

Azərbaycan Respublikası Prezidentinin
2016-cı il 6 dekabr tarixli
1138 nömrəli Fərmanı ilə təsdiq
edilmişdir



Azərbaycan Respublikasında uyğun qiymətə mənzil təminatının inkişafına dair Strateji Yol Xəritəsi

Mündəricat

1. QISA XÜLASƏ	3
2. QLOBAL TRENDLƏR.....	4
3. MÖVCUD VƏZİYYƏTİN TƏHLİLİ.....	6
3.1. Uyğun qiymətə mənzil təminatı üzrə mövcud vəziyyət	6
3.2. Uyğun qiymətə mənzil təminatı üzrə GZİT təhlili	7
4. STRATEJİ BAXIŞ.....	8
4.1. 2020-ci ilədək strateji baxış.....	8
4.2. 2025-ci ilədək olan dövr üçün uzunmüddətli baxış	8
4.3. 2025-ci ildən sonrakı dövr üçün hədəf baxış	10
5. HƏDƏF İNDİKATORLARI.....	12
6. STRATEJİ MƏQSƏDLƏR.....	13
7. STRATEJİ HƏDƏFLƏR	14
7.1. Strateji hədəf 1. Uyğun qiymətə mənzil təminatının layihələndirilməsi və həyata keçirilməsi üçün Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyinə müəyyən strategiya və hədəflərə əsaslanan səlahiyyətlərin verilməsi	14
7.1.1. Prioritet 1.1. Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyinin təşkilati strukturunun, vəzifələrinin və dəstək sahələrinin müəyyən edilməsi	14
7.1.2. Prioritet 1.2. Uyğun qiymətə mənzil təminatı ilə bağlı hədəflərin və dövlət dəstəyi mexanizmlərinin müəyyən edilməsi	17
7.2. Strateji hədəf 2. Uyğun qiymətə mənzil bazarının fəaliyyətinə əlverişli şərait yaradan əsas mexanizmlərin həyata keçirilməsi.....	20
7.2.1. Prioritet 2.1. Torpaq sahələrinin müəyyən edilməsi və mülkiyyət hüququnun "MİDA" MMC-yə ötürülməsi	20
7.2.2. Prioritet 2.2. Dövlət mənzil fondunun benefisiarlarının müəyyən edilməsi	23
7.2.3. Prioritet 2.3. Yerli və beynəlxalq özəl sektor iştirakçıları ilə əməkdaşlığın qurulması... ..	26
7.2.4. Prioritet 2.4. İpoteka bazarının effektivliyinin təmin edilməsi	29
8. MALİYYƏLƏŞDİRMƏ MEXANİZMLƏRİ.....	35
9. İCRA, MONİTORİNG VƏ QIYMƏTLƏNDİRMƏ.....	36
10. TƏDBİRLƏR PLANI	38

1. QISA XÜLASƏ

Azərbaycan əhalisinin mənzilə sahib olmaq imkanlarının artırılması iqtisadi inkişafın dəstəklənməsinə, əhalinin yaşayış səviyyəsinin daha da yüksəlməsinə, iqtisadi canlanmaya və yeni iş yerlərinin açılmasına səbəb olacaq, o cümlədən ipoteka bazarının daha da inkişafına şərait yaradacaqdır. Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2016-cı il 11 aprel tarixli 858 nömrəli Fərmanı ilə Azərbaycan Respublikasının Prezidenti yanında Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyinin (bundan sonra – Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi) yaradılması artan mənzil tələbatı fonunda tikinti sektorunu stimullaşdırmaq məqsədi daşıyır.

Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi Azərbaycanda mənzil fondunun inkişafı məqsədilə uyğun qiymətə mənzil təminatı layihələri hazırlayacaq və mənzil bazarının səmərəli fəaliyyətinə şərait yaradan əsas mexanizmlərin (dövlət dəstəyi, layihə resurslarının birləşdirilməsi, özəl sektor tərəfdaşlarının iştirakı və ipoteka bazarının səmərəliliyinin təmin edilməsi) formalaşdırılması və həyata keçirilməsini təşkil edəcəkdir. Agentliyin tabeliyində olan “MİDA” Məhdud Məsuliyyətli Cəmiyyəti (bundan sonra – “MİDA” MMC) tikinti layihələrində sifarişçi qismində çıxış edərək, çoxmənzilli yaşayış binalarının tikintisi üçün ayrılan maliyyə vəsaitlərindən səmərəli istifadə edilməsini təşkil və təmin etmək məqsədilə yaradılmışdır.

2020-ci ilədək strateji baxışda ölkədə mənzil ehtiyacının ödənilməsi və bu məqsədlə yaşayış binalarının və müvafiq sosial infrastrukturun (məktəb, xəstəxana və s.) tikilməsində Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyinin mövqeyinin gücləndirilməsi, 2025-ci ilədək olan dövr üçün uzunmüddətli baxışda şəhərlərin əsaslı və planlı şəkildə yenidən qurulması, 2025-ci ildən sonrakı dövr üçün hədəf baxışda isə rayonlarda da uyğun qiymətə mənzil sektorunun davamlı inkişafı ilə bağlı çatışmazlıqların aradan qaldırılması nəzərdə tutulur. Bu məqsədlə, Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2016-cı il 16 mart tarixli 1897 nömrəli Sərəncamı ilə təsdiq edilmiş milli iqtisadiyyat və iqtisadiyyatın əsas sektorları üzrə strateji yol xəritəsinin başlıca istiqamətləri rəhbər tutulmaqla, 2020-ci ilədək olan dövr üçün Azərbaycan Respublikasının uyğun qiymətə mənzil təminatı sahəsində aşağıdakı strateji hədəflər müəyyən edilmişdir:

- uyğun qiymətə mənzil təminatının layihələndirilməsi və həyata keçirilməsi;
- Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyinə müəyyən strategiya və hədəflərə əsaslanan səlahiyyətlərin verilməsi;
- uyğun qiymətə mənzil bazarının fəaliyyətinə əlverişli şərait yaradan əsas mexanizmlərin həyata keçirilməsi.

Uyğun qiymətə mənzil təminatı üzrə strateji məqsədlərə nail olmaq üçün hər bir prioritet üzrə müxtəlif hədəf indikatorlarından (“MİDA” MMC tərəfindən təhvil verilmiş mənzillərin sayı, mənzillərin orta inşaat müddəti, alıcıların sayı və s.) istifadə edilməsi nəzərdə tutulur. Əsas strateji məqsədlərə Azərbaycan Respublikası vətəndaşlarının, xüsusilə də aşağıgəlirli ailələrin mənzil şəraitinin daha da yaxşılaşdırılması, tikinti sektorunda rəqabət mühitinin artırılması və sektorun inkişaf dinamikasının davamlılığının təmin edilməsi, eləcə də bu istiqamətdə dövlət siyasətinin icrasının təmin edilməsi daxildir.

2020-ci ilədək olan dövr üçün müəyyən edilmiş hədəflərin reallaşması nəticəsində Azərbaycanda 2020-ci ildə real ÜDM-in birbaşa 168 milyon və dolay 81 milyon manatadək artacağı, tikinti sektorunda 10 minə yaxın yeni iş yerinin yaradılacağı proqnozlaşdırılır. Təsirin gerçəkləşdirilməsi dövlət–özəl resursları hesabına 900 milyon manat həcmində investisiya qoyuluşu tələb edir.

2. QLOBAL TRENDLƏR

Qeyd etmək lazımdır ki, “uyğun qiymət” anlayışı dünyanın müxtəlif ölkələrinin təcrübələrində fərqli şəkildə izah edilir. Lakin mənzilin alınması üçün çəkilən xərcin ailənin gəlirinin 40–50 faizindən çox olmaması əksər ölkələrdə qəbul olunmuş standartdır.* Aparılan hesablamalara görə, bu gün dünyanın inkişaf etməkdə olan, eləcə də inkişaf etmiş ölkələrində təxminən 330 milyon ailə uyğun qiymətə keyfiyyətli mənzil almaq problemi ilə üz-üzədir və bu göstərici getdikcə artmaqdadır.* Beynəlxalq təcrübədə mənzil xərclərinin azaldılması və əhalinin standartlara cavab verən mənzillərə ehtiyacının ödənilməsi üçün əsasən aşağıdakı dörd istiqamətə diqqət yetirilir:

- uyğun qiymətə mənzillərin tikintisi üçün əlverişli torpaq sahələrinin müəyyənləşdirilib ayrılması;
- mühəndis-kommunikasiya təminatı sisteminin və xətlərinin çəkilməsi ilə bağlı dövlət dəstəyi mexanizmlərinin tətbiq edilməsi;
- tikinti prosesində səmərəliliyin təmin edilməsi;
- maliyyələşdirmə mexanizmlərinin və benefisiarların seçilməsi.

Torpaq xərcləri mənzil xərcinin əhəmiyyətli hissəsini təşkil etdiyindən, həmçinin, mənzilin yerləşdiyi ərazi mənzilin keyfiyyətinə və sakinlərin yaşayış səviyyəsinə ən çox təsir edən faktorlardan olduğundan, münasib ərazidə uyğun qiymətə torpaqların əldə olunması və mənzil tikintisi üçün istifadə edilməsi mənzil tikintisi agentlikləri üçün müstəsna əhəmiyyət kəsb edir. Bu məsələnin həllinə müxtəlif yanaşmalar mövcuddur. Məsələn, Türkiyədə uyğun qiymətə mənzil təklif edən müvafiq qurum – TOKİ dövlətdən əldə etdiyi və ya əvəzləşdirdiyi torpaqlardan özəl podratçılarla birlikdə uyğun qiymətə mənzillərin inşası üçün istifadə edir. Bu zaman TOKİ həm ƏDV güzəştlərindən faydalanır, həm də torpaq vergisindən azad edilir.

Bundan əlavə, boş qalmış və ya təyinatı üzrə istifadə olunmayan torpaqların istifadəyə verilməsi məsələsinə də xüsusi diqqət ayrılmalıdır. Məsələn, Çin Xalq Respublikasında bir il ərzində təyinatı üzrə istifadə olunmayan torpaqlara dəyərinin 20 faizi qədər vergi tətbiq edilir, iki il ərzində istifadəsiz qalmış torpaqlar isə müsadirə edilə bilər. Oxşar tədbirlər Filippində və Braziliyada da tətbiq edilir. Hətta Nyu-York kimi əhalisinin sıx məskunlaşdığı şəhərdə də yaşayış üçün zonalaşdırılmış torpaqların 10 faizi istifadəsizdir və şəhər meriyası bu torpaqları aşağıgəlirli əhali qrupları üçün uyğun qiymətə mənzillərin tikilməsi məqsədilə istifadə etmək niyyətindədir. Sinqapur kimi məhdud əraziyə sahib bir ölkədə də torpaqların idarə olunması çox mühüm məsələdir. Hazırda dövlətə məxsus torpaqlar Sinqapur ərazisinin 90 faizini təşkil edir.* Ölkədəki qanunlar dövlətə torpaqları bazar dəyərindən daha aşağı qiymətə almağa imkan verir ki, bu torpaqlar da tikinti məqsədilə mənzil inşaatı ilə məşğul olan dövlət agentliyinə ötürülür.

“Torpaqların birləşdirilməsi” üsulunda qonşu ərazilərdə yerləşən torpaqlar birləşdirilərək orada mənzillər tikilir və yekunda torpaq sahibləri ilə, təqdim etdikləri torpağın həcminə müvafiq olaraq, əmlak əvəzləşdirilməsi aparılır. Bu üsul Yaponiyada, Cənubi Koreyada və Hindistanda istifadə olunur. Tikinti üçün torpaq sahələrinin müəyyənləşdirilməsi zamanı nəzərə alınmalı olan mühüm faktorlardan biri bu sahələrdəki infrastrukturun, xüsusilə də nəqliyyat xətlərinin keyfiyyətidir.

* Mənbə: MGI (www.globalhousingindicators.org)

Honq-Konqda son 40 il  rzd  tikilmif yeni yařayif məskənlərinin ř h r mərkəzi ilə birl řdirilm si  c n dəmiryol xətlərinin salınmasına xüsusi diqqət yetirilmifdir. ABř-ın Denver ř h rində uyğun qiymətə mənzil inřaatı ilə yeni nəqliyyat xətlərinin tikintisi paralel aparılır.

 sas n inkiřaf etmiř ölkələrdə tətbiq edilən enerjiyə qənaət tədbirləri vasitəsilə mənzil xərclərinin kifayət qədər azaldılması təmin olunur. ABř-da və Böyük Britaniyada mənzillərə tətbiq edilən tələblər sayəsində enerji xərclərində 20-30 faiz qənaətə nail olunmuřdur. Bundan  lav , Böyük Britaniyada təmir lərə baėlı ev sahiblərinə h v sl ndirm l r v  yardımlar verilir.*

Bundan əlavə, tikinti prosesinin optimallařdırılması yolu ilə xərclərdə ciddi azalmalara nail olmaq olar. Bu istiqamətdə təklif olunan ən vacib innovasiya tikinti prosesinin s nayel řdirilm sidir. Bu zaman nəzərdə tutulan tikintinin mümkün qədər böyük hissəsinin tikinti sahəsindən kənarda v  əvvəlcədən həyata keçirilməsi nəzərdə tutulur. Cənubi Afrika Respublikasında uyğun qiymətə mənzil layihəsində tikinti sahəsində əməliyyatların miqyası bu üsulla 25-30 faizə qədər azaldılmıřdır. Beynəlxalq təcrübəyə əsasən, bu yolla xərcləri 30 faizədək, layihənin tamamlanma müddətini isə 50 faizədək azaltmaq mümkündür.*

Nəzəri cəhətdən, tikinti prosesində s nayel řm  sürətini zəiflədən 2 əsas amil vardır: irih cml  investisiyaya ehtiyac və irih cml  tələbata ehtiyac. Bu ehtiyaclar kiçik tikinti řirk tl ri tərəfindən qarřılana bilmir. Lakin m rk zl řdirilmif dövlət agentliyi hər iki tələbi qarřılaya bilər. Məsələn, m rk zl řdirilmif material t dar k c s  yaratmaqla, Böyük Britaniyada xərclərə 30 faizə yaxın qənaət edilmiřdir.*

Maliyyel řdirm  imkanlarının geniřl ndirilm si də saėlam mənzil bazarının yaradılmasında bařlıca amillərdəndir. Bir çox ölkələrdə potensial benefisiarların qarřılařdıėı bařlıca  t nlik maliyyə  atıřmazlıėıdır. Hədəf sosial qrupların gəlir səviyyəsinin orta göstəricidən ařaėı olması faktı da onlara təqdim olunan kreditlərin (y ks kriskli kreditlərin) faizinin yüksək olması ilə nəticələnir. ABř-da, Hindistanda və bir sıra bařqa ölkələrdə qeyd olunan risk premiumunun azaldılması  c n ipoteka kreditlərinin dövlət tərəfindən sıėortalanması həyata keçirilir.

Bundan əlavə, benefisiarların mənzil xərclərinin azaldılmasının digər yolu ipoteka kreditləri təklif edən kredit t řkilatlarının maliyyə qaynaqlarına  ıxıř imkanlarının geniřl ndirilm sidir. Malayziyada milli ipoteka t řkilatı digər kredit t řkilatlarına tətbiq edilən bir sıra qaydalardan v  məhdudiyyətlərdən azad edilmiřdir. Nəticədə, bu t řkilat ařaėı faizlə ipoteka krediti təklif edə bilir. ABř v  Böyük Britaniyada mənzil xərclərinin azaldılması məqsədilə uyğun qiymətə mənzil tikintisi layihələrində iřtirak edən řirk tl r  ařaėıfaizli kreditlər və vergi g z řtl ri tətbiq etməklə, mənzil qiymətlərinin daha da ařaėı salınması h d fl nir.

Uyğun qiymətə mənzillərin satıřından əlavə, Niderland Krallıėı v  ABř-da müəyyən meyarlara cavab verən ř xsl r  c n kirayə mənzil imkanı da təklif olunur və onlara kirayə haqqının ödənilməsində dövlət tərəfindən yardım edilir. Türkiyədə isə benefisiarlar müəyyən edilmiř müddətdə kirayə haqqı  d dikd n sonra mənzilin sahibinə çevrilirlər.

* Mənbə: MGI (www.globalhousingindicators.org)

3. MÖVCUD VƏZİYYƏTİN TƏHLİLİ

3.1. Uyğun qiymətə mənzil təminatı üzrə mövcud vəziyyət

Hazırda Azərbaycanda mənzilə sahiblik faizi beynəlxalq standartlarla müqayisədə çox yüksək olsa da, yeni mənzil bazarında, xüsusilə də Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyinin hədəf qruplarının iştirakçısı olduğu seqmentlərdə tələb təklifi üstələyir. Azərbaycan əhalisinin mənzil sahibi olmaq imkanlarının artırılması iqtisadi inkişafa, əhalinin yaşayış səviyyəsinin yüksəlməsinə, iqtisadi canlanmaya və yeni iş yerlərinin yaradılmasına səbəb olacaq, o cümlədən ipoteka bazarının inkişafına şərait yaradacaqdır. Azərbaycanda Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyinin yaradılması, mənzil təminatına artan tələbatı nəzərə alaraq, mənzil tikintisi sahəsində inkişafı stimullaşdırmaq məqsədi daşıyır.

Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyinin tabeliyində yaradılmış "MİDA" MMC öz fəaliyyətini sərəncamına verilmiş torpaq sahələrində və bağladığı mülki-hüquqi əqdlər əsasında əldə etdiyi torpaq sahələrində həyata keçirir və həmin torpaq sahələrində tikinti obyektlərinin inşa olunmasını sifariş edir. Əhalisi sıx və adambaşına düşən yaşayış sahəsi kiçik olan, habelə iş yeri mərkəzlərinin, nəqliyyat və müvafiq sosial infrastrukturun mövcudluğu və yüksək urbanizasiya səviyyəsi ilə səciyyələnən ərazilər uyğun qiymətə mənzil təminatında prioritet sahələr kimi müəyyən edilmişdir.

Uyğun qiymətə mənzil təminatı layihələrinin icra olunma ardıcılığının müəyyən edilməsi zamanı əlavə meyar kimi dövlət büdcəsinin vəsaiti hesabına maliyyələşdirilən müvafiq proqramlar çərçivəsində dövlət orqanları, təşkilatları və müəssisələrinin işçilərinin mənzil şəraitinin yaxşılaşdırılması, qaçqın və məcburi köçkünlərin sosial-məişət problemlərinin həlli, habelə əhalinin digər az və orta gəlirli sosial qruplarının payı nəzərə alınmalıdır. Uyğun qiymətə mənzillərin əlçatanlığının artırılması ölkə daxilində inkişafı gücləndirəcək və iqtisadi canlanma yaradacaqdır. Azərbaycanda uyğun qiymətə mənzil təminatından yararlanmaq imkanlarının artırılması və daşınmaz əmlak bazarının sabitliyi təmin ediləcəkdir. Nəticədə, yerli və xarici investorlar tərəfindən bu sahəyə daha inamla investisiya qoyuluşu təmin ediləcəkdir.

Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi aşağıdakı istiqamətlər üzrə fəaliyyət göstərəcəkdir:

- təşkilatın işçi heyətinin və əsas imkanlarının formalaşdırılması;
- ilkin fəaliyyət mərhələsində aşağıriskli layihələrin müəyyən edilməsi;
- əhalinin sıx yerləşdiyi və tələbatın yüksək olduğu yerlərdə mənzil tikintisinin həyata keçirilməsi;
- mənzil təminatı ilə bağlı yeni siyasətin həyata keçirilməsi üçün hüquqi bazanın formalaşdırılması və səlahiyyətlərin Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyinə aydın şəkildə ötürülməsi;
- əsas strategiyanın müəyyən edilməsi və milli mənzil təminatı planının (dövlət proqramının) layihəsinin hazırlanması;
- gələcəkdə şəhərlərin əsaslı şəkildə yenidən qurulması və məhəllələrin abadlaşdırılması layihələrinin həyata keçirilməsi.

