



Rəşad Rafiq oğlu Əbləsənov
Azərbaycan Texniki Universiteti, dissertant.
E-mail: rashad.alasanov@bk.ru
UOT: 332.6; JEL: P38; H82; R39.

Azərbaycanda daşınmaz əmlak bazarında dövlət nəzarəti və qiymətləndirilməsi mexanizminin təkmilləşdirilməsi istiqamətləri

Xülasə

Tədqiqatın məqsədi – müasir dövrdə daşınmaz əmlak bazarında dövlət nəzarəti və qiymətləndirilməsi mexanizminin təkmilləşdirilməsi istiqamətlərinin müəyyənləşdirilməsindən ibarətdir. Bu məqsədlə, daşınmaz əmlak bazarının xüsusiyyətləri araşdırılmış, dövlət nəzarəti mexanizmlərinin mahiyyəti açıqlanmışdır. Əmlak bazarının qiymətləndirilməsi mexanizminin əhəmiyyəti araşdırılmış və bununla bağlı mühüm məqamlar təhlil olunmuşdur. İqtisadiyyatın inkişafında daşınmaz əmlak bazarının rolunun əsas məqamları verilmişdir. Ayrı-ayrı iqtisadiyyat sahələrinin yeni artım mənbələrinin formalaşdırılmasında əmlak bazarına dövlət nəzarətinin gücləndirilməsinin vacibliyi əsaslandırılmışdır. Tədqiqatın metodologiyası – kimi müxtəlif iqtisadi metodlardan, o cümlədən təhlil, sintez və ümumiləşdirmə metodlarından istifadəyə üstünlük verilmişdir. Məqalədə baxılan məsələlər üzrə digər elmi-metodoloji yanaşmalar da nəzərə alınmışdır. Tədqiqatın tətbiqi əhəmiyyəti – alınmış elmi-praktiki nəticələrdən Azərbaycanda daşınmaz əmlak bazarında dövlət nəzarəti mexanizmlərinin təkmilləşdirilməsi tədbirlərində və qiymətləndirmə mexanizmlərinin hazırlanmasında istifadə edilməsi imkanları ilə əlaqəlidir. Tədqiqatın nəticələri – müasir global problemlərin davam etdiyi və iqtisadi resesiyanın baş verdiyi şəraitdə iqtisadi resurslardan, o cümlədən daşınmaz əmlakdan səmərəli istifadənin edilməsi üzrə əlavə tədbirlərin görülməsi və məqsədli proqramların hazırlanması işlərində səmərəli ola bilməsi ilə bağlıdır. Tədqiqatın orijinallığı və elmi yeniliyi – baxılan problemlər üzrə araşdırmalar və ümumiləşdirmələr əsasən müəllifin nəzəri tədqiqat materiallarına və özünün praktiki təcrübəsinə söykənmişdir. Buna görə də materialların orijinallığı təmin edilmişdir. Hazırkı şəraitdə ölkədə daşınmaz əmlak bazarında dövlət nəzarətinin və qiymətləndirmə mexanizminin maksimum təkmilləşdirilməsinin vacibliyi əsaslandırılmışdır. Əmlak bazarının müasir dövlət nəzarəti mexanizmləri əsasında tənzimlənməsi və qiymətləndirilməsi proseslərinin dövrün tələblərinə uyğun şəkildə təkmilləşdirilməsi vacib hesab olunmuşdur. Azərbaycanda yaxın perspektivdə daşınmaz əmlak bazarının dövlət nəzarəti və qiymətləndirmə mexanizmlərinin təkmilləşdirilməsi üzrə tövsiyələr hazırlanmış və təkliflər verilmişdir.

Açar sözləri: daşınmaz əmlak, daşınmaz əmlak bazarı, dövlət nəzarəti, qiymətləndirmə, qiymətləndirmə mexanizmi, dövlət nəzarətinin səmərəliliyi, qiymətləndirmə mexanizminin səmərəliliyi.

