

**SAHİBKARLIQ FƏALİYYƏTİNDƏ ƏMLAKIN HÜQUQİ REJİMİ****E.A.XƏLƏFOV*****Bakı Dövlət Universiteti***

Təsərrüfat subyektlərinin əmlak hüquqlarını realizə etməsi prosesində əşya hüquq münasibətləri təşəkkül tapır. Həmin münasibətlərin xarakterik xüsusiyyəti ondan ibarətdir ki, subyekt hüququnu müstəqil surətdə, öz mənafeyini əşyanın faydalı xassələri hesabına təmin etməklə, onun sahiblik, istifadə və sərəncam üzrə mümkün davranış meyarını müəyyən edən qanuna müvafiq surətdə fəaliyyət göstərərək, realizə edir. Onun barəsində təşəkkül tapdığı hüquq münasibətinin obyektini qismində əmlak çıxış edir.

Sahibkarlıq fəaliyyətində tənzimlənən əşya hüquq münasibətləri istehsal, mübadilə, bölgü və istehlakla bağlıdır. İstehsalatdan kənar şəxsi tələbatların təmin olunmasına xidmət edən əşyalar təsərrüfat-hüquqi əşya kimi hüquq münasibətlərinin obyektini təşkil etmir.

Təsərrüfatçılığın əmlak əsasını mülkiyyət hüququ təşkil edir. Mülkiyyətçi öz əmlakı barəsində sahiblik, istifadə və sərəncam hüququna malikdir. Sahiblik hüququ dedikdə əmlaka faktiki sahib olma hüququ, istifadə hüququ dedikdə əşyanın faydalı xassələrindən istifadə etmə hüququ, sərəncam hüququ dedikdə isə əşyanın hüquqi taleyini həll etmək hüququ başa düşülür.

Mülkiyyət hüququnun mahiyyətini açıqlayaraq qanunverici Mülki Məcəllənin (MM) 152.5-ci maddəsində qeyd edir ki, mülkiyyətçi qanunvericiliklə və ya başqa şəkildə, o cümlədən müqavilə məhdudiyətləri ilə müəyyənləşdirilmiş hədlərdə əmlaka (əşyaya) sərbəst surətdə sahib ola bilər, ondan istifadə edə bilər və ona dair sərəncam verə bilər, həmin əmlaka başqa şəxslərin sahibliyinə yol verməyə bilər, ona mənsub əmlak barəsində öz mülahizəsi ilə istənilən hərəkətləri edə bilər, bir şərtlə ki, həmin hərəkətlər qonşuların və ya üçüncü şəxslərin hüquqlarını pozmasın, yaxud hüquqdan sui-istifadə olmasın.

Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasının 15-ci maddəsinə müvafiq olaraq Azərbaycan Respublikasında iqtisadiyyatın inkişafı müxtəlif mülkiyyət növlərinə əsaslanaraq xalqın rifahının yüksəldilməsinə xidmət edir. Eyni zamanda Konstitusiyanın 29-cu maddəsinin ikinci hissəsinə müvafiq olaraq mülkiyyətin heç bir növünə üstünlük verilmir. Mülkiyyət hüququ, o cümlədən, xüsusi mülkiyyət hüququ qanunla qorunur. Bu müddəalara müvafiq olaraq xüsusi, dövlət və bələdiyyə mülkiyyəti sahibkarlıq fəaliyyətinin həyata keçirilməsində sərbəst istifadə edilə bilər və qanunverici bununla əlaqədar məhdudiyətlər nəzərdə tutmamışdır. Bununla yanaşı MM 64.6-cı maddəsində qeyd edilir ki, dövlət orqanları və yerli özünüidarə orqanları təsərrüfat ortaqlıqlarının və cəmiyyətlərin təsisçiləri (iştirakçıları) ola bilməz. Bu müddəa müəyyən mənada, dövlətin sahibkarlıq fəaliyyətini həyat keçirmək hüququnu məhdudlaşdırır və qanunvericiliyə uğunlaşdırılmalıdır.

Əşya üzərində mülkiyyət hüququnun əldə edilməsinin və ona xitam verilməsinin, ondan istifadə və onun barəsində sərəncam vermənin

xüsusiyyətləri mülkiyyət formasından asılı olaraq qanunla müəyyən edilir. Qanun həmçinin yalnız dövlət, yaxud bələdiyyə mülkiyyətində ola biləcək əmlak növlərini müəyyən edir.