3.2. Uyğun qiymətə mənzil təminatı üzrə GZİT təhlili

Güclü tərəflər	Zəif tərəflər
<ul style="list-style-type: none"> • sosial layihə olması (ictimai dəstək); • ölkə ərazisini tam əhatə etməsi (regionların da layihəyə cəlb olunması); • inzibati resurslara çıxış imkanı (dövlət dəstəyi); • ictimai vəsaitlərdən səmərəli istifadə edilməsi (ipoteka proqramından fərqli olaraq mənfəət normasına sərf edilməməsi); • bu sahədə analoji təcrübənin olması (qaçqın və məcburi köçkünlərin mənzil şəraitinin yaxşılaşdırılması üzrə layihələrin icrası); • rəqabət mühitinin dərinləşməsi (daşınmaz əmlak bazarında yeni iştirakçının – “MİDA” MMC-nin yaranması); • bu sahənin davamlılığı (əhalinin artım sürəti). 	<ul style="list-style-type: none"> • qanunvericilik bazasının tam formalaşmaması; • icra strukturunun yeni qurum olması (Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi, “MİDA” MMC); • investisiyaların cəlb edilməsi imkanlarının məhdudluğu (əsas strategiya uyğun qiymətə mənzil təminatı olduğundan mənfəət normasının az olması); • ilk dövrlərdə müqayisəli təkliflərin məhdud olması (potensial tələblərin mərhələli şəkildə ödənilməsi).
İmkanlar	Təhlükələr
<ul style="list-style-type: none"> • dövlət mülkiyyətindən yararlanma və xüsusi mülkiyyətin cəlb edilmə imkanının olması (Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi, yerli icra hakimiyyətləri orqanları və bələdiyyələr tərəfindən torpaq təminatı); • maliyyə dayanıqlılığı (dövlət büdcəsi, Azərbaycan Respublikasının Dövlət Neft Fondu, “Azərbaycan İpoteka Fondu” ASC); • çoxlu sayda təcrübəli yerli və xarici tikinti şirkətlərinin olması; • layihə dəyərinin optimallaşdırılması imkanı (rəqabətli mühit); • orta və uzunmüddətli dövr üzrə əhalinin ödəmə qabiliyyətinin artım proqnozu (2017-ci ildə 45,75 milyard manat, 2018-ci ildə 47,76 milyard manat, 2019-cu ildə 49,89 milyard manat); • mənzil tələbatının yüksək səviyyədə qalması. 	<ul style="list-style-type: none"> • özəl sektorda tələbin azalması; • özəl sektorda təşəbbüskarlığın zəifləməsi.

4. STRATEJİ BAXIŞ

4.1. 2020-ci ilədək strateji baxış

Uyğun qiymətə mənzil təminatı sahəsində 2020-ci ilədək strateji baxış ölkədə mənzil ehtiyacının azaldılması və bu məqsədlə yaşayış binalarının və müvafiq sosial infrastrukturun tikintisində Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyinin mövqeyinin gücləndirilməsindən ibarətdir.

Strateji baxışın şərhı

Azərbaycanda vətəndaşların uyğun qiymətə mənzil təminatı sahəsində 2020-ci ilədək geniş strateji hədəflər müəyyən edilmişdir (daha ətraflı məlumat növbəti fəsilə verilir). Azərbaycan Respublikasında uyğun qiymətə mənzil təminatının inkişafına dair Strateji Yol Xəritəsində (bundan sonra – Strateji Yol Xəritəsi) müəyyən edilmiş hədəflərə nail olmaq üçün bu sənədin üçüncü fəsilində təsvir edilmiş mövcud vəziyyət nəzərə alınmaqla, 6 prioritet üzrə tədbirlər görülməli, müvafiq imkanlardan və üstünlüklərdən tam istifadə ediləcəkdir. 2020-ci ilədək strateji baxışda 2025-ci il üzrə uzunmüddətli baxışın aşağıdakı komponentləri prioritet təşkil edəcəkdir:

- təxirəsalınmaz mənzil ehtiyaclarının qarşılınması üçün “MİDA” MMC tərəfindən uyğun qiymətə mənzil təminatı layihələrinin hazırlanması və həyata keçirilməsinin təşkili;
- uyğun qiymətə mənzillərin, həmçinin müvafiq sosial infrastrukturun, ictimai binaların (inzibati, qeyri-yaşayış və s.) tikintisində “MİDA” MMC-nin mövqeyinin daha da gücləndirilməsi üçün müvafiq normativ hüquqi baza yaratmaqla, Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyinə dəstək verilməsi və maliyyə vəsaitlərinin cəlb edilməsi.

6 prioritet üzrə tədbirlərin icra edilməsi nəticəsində Azərbaycanda 2020-ci ildə real ÜDM-in 250 milyon manat artacağı və bu sektorda 6000 əlavə iş yerinin yaradılacağı proqnozlaşdırılır.

4.2. 2025-ci ilədək olan dövr üçün uzunmüddətli baxış

2025-ci ilədək olan dövr üçün uzunmüddətli baxışda şəhərlərin əsaslı və planlı şəkildə yenidən qurulması və urbanizasiyanın inkişafı nəzərdə tutulmuşdur.

Uzunmüddətli baxışın şərhı

Azərbaycan əhalisi “MİDA” MMC vasitəsilə keyfiyyət standartlarına cavab verən mənzillərlə təmin ediləcək və urbanizasiyanın inkişafı dəstəklənəcəkdir.

Ölkənin hər bir rayonunda əhalinin mənzil ehtiyacının ödənilməsinə hərtərəfli nəzarət ediləcək, mövcud tələbat mütəmadi araşdırmalar aparılmaqla hazırlanması nəzərdə tutulan qısa və uzunmüddətli mənzil təminatı planı (dövlət proqramı) əsasında qarşılanaçaq, eləcə də şəhərlərin əsaslı və planlı şəkildə yenidən qurulması təmin ediləcəkdir. Mənzilə ehtiyacı olan ailələrin mənzillə təmin edilməsini, qanunsuz tikililərin köçürülməsi və bu cür tikililərin yaranmasına qarşı tədbirləri nəzərdə tutan plan əsasında şəhərlərin inkişaf etdirilməsi, eləcə də tikinti sektorunun fəaliyyətinin yerli və xarici investorlar tərəfindən dəstəklənməsi məqsədilə ardıcıl və sistemli tədbirlər planı işlənərək həyata keçiriləcəkdir.

Ölkənin regionlarının inkişaf etdirilməsi üçün uyğun qiymətə mənzil təminatı həyata keçirilməli və əsas diqqət mənzil təminatına ciddi ehtiyac duyan ailələrə

yönəldilməlidir. Burada əsas məqsəd uyğun qiymətə mənzil təminatında yaranmış çatışmazlıqları "MİDA" MMC-nin görəcəyi tədbirlər sayəsində 2025-ci ilədək aradan qaldırmaqdan ibarətdir. Uyğun qiymətə mənzil təminatı layihələri və hər il tikilən mənzillər aşağı və ortaqəlirli gənc ailələrin və müəyyən edilmiş sosial qrupların mənzil ehtiyaclarının ödənilməsinə xidmət edəcəkdir.

Bu dövrdə nəzərdə tutulan məqsədlərin həyata keçirilməsi, eləcə də Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyinə müvafiq səlahiyyətlərin verilməsi üçün lazımi hüquqi baza yaradılacaqdır. Hüquqi və maliyyə tədbirlərinə əlavə olaraq tikinti şirkətlərinə və alıcılara maliyyə dəstəyinin verilməsi, uyğun qiymətə mənzil təminatı layihələri üçün dövlət mülkiyyətində olan torpaq sahələrinin ayrılması kimi təşəbbüslərə dəstək mexanizmləri hazırlanacaqdır.

Dövlət və yerli idarəetmə orqanları "MİDA" MMC-nin hazırladığı uyğun qiymətə mənzil təminatı layihələri üçün şəhər (rayon) mərkəzlərində və şəhər (rayon) mərkəzlərindən kənar torpaq sahələri ayıracaqlar. Müvafiq torpaq sahələrinin müəyyən edilməsi və onların mülkiyyət hüququnun "MİDA" MMC-yə ötürülməsi xərclərin azalmasına və layihələrin birləşdirilməsinə şərait yaradacaqdır. "MİDA" MMC bundan sonra ərazi üzrə bazar qiymətinə uyğun həyata keçirdiyi layihələrdən əldə etdiyi gəlirlərlə orta bazar qiymətindən aşağı layihələri maliyyələşdirəcəkdir.

Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi uyğun qiymətə mənzil təminatı layihələrinin hazırlanmasında əsas diqqəti aşağı və ortaqəlirli ailələrin mənzil ehtiyaclarının aradan qaldırılmasına yönəldəcəkdir. "MİDA" MMC benefisiarları uyğun qiymətə mənzillə təmin edəcək və ya həmin mənzilləri dövlət sifarişi əsasında müəyyənləşdirilən vətəndaşlara təqdim edəcəkdir. "MİDA" MMC bu fəaliyyət istiqaməti üzrə yüksək gəlirin əldə edilməsinə deyil, əhalinin sosial rifahının və mənzil təminatının yaxşılaşdırılmasına səy göstərəcəkdir.

Bununla belə, "MİDA" MMC-nin davamlı fəaliyyət göstərməsi üçün premium məhəllələrdə yüksəkgəlirli mənzil-tikinti layihələrinin həyata keçirilməsinə də diqqət yetiriləcəkdir. Belə ki, Cəmiyyət boş torpaq sahələrini müəyyən edəcək və uyğun məhəllələrdə elit yaşayış komplekslərinə olan tələbatı qiymətləndirəcəkdir. Bununla da "MİDA" MMC bazar qiymətinə olan layihələrdən əldə etdiyi gəlir payından ərazi üzrə orta bazar qiymətindən aşağı qiymətə olan mənzil təminatı layihələrini subsidiyalaşdıraraq, öz davamlı fəaliyyətini təmin edəcəkdir.

Torpaq sahələrinin seçilməsi prosesi Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi tərəfindən "MİDA" MMC-nin təklifləri əsasında aparılacaqdır. "MİDA" MMC-nin bu məqsədlər üçün mövcud olan kadastr və s. məlumatlara çıxış imkanı təmin ediləcək və digər orqanlarla səmərəli əməkdaşlıq qurulacaqdır. Bu tədbirlər 2025-ci ildən sonrakı dövr üçün nəzərdə tutulan gələcək mənzil təminatı layihələrində torpaq sahələrinin müəyyən edilməsinə şərait yaradacaqdır. Eyni zamanda, bu tədbirlər qeydiyyat orqanlarının həyata keçirdiyi fəaliyyətlə yanaşı, torpaqlar üzərində hüquqların təsdiqlənməklə dövlət reyestrinə daxil edilməsinə, respublikanın ümumi torpaq kadastrının təkmilləşdirilməsinə xidmət edəcəkdir.

Müvafiq dövlət qurumlarının iştirakı ilə Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi və "MİDA" MMC uyğun qiymətə mənzillərin bölüşdürülməsi və benefisiarların seçilməsi üçün şəffaf sistem yaradacaq, eləcə də hər bir layihənin xüsusiyyətinə uyğun benefisiarların müəyyən edilməsi üçün müvafiq meyarlar hazırlayaraq ictimaiyyətə açıqlayacaqlar. Benefisiarlar ehtiyacdan və dövlətin siyasətindən asılı olaraq ehtiyac, ünvanlı qrup və dövlət sifarişi əsasında müəyyən ediləcəklər.

Azərbaycanda layihələrin inkişafı əlverişli tədbirlərlə və Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi vasitəsilə sürətləndiriləcəkdir. Ölkədə mənzillərin tikintisi üçün uyğun icra modellərindən (məsələn, yerli və xarici özəl tikinti şirkətlərinin cəlb edilməsi üçün dövlət-özəl tərəfdaşlığı və ya dövlət sektorunun icra modeli) istifadə ediləcəkdir. Özəl

tikinti şirkətləri tenderlərin keçirilməsi və şirkətlərin seçilməsi meyarları əsasında (məsələn, təşkilati bacarıq, tərəfdaşlığın potensialı və keyfiyyəti, maliyyə sabitliyi, daşınmaz əmlakın tikintisi sahəsində əldə edilmiş təcrübə və mənzil tikintisinə tətbiq edilən yanaşma) layihələrdə iştirak hüququ qazanacaqlar. "MİDA" MMC uyğun qiymətə mənzil təminatı planı əsasında yerli və beynəlxalq tikinti şirkətləri ilə əlaqə yaradacaq və layihənin tələblərinə uyğun model seçəcəkdir.

Xarici investorları (o cümlədən beynəlxalq təşkilatları) mənzil təminatı layihələrinə cəlb etməklə, tikinti sektoruna xarici investisiyaların yatırılmasına və qabaqcıl beynəlxalq təcrübənin mənimsənilməsinə şərait yaradılacaq, bununla da tikinti sektoru inkişaf edəcək və "MİDA" MMC-nin layihələrində iştirak edən yerli tikinti şirkətlərinin sayı artacaqdır.

Uyğun qiymətə mənzil təminatı layihələri vasitəsilə tikinti sektorunun inkişafı bu sektorda məşğulluq səviyyəsini artıracaq, həmçinin tikinti materiallarının istehsalı və ticarəti də inkişaf etdiriləcəkdir.

Bu sektorda əsas hərəkətverici qüvvə olan Azərbaycan hökuməti seçilmiş benefisiarlara mülkiyyət hüququnun verilməsinə kömək edəcək və ipoteka bazarının sağlam inkişafını təmin edəcəkdir. Hüquqi bazanın və əmlakın qeydiyyatı sisteminin gücləndirilməsi, əmlak hüquqlarının qeydiyyatına dair qanunvericilikdə mövcud olan mexanizmlərlə bağlı hüquqi boşluqların aradan qaldırılması (məsələn, əmlak hüquqlarının qabaqcıdan qeydiyyatı), kredit standartlarının və məlumat infrastrukturunun müəyyən edilməsi, habelə ipoteka istiqrazlarının reytinginin yüksəldilməsi ipoteka bazarının inkişafına səbəb olacaqdır. "Azərbaycan İpoteka Fondu" ASC (bundan sonra – "AİF" ASC), "MİDA" MMC və maliyyə sektorunda fəaliyyət göstərən müvafiq qurumlar tələb edilən dəyişikliklərin layihəsinin hazırlanmasında əməkdaşlıq edəcəklər.

Uyğun qiymətə mənzil təminatı layihəsinin benefisiarlarının ipoteka kreditlərindən istifadəsinə dövlət dəstəyinin və koordinasiyasının təmin edilməsi üçün "AİF" ASC və "MİDA" MMC arasında sıx əməkdaşlıq qurulacaqdır. Uyğun qiymətə mənzil təminatı üçün nəzərdə tutulan ipoteka krediti məhsulları həmin mənzillərin qiymətini, ipoteka kreditinin maksimum məbləğini və ilkin ödənişin minimum məbləğini özündə əks etdirəcəkdir. İpoteka kreditlərinin verilməsi üçün nəzərdə tutulan inzibati proseslər sistemin səmərəliliyinin təmin edilməsi üçün yenilənəcəkdir.

4.3. 2025-ci ildən sonrakı dövr üçün hədəf baxış

2025-ci ildən sonrakı dövr üçün hədəf baxış rayonlarda da uyğun qiymətə mənzil təminatının davamlı inkişafını, həmçinin, qanunsuz tikililərin abadlaşdırılması üçün tədbirlərin həyata keçirilməsini nəzərdə tutur.

Hədəf baxışın şərh

2025-ci ildən sonrakı dövrdə uyğun qiymətə mənzil təminatı sahəsinin davamlı inkişaf etməsi üçün Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyinin Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin (bundan sonra – ƏMDK) reyestr xidmətindən maneəsiz istifadəsi təmin ediləcəkdir. Azərbaycanda mövcud olan bütün torpaq sahələri barədə geniş məlumatı özündə əks etdirən mərkəzi məlumat bazasından istifadə imkanı "MİDA" MMC-nin öz layihələrini daha məqsədyönlü və aydın tərzdə hazırlamasına kömək edəcəkdir.

Beləliklə, Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi ƏMDK-nın reyestr xidmətindən istifadə etməklə aşağı, orta və yüksəkgəlirli layihələrdə mənzil tikintisi üçün nəzərdə tutulan potensial torpaq sahələrini daha asan müəyyən edə biləcək və şəhər ərazisində yerləşən torpaq resurslarından daha səmərəli istifadə edəcəkdir.

Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi 2025-ci ildən sonrakı dövrdə təşkilati strukturunu, imkanlarını və resurslarını yeniləyərək, şəhərlərin əsaslı şəkildə yenidən qurulması və qanunsuz tikililərin yerləşdiyi ərazilərin abadlaşdırılması üçün rayonlar üzrə planlaşdırma tədbirləri həyata keçirəcək, ictimai və hökumət binaları tikəcəkdir.

Rayonlar üzrə planlaşdırma tədbirləri lazımi səviyyədə planlaşdırılmayan məhəllələrin əsaslı surətdə yenidən qurulmasını təmin edəcəkdir. Belə tədbirlərə mənzil təminatı və şəhərsalmanın daha yaxşı planlaşdırılması (məsələn, nəqliyyat qovşaqlarına yaxınlığın təmin edilməsi) daxildir.

Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi bu tədbirlər çərçivəsində əhalinin məskunlaşdığı hər bir rayon üzrə mənzil ehtiyaclarını təhlil edəcək və təhlil zamanı urbanizasiya cərəyanının bir hissəsi olan mümkün genişmiqyaslı əhali axınını nəzərə alacaqdır. Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi ətraf ərazilərdə mümkün tikinti zonalarını müəyyən edəcək, tikinti şirkətləri ilə binaların, o cümlədən ətraf ərazilərdə yerləşən tikililərin layihələndirilməsi və xərcləri ilə bağlı danışıqlar aparacaqdır.

2025-ci ilədək və ondan sonrakı dövrdə aşağı və ortatəminatlı gənc ailələr mənzillə təmin ediləcək, Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyinin dəstəyi ilə mövcud mənzil fonduna, mənzillərin yaşına və keyfiyyətinə nəzarət ediləcək və müvafiq yeni layihələrin işlənərək hazırlanması təmin ediləcəkdir.

Rayonlar üzrə planlaşdırmanın həyata keçirilməsi, özbaşına tikililərin abadlaşdırılması, yeni rayonların salınması və mövcud mənzil fondunun yenilənməsi üçün şəhərlərin əsaslı şəkildə yenidən qurulması planı hazırlanacaq və həmin plan "MİDA" MMC vasitəsilə həyata keçiriləcəkdir. Belə yenidənqurma planına qanunsuz tikililərin yerləşdiyi məhəllələr, o cümlədən keçmiş Sovet İttifaqı dövründən qalmış yaşayış binaları daxil ediləcəkdir.

Şəhərlərin əsaslı şəkildə yenidən qurulması zamanı aşağıdakı əsas istiqamətlərə diqqət yetiriləcəkdir:

- mövcud kommunal xidmət sistemlərindən istifadə imkanlarının artırılması;
- psixoloji rahatlığın təmin edilməsi.

Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi böyük yenidənqurma layihələrinə əlavə olaraq, tələb edilən ictimai binaların, məsələn məktəblərin, xəstəxanaların, nəzarət məntəqələrinin, stadionların və s. tikintisini rayonların layihələndirilməsi çərçivəsində həyata keçirəcəkdir. Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi dövlət sifarişi əsasında lazımi yaşayış, inzibati və s. binaların tikintisinə və bu istiqamətdə müqavilələrin bağlanmasına nəzarət etmək imkanlarını artıracaqdır.