Giriş

Müasir dövrdə daşınmaz əmlak bazarının tənzimlənməsi və global iqtisadi çağırışlar şəraitində inkişafının təmin edilməsi müasir dövrdə dövlətin əsas vəzifələrindən biridir. Belə ki, daşınmaz əmlak bazarının optimal fəaliyyəti üzrə iqtisadi siyasətin formalaşdırılması və reallaşdırılması zamanı, ilk növbədə bu sahənin fəaliyyət xüsusiyyətlərinin nəzərə alınması vacibdir. Bunun üçün, dövlət ilk növbədə qanunvericilik bazasını təkmilləşdirməklə bərabər, daşınmaz əmlak bazarının işlək mexanizmlərinin yaradılması və bu bazarın səmərəli idarə edilməsi üzrə dövlət nəzarəti mexanizmlərinin tətbiqinə nail olmalıdır. Qeyd edək ki, idarəetmə mexanizmləri və funksiyaları çevik və operativ, konstruktiv və obyektiv olmalı, mövcud daşınmaz əmlak bazarının inkişafını özündə ehtiva etməlidir. Bu sahədəki dövlət tənzimləmə mexanizmlərinin adekvatlığı daşınmaz əmlak bazarı iştirakçıları tərəfindən qəbul



olunmalıdır. Digər tərəfdən, dövlət nəzarəti mexanizmləri mütərəqqi dünya təcrübəsinə əsaslanmalı və daşınmaz əmlak bazarının inkişaf səmtlərinə, xüsusiyyətlərinə uyğun şəkildə hazırlanaraq tətbiq olunmalıdır. Hazırkı şəraitdə daşınmaz əmlak bazarında yer alan komponentlərinin obyektiv olaraq qiymətləndirilməsi və bunlarla bağlı qiymətləndirmə fəaliyyətinin səmərəli təşkili xüsusi əhəmiyyət kəsb edir. Bu sırada hər bir müəssisənin balansında olan daşınmaz əmlaklardan səmərəli istifadə təmin edilməli və daşınmaz əmlak potensialının istehsal, yaxud kommersiya dövriyyəsinə cəlbinə münbit şərait yaradılmalıdır. Eyni zamanda, qiymətləndirmə fəaliyyətinin optimal təşkili məqsədilə analitik məlumat bazası formalaşdırılmalı, daşınmaz əmlak bazarın mütəmadi monitorinqi keçirilməlidir. Daşınmaz əmlak bazarının təhlili bazarda mövcud seqmentlər haqqında təsəvvür yaratmaq və mühüm qərarların verilməsi üçün məlumat bazası formalaşdırmaqla bağlıdır. Son dövrlərdə, Azərbaycanda milli iqtisadi inkişaf proseslərinin və mexanizmlərinin yenilənməsi və təkmilləşdirilməsi prosesləri intensiv xarakter almışdır. Strateji yol xəritələri çərçivəsində daşınmaz əmlak bazarının təkmilləşdirilməsi və inkişaf etdirilməsi dörd əsas strateji hədəflərdən biri kimi qəbul olunmuşdur [1]. Bunlarla yanaşı, ölkəmizdə daşınmaz əmlak bazarının tənzimlənməsi mexanizmləri mütləq şəkildə təkmilləşdirilməli və yenilənməlidir. Bu sahədə olan mexanizmlər və yanaşmalar, ilk növbədə dövlət mülkiyyətinin maksimum səmərəli olaraq özəlləşdirilməsinə və yaxud ondan istifadənin səviyyəsinin yüksəldilməsinə, ölkədə mövcud daşınmaz əmlak bazarının inkişaf səviyyəsinin artırılmasına, bazar iştirakçılarının motivasiyasının təmin edilməsinə, mövcud əmlak resurslarının istehsal və kommersiya dövriyyəsinə cəlb olunmasına, ölkə iqtisadiyyatının inkişafı və artımı proseslərində daşınmaz əmlak potensialından istifadənin genişləndirilməsinə təkan verməlidir. Hər bir daşınmaz əmlak komponentinin iqtisadiyyatın müxtəlif sahələri ilə inteqrativ imkanları, əlavə dəyər yaratmaq və gəlir gətirmək potensialı obyektiv qiymətləndirilməli, hesablamalar və proqnozlaşdırmalar aparılmalıdır. Daşınmaz əmlak bazarındakı situasiya, bazar konyunkturası və bazar seqmentlərinin adekvatlığı xüsusi olaraq izlənilməli, bu proseslərdəki dəyişikliklərə və səmtlərə uyğun olaraq operativ idarəetmə qərarları verilməlidir. Bu amillər baxımından, daşınmaz əmlak obyektlərinə və onlarla bağlı fəaliyyət sahələrinə investisiyaların yatırılması iqtisadi kontekstdə kifayət qədər əhəmiyyətli və aktualdır. Digər tərəfdən, bütün bunlar mühüm sosial-iqtisadi əhəmiyyət kəsb edir və əhalinin yaşayış səviyyəsinin yüksəldilməsi ilə bərabər, iqtisadiyyatın müxtəlif sahələrinin inkişafına müsbət təsir göstərir. Həm də yeni iqtisadi artım mənbələri formalaşdırır, vergi qoyma bazası yaradır, yeni iş yerləri açılır, əmək resurslarından və digər resurslardan – xammallardan, bütövlükdə bütün növ iqtisadi resurslardan məhsuldar istifadəyə yeni potensial formalaşır.

