

İPOTEKA KREDİTLƏRİ ÜZRƏ BORCALANLARIN HÜQUQLARININ QORUNMASI MEXANİZMLƏRİ

Məlum olduğu kimi, əhalinin yaşayış şəraitini yaxşılaşdırmaq, mənzil tikintisinin səmərəli maliyyələşdirmə mexanizmini yaratmaq, bu sahədə formalaşan təklifin alıcılıq qabiliyyətli real tələbə uyğunlaşmasını təmin etmək və ipoteka kreditləşməsinə yerli və xarici investitorları cəlb etmək məqsədi ilə 2006-cı ildən etibarən ölkədə ipoteka kreditləri sistemi formalaşdırılıb, bu sahədə dövlət siyasətini həyata keçirən Azərbaycan İpoteka Fondu (Azərbaycan Respublikasının İpoteka və Kredit Zəmanət Fondu - İKZF) yaradılıb. Fəaliyyətə başladığı 2006-cı ildən etibarən əhalinin mənzil təminatı sahəsində dövlətin yürütdüyü sosial siyasətin həyata keçirilməsində Fondun mühüm rolu olub. Ötən dövr ərzində ipoteka kreditləşməsi böyük bir inkişaf yolu keçmiş, əhalinin ipoteka kreditlərinə çıxış imkanlarının genişləndirilməsi məqsədilə ipoteka kreditlərinin şərtlərinin daim əhalinin ehtiyaclarına uyğun olaraq təkmilləşdirilməsi həyata keçirilmişdir. Fond tərəfindən mütəmadi olaraq ipoteka kreditləşməsində yaranan çətinliklər, əhalinin ehtiyacları, həmçinin qabaqcıl dünya ölkələrinin bu sahədə təcrübələri dərinlən öyrənilir və ölkəmizin xüsusiyyətləri nəzərə alınmaqla istifadə olunur. Fondun fəaliyyətə başladığı ilk illərdən etibarən ipoteka kreditləşməsi sahəsində təkmil infrastruktur, geniş xidmət şəbəkəsi qurulmuş, həm kreditorların, həm də borcalanların hüquqlarının etibarlı müdafiəsini təmin edən - normativ-hüquqi baza yaradılmışdır.

Məlum olduğu kimi, İKZF tərəfindən ipoteka kreditləri gəlirləri rəsmi qaydada təsdiq olunan ödəniş qabiliyyətli borcalanlara verilir və hazırda bunun sayəsində yüksək keyfiyyətli ipoteka kreditləri portfeli formalaşmışdır. Lakin ipoteka kreditlərinin uzun müddətə verilməsi bir tərəfdən vətəndaşlar üçün səmərəli ödəniş mexanizmi vasitəsilə mənzil şəraitinin yaxşılaşdırmasına imkan yaratsa da, digər tərəfdən həmin dövr ərzində bəzi borcalanlarda iqtisadi və ya hüquqi şəraitin dəyişməsi, inflyasiya, borcalanın daimi və ya müvəqqəti gəlirinin azalması, xəstəlik, bədbəxt hadisə, borcalanın vəfatı və sair səbəblərdən ödəniş qabiliyyətinin pisləşməsi və kredit üzrə öhdəliklərin həyata keçirilməsində müvəqqəti çətinliklər yarana bilər. Bununla əlaqədar olaraq, yuxarıda qeyd edilən halların borcalanların ödəniş qabiliyyətinə təsirinin mümkün qədər azaldılması və onların hüquqlarının etibarlı müdafiəsi istiqamətində müvafiq mexanizmlərin tətbiqi mühüm əhəmiyyət kəsb edir. Bu əsasda ödəniş qabiliyyəti pisləşən borcalanların hüquqlarının qorunması, eləcə də qarşılınmaz hadisələr zamanı həm kredit təşkilatlarının, həm də borcalanların gələcəkdə yarana biləcək risklərinin qarşısının alınması məqsədilə müxtəlif alətlərdən istifadə edilir.