Uyğun qiymətə mənzil təminatı sahəsində həyata keçirilən genişmiqyaslı fəaliyyət nəticəsində tikinti sektoru 2025-ci ildən sonrakı dövrdə daha da inkişaf edəcəkdir. "MİDA" MMC-nin tender yolu ilə özəl sektor iştirakçılarını cəlb etməsi yerli tikinti şirkətlərinin daha da inkişaf etməsinə səbəb olacaqdır. Uyğun qiymətə mənzil təminatı layihələrində təcrübə qazanmış yerli tikinti şirkətləri arasında "çempionlar", yeni aparıcı şirkətlər müəyyən ediləcək və həmin şirkətlər mənzil-tikinti xidmətlərini qonşu ölkələrdə də həyata keçirə biləcəklər.

"MİDA" MMC yerli işçi qüvvəsinin, tikinti materiallarının, mühəndislik xidmətlərinin və digər xidmətlərin istifadəsi baxımından tikinti şirkətlərinin tender yolu ilə müəyyən edilməsi üçün bütün lazımi tədbirləri görəcəkdir.

5. HƏDƏF İNDİKATORLARI

Uyğun qiymətə mənzil təminatı üzrə strateji məqsədlərə nail olunmasının səmərəliliyini müəyyən etmək üçün hər bir prioritet üzrə müxtəlif hədəf indikatorlarından istifadə edilməsi nəzərdə tutulur. Belə ki, Strateji Yol Xəritəsində nəzərdə tutulmuş məqsədlərə nail olmaq nəticəsində:

- 2020-ci ildə Azərbaycanın real ÜDM-inin 168 milyon birbaşa və 81 milyon dolay olmaqla, ümumilikdə 249 milyon manat artacağı;
- tikinti sektorunda 10000 yeni iş yerinin yaradılacağı proqnozlaşdırılır.

Bu sahədə müəyyən edilmiş prioritetlər üzrə hədəf indikatorları aşağıdakılardır:

- Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyinin təşkilati strukturunun, vəzifələrinin və dəstək sahələrinin müəyyən edilməsi, uyğun qiymətə mənzil təminatının layihələndirilməsi və həyata keçirilməsi səviyyəsi;
- effektiv təşkilati strukturun yaradılması, eləcə də inkişaf planının hazırlanması, Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyinin öz Əsasnaməsində nəzərdə tutulmuş vəzifələrin icrasını təmin etmə imkanları;
- “MİDA” MMC tərəfindən həyata keçirilən xidmətlərin böyük hissəsinin “Elektron hökumət” portalı vasitəsilə yerinə yetirilməsi;
- “MİDA” MMC tərəfindən təhvil verilən mənzillərin sayı;
- mənzillərin orta inşaat müddəti;
- alıcıların sayı;
- istifadəsiz torpaq sahələrinin 5 faizinin bu Strateji Yol Xəritəsinin icrası zamanı dövriyyəyə cəlb edilməsi;
- dövlət mülkiyyətində olan boş torpaq sahələrinin mənzil tikintisinə cəlb edilməsi nəticəsində layihələrin icra xərclərinin 10 faiz azaldılması;
- dövlət mənzil fondu benefisiarlarının hədəf sosial qruplardan seçilməsi səviyyəsi və təsnif edilmiş sosial qruplar üzrə benefisiarların sayı;
- seçilmiş sosial qrupa daxil olan ailələrin 10 faizinin növbəti 10 ildə mənzillə təmin olunması;
- urbanizasiya probleminin azalması;
- bu günədək mənzillə təmin edilməmiş qaçqın və ya məcburi köçkünlərin mənzil şəraitinin yaxşılaşması;
- ölkənin tikinti sektoruna xarici investisiyaların cəlb edilməsi;
- qabaqcıl beynəlxalq təcrübənin tətbiqi prosesinin sürətlənməsi;
- rəqabət mühitinin tam təmin edilməsi sayəsində layihələrin xərclərinə 10 faizdən artıq qənaət imkanı;
- tenderdə iştirak edən yerli və xarici tikinti şirkətlərinin sayı;
- dövlət vəsaitindən səmərəli istifadə məqsədilə güzəştli ipoteka üçün ayrılan büdcə vəsaitlərinin “MİDA” MMC-nin uyğun qiymətə mənzil təminatı layihələrinə cəlb edilməsi nisbətinin müəyyən edilməsi və indikator kimi istifadə olunması;
- ipoteka məqsədilə ayrılan vəsaitlərin aztəminatlı vətəndaşlar tərəfindən istifadəsi nisbətinin müəyyən edilməsi və indikator kimi istifadə olunması;
- “MİDA” MMC-nin benefisiarlara satdığı mənzillər üçün “AİF” ASC-nin verdiyi kreditlərin ümumi sayı;
- “AİF” ASC və “MİDA” MMC tərəfindən seçim meyarlarının uzlaşdırılmasının birgə nəzərdən keçirilməsi .

6. STRATEJİ MƏQSƏDLƏR

Strateji Yol Xəritəsində aşağıdakı əsas strateji məqsədlər müəyyən edilmişdir:

- Azərbaycan Respublikası vətəndaşlarının yaşayış sahəsinə olan ehtiyacının ödənilməsi, xüsusilə azgəlirli ailələrin mənzil-məişət şəraitinin yaxşılaşdırılması;
- əhalinin sosial müdafiəsinin gücləndirilməsi;
- urbanizasiya prosesinə nəzarət imkanlarının genişləndirilməsi;
- tikinti sektorunda rəqabət mühitinin gücləndirilməsi;
- tikinti sektorunda inkişaf dinamikasının sürətləndirilməsi;
- dövlət vəsaitindən səmərəli istifadənin təmin edilməsi;
- ekoloji cəhətdən təmiz və enerji səmərəliliyi tələblərinə cavab verən çoxmənzilli yaşayış massivlərinin tikilməsi;
- şəhərsalma və tikinti sahəsində dövlət idarəetməsinin təkmilləşdirilməsi.

7. STRATEJİ HƏDƏFLƏR

7.1. Strateji hədəf 1. Uyğun qiymətə mənzil təminatının layihələndirilməsi və həyata keçirilməsi üçün Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyinə müəyyən strategiya və hədəflərə əsaslanan səlahiyyətlərin verilməsi

Qabaqcıl dünya təcrübəsinə əsaslanan milli mənzil təminatı qurumunun rəhbərliyi altında müasir standartlara cavab verən mənzil təminatı sisteminin qurulması ölkəyə iqtisadi və sosial baxımdan fayda gətirəcəkdir.

Azərbaycanda bu sahədə fəaliyyət göstərən dövlət qurumuna lazımı səlahiyyətlərin verilməsi uyğun qiymətə mənzil təminatının inkişafı üçün mühümdür. Bu məqsədlə, Azərbaycan Respublikası Prezidentinin "Azərbaycan Respublikasının Prezidenti yanında Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyinin yaradılması və fəaliyyətinin təşkili haqqında" 2016-cı il 11 aprel tarixli 858 nömrəli Fərmanına əsasən, Azərbaycan Respublikasının Prezidenti yanında Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi yaradılmışdır. Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi ölkədə qabaqcıl təcrübələri tətbiq etmək, maraqlı tərəfləri əlaqələndirmək və uyğun qiymətə mənzil təminatı sektoruna effektiv nəzarət etmək imkanlarına malikdir.

Eyni zamanda, həmin Fərmanla çoxmənzilli binaların tikintisini həyata keçirmək, eləcə də çoxmənzilli yaşayış binalarının tikintisi üçün ayrılan maliyyə vəsaitlərindən səmərəli istifadə edilməsini təşkil və təmin etmək məqsədilə Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyinin tabeliyində "MİDA" Məhdud Məsuliyyətli Cəmiyyəti ("MİDA" MMC) yaradılmışdır. "MİDA" MMC-nin fəaliyyətinin əsas məqsədi sərəncamına verilmiş, bağladığı mülki hüquqi əqdlər və fəaliyyəti əsasında əldə etdiyi torpaq sahələrindən, habelə digər əmlakdan səmərəli istifadə etməklə, vətəndaşların yaşayış sahələrinə olan ehtiyacını güzəştli qaydada ödəməkdən və mənzil-məişət şəraitini yaxşılaşdırmaqdan ötrü müasir memarlıq üslubunda, ekoloji və enerji səmərəliliyi tələblərinə cavab verən çoxmənzilli binaların tikilməsini təmin etməkdir.

Uyğun qiymətə mənzil təminatı proqramının nəzərdə tutulmuş qaydada həyata keçirilməsinə nail olmaq məqsədilə Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyinə müəyyən strategiya və hədəflərə əsaslanan səlahiyyətlər verilməli, o cümlədən uyğun qiymətə mənzil bazarının fəaliyyətinə əlverişli şərait yaradan əsas mexanizmlərin işə salınması təşkil edilməlidir. Bu hədəflərə çatmaq üçün zəruri həcmdə əlverişli torpaq bazasının təmin edilməsi, uyğun qiymətə mənzillərin potensial alıcılarının müəyyən edilməsi, dövlət dəstəyi mexanizmlərinin tətbiqi, yerli və beynəlxalq özəl sektor iştirakçıları ilə əməkdaşlığın qurulması və digər prioritetlərin effektiv icrası olduqca mühümdür.

7.1.1. Prioritet 1.1. Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyinin təşkilati strukturunun, vəzifələrinin və dəstək sahələrinin müəyyən edilməsi

Əsaslandırma

Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi inkişaf mərhələsində olduğu üçün onunla bağlı bir çox detallar (təşkilati strukturu, vəzifələri, hüquqi infrastrukturu və s.) qabaqcıl təcrübələr əsasında müəyyən edilməlidir.

Uyğun qiymətə mənzil təminatının həyata keçirilməsi üçün dövlət qurumunun yaradılması dünyada geniş yayılmış təcrübədir. Dünya ölkələrində fəaliyyət göstərən mənzil təminatı təşkilatları əksər hallarda dövlət mülkiyyətində olan torpaq

sahələrindən istifadə etməklə, rayonlar üzrə mənzil təminatının planlaşdırılması, layihələrin icrasında özəl sektorla əməkdaşlıq qurulması, dövlət və özəl sektordan maliyyələşmənin təmin edilməsi kimi vəzifələri yerinə yetirir. Məsələn, Türkiyədə mənzil təminatı sektorunda “çətir” təşkilatı kimi fəaliyyət göstərən TOKİ yaradılmışdır və onun əsas fəaliyyət sahələrinə az və ortatəminatlı ailələr üçün mənzil təminatı layihələrinin işlənilib hazırlanması və şəhərlərin əsaslı şəkildə yenidən qurulması daxildir. Braziliyada iqtisadi artımın sürətləndirilməsi layihəsi çərçivəsində “*Minha Casa Minha Vida*” (“Mənim evim, mənim həyatım”) adlı analoji dövlət proqramı yaradılmışdır. Dövlət bankları bu proqram çərçivəsində seçilmiş ailələrə ipoteka kreditləri verirlər. Mərakeşdə isə Mənzil Təminatı Nazirliyi dövlət mülkiyyətində olan torpaq sahələrində imkansız ailələr üçün vergidən azad evlərin tikintisini həyata keçirir.

Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyinin təşkilati strukturunda, ilk növbədə, əsas bölmələr müəyyən edilə və Agentliyin fəaliyyət sahəsi genişləndikcə yeni struktur bölmələr (məsələn, daşınmaz əmlak, sosial xidmətlər, şəhərsalma və icra/layihə bölmələri) əlavə edilə bilər (şəkil 1). Beynəlxalq təcrübədə mənzil təminatının inkişafına davamlı diqqət yetirilməsi üçün mənzil təminatı qurumu tabeliyində olduğu yuxarı dövlət orqanına hesabat verir. Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi bu təcrübədən istifadə edə bilər.

Şəkil 1. Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyinin təşkilati strukturunun əsas bölmələrdən ibarət ilkin forması



Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi və tabeliyində fəaliyyət göstərən “MİDA” MMC üçün effektiv təşkilati struktur yaradılacaq, mənzil təminatı üzrə dəyər zəncirinin bütün səviyyələrində maraqlı tərəflərin koordinasiyası həyata keçiriləcək, effektiv və optimal dəyər gətirən proseslər tətbiq ediləcəkdir.

Görüləcək tədbirlər

Tədbir 1.1.1. Qanunvericilik bazasının nəzərdən keçirilməsi və müvafiq səlahiyyətlərin Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyinə ötürülməsi, qanunvericilikdə aparılmalı dəyişikliklərin layihəsinin maraqlı tərəflərə təqdim edilməsi

İlk növbədə, mənzil təminatı üzrə dəyər zəncirinin bütün səviyyələrində Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi vasitəsilə müvafiq tərəfdaşlarla əlaqələndirmənin aparılması üçün tələblər müəyyən ediləcəkdir. Növbəti addım isə Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi tərəfindən xərclərin optimallaşdırılmasını təmin etməklə, mənzil təminatının uğurla

həyata keçirilməsinə imkan yaradacaq effektiv və tez nəticə verən proseslərin təşkilindən ibarət olacaqdır. Bundan sonra, Agentliyə verilmiş səlahiyyətlər əsasında dövlətin uyğun qiymətə mənzil təminatı siyasətinin səmərəli həyata keçirilməsi təmin ediləcəkdir. Əldə olunan nəticələrdən tələb edilən hüquqi dəyişikliklərin layihəsinin hazırlanmasında istifadə ediləcəkdir.

Mövcud qanunvericilikdə torpaq sahələrinin "MİDA" MMC-nin sərəncamına verilməsi və tikinti ərazisində mühəndis-kommunikasiya təminatı sisteminin və xətlərinin çəkilməsinin dövlət büdcəsinin vəsaiti hesabına həyata keçirilməsi barədə müddəaların müəyyən edilməsinə baxmayaraq, bu kimi işlərin (həmçinin tikinti ərazisində mövcud olan mühəndis-kommunikasiya təminatı sisteminin və xətlərinin köçürülməsi və s.) maliyyələşmə mexanizmləri qeyd edilməmişdir. Sosial layihələrin maliyyələşdirilməsi dövlətin əsas məqsədlərindən olduğu üçün həmin vəsaitlərin Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi vasitəsilə ayrılması və bu müddəaların qanunvericilikdə əks olunması işlərin sürətləndirilməsi ilə nəticələnəcəkdir.

Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi qanunvericiliyə edilən dəyişikliklərin layihəsini müvafiq icra hakimiyyəti orqanının təsdiqi əsasında müvafiq tərəfdaşlara (məsələn, tikinti işlərinin aparılmasına, infrastrukturla bağlı icazələrin verilməsinə və sosial siyasətin həyata keçirilməsinə cəlb edilmiş nazirliklərə və digər dövlət orqanlarına, eləcə də bələdiyyələrə) təqdim edərək, onların rəy və təkliflərini öyrənəcəkdir. Bu cür dəyişikliklər təsdiqləndikdən sonra dərc ediləcəkdir.

Tədbir 1.1.2. Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi üçün effektiv təşkilati inkişaf planının hazırlanması

Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi öz təşkilati strukturunu və təşkilati inkişaf planının layihəsini hazırlayacaqdır (bu barədə 1.2-ci prioritetdə daha ətraflı məlumat verilir). Bu planda Agentliyin vəzifələri, əsas səmərəlilik göstəriciləri və müvafiq stimullar öz əksini tapacaq, zonalaşdırma və planlaşdırma, strateji planlaşdırma, tikintiyə nəzarət, iqtisadi təhlil, hüquqi məsləhət xidməti, insan resursları və s. daxil olmaqla, Agentliyin ilkin mərhələdə yaradacağı mühüm şöbələr əhəmiyyətlik dərəcəsinə görə sıralanacaq, kadr potensialının inkişafı üçün büdcə tərtib olunacaq, şöbə rəhbərləri və işçilər üçün vəzifə təlimatlarının hazırlanması və iş bölgüsü prosesinə başlanılacaqdır.

Tədbir 1.1.3. Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi üçün büdcənin hazırlanması, təsdiqlənməsi və dövlət tərəfindən maliyyələşmənin minimuma endirilməsi üzrə tədbirlərin həyata keçirilməsi

Orta və uzunmüddətli dövr üçün büdcə ayırmalarının təmin edilməsi, o cümlədən Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyinin büdcəsinin hazırlanması Azərbaycan Respublikasının Maliyyə Nazirliyi ilə birgə həyata keçiriləcəkdir.

Gözlənilən nəticə və nəticə indikatorları

Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyinin təşkilati strukturunun, vəzifələrinin və dəstək sahələrinin müəyyən edilməsi uyğun qiymətə mənzil təminatının layihələndirilməsi və həyata keçirilməsi baxımından olduqca əhəmiyyətlidir. Effektiv təşkilati strukturun yaradılması, eləcə də inkişaf planının hazırlanması Agentliyin öz Əsasnaməsində nəzərdə tutulmuş vəzifələrin icrasına kömək edəcəkdir. Bu prioritetin icrası nəticəsində 200-dən artıq yeni iş yerinin yaradılacağı proqnozlaşdırılır.

Əsas icra göstəriciləri:

- Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyinin təşkilati strukturunun, vəzifələrinin və dəstək sahələrinin müəyyən edilməsi, uyğun qiymətə mənzil təminatının layihələndirilməsi və həyata keçirilməsi səviyyəsi;
- effektiv təşkilati strukturun yaradılması, eləcə də inkişaf planının hazırlanması, Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyinin öz Əsasnaməsində nəzərdə tutulmuş vəzifələrin icrasını təmin etmə imkanları;
- “MİDA” MMC tərəfindən həyata keçirilən xidmətlərin böyük hissəsinin “Elektron hökumət” portalı vasitəsilə yerinə yetirilməsi.

Tələb edilən investisiya

Kənar məsləhətçilərin cəlb olunması, müvafiq elektron sistemlərin qurulması və s. istiqamətlər üzrə müvafiq işlərin aparılmasına əlavə investisiya vəsaiti texniki-iqtisadi əsaslandırma aparılmaqla hesablanacaqdır.

Gözlənilən risklər

Əsas yeni qoyulmuş bir qurum kimi, Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyinin infrastruktur və idarəetmə imkanlarının, eləcə də institusional potensialının tam formalaşmaması onun səlahiyyətlərinin icrası ilə bağlı bir sıra çətinliklər yarada bilər. Beynəlxalq təcrübə göstərir ki, uyğun qiymətə mənzil layihələrinin icrasının ilkin mərhələsində bu cür qurumlara həddindən artıq səlahiyyətlərin verilməsi sui-istifadə halları ilə nəticələnə bilər. Bundan əlavə, “MİDA” MMC-nin layihələri əsasında inşa edilmiş mənzillərin ümumi şəhərsalma planı ilə uzlaşması böyük əhəmiyyət daşıyır, belə ki, “ikili planlama” şəhərin memarlıq planının pozulması ilə nəticələnə bilər.

7.1.2. Prioritet 1.2. Uyğun qiymətə mənzil təminatı ilə bağlı hədəflərin və dövlət dəstəyi mexanizmlərinin müəyyən edilməsi

Əsaslandırma

Azərbaycanda hər sakinə düşən orta yaşayış sahəsi son 15 ildə tədricən 9.3 kvadrat metrdən 12 kvadrat metrə kimi artmışdır (cədvəl 1). Bundan başqa, son 10 ildə bir-birilə əlaqəli üç göstərici – xüsusi mülkiyyətə sahiblik payı, urbanizasiya və hər sakinə düşən yaşayış sahəsi üzrə göstəricilər, demək olar ki, sabit qalmışdır.