Belə ki, «Mülki dövriyyədə olmasına yol verilməyən (mülki dövriyyədən çıxarılmış) əşyaların siyahısı haqqında» 23 dekabr 2003-cü il tarixli qanuna müvafiq mülki dövriyyədən çıxarılmış əşyaların siyahısı və «Mülki dövriyyənin müəyyən iştirakçılarna mənsub ola bilən və dövriyyədə olmasına xüsusi icazə əsasında yol verilən (mülki dövriyyəsi məhdudlaşdırılmış) əşyaların siyahısı haqqında» 23 dekabr 2003-cü il tarixli qanuna müvafiq olaraq isə mülki dövriyyəsi məhdudlaşmış əşyaların siyahısı müəyyən edilmişdir.

«Dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi haqqında» tarixli qanunun 6.2.-ci maddəsində göstərilən Azərbaycan Respublikasının dövlət mülkiyyətində saxlanılan əmlak növlərinin özəlləşdirilməsi qadağan edilmişdir. Məsələn üçün Yer in təki, meşə fondu, su ehtiyatları, dövlət sərhəd zolaqları və üzərindəki daşınmaz əmlak, hava məkanı, Xəzər dənizinin (gölünün) Azərbaycan Respublikasına məxsus olan sektorunun suları, geostasionar orbitlərdəki peyk rabitəsi vasitələrinin və s. özəlləşdirilməsi qadağan edilmiş və beləliklə də, bu əmlak dövlətin mülkiyyətindədir. «Bələdiyyə torpaqlarının idarə edilməsi haqqında» 29 iyun 2001-ci il tarixli qanunun 11.7-ci maddəsinə müvafiq olaraq isə «ümumi istifadədə olan bələdiyyə torpaqlarının bütövlükdə icarəyə verilməsinə yol verilmir», 6.4-cü maddəsinə əsasən isə «elektrik, rabitə, neft-qaz və nəqliyyat xətləri və sənaye müəssisələrinin sanitariya-mühafizə zonaları altındakı bələdiyyə torpaqlarının çoxmərtəbəli, çoxmənzilli, fərdi yaşayış və bağ evlərinin, qarajların tikintisi və sahibkarlıq fəaliyyəti məqsədilə zəruri tikililərin inşası üçün, habelə çoxmənzilli yaşayış evlərinə aid torpaq sahələrinin kənar məqsədlər üçün xüsusi mülkiyyətə, istifadəyə və icarəyə verilməsinə yol verilmir. Həmçinin Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsinin 48-ci maddəsinin 3-cü hissəsinə əsasən əcnəbilər və vətəndaşlığı olmayan şəxslər, xarici hüquqi şəxslər, beynəlxalq birliklər və təşkilatlar, habelə xarici dövlətlər Azərbaycan Respublikasında torpaq sahələrini yalnız icarə hüququ əsasında əldə edə bilərlər.

Xüsusi mülkiyyət subyektləri qismində vətəndaşlar və hüquqi şəxslər çıxış edir. Sahibkarlıq sahəsinə tətbiqən qeyd olunmalıdır ki, sahibkar vətəndaşlar, dövlət idarələri istisna olmaqla, kommərsiya və qeyri-kommərsiya təşkilatları əsasında təsərrüfatçılıq fəaliyyətini həyata keçirdikləri əmlakın mülkiyyətçisi kimi çıxış edirlər.

Dövlət və bələdiyyə mülkiyyətinin subyektləri kütləvi hakimiyyəti həyata keçirən qurumlar, müvafiq olaraq Azərbaycan Respublikası onun tərkibinə daxil olan Naxçıvan Muxtar Respublikası və bələdiyyələrdir.

MM-nin 155-ci maddəsinə əsasən Azərbaycan Respublikasına mülkiyyət hüququ ilə mənsub olan əmlak dövlət mülkiyyətidir. Fiziki, hüquqi şəxslərin və ya bələdiyyələrin mülkiyyətində olmayan torpaq və digər təbii ehtiyatlar dövlət mülkiyyətidir. Dövlət büdcəsinin vəsaiti Azərbaycan Respublikasının mülkiyyətidir. Dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi haqqında qanunda nəzərdə tutulmuş qaydada dövlət öz mülkiyyətində olan əmlakı fiziki və hüquqi şəxslərin mülkiyyətinə verə bilər.