Beynəlxalq təcrübədə yuxarıda qeyd edilən müxtəlif obyektiv səbəblərdən borcalanların ipoteka krediti üzrə öhdəliklərin icrası ilə çətinlik çəkdiyi hallarda həm kredit təşkilatların, həm də borcalanların hüquq və maraqlarının müdafiəsi baxımından müştərilər üçün kreditin şərtlərinin yumşaldılmasına xidmət edən müxtəlif fərdi restrukturizasiya proqramları və digər dəstək mexanizmləri tətbiq edilir.

Belə ki, kreditin müddətinin uzadılması, faiz dərəcəsinin endirilməsi, aylıq ipoteka ödənişlərini müəyyən müddətə dayandımağa və ya azaltmağa imkan yaradan fasilə planı və s. şərtlərlə ipoteka krediti restrukturizasiya oluna bilər. Bununla yanaşı, ipoteka üzrə dəyişkən faiz dərəcəsinin (floating rate) sabit faiz dərəcəsi ilə (fixed rate) əvəz edilməsi, kreditin daha əlverişli şərtlərlə yenidən maliyyələşdirilməsi, borcalanın kreditor qarşısında öhdəliklərinin digər bir şəxsə ötürülməsi imkanları, borcalanların həyatının ölüm və əmək qabiliyyətinin itirilməsi hallarından və ipoteka predmetinin maddi ziyandan məcburi sığortalanması, eləcə də borcalanlar tərəfindən ipoteka üzrə aylıq ödənişin müəyyən həcmnin qarşılınması müqabilində iş yerinin itirilməsinə görə sığorta müqaviləsinin bağlanması kimi müxtəlif mexanizmlərin tətbiqi geniş şəkildə yayılmışdır.

Beynəlxalq təcrübədə olduğu kimi, ölkəmizdə də borcalanların maraqlarının müdafiəsi və onların defolt hallarından mümkün olduğu qədər qorunması üzrə müxtəlif

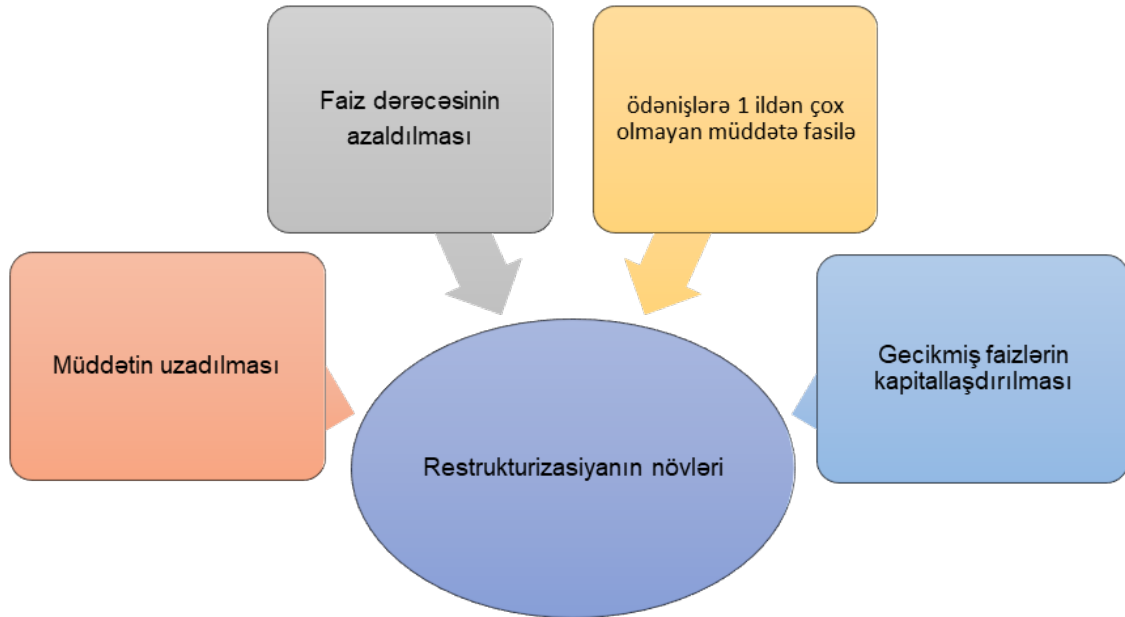
alətlər tətbiq edilməkdədir. Belə ki, Fond tərəfindən tətbiq edilən həmin mexanizmlərə ödəniş qabiliyyəti pisləşmiş borcalanlar üzrə ipoteka kreditlərinin şərtlərinin dəyişdirilməsi, yeni restrukturizasiyasını, maliyyə çətinliyi ilə üzləşən və yaşayış yerini dəyişmək istəyən borcalanlar üzrə borc öhdəliklərinin bir borcalandan digər şəxsə ötürülməsinə imkan verən öhdəliyin verilməsi mexanizmini, o cümlədən həm borcalanın, həm kreditörün gələcək risklərdən qorunması baxımından borcalanın həyatının və əmək qabiliyyətinin itirilməsi hallarından, daşınmaz əmlakının ziyandan sığortalanmasını və digər mexanizmləri aid etmək olar. Məhz bu kimi alətlərin tətbiqi sayəsində Fondun kifayət qədər sağlam kredit portfeli formalaşmış və problemlı kreditlərin həcmi minimuma enmişdir.