Cədvəl 1: Son 10 ildə xüsusi mülkiyyətə sahiblik payı, urbanizasiya və hər sakinə düşən yaşayış sahəsi barədə məlumat

İllər	2000	2006	2012	2013	2014	2015	2016
Ümumi sahə, milyon m ² ilə	112,4	139	162,2	164,1	166,4	168,9	171,3
Dövlət əmlakı	11%	7%	6%	6%	6%	6%	5.5%
Qeyri-dövlət əmlakı	89%	93%	94%	94%	94%	94%	94.5%
Şəhər və kənd yerlərində mənzil təminatının qarşılıqlı nisbəti, faizlə	50%	52%	53%	53%	53%	53%	53%
Hər sakinə düşən orta yaşayış sahəsi, m ² ilə	9,3	11	11,9	11,9	12	12	12

Mənbə: Azərbaycan Respublikasının Dövlət Statistika Komitəsi

Bəzi rayonlarda əhalinin artım sürəti digərləri ilə müqayisədə daha yüksəkdir. 2009–2015-ci illərdə Azərbaycanın bir sıra rayonlarının, o cümlədən Bakı şəhərinin, Mərkəzi Aran, Dağlıq Şirvan, Şəki-Zaqatala, Quba-Xaçmaz və Yuxarı Qarabağ rayonlarının əhalisi artaraq yaşayış sahəsi üzrə artımı üstələmişdir. Bakı və Abşeron yarımadasında əhalinin real artım tempi istehsal işçilərinin kənd yerlərindən şəhərlərə axını səbəbindən hətta rəsmi göstəriciləri də üstələyir.

Aparılan hesablamalara görə, Azərbaycanda gənc ailələrin ehtiyaclarına uyğun olaraq hər il təxminən 30 min yeni mənzil satılır. Mənzilə sahibliyin yüksək faizini, yeni satışların nəzərə çarpmayan artımını, mənzil bazarının kiçilməsini və qabaqcıl təcrübələrə dair nümunələri nəzərə alıqda qeyd etmək olar ki, Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyinin ilkin məqsədi daşınmaz əmlak bazarının hər il 10 faizini təşkil edən uyğun qiymətə (güzəştli) yeni mənzillərin (təxminən 3 min mənzil) satılmasından ibarət olacaqdır. Bu artım uyğun qiymətə mənzillərin sayının lazımı səviyyədə və mənzil bazarında tarazlığı pozmadan artmasına səbəb olacaqdır. Agentliyin mənzil təminatı ilə bağlı hədəfləri real mənzil bazarının göstəriciləri əsasında hər il yenilənəcək və belə hədəfləri müəyyən edərkən eyni təşəbbüsləri həyata keçirən digər ölkələrdə müəyyən edilmiş əsas faktlar nəzərə alınacaqdır.

Azərbaycan Respublikası Dövlət Statistika Komitəsinin məlumatına əsasən, 2015-ci ildə 16237 mənzil istifadəyə verilmişdir. Bu o deməkdir ki, illik tələbat 30 min mənzil olduğu halda 10 mindən artıq mənzilə olan tələbat ödənilməmişdir. Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi tərəfindən təşəbbüslər müəyyən edilərkən bu fakt nəzərə alınacaqdır.

Azərbaycanın mənzil təminatı siyasəti vətəndaşların həyat səviyyəsinin davamlı olaraq yaxşılaşdırılması istiqamətində dövlətin göstərdiyi təşəbbüslərə, tələbə (gəlir səviyyəsi və mənzil istifadəsi) və təklifə (cari və proqnozlaşdırılan mənzil fondu) əsasən işlənib hazırlanacaqdır. Təklif – növünə, ölçüsünə, yerinə və qiymətinə görə bölünmüş cari və proqnozlaşdırılan mənzil fonduna, məşğulluq mərkəzlərinin ərazi üzrə paylanmasına, eləcə də müəyyən gəlir səviyyəsi olan əhali qrupunun gündəlik gediş-gəlişinə əsasən müəyyən ediləcəkdir. Tələb – ailə gəlirlərinin bölgüsünə və layihələrə, hər bir ailənin gəlirinə uyğun torpaq və yaşayış sahəsinə, mənzil xərcinin ailənin gəlirindəki payına və sosial cəhətdən qəbul edilən əsas keyfiyyət göstəricilərinə əsasən müəyyən ediləcəkdir.

Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi tərəfindən yaxın gələcəkdə bu amillər nəzərə alınaraq, ilkin investisiyaların cəlb olunması istiqamətində tədbirlər görülməli, mənzil bazarının davamlı inkişafı üçün qarşıya uzunmüddətli məqsədlər qoyulacaq və bölgələrdə yaşayış mənzillərinin tikintisi ilə bağlı hədəflər müəyyən ediləcəkdir.

Azərbaycanın hazırkı daşınmaz əmlak bazarı uyğun qiymətə mənzil təminatı ilə bağlı hədəflərin müəyyən edilməsinə şərait yaradır. Belə hədəflərə az və orta gəlirli ailələr üçün yaşayış mənzillərinin tikintisi, şəhərsalma, tikinti sektoru və şəhər ərazilərində ümumi yenidənqurma işlərinin həyata keçirilməsi daxildir.

Görüləcək tədbirlər

Tədbir 1.2.1. “AİF” ASC və Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyinin birgə əməkdaşlığı ilə mənzil tikintisi proqramının və dövlət proqramının layihəsinin hazırlanması

Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi və “AİF”ASC kənardan cəlb edilmiş məsləhətçi şirkətlər (o cümlədən beynəlxalq təşkilatlar) vasitəsilə yerli əhalinin gözlənilən artımı və buna uyğun mənzil ehtiyaclarını, mənzil bazarının hazırkı və gözlənilən illik inkişaf səviyyəsini, eləcə də uyğun qiymətə mənzilə olan ehtiyac baxımından hər şəhər üzrə urbanizasiya səviyyəsini və əhalinin sayını müəyyən edərək, bu barədə hesabat

hazırlayacaqdır. Bu hesabatda, həmçinin, mənzil bazarı və mövcud torpaq sahələri qiymətləndiriləcək, hazırkı və gözlənilən makroiqtisadi amillər əsasında təchizat potensialı müəyyən ediləcəkdir. Məsləhətçi şirkətlər, həmçinin, sosial siyasətə və aşağıgəlirli təbəqə üçün mənzil təminatına olan təsirləri, şəhərsalmanı, şəhərlərin əsaslı şəkildə yenidən qurulmasını, tikinti sektorunun inkişaf səviyyəsini və büdcə məhdudiyyətlərini nəzərə alaraq, dövlətin sosial mənzil təminatı ilə bağlı mümkün təşəbbüsləri barədə öz təkliflərini hazırlayacaqlar. Seçilmiş məsləhətçi şirkətlər bundan sonra mənzil bazarının sağlam inkişafını və qabaqcıl təcrübələri nəzərə alaraq, "MİDA" MMC tərəfindən illik mənzil təminatının həyata keçirilməsi üçün qarşıya qoyulan hədəflərlə bağlı təklif hazırlayacaqlar. Həmin təklifdə bu məsələlər prioritet təşkil edəcəkdir: 2016–2018-ci illərdə əsas diqqəti Bakı və rayon mərkəzlərinə yönəltməklə, urbanisasiyanın və mənzil təminatına tələbatın yüksək olduğu ərazilərdə mənzil tikintisinin həyata keçirilməsi, 2018–2025-ci illər üçün nəzərdə tutulan ölkədaxili mənzil təminatı planının və 2025-ci ildən sonra rayonlarda əsaslı şəkildə yenidənqurma işlərinin aparılması və qanunsuz tikililərin olduğu ərazilərin abadlaşdırılması üçün nəzərdə tutulan daha genişmiqyaslı layihələrin diqqət mərkəzində saxlanması.

Tədbir 1.2.2. İctimai müzakirələrin aparılması

Müvafiq tərəfdaşların rəhbərlərinin iştirakı ilə araşdırmanın nəticələrinin ictimai müzakirəyə çıxarılması təmin ediləcəkdir. İctimai müzakirə zamanı hesabatda verilmiş əsas faktlar və təkliflər təhlil ediləcək, tərəfdaşların uyğun təşəbbüsləri müəyyən ediləcək, eləcə də Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi tərəfindən işlənəcək plan və büdcə əsasında müvafiq dövlət proqramının layihəsi hazırlanaraq təqdim ediləcəkdir.

Tədbir 1.2.3. Uyğun qiymətə mənzil təminatı üçün dövlət dəstəyi mexanizmlərinin müəyyən edilməsi və təsdiqi, eləcə də normativ hüquqi bazanın təkmilləşdirilməsi

Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyinin inkişaf strategiyası dövlət tərəfindən üç əlverişli mexanizmlə gücləndiriləcəkdir. Belə mexanizmlərə mənzil-tikinti şirkətlərinə və alıcılara maliyyə dəstəyinin verilməsi və dövlət mülkiyyətində olan torpaq sahələrinin istifadəsi daxil ediləcəkdir.

Bundan başqa, 5 il ərzində müəyyən sayda mənzil tikintisini öz üzərinə götürən (məsələn, 500-dən çox mənzil) mənzil-tikinti şirkətlərinə, eləcə də uyğun qiymətə mənzil alan şəxslərə "AİF" ASC və Sahibkarlığa Kömək Milli Fondu kimi yerli qurumlar və bir sıra beynəlxalq təşkilatlar vasitəsilə maliyyə və kredit dəstəyi veriləcəkdir (2.4-cü prioritet çərçivəsində, ipoteka krediti ilə maliyyələşdirmə üzrə hazırlanmış strategiyaya uyğun olaraq).

"MİDA" MMC uyğun qiymətə mənzil təminatının həyata keçirilməsi üçün dövlət mülkiyyətində olan torpaq sahələri ilə təmin ediləcək və ya uyğun qiymətə mənzil təminatı layihələrinin maliyyələşdirilməsi məqsədilə (layihələrin birləşdirilməsi yolu ilə) belə torpaq sahələrindən istifadə edəcəkdir.

Uyğun qiymətə mənzillərin tikinti xərclərinin optimallaşdırılması məqsədilə vergi azadolmaları və güzəştlərinin tətbiqi imkanları araşdırılacaq, bununla da həmin mənzillərin satış qiymətlərinin daha da azaldılması hədəflənəcəkdir.

Dövlət dəstəyi mexanizmləri üzrə təkliflər, habelə onların həyata keçirilməsi üçün hüquqi normativ bazaya müvafiq dəyişikliklərlə bağlı təkliflər hazırlanacaqdır. Bundan əlavə, qəbul edilmiş dəyişikliklər və müəyyən edilmiş dəstək mexanizmləri barədə məlumatlar hazırlanaraq mətbuat və internet səhifələri vasitəsilə ictimaiyyətə çatdırılacaqdır.

Gözlənilən nəticə və nəticə indikatorları

Aparılan hesablamalara əsasən, Azərbaycanda uyğun qiymətə mənzil təminatının həyata keçirilməsi nəticəsində 2020-ci ildə real ÜDM-in birbaşa 159 milyon və dolayı olaraq 81 milyon manat olmaqla, ümumilikdə 240 milyon manat artacağı gözlənilir. Tikinti sektorunda təxminən 10000 yeni iş yerinin yaradılacağı proqnozlaşdırılır.

Əsas icra göstəriciləri:

- “MİDA” MMC tərəfindən təhvil verilən mənzillərin sayı;
- mənzillərin orta inşaat müddəti;
- alıcıların sayı.

Tələb edilən investisiya

Aparılan hesablamalara görə, 2020-ci ilin sonunadək uyğun qiymətə mənzil təminatı layihələri üçün tələb edilən investisiyanın məbləğinin 900 milyon manata yaxın olacağı proqnozlaşdırılır.

Gözlənilən risklər

Uyğun qiymətə mənzil təminatı layihələrinin reallaşdırılması məqsədilə ayrılan büdcə vəsaitlərinin kifayət qədər olmaması əsas risklərdən biri hesab edilir. Belə ki, büdcə planlamasının tikinti sektorunda və ya əsas materiallar bazarında gedən dəyişikliklər nəzərə alınmadan aparılması layihələrin icrası zamanı maliyyə çatışmazlığı problemi yarada bilər.

Bölgələrdə mənzil tikintisinin həcmünün baş verməkdə olan demografik dəyişikliklər nəzərə alınmadan planlanması mənzillərə olan tələblə təklif arasında uyğunsuzluğa gətirib çıxara bilər. Əhalinin təbii artım sürəti və ölkədaxili miqrasiya demografik dəyişikliklərin ölçülməsi zamanı nəzərə alınmalı olan əsas faktorlardandır. Bölgələrdə potensial və mövcud təsərrüfat artımı, yeni iş yerlərinin açılması ölkədaxili miqrasiyaya təsir edən başlıca faktorlardır. Bu baxımdan mənzil tikintisində əhəmiyyətli artım iri şəhərlərdə gözlənilən təsərrüfat artımı ilə uzlaşdırılmalıdır.

7.2. Strateji hədəf 2. Uyğun qiymətə mənzil bazarının fəaliyyətinə əlverişli şərait yaradan əsas mexanizmlərin həyata keçirilməsi

Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi Azərbaycanda uyğun qiymətə mənzil təminatı bazarının inkişaf etdirilməsi üçün bu Strateji Yol Xəritəsi əsasında fəaliyyət göstərəcəkdir. Dövlət təşəbbüslərinin həyata keçirilməsi üçün nəzərdə tutulan mexanizmlərə torpaq sahələrinə təminatın verilməsi, tikinti işlərinin qiymət baxımından əlverişliliyinin təmin edilməsi, benefisiarların müəyyən edilməsi, tərəfdaşlıqların qurulması və ipoteka kreditlərinə çıxış imkanlarının artırılması daxil ediləcəkdir.

7.2.1. Prioritet 2.1. Torpaq sahələrinin müəyyən edilməsi və mülkiyyət hüququnun “MİDA” MMC-yə ötürülməsi

Əsaslandırma

Uyğun qiymətə mənzil təminatı layihələrinin uğurunu şərtləndirən əsas faktorlardan biri torpaq sahələrinin əldə edilməsi ilə bağlıdır. Belə ki, mənzilləri uyğun qiymətə təqdim etmək baxımından torpağın əldə edilməsi ilə əlaqədar xərclərin

optimallaşdırılması, həmçinin yerləşdiyi məkanın əlverişliliyi – iş yeri mərkəzlərinin, nəqliyyat və sosial infrastrukturun mövcudluğu xüsusi əhəmiyyət daşıyır.

Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi dövlət mülkiyyətində olan boş torpaq sahələrini uyğun qiymətə mənzil tikintisi layihələrində istifadəyə cəlb etməklə, xərclərin azaldılmasına nail olacaqdır. Seçilmiş torpaq sahələrinin mülkiyyət hüququnun “MİDA” MMC-yə ötürülməsi layihələrin birləşdirilməsi yolu ilə xərclərin optimallaşdırılmasına imkan yaradacaqdır.

Uyğun qiymətə mənzil təminatı üçün nəzərdə tutulan torpaq sahələri üç əsas vasitə ilə təmin edilə bilər:

- öz rayonunda uyğun qiymətə mənzil təkliflərini artırmaq marağında olan icra orqanlarının “MİDA” MMC-ni əlverişli torpaq sahəsi ilə təmin etməsi;
- xüsusi və bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaqların dövlət vəsaiti hesabına alınaraq “MİDA” MMC-nin sərəncamına ötürülməsi;
- 1.1-ci prioritetdə qeyd edildiyi kimi, dövlət mülkiyyətində olan torpaq sahələrindən uyğun qiymətə mənzil təminatı üçün istifadə edilməsi.

“MİDA” MMC gələcəkdə yerli icra və özünüidarə orqanları ilə əməkdaşlıq edərək məhəllələrin abadlaşdırılması üçün nəzərdə tutulan yaşayış ərazilərində uyğun qiymətə mənzil tikintisi həyata keçirəcəkdir.

Başqa ölkələrin təcrübəsi uyğun qiymətə mənzil təminatı üçün torpaq sahələrinin əldə edilməsi prosesinə aydınlıq gətirə bilər. Məsələn, Türkiyədə bələdiyyələr uyğun qiymətə mənzil təminatı agentliklərini müvafiq torpaq sahələri ilə təmin etmişdir. TOKİ belə torpaq sahələrindən birbaşa istifadə edərək əhalisi 40 mindən artıq olan şəhərlərdə, portfeli doldurduqdan sonra isə əhalisi 40 mindən az olan şəhərlərdə mənzil təminatı layihələri həyata keçirmişdir.

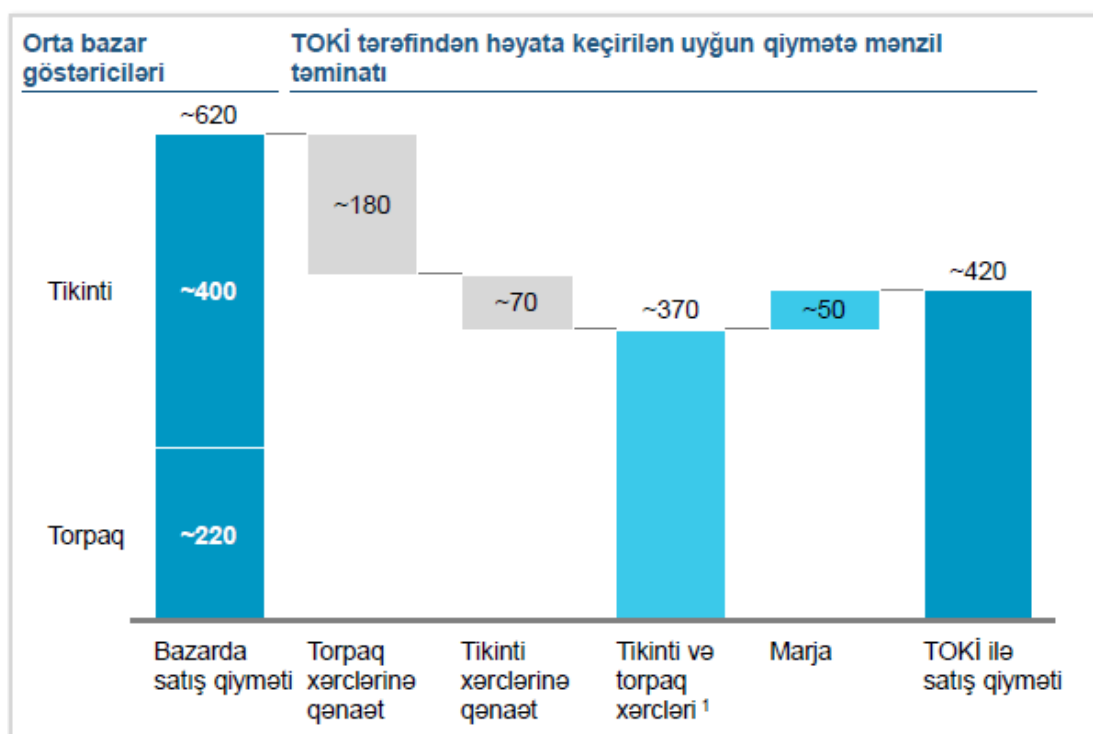
Dövlət mülkiyyətində olan torpaqlardan istifadəyə gəldikdə, dövlət belə torpaq sahələrini mənzil-tikinti layihələri üçün saxlayır və ya mənzil təminatı agentliyinə həmin torpaq sahələrində mənzil tikmək səlahiyyəti verilir. Çin dövləti öz mülkiyyətində olan torpaq sahələrində ev tikmək hüququnu 70 illik icarə əsasında satmaqla, bu məqsədi həyata keçirmişdir. Türkiyədə isə TOKİ-yə dövlət mülkiyyətində olan boş torpaq sahələrini seçmək səlahiyyəti verilmişdir.