Müasir dövrdə əmlak bazarının inkişaf etdirilməsində və idarə olunmasında dövlət nəzarəti mexanizmlərinin səmərəlilik problemləri

2016-cı il dekabrın 16-dan başlayaraq ölkəmizdə iqtisadiyyatın müxtəlif perspektiv sahələri üzrə strateji yol xəritələri reallaşdırılmaqdadır. Belə ki, strateji yol xəritəsində “Özəlləşdirmə və dövlət mülkiyyətində olan müəssisələrlə bağlı islahatların həyata keçirilməsi” adlı strateji hədəfdə yaxın perspektivdə çoxlu sayda qeyri-səmərəsiz istifadə olunan və özəlləşdirməyə verilmiş müəssisələrin əmlak potensialının istehsal və bazar iqtisadiyyatı dövriyyəsinə cəlb edilməsi üçün təsirli tədbirlərin görülcəyi müəyyənləşdirilmişdir. Eyni zamanda, dövlət əmlakının idarə edilməsi üzrə mövcud fəaliyyət mexanizmlərinin təkmilləşdirilməsi və həmin proseslərə idarəetmə mexanizmlərinin yenilənməsi isə obyektiv zərurət kimi ortaya çıxmışdır. Dövlət mülkiyyətindən maksimum səmərəli istifadə məsələsində dövlətin məsuliyyətinin daha da artırılması təmin olunmalıdır və təsadüfi deyildir ki, ölkə konstitusiyasında qeyd olunmuşdur ki, Azərbaycan Respublikasında



mülkiyyət toxunulmazdır və dövlət tərəfindən müdafiyyə olunur [2]. Daşınmaz əmlak növlərinin təyinatı üzrə istifadəsi məsələləri və bununla bağlı dövlət mülkiyyətində olan daşınmaz əmlak potensialından istifadənin səmərəliliyinin təmin edilməsi problemləri kompleks baxılmalı, ardıcıl tədbirlər görülməli, işlək mexanizmlər hazırlanmalı və bütün bu istiqamətlər üzrə məhsuldar fəaliyyət alətləri tətbiq edilməlidir. Yaşayış binaları və evlər, ofislər və otellər, sənaye obyektləri, anbar binaları, çoxfunksiyalı binalar və tikililər öz təyinatları üzrə daim istismar olunmalı, dövlətə və cəmiyyətə mənfəət gətirməli, fayda verməli, bu mülklərin sahibləri, həm də dövlət müvafiq qazanc əldə etməlidirlər. Daşınmaz əmlak bazarı iştirakçılarının sağlam və şəffaf münasibətlərinin formalaşdırılmasına, bu bazarda sağlam rəqabət mühitinin yaradılmasına, güclü maddi-texniki bazanın, yəni infrastruktur şəbəkəsinin təşkilini ciddi önəm verilməlidir.