Qrafik 1. Borcalanların hüquqlarının qorunması üzrə tətbiq edilən mexanizmlərin qruplaşdırılması.



Restrukturizasiya – borcalanın yazılı müraciəti və bu prosedur üçün əsas yaradan səbəblərin göstərilməsi yolu ilə kredit şərtlərinin bank tərəfindən dəyişdirilməsidir. Qeyd etmək lazımdır ki, Fondun vəsaiti hesabına ipoteka kreditlərinin verilməsi müraciət etmiş şəxslərin ödəniş qabiliyyətinin və kredit tarixçəsinin qiymətləndirilməsi əsasında həyata keçirilir və Fondun bununla bağlı dünya təcrübəsinə əsaslanan ciddi standartları formalaşmışdır. Lakin qeyd olunanlara baxmayaraq, ipoteka kreditlərinin kifayət qədər uzun müddətə verilməsi ilə əlaqədar olaraq kredit dövründə çox az sayda olsa da, bəzi borcalanlarda müxtəlif səbəblərdən ödəniş qabiliyyətinin pisləşməsi və aylıq ödənişlərin həyata keçirilməsində müvəqqəti çətinliklər müşahidə olunur. Ödəniş qabiliyyəti pisləşmiş borcalanların hüquqlarının müdafiəsi ilə bağlı Fond tərəfindən yenidən maliyyələşdirilmiş ipoteka kreditləri üzrə 2016-cı ildən etibarən restrukturizasiya mexanizmi yaradılmış, restrukturizasiya ilə bağlı daxili qaydalar və tələblər müəyyənləşdirilmiş, borcalanların müraciətlərinə müvafiq olaraq mexanizmin tətbiqinə başlanılmışdır. Qaydalara əsasən iqtisadi və (və ya) hüquqi şəraitin dəyişməsi, habelə borcalanın maliyyə çətinliyinin yaranması səbəbindən borc öhdəliyinin icrasını təmin etmək məqsədilə yenidən maliyyələşdirilmiş ipoteka kreditləri üzrə kredit müqaviləsinin şərtlərinin dəyişdirilməsi (kreditin restrukturizasiyası) nəzərdə tutulmuşdur. Fondun qaydalarına uyğun olaraq intizamlı borcalanlar müvəqqəti maliyyə çətinlikləri ilə üzləşdikləri hallarda qanunvericiliklə müəyyən edilmiş əsaslar yarandıqda kreditin restrukturizasiyası üçün müraciət etmək imkanına malikdirlər. Restrukturizasiya tədbirləri nəticəsində bir çox borcalana ipoteka üzrə borcun ödənilməsinə əlverişli şərait yaradılır ki, bunun sayəsində müştəri əldə etdiyi yaşayış sahəsini itirməməklə yanaşı kredit müqaviləsi üzrə müəyyən güzəştlər əldə edə bilər.