“MİDA” MMC dövlət mülkiyyətində olan boş torpaq sahələrindən istifadə edərək, xərcləri azalda və uyğun qiymətə mənzil təminatı layihələrini həyata keçirə bilər. Azərbaycanın Bakı və Gəncə kimi şəhərlərində dövlət müəssisələrinin sahib olduğu və dövlət mülkiyyətində olan torpaq sahələri mənzil-tikinti layihələrinin həyata keçirilməsi üçün potensial sahələrdir. Şəhər mərkəzlərindən kənarında yerləşən dövlət torpaqları, iş yeri mərkəzləri və nəqliyyat infrastrukturuna qovşaqlarına yaxınlıq nəzərə alınmaqla, rayonlar üzrə mənzil-tikinti layihələrinin həyata keçirilməsi üçün məqsədəuyğundur.

Azərbaycanda dövlət mülkiyyətində olan boş torpaq sahələrindən istifadə etməklə uyğun qiymətə mənzil təminatı layihələri çərçivəsində həyata keçirilən mənzil tikintisinin xərclərinə qənaət etmək mümkün olacaqdır. Bu model digər ölkələrdə müsbət nəticə vermişdir. Türkiyədə mənzilin orta bazar qiyməti bir kvadrat metr üçün 620 ABŞ dollarıdır, lakin uyğun qiymətə mənzil təminatı layihəsi çərçivəsində tikilmiş mənzillərin qiyməti daha aşağı, yəni bir kvadrat metr üçün təxminən 420 ABŞ dollarıdır. Qiymətin ucuz olmasının səbəbi torpaq və tikinti xərclərinin aşağı olmasıdır (şəkil 2).*

* Tikinti xərclərinə qənaət barədə ətraflı məlumat prioritetlə bağlı növbəti hissədə verilmişdir.

Şəkil 2. Uyğun qiymətə mənzil təminatı layihələrində xərclərin azaldılmasına dair nümunə (ABŞ dolları/m²)



1. Torpaq sahəsinin xərci əks mühəndislik hesablamaları əsasında "satış qiyməti – tikinti xərci – marja" fərqi ilə hesablanmışdır.

Mənbə: TOKİ

Görüləcək tədbirlər

Tədbir 2.1.1. Uyğun qiymətə mənzil təminatı layihələri üçün ölkə miqyasında araşdırmaların aparılması və zəruri torpaq sahələrinin müəyyən edilməsi

Şəhər daxilində (tələbatın yüksək olduğu rayonlarda) və şəhər mərkəzindən kənarında yerləşən, dövlət mülkiyyətində olan boş torpaq sahələrinin, bələdiyyə və şəxsi mülkiyyətdə olan torpaq sahələrinin, eləcə də gələcəkdə (2025-ci ildən sonra) şəhərlərin əsaslı şəkildə yenidən qurulması, özbaşına tikililərin köçürülməsi və abadlaşdırılması (məsələn, keçmiş Sovet İttifaqı dövründən qalmış və qeydiyyatda olmayan məhəllələrin) nəzərdə tutulan potensial rayonların müəyyən edilməsi üçün Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyinin, yerli icra hakimiyyəti orqanlarının və yerli özünüidarə orqanlarının dəstəyi ilə uyğun qiymətə mənzil təminatı layihələri üzrə ölkə miqyasında araşdırmalar aparılacaqdır.

Tədbir 2.1.2. Seçilmiş torpaq sahələri üzərində mülkiyyət hüququnun uyğun qiymətə mənzil təminatı layihələrinin həyata keçirilməsi üçün "MİDA" MMC-yə ötürülməsi

Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabineti mənzil təminatı layihələrinin həyata keçirilməsi üçün seçilmiş torpaq sahələrinin mülkiyyət hüququnun "MİDA" MMC-yə ötürülməsi ilə bağlı zəruri tədbirlər görəcəkdir (müxtəlif torpaq sahələrində həyata keçirilən layihələrin birləşdirilməsinə imkan yaradaraq).

Tədbir 2.1.3. Əlverişli torpaq sahələrinin istifadəyə cəlb edilməsi üçün təşəbbüslərin həyata keçirilməsi və sağlam mənzil bazarının yaradılması

Dövlət, bələdiyyə və şəxsi mülkiyyətdə olan torpaq sahələrinin mənzil təminatı üçün istifadəyə cəlb edilməsini asanlaşdırmaq məqsədilə irəli sürülən aşağıdakı 4 əsas təşəbbüsdən ilk ikisi prioritet təşkil edəcəkdir:

- mülkiyyət hüququnu təsdiq edən mövcud sənədlərin yoxlanılması;
- zonaların təsnif edilməsi;
- mülkiyyət hüququnu təsdiqləyən mübahisəsiz sənədlərin rəsmiləşdirilməsi;
- Coğrafi İnformasiya Sisteminin (CİS) yaradılması.

Qeyd edilən təşəbbüslərin həyata keçirilməsi torpaq sahələrinin mənzil təminatına cəlb edilməsini asanlaşdıracaq və sağlam mənzil bazarı yaradılacaqdır. Belə təşəbbüslərə mövcud sənədlərin yoxlanılması (torpaq sahələrinin müəyyən edilməsi və torpaq reyestrinə daxil edilməsi), zonalaşdırma tələblərinin və xidmət haqlarının tətbiq edilməsinə verilən vahid səlahiyyət çərçivəsində zonaların təsnif edilməsi, mülkiyyət hüququnu təsdiqləyən mübahisəsiz sənədlərin sahibliyin yekun sübutu kimi rəsmiləşdirilməsi və bütün torpaq sahələri, o cümlədən onların yeri, sahəsi, təyinatı, qiyməti və onların üzərində hüquqlarla bağlı bütün məlumatları özündə əks etdirən müvafiq Coğrafi İnformasiya Sisteminin yaradılması daxil ediləcəkdir.

Gözlənilən nəticə və nəticə indikatorları

Bəhs edilən tədbirlərin effektiv icrası nəticəsində, uyğun qiymətə mənzil təminatı üçün nəzərdə tutulan torpaq sahələrinin istifadəsi asanlaşacaqdır. Dövlət mülkiyyətində olan boş torpaq sahələrinin mənzil tikintisinə cəlb edilməsi sayəsində Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi xərcləri azaldacaq və nəzərdə tutulan layihələrin effektiv icrasına nail olacaqdır.

Əsas icra göstəriciləri:

- istifadəsiz torpaq sahələrinin 5 faizinin bu Strateji Yol Xəritəsinin icrası zamanı dövriyyəyə cəlb edilməsi;
- dövlət mülkiyyətində olan boş torpaq sahələrinin mənzil tikintisinə cəlb edilməsi nəticəsində layihələrin icra xərclərinin 10 faiz azaldılması.

Tələb edilən investisiya

Bu prioritetin icrası üçün əlavə investisiya xərci nəzərdə tutulmamışdır.

Gözlənilən risklər

İnkişaf etməkdə olan ölkələrdə uyğun qiymətə mənzil təminatı layihələrinin icrası zamanı torpaqların sənədləşdirilməsi və mülkiyyət hüququ ilə bağlı mövcud çətinlikləri nəzərə alaraq, torpağın əldə edilməsi və ərazinin inkişafı ilə bağlı riskləri dövlət öz üzərinə götürə bilər. Digər tərəfdən, tikinti prosesləri ilə əlaqədar risklərin aradan qaldırılmasında özəl sektorla tərəfdaşlıq daha səmərəli ola bilər.

7.2.2. Prioritet 2.2. Dövlət mənzil fondunun benefisiarlarının müəyyən edilməsi

Əsaslandırma

Dövlət vəsaitlərindən maksimum səmərəli və faydalı istifadə etmək üçün Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi uyğun qiymətə mənzil təminatı təşəbbüsünün hədəf sosial qruplarını müəyyənləşdirməlidir. Bu zaman hər bir qrupa tətbiq ediləcək

güzəştlər və hər bir qrupun kateqoriyalaşma meyarları aydın şəkildə müəyyən edilməlidir. Benefisiarların müəyyən edilməsi prosesində əsas hədəflər əhalinin mənzil sahibliyi payının artırılması və iqtisadi cəhətdən həssas əhalinin mənzilin alınmasına çəkilən xərclərinin azaldılması yolu ilə onların dövlət tərəfindən qorunması olmalıdır.

Benefisiar qruplarının müəyyənləşdirilməsindən sonra ən vacib addım hədəf sosial qrup üzrə meyarlara cavab verən ailələrin yoxlanılması və dövlət qeydiyyatına alınmasıdır. Bu zaman həm dövlət vəsaitlərinin israfının, həm də meyarlara cavab verən ailələrin layihədən kənar qalması hallarının qarşısını almaq üçün benefisiarların yoxlanılması prosedurunun dəqiqliyinin və ədalətliliyinin təmin edilməsi müstəsna əhəmiyyət kəsb edir. Mənzil bölgüsü şərtləri şəffaf olmalı və ictimaiyyətə aydın şəkildə çatdırılmalıdır.

Görüləcək tədbirlər

Tədbir 2.2.1. Seçilmiş kateqoriyalara uyğun benefisiarların müəyyən edilməsi

Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi tərəfindən uyğun qiymətə mənzil təminatı üçün iki əhali qrupu hədəf olaraq müəyyən ediləcəkdir: seçilmiş kateqoriyalara aid edilən şəxslər və dövlət sifarişi əsasında müəyyənləşdirilən şəxslər.

Seçilmiş kateqoriyalara aid edilən şəxslər. Uyğun qiymətə mənzil təminatı üçün nəzərdə tutulmuş bu qrupa müəyyən edilmiş meyarlara uyğun şəxslər daxil ediləcəkdir. Həmin şəxslər mənzillərin qiymətini öz vəsaitləri hesabına və ya güzəştli ipoteka krediti ("AİF" ASC-nin vəsaiti hesabına) vasitəsilə ödəyəcəklər.

Dövlət sifarişi əsasında. Müvafiq dövlət orqanı, təşkilatı və müəssisəsi qanunvericiliklə müəyyən olunmuş qaydada uyğun qiymətə mənzillərin ayrılması barədə sifarişləri, Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi ilə razılaşdırmaqla, "MİDA" MMC tərəfindən inşa ediləcək binalarda yerləşdirəcəkdir. Həmin benefisiarlara verilən mənzillərin ödənişini, əsasən, dövlət həyata keçirəcəkdir.

Benefisiarların müəyyən olunması zamanı rayon və kəndlərdə yaşayışın cəlbediciliyinin artırılması perspektivi də nəzərə alınacaqdır. Bu istiqamətdə atılacaq addımlardan biri yuxarıda göstərilmiş kateqoriyalara kənd yerlərində yaşayan yeni ailə qurmuş gənclər üçün şərtlərin daxil edilməsi ola bilər.

Mənzil bölgüsü

Dünya ölkələrində mənzil bölgüsü müxtəlif, o cümlədən püşkatma, "erkən gələne erkən xidmət" prinsipi, ehtiyaca əsaslanan bölgü, Agentliyin seçiminə əsaslanan bölgü və bazaryönümlü seçim modellərindən istifadə edilməklə həyata keçirilir. Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi tərəfindən təhlil aparılaraq, bu modellərdən hansının ölkədə uyğun qiymətə mənzil təminatı mexanizminə daha çox uyğun gəldiyinə qərar veriləcək və buna əsasən, mənzil bölgüsü həyata keçiriləcəkdir. Hazırda mənzil bölgüsünün elektron sistem vasitəsilə "erkən gələne erkən xidmət" prinsipi əsasında həyata keçirilməsi planlaşdırılır.

Əhalisi sıx (200 yüz min nəfərdən artıq) və adambaşına düşən yaşayış sahəsi kiçik (adambaşına 12 kvadrat metr və ya daha az) olan ərazilər uyğun qiymətə mənzil təminatında prioritet sahələr kimi müəyyən edilmişdir. Bu meyarlara və ya onlardan birinə Abşeron rayonu, Bakı, Gəncə və Sumqayıt şəhərləri daha çox uyğun gəlir (cədvəl 2). Bundan başqa, uyğun qiymətə mənzil təminatı layihələrinin əhəmiyyət dərəcəsinin müəyyən edilməsi üçün əlavə meyarlardan istifadə ediləcək, o cümlədən ölkədaxili miqrasiya səviyyəsi, qaçqın və məcburi köçkünlərin sayı və minimum əməkhaqqı alan işçi qüvvəsinin payı kimi meyarlar nəzərə alınacaqdır.

Cədvəl 2. Bölgələr üzrə əhalinin sayı, sıxlığı, adambaşına düşən yaşayış sahəsi və orta aylıq əməkhaqqı məbləğləri barədə məlumat

Əhalisi sıx olan rayon və şəhərlər	Əhalinin sayı (min nəfər) 2015-ci il	Adambaşına düşən yaşayış sahəsi (m ²) 2015-ci il	Orta aylıq əməkhaqqı (2015-ci il)
Bakı	2 225,8	11,6	666,8
Abşeron	168,7	14,5	336,0
Sumqayıt	336,2	9,3	378,5
Gəncə	330,1	11,8	321,0
Şəmkir	72,7	16,5	292,1
Şəki	67,3	11,8	255,6
Lənkəran	87,2	14,2	267,2
Masallı	49,7	9,3	284,3
Xaçmaz	66,6	13,1	312,3
Yevlax	68,0	12,1	266,0
Şamaxı	47,6	15,7	272,8
Naxçıvan	80,9	20,8	424,6

Mənbə: Azərbaycan Respublikasının Dövlət Statistika Komitəsi

“MİDA” MMC tərəfindən güzəştə satışı çıxarılan mənzilləri əldə etmək hüququ olan bənfisiarlar “AİF” ASC-nin güzəştli ipoteka kreditini almaq hüququna malik olan kateqoriyalarla uyğunlaşdırılacaqdır. Bu da aşağıgəlirli əhalinin mənzillərlə güzəştli şərtlərlə təmin edilməsi üzrə vahid dövlət siyasətinin həyata keçirilməsinə şərait yaradacaqdır.

Tədbir 2.2.2. İnfrastrukturun yaradılması, bənfisiarlarla bağlı meyarların ictimaiyyətə çatdırılması, müraciətlərin qəbulu, mənzillərin bölüşdürülməsi, nəzarət və illik hesabatın təqdim edilməsi

“MİDA” MMC ərizələrin qeydə alınması, mənzil bölgüsünün idarə edilməsi və bənfisiarlarla bağlı meyarların ictimaiyyətə elan edilməsi üçün infrastruktur (məsələn, internet səhifəsi, elektron sistem) yaradacaqdır. Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi, həmçinin, uyğun ərizələrin təqdim edilməsini və mənzillərin bölüşdürülməsini inkişaf planı əsasında ildə iki dəfə planlaşdıracaq və həmin prosesi planlı şəkildə həyata keçirəcəkdir. “MİDA” MMC bundan sonra bənfisiarların və mənzil bölgüsünün monitorinqini həyata keçirəcək və illik hesabat təqdim edəcəkdir.

Tədbir 2.2.3. Mənzil üçün dövlət dəstəyi alan bənfisiarların müəyyən edilməsi prosesinin koordinasiya edilməsi

Dövlət büdcəsinin vəsaiti hesabına maliyyələşdirilən müvafiq proqramlar çərçivəsində, həmçinin dövlət orqanları, təşkilatları və müəssisələrinin işçilərinin mənzil şəraitinin yaxşılaşdırılması, qaçqın və məcburi köçkünlərin sosial-məişət problemlərinin həlli məqsədilə binaların (mənzillərin) tikintisini “MİDA” MMC dövlət sifarişi əsasında həyata keçirəcəkdir.

Gözlənilən nəticə və nəticə indikatorları

Qabaqcıl beynəlxalq təcrübənin tətbiqi sayəsində dövlət mənzil fondunun benefisiarları müəyyənləşdiriləcəkdir. Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyinin benefisiarların seçilməsi ilə bağlı əlavə meyarlar tətbiq etməsi mənzillərin elektron sistem vasitəsilə seçilməsini asanlaşdıracaq və mənzilə ehtiyacı olan şəxslərin uyğun qiymətə mənzil əldə etməsini təmin edəcəkdir.

Əsas icra göstəriciləri:

- dövlət mənzil fondu benefisiarlarının hədəf sosial qruplardan seçilməsi səviyyəsi və təsnif edilmiş sosial qruplar üzrə benefisiarların sayı;
- seçilmiş sosial qrupa daxil olan ailələrin 10 faizinin növbəti 10 ildə mənzillə təmin olunması;
- urbanizasiya probleminin azalması;
- bu gündəki mənzillə təmin edilməmiş qaçqın və məcburi köçkünlərin mənzil şəraitinin yaxşılaşdırılması.

Tələb edilən investisiya

Bu prioritet üçün tələb olunan investisiyanın həcmi 1.2-ci prioritet üzrə investisiya tələbində nəzərə alınmışdır.

Gözlənilən risklər

Benefisiarların müəyyənləşdirilməsi zamanı onların hədəf sosial qruplardan seçilməsi olduqca əhəmiyyətlidir. Bu baxımdan potensial risklər meyarların düzgün şəkildə tətbiq edilməməsi və ya mənzil fondundan faydalanmaq məqsədilə alıcılar tərəfindən saxta sənədlərin təqdim edilməsi ola bilər. Qeyd edilən halların qarşısını almaq üçün, Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi digər dövlət qurumları ilə sıx əməkdaşlıq çərçivəsində benefisiarların müəyyən edilməsi prosesinə elektron sistem vasitəsilə ciddi şəkildə nəzarət etməli və elektron imza vasitələrindən istifadə etməlidir.

7.2.3. Prioritet 2.3. Yerli və beynəlxalq özəl sektor iştirakçıları ilə əməkdaşlığın qurulması

Əsaslandırma

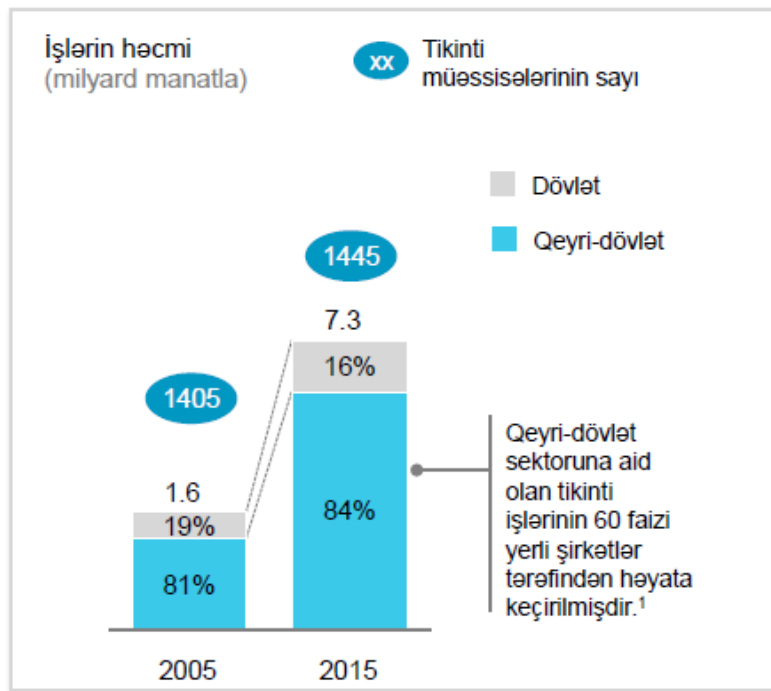
Layihələrin həyata keçirilməsində effektivliyə və səmərəliliyə nail olmaq üçün ölkədə tikinti sektorunda fəaliyyət göstərən şirkətlərin təcrübəsindən yararlanmaq müstəsna əhəmiyyət kəsb edir. Özəl sektor iştirakçıları ilə tərəfdaşlıq həm mənzil inşaatının vaxtında və keyfiyyətli şəkildə aparılmasını, həm də tikinti sektorunda dövlət investisiyasının artması ilə bu sektorun inkişafını təmin edəcəkdir.

