli təhlili hazırda ölkədə tətbiq olunan mexanizmin ilk növbədə əhalinin maraqlarına xidmət etdiyini və mexanizm çərçivəsində bağlanan müqavilələrin davamlı artacağını əminliklə söyləməyə imkan verir. Hazırda əhali arasında yaşayış sahələrini satmaq öhdəliyi ilə kirayə alətinə yüksək maraq müşahidə olunur və Fond tərəfindən formalaşmış tələbin qarşılınması və kreditləşmədə yüksək dinamikanın qorunması üçün müvafiq tədbirlərin görülməsi davam etdirilir.

Müəllif: Aslan Zeynalov – İKZF-nin Kirayə mənzil departamentinin direktor müavini