MM-nin 43.3 və 43.4-cü maddələrinə əsasən Azərbaycan Respublikası mülki hüquq münasibətlərində eyni ilə digər hüquqi şəxslər kimi iştirak edir. Bu hallarda Azərbaycan Respublikasının səlahiyyətlərini onun hüquqi şəxslər olmayan orqanları həyata keçirirlər. Bələdiyyələr mülki hüquq münasibətlərində eyni ilə digər hüquqi şəxslər kimi iştirak edirlər. Bu hallarda bələdiyyənin

səlahiyyətlərini onun hüquqi şəxslər olmayan orqanları həyata keçirirlər. Bu anlayışa MM-nin 54-cü maddəsində nəzərdə tutulan idarə anlayışı uyğun gəlir. Maddədə göstərilir ki, hüquqi şəxsin idarəetmə, sosial-mədəni və ya digər qeyri-kommersiya xarakterli funksiyaların həyata keçirilməsi üçün yaratdığı təşkilat idarə sayılır. İdarə hüquqi şəxs deyildir və hüquqi şəxsin təsdiq etdiyi əsasnamə üzrə fəaliyyət göstərir. İdarə ona təhkim edilmiş əmlak barəsində qanunla müəyyən-ləşdirilmiş hədlərdə, öz fəaliyyətinin məqsədlərinə, hüquqi şəxsin tapşırıqlarına və əmlakın təyinatına uyğun sahiblik, istifadə və sərəncam hüquqlarını həyata keçirir. İdarənin öhdəlikləri üçün məsuliyyət idarəni yaratmış hüquqi şəxsin üzərinə düşür. Dövlət idarələrinin və digər idarələrin ayrı-ayrı növlərinin hüquqi vəziyyətinin xüsusiyyətləri qanunvericiliklə müəyyən-ləşdirilir.

Dövlət əmlakının sərəncamçısı Azərbaycan Respublikasının Dövlət Əmlakının İdarə Edilməsi üzrə Dövlət Komitəsidir. Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 16 noyabr 2005-ci il tarixli fərmanı ilə təsdiq edilmiş «Azərbaycan Respublikasının Dövlət Əmlakının İdarə Edilməsi üzrə Dövlət Komitəsi haqqında əsasnamə»yə müvafiq olaraq komitə dövlət əmlakının idarə edilməsi, onun özəlləşdirilməsi, bu sahəyə investisiyaların cəlb olunması sahəsində dövlət siyasətinin həyata keçirilməsini, dövlət əmlakı barəsində sərəncam verilməsi, dövlət əmlakının və onun barəsində bağlanmış əqdlərin qeydiyyatının aparılması, dövlət müəssisələrinin sağlamlaşdırılması və özəlləşdirməyə hazırlanması, dövlət müəssisələri özəlləşdirildikdən sonra onların yeni mülkiyyətçiləri tərəfindən həmin müəssisələrə investisiya qoyuluşu üzərində nəzarətin həyata keçirilməsini təmin edən mərkəzi icra hakimiyyəti orqanıdır.

Əmlakın hüquqi rejiminin müəyyən edilməsi sahibkarlar qarşısında duran mühüm məsələlərdən biridir. Bu baxımdan ilk növbədə, «əmlak» anlayışını vermək zəruridir. Bu anlayış iki mənada qiymətləndirilə bilər. Əmlak kimi əşyalar və maddi nemətlər həmçinin pul və qiymətli kağızlar başa düşülə bilər. Əmlak anlayışı qanunvericilikdə məhz bu mənada istifadə edilir. Həmçinin əmlak əşyaların və əmlak hüquqlarının məcmusu kimi də başa düşülür. MM-nin 135-ci maddəsində göstərilir ki, yalnız fiziki obyektlər əşya sayılır. Pullar və qiymətli kağızlarda əşyadır. Əmlak istənilən əşyaların və qeyri-maddi əmlak nemətlərinin toplusudur.