“MİDA” MMC özəl tikinti şirkətlərini torpaq, infrastruktur və digər bir sıra güzəştlərlə təmin edərək onların bu sektorda iştirakını stimullaşdıracaqdır. Digər tərəfdən, özəl podratçılar öz resurslarını və təcrübələrini “MİDA” MMC-nin səlahiyyətinə verə və mənzil inşaatı ilə əlaqədar risklərin bir hissəsini öz üzərlərinə götürə bilərlər. Layihələrin özəl podratçılar arasında bölüşdürülməsində tenderlərdən istifadə olunması da benefisiarlara mümkün ən yüksək keyfiyyətin təqdim olunmasına gətirib çıxaracaqdır.

“MİDA” MMC mənzillərin tikintisində tərəfdaş kimi yerli və beynəlxalq tikinti şirkətlərinin xidmətlərindən müqavilə şərtlərinə uyğun olaraq yararlanacaqdır. Son illərdə tikinti işlərinin həcmi uyğun qiymətə mənzil təminatı layihələrinə namizəd olan yerli tikinti şirkətlərinin imkanlarına paralel olaraq artır (şəkil 3). 2005-ci ildə tikinti

işlərinin həcmi 1,6 milyard manat təşkil etmişdir. 2015-ci ildə isə bu rəqəm artaraq 7,3 milyard manat olmuş və bunun 60 faizi yerli özəl podratçıların payına düşmüşdür.

Şəkil 3. Tikinti işlərinin həcmi və yerli tikinti şirkətlərinin imkanları barədə məlumat



1. Ümumi iş həcmnin 51 faizi

Mənbə: Azərbaycan Respublikasının Dövlət Statistika Komitəsi

“MİDA” MMC özəl podratçılardan əlavə, uyğun qiymətə mənzil təminatı sahəsində təcrübəsi olan, güclü təşkilati bacarığa və sabit maliyyə durumuna malik beynəlxalq mənzil-tikinti şirkətlərinin xidmətlərindən də yararlanacaqdır. Bu məqsədlə, yüksəkixtisaslı və xüsusən də əvvəlki illərdə Azərbaycanda fəaliyyət göstərərək təcrübə qazanmış beynəlxalq mənzil-tikinti şirkətləri ilə əməkdaşlığın qurulması nəzərdə tutulur.

Görüləcək tədbirlər

Tədbir 2.3.1. Müxtəlif icra modellərinin seçilməsi prinsipinin müəyyən edilməsi

Azərbaycanda uyğun qiymətə mənzil təminatının həyata keçirilməsi zamanı əsas diqqət iki icra modelinə yönəldiləcəkdir: dövlət-özəl tərəfdaşlığı və dövlət sektorunun icra modeli.

Dövlət-özəl tərəfdaşlığı. Yerli icra hakimiyyəti və yerli özünüidarə orqanları boş torpaq sahələrinin seçilməsi və logistik xidmətlərin göstərilməsində iştirak edəcəklər. “MİDA” MMC tərəfindən özəl tikinti şirkətləri dövlət mülkiyyətində olan torpaq sahələrində yaşayış binalarının tikilməsinə cəlb ediləcəkdir. Bu əməkdaşlıq müxtəlif kommersiya əsasları ilə həyata keçirilə bilər. Bundan sonra hazır mənzillər (əməkdaşlıq şərtlərinə uyğun olaraq “MİDA” MMC-nin payına düşən mənzillər) benefisiarlara birbaşa qaydada “MİDA” MMC-nin şərtləri çərçivəsində satılacaq və ya dövlət tərəfindən alıcılara, yaxud icarədarlara paylanacaqdır.

Dövlət sektorunun icra modeli. “MİDA” MMC mülkiyyətindəki torpaq sahələrində yaşayış binalarının tikilməsinə özəl podratçıları cəlb edir və eyni zamanda əsas tikinti şirkəti və torpaq sahibi olaraq qalır. Mənzil İnşaatı Dövlət

Agentliyi idarəetmədə güclü rol oynayaraq hazır mənzilləri vətəndaşlara satır və ya kirayə verir. Dövlət orqanları prosesə daha çox nəzarət edərək, özəl xidmət bazarının maliyyə imkanlarından və ya onun təyin etdiyi müddətdən asılı olmayaraq, genişmiqyaslı mənzil təminatı sənayesinin yaradılmasına yol açır.

Dövlət-özəl tərəfdaşlığı modelində "MİDA" MMC-nin mülkiyyət hüququ bölüşdürülür. Bu model, əsasən, ərazi üzrə orta bazar qiymətindən yuxarı layihələrə tətbiq edilir. İkinci modeldə isə "MİDA" MMC sifarişçi kimi çıxış edir və mülkiyyət hüququnu özündə saxlayır. Bu model isə daha çox aşağı gəlirli layihələrə tətbiq edilir.

Tədbir 2.3.2. Özəl tikinti-investisiya şirkətinin seçilməsi üçün uyğun meyarların müəyyən edilməsi

"MİDA" MMC özəl tikinti-investisiya şirkətinin seçilməsi üçün müvafiq meyarlar müəyyən edəcəkdir. İcra modelinə əsaslanan həmin meyarlarda təşkilati bacarıq, tərəfdaşlığın potensialı və keyfiyyəti (hüquqi status, tərəfdaşlar, təchizatçı ilə əldə edilmiş razılıqlar və s.), maliyyə sabitliyi (maliyyə sənədləri, bank hesabatları və s.), daşınmaz əmlakın tikintisi sahəsində əldə edilmiş uğurlu təcrübə (başla çatmış və davam edən layihələrlə bağlı dəlillər və təcrübə) və mənzil tikintisinə tətbiq edilən yanaşma (layihələndirmə, xərclər, texniki xidmət və s.) nəzərə alınacaqdır.

Təşkilati bacarıq. Təşkilati meyarlar iki sahəni əhatə edəcəkdir – bacarıq və imkanlar və tərəfdaşlığın gücü və keyfiyyəti. Bacarıq və imkanlar təşkilatın peşəkarlığı, təcrübəsi, təşkilati strukturu, mühüm vəzifələrin icrasında ekspert biliyi və bacarıqları, eləcə də layihənin icrası üçün nəzərdə tutulan uyğun resurslar və imkanlar əsasında müəyyən ediləcəkdir. Tərəfdaşlığın gücü və keyfiyyəti isə tender iddiaçısının hüquqi statusuna, tərəflər arasında bağlanmış və onların risk və öhdəliklərini aydın təsbit edən rəsmi razılaşmalara, iştirak edən tender iddiaçılarına qarşı qaldırılmış və ya qaldırılması gözlənilən məhkəmə işinin vəziyyətinə, tikinti şirkətinin digər təchizatçılarının, podratçılarının, subpodratçılarının və tərəfdaş firmalarının keyfiyyətinə və təklif edilmiş layihəyə uyğun gələn əsas təchizatçılarla qurulmuş müddətli əlaqələrə əsasən qiymətləndiriləcəkdir.

Maliyyə sabitliyi. Maliyyə sabitliyi ən azı üç illik audit rəyi üzrə maliyyə hesabatlarına, o cümlədən aktivlərin xalis dəyəri, borc-kapital nisbəti və likvidlik barədə məlumatlara, eləcə də maliyyə vəziyyətinin güclü olduğunu sübut edən (kredit xətləri vasitəsilə) sənədlərə əsasən qiymətləndiriləcəkdir.

Daşınmaz əmlakın tikintisi sahəsində əldə edilmiş uğurlu təcrübə. "MİDA" MMC mümkün tərəfdaşların Azərbaycanda və regionda yaşayış üçün nəzərdə tutulan daşınmaz əmlak tikintisi sahəsindəki təcrübəsini, yaşayış binalarının tikintisi layihələrinin hazırlanması sahəsindəki təcrübəsini, eləcə də onların iş cədvəllərini, büdcəni idarə etmək, mənzilləri bazara çıxarmaq və satmaq bacarığını sübut edən müştəri rəylərini nəzərə alacaqdır.

Mənzil tikintisinə tətbiq edilən yanaşma. Belə yanaşmanın qiymətləndirilməsində mənzil təminatı tələblərinin, uğur gətirən əsas amillərin (layihələndirmə, xərclər, texniki xidmət və s.) və yerli bazar tələbatının (texniki şərtlər, xüsusiyyətlər) nə dərəcədə başa düşülməsi, eləcə də mənzillərin tikintisinə və bazara çıxarılmasına şirkət tərəfindən tətbiq edilən yanaşmanın izahı nəzərə alınacaqdır.

Tədbir 2.3.3. Yerli investorlarla əlaqənin yaradılması, inkişaf planlarının onlara izah edilməsi və potensial beynəlxalq investorların əməkdaşlığa dəvət edilməsi

“MİDA” MMC yerli investorlarla əlaqə yaradacaq, öz planlarını onlara izah edəcək və potensial xarici investorları (regionda fəaliyyət göstərən, xüsusən də Azərbaycanda əvvəlki iş təcrübəsinə malik olan yüksəkixtisaslı tikinti şirkətlərini) əməkdaşlığa dəvət edəcəkdir.

Gözlənilən nəticə və nəticə indikatorları

Yerli və beynəlxalq özəl sektor iştirakçıları ilə əməkdaşlığın qurulması sayəsində uyğun qiymətə mənzil təminatına dövlət-özəl tərəfdaşlığı modeli tətbiq edilə biləcəkdir. İcra tərəfdaşlarının seçilməsi meyarlarının nəzərdə tutulmuş qaydada tətbiqi nəticəsində güclü təşkilati strukturu, davamlı maliyyə sabitliyi, daşınmaz əmlak tikintisi sahəsində uğurlu təcrübəsi, eləcə də mənzil tikintisinə tətbiq etdiyi yanaşması (xərclərin optimallaşdırılması, dizayn və s.) ilə seçilən özəl sektor iştirakçıları Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyinin tərtib etdiyi layihələrə cəlb olunacaqlar.

Əsas icra göstəriciləri:

- ölkənin tikinti sektoruna xarici investisiyaların cəlb edilməsi;
- tenderlərin keçirilməsində şəffaflığın tam təmin edilməsi;
- qabaqcıl beynəlxalq təcrübənin tətbiqi prosesinin sürətlənməsi;
- rəqabət mühitinin tam təmin edilməsi sayəsində layihələrin xərclərinə 10 faizdən artıq qənaət imkanı;
- alıcıların sayı;
- tenderdə iştirak edən yerli və xarici tikinti şirkətlərinin sayı.

Tələb edilən investisiya

Bu prioritetin icrası ilə bağlı əlavə investisiya xərci nəzərdə tutulmamışdır.

Gözlənilən risklər

Tenderlərin keçirilməsi zamanı şəffaflığın təmin edilməsi uyğun qiymətə mənzil təminatı proqramlarının qabaqcıl beynəlxalq təcrübəyə əsaslanmasını şərtləndirən əsas amillərdən biridir. Bu baxımdan, mövcud layihələrin reallaşdırılması məqsədilə özəl sektor tərəfdaşlarının seçilməsi prosesinin elektron qaydada təşkil edilməsi daha məqsədəuyğun ola bilər.

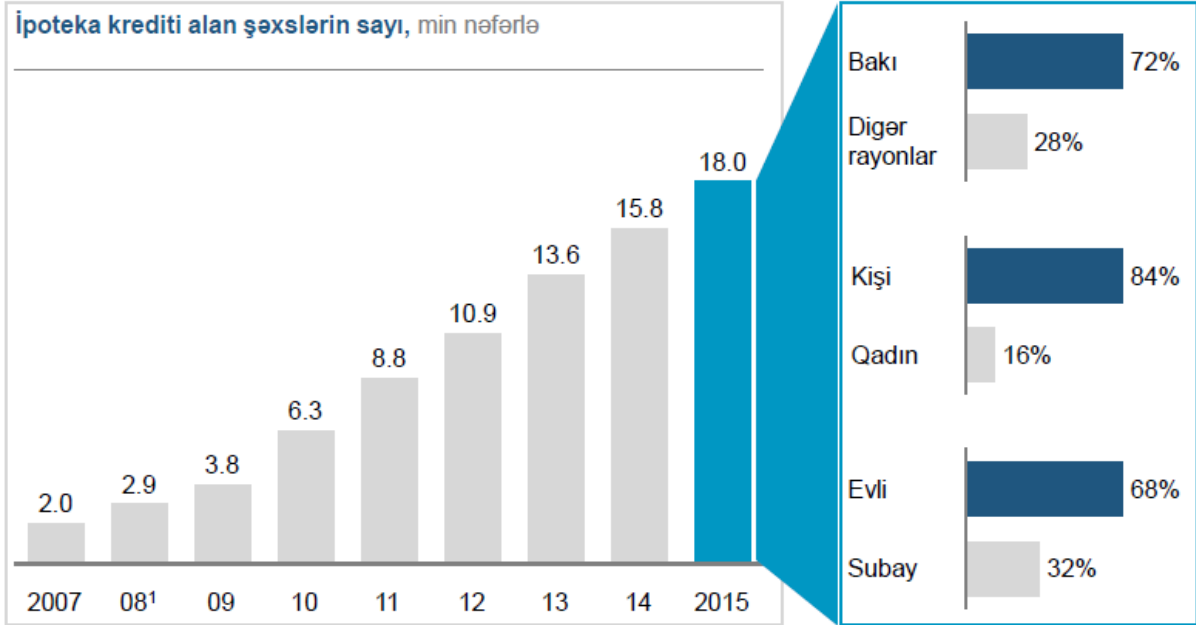
Mənzillərin inşası ilə əlaqədar qabaqcadan müəyyənləşdirilmiş keyfiyyət standartlarına riayət edilməsi olduqca vacibdir. Belə ki, xüsusilə xərclərin optimallaşdırılması zamanı və tikinti normaları müəyyən edilərkən, keyfiyyət standartlarının pozulması hallarının baş verməməsinə diqqət yetirilməlidir.

7.2.4. Prioritet 2.4. İpoteka bazarının effektivliyinin təmin edilməsi

Əsaslandırma

İpoteka kreditləri mənzillərdən istifadə imkanlarının artırılması üçün tətbiq edilən ümumi metoddur. Azərbaycan vətəndaşlarına 2007-ci ildən etibarən təxminən 18 min ipoteka krediti verilmişdir (şəkil 4). Kredit alan şəxslərin əksəriyyəti evli və Bakı sakinidir. İpoteka bazarının effektivliyinin təmin edilməsi və “MİDA” MMC-nin alıcıları üçün ipoteka şərtlərinin yumşaldılması məqsədilə “AİF” ASC ilə əlaqələndirmənin və əməkdaşlığın səviyyəsi gücləndirilməlidir.

Şəkil 4. 2007–2015-ci illər üzrə verilmiş ipoteka kreditləri barədə məlumat



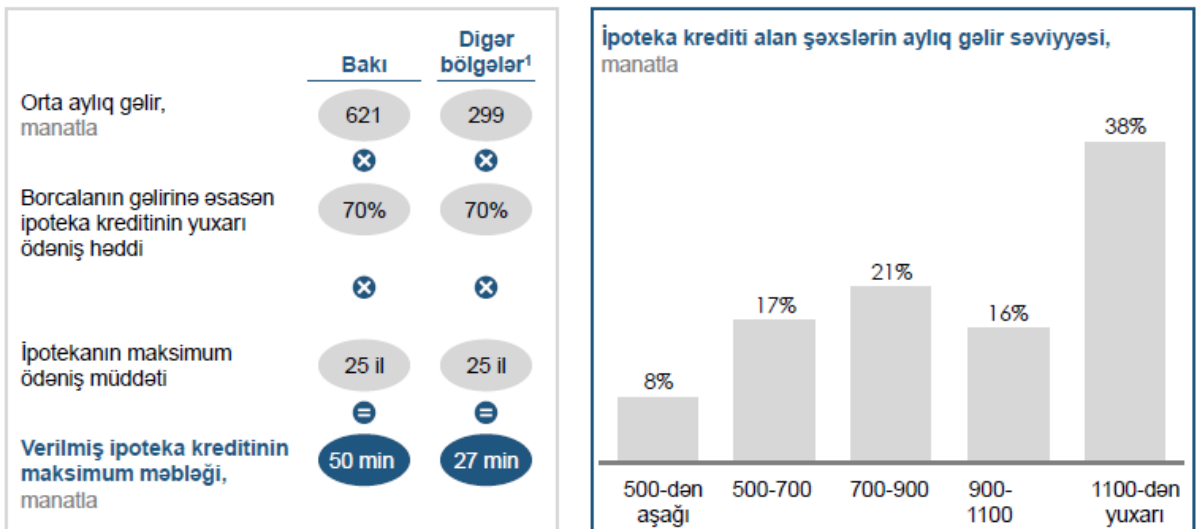
1. Məlumatların mövcud olmaması səbəbindən 2008-ci ilə aid olan göstərici 2007–2009-cu illərin orta göstəricisi kimi verilmişdir.

Mənbə: "AİF" ASC

İpoteka krediti alan şəxslərin gəlirlərini bölüşdürdükdə belə nəticəyə gəlmək olar ki, belə kreditləri alan ortaqəlirli sakinlərin sayı azdır. Faktiki olaraq, ipoteka krediti alan şəxslərin 8 faizinin aylıq məvacibi 500 manatdan aşağıdır. İpoteka krediti alanlar arasında ən böyük qrup isə aylıq məvacibi 1100 manatdan yuxarı olanlardır.

Bakı şəhərində verilmiş ipoteka kreditinin maksimum məbləği 50 min manatdır. Digər rayonlarda isə bu rəqəm 27 min manat təşkil etmişdir (şəkil 5).