Daşınmaz əmlak bazarının mövcud vəziyyəti nəzərdə tutulmuş mexanizmlərinin vasitəsi ilə daim müşahidə olunmalı və nəzarətdə saxlanılmalı, preventiv və adekvat tədbirlər görülməsi üçün müvafiq idarəetmə və dövlət səviyyəsində mühüm qərarlar qəbul olunmalıdır. Bunun üçün, daşınmaz əmlak bazarının sabit fəaliyyətinə və onun inkişaf dinamikasının intensivliyinə əngəllər yaradan halların öyrənilməsi və onların aradan qaldırılması tədbirləri görülməlidir. Ölkədə mövcud sosial-iqtisadi duruma və iqtisadi inkişaf təmayüllərinə uyğun şəkildə daşınmaz əmlak bazarının tənzimlənməsi mexanizmləri həyata keçirilməlidir. Bununla əlaqədar olaraq daşınmaz əmlak bazarının konyunkturasi, bu bazardakı tələb və təklif arasındakı balansın araşdırılması və lazım gəldikdə tarazlaşdırıcı metodlarının bazarda tətbiqinin stimullaşdırılması vacib məsələlərdəndir. Daşınmaz əmlak obyektinin dövlət üçün prioritetləşdirilən səviyyədə istifadəsinin təmin edilməsi və ondan gözlənilən gəlirlilik səviyyəsinə əməl olunması üçün müvafiq tədbirlərin görülməsi müasir dövrün daşınmaz əmlakla bağlı dövlətin ən mühüm vəzifələrindən və strateji yanaşmalarından biri kimi xarakterizə olunur. Bazar iqtisadiyyatı şəraitində dövlət əmlakının idarə edilməsi üzrə nəzarət funksiyalarının optimal təşkili və bununla bağlı daşınmaz əmlak bazarının səmərəli fəaliyyətinə nail olunması vacib şərtlərdəndir. Özəlləşdirmə proseslərində bir tərəfdən dövlət müəssisələrinin bazar iqtisadiyyatı prinsipləri əsasında tamamilə, yaxud qismən şəxsi mülkiyyətə ötürülməsi prosesləri reallaşdırılır. Amma, dövlət elə etməlidir ki, özəlləşdirmə prosesləri şəffaf şəkildə və yüksək peşakarlıq səviyyəsində həyata keçirilsin və son nəticədə dövlət müəssisələrində fəaliyyət göstərən əmək kollektivlərinin marağı təmin olunsun, ədalətlik prinsipləri pozulmasın və özəlləşdirilən daşınmaz əmlak potensialı ölkə iqtisadiyyatına və onun mülkiyyətçilərinə qazanc gətirə bilsin. Əslində, özəlləşdirmə bir məqsəd deyil, yəni və vasitədir. Məqsəd isə dövlət mülkiyyətinin özəlləşdirilməsi yolu ilə ölkədə sahibkarlar sinifini yaratmaq, milli burjuaziyanı formalaşdırmaq, bütün mülkiyyət formalarının inkişafına nail olmaqdan ibarətdir [3]. Qeyd edək ki, özəlləşdirmə proseslərinə nəzarət mexanizmlərinin mahiyyəti ilk növbədə sosial ədalətin qorunması, dövlətin və ölkə əhalisinin maraqlarının təmin edilməsi bilavasitə bağlı olmalıdır. Dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi ilə bağlı proseslər ölkədə iqtisadi islahatın ən mühüm tərkib hissələrindən biri kimi qiymətləndirilir. Dövlət mülkiyyətinin özəlləşdirilərək fəal şəkildə istehsal, təsərrüfat və kommersiya proseslərinə cəlb edilməsi, iqtisadiyyatımızın investisiya cəlb ediciliyi mühitini əhəmiyyətli səviyyədə yüksəldir və əlavə stimullar formalaşdırır. Xarici investorlar özəl strukturlara və özəlləşdirilmiş daşınmaz əmlak obyektlərinə uzunmüddətli dövr üçün investisiyaların yatırılmasında daha çox maraqlıdırlar və bu cür yanaşma başa düşüləndir. Belə ki, istənilən istehsal və ya kommersiya fəaliyyətinin inkişafının təmin edilməsi və mənfəətin planlaşdırılan səviyyəyə çatdırılması üçün müəyyən vaxt tələb olunur. Dövlətin sərəncamında olan daşınmaz əmlakların və özəlləşdirilməyə vermiş iri müəssisələrin



mülkiyyət formalarının yenilənməsi, yəni özəl sektorun sərəncamına verilməsi milli iqtisadiyyatın strukturunun təkmilləşdirilməsinə, bütövlükdə iqtisadiyyatın inkişafının liberallaşdırılmasına, biznes və sahibkarlıq subyektlərinin fəaliyyətinin genişlənməsinə, bütün sahələrdə sağlam rəqabət mühitinin formalaşmasına, son nəticədə isə milli gəlirin və əhalinin gəlirlərinin artmasına, vergiqoyma mənbələrinin formalaşmasına əlverişli şərait yaradır. Ölkəmizdə dövlət əmlakının idarə edilməsinin təkmilləşdirilməsi üzrə müvafiq dövlət proqramı reallaşdırılmışdır [4]. Bu proqramda əsas vəzifələr kimi dövlət əmlakının idarə edilməsi sahəsində mükəmməl tənzimləmə mexanizmlərinin yaradılması, dövlət müəssisə və təşkilatlarının sərəncamında olan daşınmaz əmlakdan maksimum səmərəli istifadənin təşkili, Həmin müəssisələrin sağlamlaşdırılması proseslərinin sürətləndirilməsi, həmin dövlət müəssisələrinə investisiyaların cəlb edilməsi daha çox yer almışdır.