Əmlakı müxtəlif meyyarlara görə təsnifləşdirmək olar:

1. Daşınan və daşınmaz əmlak (MM-nin 135.4-cü maddəsi).
2. İstehsalat fəaliyyətində istifadə edilən əmlak və qeyri-istehsalat təyinatlı əmlak. İqtisadi əhəmiyyətindən başqa bu təsnifat əsas vəsaitlər üzrə amortizasiya hesablamalarında, qeyri-maddi aktivlərin dəyərinin ödənilməsi məsələlərinin həlli zamanı istifadə edilir.
3. Mülki dövriyyədə iştirakına görə mülki dövriyyədən çıxarılmış, mülki dövriyyəsi məhdudlaşdırılmış, sərbəst özgəninkiləşdirilən və bir şəxsdən digər şəxsə keçə bilən əmlak (MM-nin 136-cı maddəsi).
4. İstehsal prosesində iştirakından, dəyərlərinin istehsal edilən malın dəyərinə hissə-hissə və ya vahid istehsal dövründə keçməsindən, istifadəsinin müddətindən, obyektin dəyərindən asılı olaraq əsas dövriyyə vəsaitləri.

5. Maddi (əsas və dövriyyə vəsaitləri) və qeyri-maddi aktivlər.

Beləliklə, əmlakın hüquqi rejimi dedikdə, əmlakın alınması, sahibkarlıq fəaliyyətinin həyata keçirmə prosesi zamanı ona qarşı irəli sürülən tələblərin məcmusu başa düşülə bilər.

Əmlakın hüququ rejimi subyektin ancaq sərəncam verici səlahiyyəti

yətləri prizmasından qiymətləndirilməməlidir. Təsərrüfat fəaliyyətində əmlakın hüquqi rejimi özünü bu əmlakın uçotunun xüsusi qaydalarının, onun dəyərini ödənilməsi qaydasının mövcudluğu baxımdan göstərir.

MM-nin 135.4-cü maddəsinə müvafiq olaraq əşyalar daşınmaz və daşınan ola bilər. Torpaq sahələri, Yer in təkinin sahələri, ayrıca su obyektləri, meşələr, çoxillik əkmələr, binalar, qurğular və torpaqla möhkəm bağlı olan digər əşyalar, yəni təyinatına tənəsübsüz zərər vurulmadan yerinin dəyişdirilməsi mümkün olmayan obyektlər daşınmaz əşyalardır. «Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında» 29 iyun 2004-cü il qanunu bu müddəanı bir qədər də inkişaf etdirmişdir. Qanunun 1.0.1-ci maddəsinə əsasən daşınmaz əmlak üzərində hüquqlar dövlət qeydiyyatına alınmalı olan torpaq sahələri, Yer in təkinin sahələri, ayrıca su obyektləri (sututarlar) və torpaqla möhkəm bağlı olub, təyinatına tənəsübsüz (hədsiz) zərər vurulmadan yerinin dəyişdirilməsi mümkün olmayan bütün əşyalar, o cümlədən binalar, qurğular, yaşayış və qeyri-yəşayış sahələri, fərdi yaşayış və bağ evləri, meşələr və çoxillik əkmələr, əmlak kompleksi kimi müəssisələrdir. Qanunvericilik daşınmaz əmlakın dövlət qeydiyyatından keçməsinə nəzərdə tutmuşdur. Belə ki, MM-nin 139-cu maddəsinə əsasən mülkiyyət hüququ və daşınmaz əmlaka digər hüquqlar, bu hüquqların məhdudlaşdırılması, əmələ gəlməsi, başqasına keçməsi və xitamı dövlət qeydiyyatına alınmalıdır.