Şəkil 5. Ortaqəlirli vətəndaşın ala biləcəyi ipoteka vəsaitinin maksimum məbləği barədə məlumat



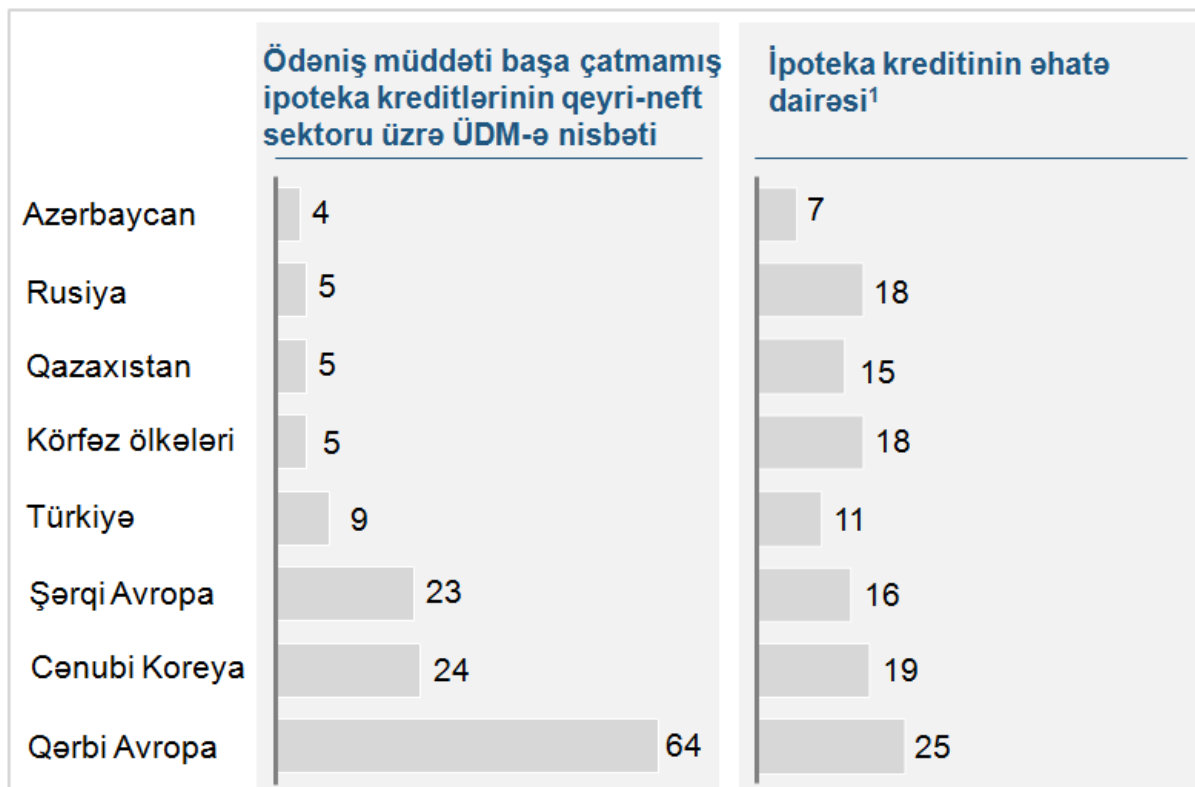
1. Hər şəhər üzrə işçilərin sayının və orta əməkhaqqının orta qiyməti

Qeyd: Gəlir səviyyəsinə və maksimum aylıq ödəniş qabiliyyətinə uyğun olaraq hər bir vətəndaşın 54 min manata qədər kredit götürmək imkanının olmasına baxmayaraq, müəyyən olunmuş maksimum ipoteka məbləğinə görə hər bir vətəndaş maksimum 50 min manata qədər ipoteka krediti götürə bilər.

Mənbə: "AİF" ASC

Azərbaycanda ödənilməyən ipoteka kreditinin qeyri-neft sektoru üzrə ÜDM-də xüsusi çəkisi və əhəlinin ipoteka kreditindən istifadə səviyyəsi digər ölkələrlə müqayisədə aşağıdır (şəkil 6). Ona görə də ölkədə ailələrin müxtəlif gəlir səviyyələrinə uyğun kredit təklif edən ipoteka bazarının inkişaf etdirilməsi üçün böyük imkanlar mövcuddur.

Şəkil 6. İpoteka bazarının inkişaf potensialı (2014-cü il üzrə, faizlə)

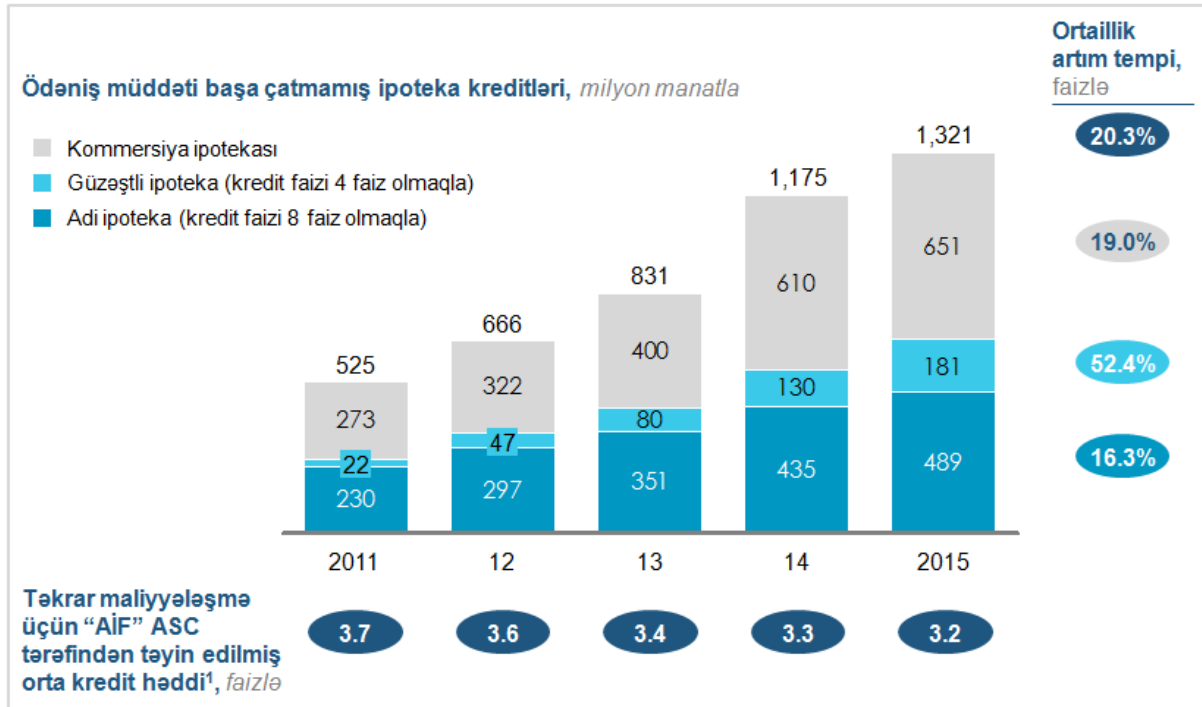


1. 15 yaşdan yuxarı əhali arasında payı

Mənbə: Azərbaycan Respublikasının Mərkəzi Bankı, Azərbaycan bankları, Dünya Bankının Qlobal Maliyyə İndeksi

Mövcud ipoteka bazarında güzəştli (aşağıfaizli) ipoteka kreditləri "AİF" ASC-nin təklif etdiyi digər ipoteka kreditləri ilə müqayisədə daha çox alınır (şəkil 7). 2011–2015-ci illər ərzində bu kreditlərin ortaillik artım tempinin 50 faizdən yüksək olması uyğun qiymətə mənzil təminatı üçün nəzərdə tutulan ipoteka kreditlərinə tələbatın yüksək olmasından xəbər verir. Yuxarıda qeyd olunan dövrdə ipoteka kreditlərinin 82 faizi təkrar bazardan alınan mənzillərə yönəldilmişdir. Güzəştli ipoteka kreditlərinin qabaqcadan qeydiyyat sənədi vasitəsilə "MİDA" MMC-nin sifarişi əsasında inşa edilən mənzillərin alınmasına yönəldilməsi ipoteka bazarının və tikinti sektorunun inkişafına təkan verəcəkdir.

Şəkil 7. "AİF" ASC tərəfindən ayrılmış ipoteka kreditləri barədə məlumat



1. "AİF" ASC-nin ödəniş müddəti başa çatmamış ipoteka kreditlərinin orta göstəricisi

Mənbə: Azərbaycan Respublikasının Mərkəzi Bankı, "AİF" ASC

Hazırda adi ipoteka kreditləri üçün 8, güzəştli ipoteka kreditləri üçün isə 4 faiz dərəcəsi tətbiq edilir. Güzəştli ipoteka kreditlərinin 78 faizi hərbi qulluqçulara verilmişdir.*

Qabaqcıl dünya təcrübəsi göstərir ki, Azərbaycanda mənzil təminatı üçün nəzərdə tutulan maliyyə sektoru üç mərhələdə inkişaf etdirilə bilər: əlverişli mühitin inkişafı, əsas bazarın fəaliyyətə başlaması və ipoteka kreditlərinin kapital bazarları vasitəsilə maliyyələşdirilməsi.

Əlverişli mühitin formalaşdırılması. Maliyyə bazarlarının maneəsiz fəaliyyət göstərməsində iqtisadi sabitlik və güclü normativ hüquqi baza vacib rol oynayır. Azərbaycan hökuməti bu baxımdan ən əlverişli hüquqi bazanın, təsisat sisteminin, əmlak bazarının, bank sektorunun və mənzil təminatı siyasətinin yaradılmasına xüsusi əhəmiyyət verir. Bu məqsədlərə nail olunmasında yaşayış sahəsinin (fərdi evlərin, mənzillərin) qiymətləndirilməsi üçün statistik məlumat bazasının yaradılması, qiymətləndirmə prosesinin standartlaşdırılması, daşınmaz əmlak girovunun likvidləşdirilməsi üçün hüquqi bazanın gücləndirilməsi, eləcə də kadastr sisteminin mərkəzləşdirilməsi və elektronlaşdırılması kimi tədbirlər mühüm əhəmiyyət daşıyır.

Əsas bazarın fəaliyyətə başlaması. Azərbaycanda fəaliyyət göstərən bankların ipoteka məhsulları vasitəsilə birbaşa kredit təklif edə bilməsi ipoteka bazarının inkişafına şərait yaradacaqdır. Azərbaycan hökuməti bu məqsədlə qabaqcıl təcrübə əsasında kredit standartlarının hazırlanmasına, əsas maliyyə məhsullarının və xidmətlərinin təmin edilməsinə, sığorta xidmətlərinin göstərilməsinə, eləcə də "AİF" ASC vasitəsilə uzunmüddətli kapitala çıxışın təmin edilməsinə dəstək verir. Bir sıra tədbirlərin görülməsi, o cümlədən banklar üçün kredit standartlarının

* Mənbə: "AİF" ASC

müəyyən edilməsi və məlumatların daha asan emal edilməsi üçün elektron torpaq reyestrindən istifadə bu məqsədə çatmağa kömək edə bilər.

İpoteka kreditlərinin kapital bazarları vasitəsilə maliyyələşdirilməsi. İnkişaf etmiş bazar potensialının tam reallaşması üçün kreditləri istiqrazlara çevirən (ipoteka istiqrazları) və sekyuritizasiyaları reallaşdıran likvidlik mexanizmi yaradılmalıdır. Azərbaycan hökuməti bu baxımdan qabaqcıl hüquqi, hesablama və vergi bazasının, habelə infrastrukturun yaradılmasına xüsusi əhəmiyyət verir. Bu məqsədə çatmaqda müəyyən tədbirlər, o cümlədən sekyuritizasiyaların inkişaf etdirilməsi, daha çox investorun cəlb edilməsi üçün "AİF" ASC tərəfindən təqdim edilən cari alətlərin yenilənməsi və ipoteka istiqrazlarına irihəcmli investisiyalar yatıran pensiya fondlarının və sığorta şirkətlərinin inkişafının dəstəklənməsi kömək edə bilər.

Görüləcək tədbirlər

Tədbir 2.4.1. İpoteka bazarının inkişafı istiqamətində tədbirlər görülməsi üçün tələb olunan ilkin şərtlərin və qanunvericiliyə ediləcək dəyişikliklərin müəyyənləşdirilməsi, təsdiq üçün təqdim edilməsi və dəyişikliklərin dərc edilməsi

"AİF" ASC müvafiq tərəfdaşların nümayəndələrindən (Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi, Maliyyə Bazarlarına Nəzarət Palatası, Mərkəzi Bank, Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi, özəl banklar və digər müvafiq tərəflər) ibarət işçi qrupla birlikdə araşdırma aparılaraq ipoteka bazarının inkişafı üçün normativ hüquqi baza üzrə müvafiq dəyişikliklərlə bağlı təkliflər hazırlanacaqdır. Həmin təkliflərə daşınmaz əmlak girovunun likvidləşdirilməsi üçün hüquqi bazanın və qeydiyyat sisteminin gücləndirilməsi, mənzillərin daha yaxşı qiymətləndirilməsi üçün ipoteka və mənzil bazarının statistik məlumat bazasının yaradılması, kadastr sisteminin mərkəzləşdirilməsi və elektronlaşdırılması (bu layihə hazırda ƏMDK tərəfindən həyata keçirilməkdədir), kredit standartlarının müəyyən edilməsi, məlumatların idarə edilməsi üçün infrastrukturun yaradılması, ipoteka istiqrazlarının reytinginin yüksəldilməsi və pensiya fondlarının inkişafına dəstək göstərilməsi daxil ediləcəkdir.

Tədbir 2.4.2. "AİF" ASC ilə Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi arasında əməkdaşlığın və tərəfdaşlığın yaradılması üçün qanunvericilik bazasının təkmilləşdirilməsi

Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi ilə "AİF" ASC arasında qurulmuş əməkdaşlığın və tərəfdaşlığın hüquqi bazası təkmilləşdiriləcəkdir.

Tədbir 2.4.3. İpoteka kreditinin verilməsi qaydalarına "MİDA" MMC-nin benefisiarlarının seçilməsi ilə bağlı meyarların daxil edilməsi

"MİDA" MMC və "AİF" ASC Azərbaycanın ipoteka bazarının inkişafı məqsədilə vətəndaşların üç istiqamət üzrə (daşınmaz əmlakın dəyəri, faiz dərəcələri və inzibati proses) seçilməsi meyarlarını genişləndirmək imkanlarını birgə nəzərdən keçirəcəklər.

İpoteka kreditinin maksimum məbləği və daşınmaz əmlakın dəyəri. "MİDA" MMC uyğun qiymətə mənzil təminatının məqsədlərinə uyğun olaraq, borcalanın seçilməsi üçün müəyyən edilmiş meyarlar və uyğun qiymətə mənzilin tikintisinə çəkilən xərcin faktiki dəyəri əsasında ipoteka kreditinin maksimum məbləğini və minimum ilkin ödəniş məbləğini müəyyən edəcəkdir.

Faiz dərəcələri. "AİF" ASC "MİDA" MMC tərəfindən satışa çıxarılan mənzillərin ipoteka krediti ilə alınması üzrə güzəştli faiz dərəcələri tətbiq ediləcəkdir.

İnzibati proses. “MİDA” MMC müraciət müddətinin qısaldılması və sənədləşdirmə xərclərinin azaldılması üçün xüsusi qaydalar işləyib hazırlayacaqdır.

Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi və “AİF” ASC ipoteka krediti alacaq şəxslərin seçilməsi meyarlarının “MİDA” MMC-nin benefisiarlarla bağlı meyarlarına və mənzillərin qiymətlərinə əsasən müəyyən edilməsi və uyğunlaşdırılması məqsədilə işçi qrup yaradacaqlar. Bu işçi qrup həmin müəssisələr arasında, xüsusilə ipoteka kreditinin maksimum məbləği, uyğun qiymətə mənzillər üçün minimum ilkin ödəniş məbləği, uyğun qiymətə mənzillər üçün ayrılmış kreditlərin faiz dərəcələri, ipoteka kreditinin verilməsi üçün tətbiq edilən inzibati proseslər və “MİDA” MMC-nin tikilməkdə olan binalarının maliyyələşdirilməsi kimi aspektlərlə bağlı vahid araşdırmanın aparılmasını və uyğunluğun təmin edilməsini həyata keçirəcəkdir.

Gözlənilən nəticə və nəticə indikatorları

Effektiv ipoteka bazarının yaradılması, demək olar ki, “MİDA” MMC tərəfindən həyata keçirilən layihələrdə iştirak edən bütün benefisiarların ipoteka krediti sistemindən istifadə etməsinə şərait yaradacaqdır. Bunun 2020-ci ildə real ÜDM-ə təsirin təxminən 9 milyon manat olacağı proqnozlaşdırılır.

Əsas icra göstəriciləri:

- dövlət vəsaitindən səmərəli istifadə məqsədilə, güzəştli ipoteka üçün ayrılan büdcə vəsaitlərinin “MİDA” MMC-nin uyğun qiymətə mənzil təminatı layihələrinə cəlb edilməsi nisbətinin müəyyən edilməsi və indikator kimi istifadə olunması;
- ipoteka məqsədilə ayrılan vəsaitlərin aztəminatlı vətəndaşlar tərəfindən istifadəsi nisbətinin müəyyən edilməsi və indikator kimi istifadə olunması;
- “MİDA” MMC-nin benefisiarlara satdığı mənzillər üçün “AİF” ASC-nin verdiyi kreditlərin ümumi sayı;
- ipoteka kreditinin orta verilmə müddəti;
- “AİF” ASC və “MİDA” MMC tərəfindən seçim meyarlarının uzlaşdırılmasının birgə nəzərdən keçirilməsi.

Tələb edilən investisiya

Bu prioritet üzrə tələb olunan investisiyanın həcmi 1.2-ci prioritet üzrə investisiya tələbində nəzərə alınmışdır.

Gözlənilən risklər

“MİDA” MMC-nin benefisiarlarının iqtisadi vəziyyətini nəzərə alaraq qeyd etmək lazımdır ki, onların ödəmə qabiliyyəti ümumi əhalinin ödəmə qabiliyyətindən aşağı ola bilər. Buna görə də “AİF” ASC tərəfindən ipoteka kreditlərinin verilməsi zamanı bu amil nəzərə alınmalıdır. Həmçinin, “AİF” ASC və “MİDA” MMC seçim meyarlarının uzlaşdırılmasını birgə nəzərdən keçirməlidirlər.

İpoteka kreditlərinin ipoteka istiqrazları kimi kapital bazarları alətləri vasitəsilə maliyyələşdirilməsi nəzərdə tutulmuşdur. Lakin ölkədə kapital bazarının ilkin inkişaf mərhələsində olmasını nəzərə aldıqda, bu alətlərdən istifadə zamanı bazar iştirakçıları bir sıra qeyri-müəyyənliklərlə qarşılaşa bilərlər.

Müasir dövrdə bir sıra ölkələrdə daşınmaz əmlak bazarında üzə çıxmış problemlərin fonunda, əvvəl də qeyd olunduğu kimi, verilən ipoteka kreditlərinin riskli olmasını nəzərə alaraq, bu alətlərdən istifadə səlahiyyətli dövlət qurumunun birbaşa nəzarəti altında həyata keçirilməlidir.

8. MALİYYƏLƏŞDİRMƏ MEXANİZMLƏRİ

Müəyyən edilmiş strateji hədəflərə nail olmaq üçün 900 milyon manat investisiya tələb olunur. Strateji Yol Xəritəsində nəzərdə tutulan tədbirlərin icrası aşağıdakı mənbələr hesabına maliyyələşdiriləcəkdir:

- dövlət büdcəsi;
- büdcədən kənar fondlar;
- Sahibkarlığa Kömək Milli Fondunun və digər dövlət kredit və investisiya təşkilatlarının vəsaitləri;
- yerli büdcələr;
- mülkiyyət formasından asılı olmayaraq yerli idarə, müəssisə və təşkilatların vəsaitləri;
- xarici investisiyalar;
- ölkə bank sisteminin kreditləri;
- qiymətli kağızlar;
- beynəlxalq təşkilatların və xarici dövlətlərin kreditləri, qrantları, texniki yardımı;
- "AİF" ASC-nin vəsaitləri;
- vətəndaşların ödədikləri vəsaitlər;
- qanunvericiliklə qadağan olunmayan digər mənbələr.

Maliyyə vəsaitlərinin müəyyən edilmiş prioritet hədəflər üçün ən səmərəli şəkildə sərf olunmasını təmin etmək məqsədilə büdcələr nəticələrinə əsaslanan büdcə tərtibatı prosesi çərçivəsində işlənilib hazırlanacaqdır. Tələb olunan maliyyə vəsaitinin böyük hissəsi mövcud büdcələrin restrukturizasiyası, özəl sektorun və müxtəlif investorların birgə maliyyələşdirmə səyləri ilə təmin ediləcəkdir.

9. İCRA, MONİTORİNG VƏ QİYMƏTLƏNDİRMƏ

Strateji Yol Xəritəsinin icrası

Koordinasiya və rəhbərlik: Qərarların qəbul edilməsinin sürətləndirilməsi, hesabatlılığın aydın müəyyən edilməsi və əlavə icra qabiliyyətinin formalaşdırılması üçün müvafiq koordinasiya və rəhbərlik təmin ediləcəkdir.