Lakin qeyd edək ki, restrukturizasiya kredit öhdəliklərini azaltmır, yalnız onun şərtlərini borcalan üçün daha əlverişli hala gətirir ki, bu da sonuncuya problemləri həll etməyə və ödənişləri bərpa etməyə imkan verir. Bununla belə, kreditin restrukturizasiyası üçün borcalan və kredit ilk növbədə qayda ilə müəyyən edilmiş bir sıra tələblərə cavab verməlidir. Belə ki, restrukturizasiya olunan ipoteka krediti üzrə annuitet ödənişlər minimum 1 il ərzində vaxtında həyata keçirilməli, restrukturizasiyaya müraciət edilən vaxta kreditin ipotekaya nisbəti əmsalı ən çoxu 80 faiz həcmində olmalı, restrukturizasiyaya müraciət edilən vaxta kredit üzrə faizlərin və/və ya əsas borc məbləğinin ödənilməsi 120 gündən çox gecikdirilməməlidir. Mexanizm çərçivəsində iqtisadi və (və ya) hüquqi şəraitin dəyişməsi, habelə borcalanın maliyyə çətinliyinin yarandığı hallarda maliyyə yükünün azaldılması məqsədilə kreditin müddətinin uzadılması, müvəkkil bankın razılığı ilə kredit üzrə faiz dərəcəsinin azaldılması, ödənişlərə 1 ildən çox olmayan müddətə fasilə verilməsi, hesablanmış faizlərin kapitallaşdırılması kimi güzəştlərin tətbiqi nəzərdə tutulur. Qeyd edək ki, restrukturizasiyanın borcalana şamil olunması üçün onun maliyyə vəziyyətinin pisləşməsi və digər maliyyə çətinliyi yaradan hallarla üzvləşməsinə təsdiq edən sənədlər təqdim edilməli və təqdim edilmiş sənədlərdə göstərilən məlumatlar öz təsdiqini tapmalıdır. Restrukturizasiya kreditin qüvvədə olduğu müddət ərzində ən çoxu 3 dəfə həyata keçirilə bilər və bu restrukturizasiyalar arasındakı dövr minimum 1 il olmalıdır.



Bundan başqa, son dövrdə restrukturizasiyanın şamil olduğu şəxslərin əhatə dairəsi genişləndirilmiş, Azərbaycan Respublikasının işğal olunmuş ərazilərinin azad olunması uğrunda aparılan hərbi əməliyyatlar zamanı xəsarət alan şəxslərin də restrukturizasiyadan yararlanmaq imkanı təmin edilmişdir.

Xüsusi olaraq qeyd etmək lazımdır ki, restrukturizasiya mexanizmi Koronavirus (COVID-19) pandemiyası dövründə də özünü doğrultmuş, xüsusi karantin rejiminin tətbiq olunması və müəyyən fəaliyyət sahələrində iqtisadi durğunluğun müşahidə edilməsi ilə əlaqədar olaraq gəlirlərində azalma müşahidə edilən və ya iş yerini itirən və aylıq ödənişlərin həyata keçirilməsində çətinliklə üzləşən borcalanların kredit şərtləri yumşaldılmış və bununla da həmin borcalanların ödənişlərinin yenidən bərpa olunmasına öz töhfəsini vermişdir. Qeyd edək ki, indiyədək (08.05.2023) Fond tərəfindən **232** kredit işi üzrə borcalanların ödəniş qabiliyyətinin yaxşılaşdırılması məqsədilə kreditin restrukturizasiyası həyata keçirilmişdir.

Öhdəliyin verilməsi – Borcalanların maraqlarının müdafiəsi istiqamətində tətbiq edilən tədbirlərdən biri də ipoteka üzrə öhdəliyin bir borcalandan digərinə ötürülə bilməsi imkanının təmin edilməsidir. Belə ki, ipoteka kreditləşməsi sahəsində mövcud qaydalara