Mülkiyyət hüququ, istifadə hüququ, ipoteka, servitutlar, habelə daşınmaz əmlaka digər hüquqlar qanunvericilikdə nəzərdə tutulan hallarda qeydə alınmalıdır. Daşınmaz əmlaka hüquqların dövlət qeydiyyatı Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabineti yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reestr Xidməti tərəfindən qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada tərtib edilən və aparılan daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində həyata keçirilir. Azərbaycan Respublikası Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidməti Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2005-ci il 7 fevral tarixli, 188 nömrəli fərmanı ilə yaradılmışdır. Onun əsasnaməsi Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2005-ci il 30 avqust tarixli, 286 nömrəli fərmanı ilə təsdiq edilmişdir. Xidmət Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinə və «Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri haqqında» qanununa uyğun olaraq daşınmaz əmlakın dövlət reyestrini tərtib edən və aparın mərkəzi icra hakimiyyəti orqanıdır. Xidmətin fəaliyyət istiqamətlərinə dövlət reyestrində daşınmaz əmlaka mülkiyyət və digər əşya hüquqlarının dövlət qeydiyyatını həyata keçirilməsi, daşınmaz əmlakın vahid kadastrının tərtib edilməsi və aparılması, daşınmaz əmlak üzərində mülkiyyət və digər əşya hüquqlarının qeydiyyatı üçün zəruri olan inventarlaşdırma işlərini aparır və müvafiq texniki sənədləri tərtib edir, habelə xidmətin əsasnaməsinə uyğun olaraq torpaq sahələrinin yeni planının və ölçüsünün çəkilməsi, öz səlahiyyətləri daxilində tikililərin, o cümlədən, binalar, qurğular, yaşayış və qeyri-yəşayış sahələri, fərdi yaşayış və bağ evləri və əmlak kompleksi kimi müəssisələrin inventar və bazar münasibətlərinə uyğun real dəyərini müəyyənləşdirilməsinin təmin edilməsi aiddir.

## ƏDƏBİYYAT

### Normativ-hüquqi aktlar:

1. Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyası (12.11.1995-ci il tarixdə referendumda qəbul edilmişdir). Bakı 2008-c il Maddələr 15,29.
2. Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi (28 dekabr 1999-cu il tarixli qanunla təsdiq edilmişdir). Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik toplusu, 2004, №1, Maddələr: 8, 43.3, 43.4, 135, 136,139, 152.5,155.

3. «Mülki dövriyyədə olmasına yol verilməyən (mülki dövriyyədən çıxarılmış) əşyaların siyahısı haqqında» 23 dekabr 2003-cü il tarixli Qanun. Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik toplusu, 2004, №2, M.55.
4. «Mülki dövriyyənin müəyyən iştirakçılara mənsub ola bilən və dövriyyədə olmasına xüsusi icazə əsasında yol verilən (mülki dövriyyəsi məhdudlaşdırılmış) əşyaların siyahısı haqqında» 23 dekabr 2003-cü il tarixli Qanun. Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik toplusu. 2004, №2, M. 56.
5. «Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında Azərbaycan Respublikasının 29 iyun 2004-cü il tarixli Qanunu. Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik toplusu. 2004, №8, M. 603.
6. Valyuta tənzimi haqqında Azərbaycan Respublikasının 21 oktyabr 1994-cü il tarixli Qanunu Azərbaycan Respublikasının Ali Sovetinin Məlumatı. 1995, №7, M. 116.
7. Mühasibat uçotu haqqında Azərbaycan Respublikasının 29 iyun 2004-cü il tarixli Qanunu. Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik toplusu. 2004, №4, M. 605.
8. Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında Azərbaycan Respublikası Qanununun tətbiq edilməsi haqqında Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 10 avqust 2004-cü il tarixli Fərmanı Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik toplusu. 2004, №8, M. 621.
9. Багринский М., Суханов Е., Ярошенко К. Объекты гражданских прав // Хозяйство и право. № 5, 1995, 397 с.
10. Ершова И. Имущество и финансы предприятия: правовое регулирование: Практическое пособие. М.: Юрист, 1999, 251 с.
11. Матеи У., Суханов Е. Основные положения права собственности. М.: 1999, 319 с.
12. Морозова Л. Государство и собственность (проблемы межотраслевого института) // Государство и право. 1996, №12, с.29-38.

### **ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ИМУЩЕСТВА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**Э.А.ХАЛАФОВ**

#### **РЕЗЮМЕ**

Правильное и оптимальное определение правового режима имущества при осуществлении предпринимательской деятельности является одной из наиболее сложных проблем субъектов хозяйствования. Данная проблема одинаково важна как для собственника, так и для любого титульного владельца. В настоящей статье исследованы комплекс вопросов обособления имущества предпринимателем, правовые механизмы данной проблемы.

### **LEGAL REGIME OF PROPERTY IN THE REALIZATION OF ENTERPRISE ACTIVITY**

**E.A.KHALAPHOV**

#### **SUMMARY**

Correct the optimum definition of a legal regime of property in realization of enterprise activity is one of most difficult subjects of management. The presented problem is identically important both for the proprietor and for any title owner. The article investigates a complex of privatization of property by a businessman and legal mechanisms of the problem.