- Strateji Yol Xəritəsi üçün yüksək siyasi səviyyədə qərarların qəbul edilməsinin sürətləndirilməsi mexanizmi yaradılacaqdır. Bu mexanizm qərarları qəbul edən şəxslər üçün digər əsas iştirakçılar tərəfindən proqramın tətbiq olunmasına lazımi rəhbərliyin təmin edilməsinə imkan verəcəkdir. Tətbiqin prioritetləri və konkret hədəflərlə bağlı qərarlar bu mexanizm vasitəsilə qəbul ediləcəkdir.
- Əsas icraçı təşkilat tədbirin vaxtında və mahiyyəti üzrə həyata keçirilməsi üçün ona aid hər bir prioritet və tədbir üzrə məsul şəxslər təyin edəcəkdir. Həmçinin, tədbirlər planında qeyd olunan digər qurumların iştirakı ilə prioritet üzrə məsul qurumların rəhbərliyi altında işçi qruplar yaradılacaqdır. İşçi qruplarının hesabat toplantıları əsas icraçı təşkilatın təşəbbüsü ilə, ildə 2 (iki) dəfədən az olmamaq şərti ilə onun rəhbərliyi altında keçiriləcəkdir. İclaslarda görülmüş işlər və nəzərdə tutulmuş fəaliyyətlər müzakirə ediləcəkdir. İşçi qrupları illik iş proqramı əsasında fəaliyyət göstərəcəklər. İşçi qrupda tapşırıqların bölgüsü məsul şəxs tərəfindən aparılacaqdır. Bir qayda olaraq, qrupun cari görüşləri məsul şəxsin təklifi ilə əsas icraçı təşkilatda keçiriləcəkdir. Əsas icraçı təşkilat işçi qrupun maneəsiz fəaliyyətini təmin etmək üçün zəruri şərait yaradacaq, tələb olunduqda kənar ekspertlərin texniki dəstəyindən yararlanmaq üçün addımlar atacaqdır.
- Strateji Yol Xəritəsinin icra olunmasına nəzarətin aparılması, yaranan problemlərin həll olunması və ya qurumlar arasında əlaqələndirmənin düzgün təşkili məqsədilə müvafiq koordinasiya qurumu (*"delivery unit"*) müəyyən ediləcəkdir. Qurumun əsas işi tədbirlərin effektiv icrası məqsədilə qurumlar və proseslər arasında koordinasiyanın təşkili olacaqdır. Tədbirlər planı üzrə işçi qruplarının ahəngdar işi, hesabatların ümumiləşdirilməsi və illik hesabatın hazırlanması koordinasiya qurumu tərəfindən tənzimlənəcəkdir. Bundan əlavə, həmin qurum digər qurumlar tərəfindən tələb olunan maliyyə və insan resurslarının təşkilinin təmin edilməsinə və zəruri hallarda, əlavə resursların təqdim edilməsinə nəzarət edəcəkdir.

Strateji uyğunlaşdırma və maliyyələşdirmə: Resurslardan səmərəsiz istifadənin və hədəflər arasında yarana biləcək ziddiyyətlərin qarşısının alınmasına imkan verən səmərəli icra prosesinə nail olunması məqsədilə Strateji Yol Xəritəsi sektorlar üzrə digər planlara və mövcud büdcələrə tam inteqrasiya olunacaqdır.

- Aidiyyəti dövlət qurumlarının təklifləri əsasında bütün müvafiq strateji sənədlər Strateji Yol Xəritəsinə uyğunlaşdırılacaq və zəruri hallarda, mövcud qurumların funksiyaları hədəflərə müvafiq qaydada yenidən formalaşdırılacaqdır. Bu uyğunlaşdırma işlərinə şəffaf, ölçüləbilən tətbiq hədəfləri daxil ediləcək, bu barədə ictimaiyyətə məlumat veriləcək və prosesin izlənilməsində bu hədəflərdən istifadə olunacaqdır.
- İcra rəhbərliyi olunması, eləcə də tələb olunan resurslara və gözlənilən nəticələrə münasibətdə şəffaflığın təmin edilməsi üçün işçi qrupları tərəfindən

bütün prioritetlər üzrə təqdim olunan tədbirlərə əsaslanan detallı icra planları işlənib hazırlanacaqdır. Təyin olunmuş aparıcı qurum icra planının yerinə yetirilməsi üçün ümumi məsuliyyət daşımaqla yanaşı, planın tətbiq olunmasına bütün əlaqədar qurumları cəlb edəcəkdir.

Maraqlı tərəflərin səfərbər edilməsi: Həm dövlət, həm də zərurət yarandığı təqdirdə qeyri-dövlət sektorundan yerli və beynəlxalq tərəfdaşlar Strateji Yol Xəritəsinin icrası prosesinə cəlb olunacaqdır.

- Əsas strateji tərəfdaşların müəyyən olunması və cəlb edilməsi üçün müvafiq tədbirlər görülməlidir. Hər bir prioritetin uğurla tətbiq olunması üçün bütün maraqlı tərəflərin cəlb edilməsi tələb olunur. Hədəflərin uyğunlaşdırılması və lazımi əlaqələndirmənin təmin edilməsi məqsədilə, özəl sektor, dövlət müəssisələri və beynəlxalq təşkilatlar, o cümlədən beynəlxalq maliyyə təşkilatları kimi kritik beynəlxalq tərəfdaşlarla işləmək üçün əsas icraçı tərəfindən məşvərətçi şuralar və işçi komitələr yaradıla bilər.
- Strateji Yol Xəritəsinin geniş şəkildə dəstəklənməsi üçün vətəndaş cəmiyyəti səfərbər ediləcək və cəlb olunacaqdır. Bundan əlavə, fəal kommunikasiya, şəffaflıq və cəlb olunma dövlət və özəl sektorun, eləcə də bütövlükdə cəmiyyətin və digər maraqlı tərəflərin səfərbər edilməsinə kömək edəcəkdir.

Strateji Yol Xəritəsinin monitorinqi və qiymətləndirilməsi

Tələb olunan alətlər, proseslər və sairə vasitəsilə icranın uğurla həyata keçirilməsini təmin etmək üçün Strateji Yol Xəritəsinin monitorinqi və qiymətləndirilməsi həyata keçiriləcəkdir. Monitorinq və qiymətləndirmə aparılarkən tədbirlərin mahiyyəti üzrə icrasına, müvafiq prioritet üzrə gözlənilən nəticələrə və indikatorlara diqqət yetiriləcək, icra müddətinə uyğunluq yoxlanılacaqdır. Monitorinq və qiymətləndirmə beynəlxalq metodologiyalara əsasən tərtib edilmiş qaydalar əsasında aparılacaqdır.

İşçi qrupların illik iş proqramları əsas icraçı təşkilat tərəfindən təsdiqlənəcək və koordinasiya qurumuna təqdim olunacaqdır. İşçi qrupların iclasları koordinasiya qurumunun nümayəndələrinin iştirakı ilə keçiriləcəkdir.

Görülmüş işlərə dair hesabat əsas icraçı təşkilat tərəfindən işçi qrupun iclasından ən azı 10 gün əvvəl koordinasiya qurumuna təqdim ediləcəkdir. Koordinasiya qurumu qeyd olunmuş hesabatın hərtərəfli təhlili və qiymətləndirilməsini, həmçinin, işçi qrupun iclasında baş tutmuş müzakirələri nəzərə alaraq, iclasın keçirilmə tarixindən 10 gün müddətində monitorinqin nəticələrini və tövsiyələri əsas icraçı təşkilata təqdim edəcəkdir. Koordinasiya qurumu və əsas icraçı təşkilat monitorinqin nəticələrinin və tövsiyələrin işçi qrupun fəaliyyətində nəzərə alınması üçün tədbirlər görəcəkdir.

10. TƏDBİRLƏR PLANI

No	Tədbirin adı	Əsas icraçı	Digər icraçılar/Tövsiyə	Nəticə indikatorları	İcra müddəti
Strateji hədəf 1. Uyğun qiymətə mənzil təminatının layihələndirilməsi və həyata keçirilməsi üçün Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyinə müəyyən strategiya və hədəflərə əsaslanan səlahiyyətlərin verilməsi					
1.1. Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyinin təşkilati strukturunun, vəzifələrinin və dəstək sahələrinin müəyyən edilməsi					
1.1.1.	Qanunvericilik bazasının nəzərdən keçirilməsi və müvafiq səlahiyyətlərin Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyinə ötürülməsi, qanunvericilikdə aparılmalı dəyişikliklərin layihəsinin maraqlı tərəflərə təqdim edilməsi	Nazirlər Kabineti	İqtisadiyyat Nazirliyi, Rabitə və Yüksək Texnologiyalar Nazirliyi, Ədliyyə Nazirliyi, Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi, "MİDA" MMC, "Azəriqaz" İB, "Azərsu" ASC, "Azərişiq" ASC, "Azərenerji" ASC, "Azəravtoyol" ASC,	<ul style="list-style-type: none"> Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyinin təşkilati strukturunun, vəzifələrinin və dəstək sahələrinin müəyyən edilməsi; uyğun qiymətə mənzil təminatının layihələndirilməsi və həyata keçirilməsi səviyyəsi; effektiv təşkilati strukturun yaradılması, eləcə də inkişaf planının hazırlanması, Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyinin öz Əsasnaməsində nəzərdə tutulmuş vəzifələrinin icrasını təmin etmə imkanları; "MİDA" MMC tərəfindən 	2017-2018
1.1.2.	Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi üçün effektiv təşkilati inkişaf planının hazırlanması	Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi	Əmək və Əhalinin Sosial Müdafiəsi Nazirliyi, İqtisadiyyat Nazirliyi	<ul style="list-style-type: none"> "MİDA" MMC tərəfindən 	2017-2018

1.1.3.	Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi üçün büdcənin hazırlanması, təsdiqlənməsi və dövlət tərəfindən maliyyələşmənin minimuma endirilməsi üzrə tədbirlərin həyata keçirilməsi	Nazirlər Kabineti	İqtisadiyyat Nazirliyi , Maliyyə Nazirliyi, Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi, “AİF” ASC, “MİDA” MMC	həyata keçirilən xidmətlərin böyük hissəsinin “Elektron hökumət” portalı vasitəsilə yerinə yetirilməsi.	2017
1.1.4.	Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyinin və “MİDA” MMC-nin yaradılması və Cəmiyyətin sərəncamında olan mənzilləri vətəndaşların güzəştə əldə etməsi qaydasının hazırlanması	Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Administrasiyası	Nazirlər Kabineti, Ədliyyə Nazirliyi, Daxili İşlər Nazirliyi, Vergilər Nazirliyi, Rəhbərlik və Yüksək Texnologiyalar Nazirliyi, Əmək və Əhəlinin Sosial Müdafiəsi Nazirliyi, Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi, Qaçqınların və Məcburi Köçkünlərin İşləri üzrə Dövlət Komitəsi, Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi		2016 icra edilib

1.2. Uyğun qiymətə mənzil təminatı ilə bağlı hədəflərin və dövlət dəstəyi mexanizmlərinin müəyyən edilməsi					
1.2.1.	“AİF” ASC və Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyinin birgə əməkdaşlığı ilə mənzil tikintisi proqnozunun və dövlət proqramının layihəsinin hazırlanması	Nazirlər Kabineti	Azərbaycan Respublikasının Prezidenti yanında Strateji Araşdırmalar Mərkəzi, Əmək və Əhalinin Sosial Müdafiəsi Nazirliyi, Gənclər və İdman Nazirliyi, İqtisadiyyat Nazirliyi, Dövlət Şəhərsalma və Arxitektura Komitəsi, Qaçqın və Məcburi Köçkünlər üzrə Dövlət Komitəsi, Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi, “AİF” ASC	<ul style="list-style-type: none"> • 2020-ci ildə real ÜDM-in 159 milyon manat birbaşa və 81 milyon manat dolayı olmaqla, ümumilikdə 240 milyon manat artması; • 2020-ci ildə tikinti sektorunda təxminən 10000 yeni iş yerinin yaradılması; • “MİDA” MMC tərəfindən təhvil verilən mənzillərin sayı; • mənzillərin orta inşaat müddəti; • alıcıların sayı. 	2017-2018
1.2.2.	İctimai müzakirələrin aparılması	Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi	<i>Təvsiyə edilir:</i> Yerli və beynəlxalq ekspertlərin iştirakı		2018
1.2.3.	Uyğun qiymətə mənzil təminatı üçün dövlət dəstəyi mexanizmlərinin müəyyən edilməsi və təsdiqi, eləcə də normativ hüquqi bazanın təkmilləşdirilməsi	Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi	İqtisadiyyat Nazirliyi, Vergilər Nazirliyi, Maliyyə Nazirliyi, Ədliyyə Nazirliyi, “AİF” ASC		2017

Strateji hədəf 2. Uyğun qiymətə mənzil bazarının fəaliyyətinə əlverişli şərait yaradan əsas mexanizmlərin həyata keçirilməsi

2.1. Torpaq sahələrinin müəyyən edilməsi və mülkiyyət hüququnun "MİDA" MMC-yə ötürülməsi

2.1.1.	Uyğun qiymətə mənzil təminatı layihələri üçün ölkə miqyasında araşdırmaların aparılması və zəruri torpaq sahələrinin müəyyən edilməsi	Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi	Ekologiya və Təbii Sərvətlər Nazirliyi, Kənd Təsərrüfatı Nazirliyi, Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi, Şəhərsalma və Arxitektura Komitəsi, yerli icra hakimiyyəti orqanları	<ul style="list-style-type: none"> • İstifadəsiz torpaq sahələrinin 5 faizinin bu Strateji Yol Xəritəsinin icrası zamanı dövriyyəyə cəlb edilməsi; • dövlət mülkiyyətində olan boş torpaq sahələrinin mənzil tikintisinə cəlb edilməsi nəticəsində layihələrin icra xərclərinin 10 faiz azaldılması. 	2017-2018
2.1.2.	Seçilmiş torpaq sahələri üzərində mülkiyyət hüququnun uyğun qiymətə mənzil təminatı layihələrinin həyata keçirilməsi üçün "MİDA" MMC-yə ötürülməsi	Nazirlər Kabineti	Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi, Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi, Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidməti		2017-2018
2.1.3.	Əlverişli torpaq sahələrinin istifadəyə cəlb edilməsi üçün təşəbbüslərin həyata keçirilməsi və sağlam mənzil bazarının yaradılması	Nazirlər Kabineti	Ədliyyə Nazirliyi, İqtisadiyyat Nazirliyi, Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi, Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi, Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidməti		2017-2020

2.2. Dövlət mənzil fondunun benefisiarlarının müəyyən edilməsi					
2.2.1.	Seçilmiş kateqoriyalara uyğun benefisiarların müəyyən edilməsi	Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi	"AİF" ASC, Əmək və Əhalinin Sosial Müdafiəsi Nazirliyi	<ul style="list-style-type: none"> Dövlət mənzil fondu benefisiarlarının hədəf sosial qruplardan seçilməsi səviyyəsi və təsnif edilmiş sosial qruplar üzrə benefisiarların sayı; seçilmiş sosial qrupa daxil olan ailələrin 10 faizinin növbəti 10 ildə mənzillə təmin olunması; urbanizasiya probleminin azalması; bu günədək mənzillə təmin edilməmiş qaçqın və məcburi köçkünlərin mənzil şəraitinin yaxşılaşdırılması. 	2017-2018
2.2.2.	İnfrastrukturun yaradılması, benefisiarlarla bağlı meyarların ictimaiyyətə çatdırılması, müraciətlərin qəbulu, mənzillərin bölüşdürülməsi, nəzarət və illik hesabatın təqdim edilməsi	Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi	Daxili İşlər Nazirliyi, Müdafiə Nazirliyi, Ədliyyə Nazirliyi, Gənclər və İdman Nazirliyi, Əmək və Əhalinin Sosial Müdafiəsi Nazirliyi, Qaçqınların və Məcburi Köçkünlərin İşləri üzrə Dövlət Komitəsi, Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi, Dövlət İmtahan Mərkəzi "MİDA" MMC		2017
2.2.3.	Mənzil üçün dövlət dəstəyi alan benefisiarların müəyyən edilməsi prosesinin koordinasiya edilməsi	Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi	"MİDA" MMC		hər ilin üçün qabaqcadan
2.3. Yerli və beynəlxalq özəl sektor iştirakçıları ilə əməkdaşlığın qurulması					
2.3.1.	Müxtəlif icra modellərinin seçilməsi prinsipinin müəyyən edilməsi	Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi	Maliyyə Nazirliyi	<ul style="list-style-type: none"> Ölkənin tikinti sektoruna xarici investisiyaların cəlb edilməsi; tenderlərin keçirilməsində 	2017-2018
2.3.2.	Özəl tikinti-investisiya şirkətinin seçilməsi üçün uyğun meyarların müəyyən edilməsi	İqtisadiyyat Nazirliyi	Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi, Maliyyə Nazirliyi		2017

2.3.3.	Yerli investorlarla əlaqənin yaradılması, inkişaf planlarının onlara izah edilməsi və potensial beynəlxalq investorların əməkdaşlığa dəvət edilməsi	Azərbaycan İnvestisiya Şirkəti	Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi, "MİDA" MMC, İqtisadiyyat Nazirliyi	şəffaflığın tam təmin edilməsi; <ul style="list-style-type: none"> • qabaqcıl beynəlxalq təcrübənin tətbiqi prosesinin sürətlənməsi; • rəqabət mühitinin tam təmin edilməsi sayəsində layihələrin xərclərinə 10 faizdən artıq qənaət imkanı; • alıcıların sayı; • tenderdə iştirak edən yerli və xarici tikinti şirkətlərinin sayı. 	2017-2018
2.4. İpoteka bazarının effektivliyinin təmin edilməsi					
2.4.1.	İpoteka bazarının inkişafı istiqamətində tədbirlər görülməsi üçün tələb olunan ilkin şərtlərin və qanunvericiliyə ediləcək dəyişikliklərin müəyyənləşdirilməsi, təsdiq üçün təqdim edilməsi və dəyişikliklərin dərc edilməsi	"AİF"ASC	Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi, Əmək və Əhalinin Sosial Müdafiəsi Nazirliyi	<ul style="list-style-type: none"> • 2020-ci ildə real ÜDM-in 9 milyon manat artması; • dövlət vəsaitindən səmərəli istifadə məqsədilə güzəştli ipoteka üçün ayrılan büdcə vəsaitlərinin "MİDA" MMC-nin uyğun qiymətə mənzil təminatı layihələrinə cəlb edilməsi nisbətinin müəyyən edilməsi və 	2017
2.4.2.	"AİF" ASC ilə Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi arasında əməkdaşlığın və tərəfdaşlığın yaradılması üçün qanunvericilik bazasının təkmilləşdirilməsi	Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi	Ədliyyə Nazirliyi, "AİF"ASC		2017

2.4.3.	İpoteka kreditinin verilməsi qaydalarına "MİDA" MMC-nin benefisiarlarının seçilməsi ilə bağlı meyarların daxil edilməsi	Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi	Əmək və Əhalinin Sosial Müdafiəsi Nazirliyi, "AİF" ASC	indikator kimi istifadə olunması; <ul style="list-style-type: none"> • ipoteka məqsədilə ayrılan vəsaitlərin aztəminatlı vətəndaşlar tərəfindən istifadəsi nisbətinin müəyyən edilməsi və indikator kimi istifadə olunması; • "MİDA" MMC-nin benefisiarlara satdığı mənzillər üçün "AİF" ASC-nin verdiyi kreditlərin ümumi sayı; • "AİF" ASC və "MİDA" MMC tərəfindən seçim meyarlarının uzlaşdırılmasının birgə nəzərdən keçirilməsi. 	2017
--------	---	---------------------------------	--	--	------