əsasən öhdəliyin verilməsi müqaviləsi üzrə ilkin borcalan üzərinə əlavə borc yükü götürmədən müqavilə üzrə hüquq və vəzifələrini könüllü qaydada Fondun tələblərinə cavab verən istənilən şəxsə ötürə bilər. Qeyd olunan mexanizmin tətbiqində əsas məqsəd ödəniş qabiliyyəti pisləşmiş, yaşayış yerini dəyişmək istəyən borcalanlar tərəfindən ipoteka krediti hesabına alınmış yaşayış sahələrinin satış imkanlarının artırılmasıdır. Bu zaman yeni borcalan ipoteka müqaviləsi üzrə ilkin ipoteka qoyanın bütün vəzifələrini, o cümlədən ilkin ipoteka qoyan tərəfindən lazımınca icra edilməmiş vəzifələri daşıyacaqdır. Yuxarıda da qeyd edildiyi kimi, ipoteka kreditinin kifayət qədər uzun müddətə verildiyini nəzərə alsaq, həmin müddət ərzində borcalanın maddi durumunun qeyri-stabil olması, eləcə də yaşayış sahəsini dəyişmək istəyi, nikahın pozulması hallarının olması, iş yerinin itirilməsi və ya xəstəlik səbəbindən ödəmə qabiliyyətinin itirilməsi kifayət qədər mümkün hal hesab edilir. Bu səbəbdən mövcud qaydalarda ipoteka saxlayanın razılığı ilə ipoteka üzrə öhdəliyin - üçüncü bir şəxsin adına kreditin qalıq məbləği həcmində rəsmiləşdirilə bilməsi imkanı nəzərdə tutulmuşdur. Bu zaman hazırki borcalan tərəfindən öhdəliyinin ötürülməsi üçün təklif olunan şəxs ipoteka krediti üzrə borcalanlara dair bütün tələblərə cavab verməlidir. Öhdəliyin verilməsi barədə müraciətin dəyərləndirilməsi zamanı potensial borcalanla yeni müqavilə bağlandığı üçün onun ödəmə qabiliyyəti üzrə hərtərəfli yoxlama aparılır, zərurət olduqda ipoteka predmetinin yenidən qiymətləndirilməsi həyata keçirilir, eləcə də ipotekanın digər şəxsin adına rəsmiləşdirilməsi zamanı yarana biləcək risklər nəzərə alınır. Qeyd edək ki, güzəştli ipoteka krediti üzrə öhdəliklər yalnız güzəştli ipoteka krediti almaq hüququ olan şəxslərə verilə bilər.

Onu da qeyd edək ki, son 3 il ərzində Fond tərəfindən 254 kredit işi üzrə öhdəliyin bir borcalandan digər borcalana verilməsi əməliyyatı həyata keçirilmişdir.

Borcalanın həyat və əmlak sığortası - Yuxarıda qeyd olunanlara əlavə olaraq, gələcəkdə həm borcalanın, həm də kreditörün qarşılaşa biləcəyi risklərin minimuma endirilməsi baxımından, o cümlədən gözlənilməz hallar baş verdikdə kreditin qaytarılmasında borcalanın maliyyə maraqlarının qorunması məqsədilə ipoteka krediti müqaviləsi üzrə borcalanın həyatının ölüm və əmək qabiliyyətinin itirilməsi riskinin ipoteka ilə təmin edilən tələbin ölçüsündən az olmamaq şərti ilə və ipoteka qoyulmuş əşyanın məhv olma və zədələnmə risklərindən əşyanın mövcud olan bazar qiymətini əsas götürərək məcburi sığortalanması tələb olunur. Qeyd edək ki, hər iki sığortanın məcburiliyi beynəlxalq təcrübədə geniş yayılmışdır və bu şərt ipoteka kreditləşməsinin ayrılmaz hissəsi hesab olunur. Bu sığorta növlərinin tətbiqində əsas məqsəd ipoteka krediti hesabına alınmış yaşayış sahəsinin məhv olması, borcalanın xəstəlik və s. səbəblərlə bağlı əmək qabiliyyətini və ya həyatını itirməsi hallarında onun ailə üzvlərinin maraqlarının qorunması, ipoteka krediti hesabına alınmış yaşayış sahəsinin ailə üzvlərində saxlanılmasını təmin etməkdir.

Borcalanın öhdəliklərini icra etməməsi hallarında ipoteka predmeti kreditörün risklərinin qarşılınmasında mühüm əhəmiyyət kəsb edir və bu məqsədlə Fondun vəsaiti hesabına verilən ipoteka kreditləri üzrə ipoteka predmetlərinin sığortası məcburi şərt kimi nəzərdə tutulmuşdur. Belə ki, ipoteka ilə yüklü edilmiş yaşayış sahəsi yanğın, daşqın, təbii fəlakət, üçüncü şəxslərin təsiri və s. nəticəsində maddi ziyana uğradığı təqdirdə müvəkkil sığorta şirkəti və borcalan arasında bağlanmış olan əmlak sığortası həmin vəsaitin qarşılınmasına borcalan və kreditör üçün zəmanət verir. Belə sığortalar həm borcalanın, həm də bankın maraqlarını qoruyur. Bu, borcalanı gözlənilməz həyat şəraitindən, bankı isə biznes risklərindən müdafiə xarakteri daşıyır. Mövcud qaydalara uyğun olaraq sığorta müqavilələri üzrə sığorta məbləği ipoteka ilə təmin edilən kreditin qalıq məbləğindən az olmamalıdır. Kredit müqaviləsi üzrə bir neçə borcalan tərəf kimi çıxış etdikdə isə, borcalanların həyat sığortası müqavilələri üzrə ümumi sığorta məbləği ipoteka krediti məbləğindən az olmamalı və hər birinin həyat sığortası üzrə sığorta məbləği onun gəlirinin borcalanların ümumi gəlirlərində xüsusi çəkisinə proporsional qaydada hesablanmalıdır. Həmçinin həyat sığortası müqaviləsinin müddəti kredit

müqaviləsinin müddətindən, əmlak sığortası müqaviləsinin müddəti isə 3 ildən az olmamalı və müqavilənin müddətinin başa çatmasına ən azı 2 ay qalmış həmin müqavilənin müddətinin uzadılması və ya yenisinin imzalanması təmin edilməlidir. Hazırda Fond bu sahədə sığorta bazarında 18 sığorta şirkəti ilə əməkdaşlıq edir və borcalanlar müstəqil şəkildə həmin müvəkkil şirkətlərdən biri ilə sığorta müqaviləsi bağlaya bilərlər. Hazırda ipoteka kreditləri üzrə 39,8 min həyat, 35,9 min əmlak sığortası müqaviləsi mövcuddur;

Məlumat üçün qeyd edək ki, son 4 il ərzində müvəkkil sığorta şirkətləri tərəfindən **410 sığorta hadisəsi üzrə 355 min manat həcmində əmlak sığortası, 432 sığorta hadisəsi üzrə 8526,8 min manat həcmində** həyat sığortası ödənişi həyata keçirilmişdir.

Digər – Yuxarıda qeyd edilənlərə əlavə olaraq, “İpoteka haqqında qanun”a edilmiş son dəyişikliklərə əsasən ipoteka predmetinin özgəninkiləşdirilməsinin əsas öhdəlik üzrə tələblərin ödənilməsinə kifayət etdiyi hallarda, ipoteka qoyana ipoteka saxlayanın yazılı razılığı ilə ipoteka predmetini özgəninkiləşdirmək imkanı yaradılmışdır. Qeyd olunan mexanizm ipoteka ilə bağlı münasibətlərin sadələşdirilməsinə, prosedurların optimallaşdırılmasına, habelə həm borcalanın, həm də ipoteka saxlayanın hüquqlarının müdafiəsinə yönəlmişdir. Bu vasitə ilə borcalan ipoteka üzrə ödənişlərin həyata keçirilməsində çətinlik çəkdiyi hallarda əlavə maliyyə resursu cəlb etmədən və ipoteka saxlayan tərəfindən təqdim edilən tək arayış sayəsində ipoteka predmetini üçüncü bir şəxsə satmaq və borcunu bağlamaq imkanı əldə edir. Bu zaman, ipoteka predmetinin özgəninkiləşdirilməsinə dair müqaviləni notarius təsdiq edir, həmçinin ipoteka saxlayanın hesabına ipotekanın əsasını təşkil edən məbləğin köçürülməsi təmin edilir.

Yekunda qeyd etmək lazımdır ki, təsvir olunan müdafiə mexanizmləri borcalanların ipoteka kreditləşməsi sistemində inamını artırmaqla yanaşı, onların mənzil ehtiyaclarının tam və dayanıqlı şəkildə qarşılınmasını təmin edir. Nəzərə alınmalıyıq ki, ipoteka kreditləşməsi kifayət qədər hərtərəfli və əhatəli bir sistem kimi müxtəlif bazar iştirakçılarını və onların iqtisadi maraqlarını özündə əks etdirsə də, sonda bu mexanizmin əsas məqsədi ölkə vətəndaşlarının yaşayış şəraitinin yaxşılaşdırılması və dövlətin sosial siyasətinin dəstəklənməsidir.