Müasir dövrdə ölkəmizdə dövlət əmlakının idarəetməyə verilməsi mexanizmləri hələ də tamamilə özünü doğrultmur və bir sıra idarəetməyə verilmiş dövlət müəssisələrində qarşıya qoyulmuş strateji məqsədlərə nail olunmamışdır. Bunlar xüsusilə energetika və metallurgiya sənayesi müəssisələrində özünü daha çox qabarıq biruzə vermişdir. Bundan əlavə, təsərrüfat cəmiyyətlərində və özəlləşdirməyə verilmiş dövlət müəssisələrində dövlətə məxsus aktivlərdən istifadə edilməsi problemlərinə nəzərt mexanizmləri o qədər də yüksək səviyyədə deyildir və bu qəbildən olan nəzarət mexanizmlərinin müasir dövrün tələblərinə uyğun təkmilləşdirilməsi problemləri həll edilməmiş qalmaqdadır. Ölkəmizdə bununla bağlı müəyyən tədbirlər görülsə, həmçinin məhsul dövlət orqanlarının strateji planları və yanaşmaları olsa belə dövlət əmlakından maksimum səmərəli istifadə edilməsi üzrə fəaliyyət mexanizmlərinin müəyyənəşdirilməsi və bu proseslərin idarə edilməsində dövlət nəzarəti mexanizmlərinin daha optimal variantlarının hazırlanması üçün səylərin artırılması tələb olunur. 2015-2019-cu illər üzrə Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin Stratejiya Planında dövlət əmlakının idarə edilməsi, onun özəlləşdirilməsi və bu sahələrə investisiyaların cəlbinin sürətləndirilməsi, daşınmaz əmlak potensialından istifadə mexanizmlərinin təkmilləşdirilməsi, bu proseslərə nəzarət etmə mexanizmlərinin müasir dövrün tələblərinə uyğunlaşdırılması məsələləri geniş yer almışdır [5]. Strateji planın hazırlanmasında və reallaşdırılması proseslərində əsas dəyərlər və prinsiplər kimi etibarlılıq, keyfiyyət, müştəri yanaşması, innovativlik və realizm götürülmüşdür. Mühüm məsələlərdən biri də daşınmaz əmlak bazarının idarə edilməsi ilə bağlı proseslərin elektronlaşdırılması - E-Hökumətə əsas tərəfdaş olmaq və dövlət nəzarəti mexanizmlərinin səmərəliliyinin təmin edilməsidir. Bundan əlavə, dövlət əmlakından səmərəli istifadə edilməsinə nail olunmaq üçün bunlarla bağlı fəaliyyətdə şəffaflığın artırılması, xidmətlərin keyfiyyətinin yüksəldilməsi, əmlak hüquqlarının qeydiyyatına bütün növ əmlakların daxil edilməsi, əmlak hüquqlarının qorunması istiqamətində tədbirlərin səmərəliliyinin artırılmasıdır. Mühüm hədəflərdən biri də, bütün ölkə üzrə Rəqəmsal Kadastr Məlumat Bazasının yaradılmasına nail olunmasını tam şəkildə təmin edilməsidir. Daşınmaz əmlak bazarının inkişafının intensivləşdirilməsi və dövlət nəzarəti mexanizmlərinin təkmilləşdirilməsi istiqamətində vacib məsələlərdən bir qrupu da dövlət əmlakının idarə edilməsi, özəlləşdirilməsi və qiymətləndirilməsi sahəsində müasir qlobal tələblərə cavab verən metodlar və mexanizmlərin tətbiqinə nail olmaqla bir başa bağlıdır. Məlumdur ki, mövcud özəlləşdirmə prosesləri ölkəmizin iqtisadi inkişaf tendensiyalarına və tempinə tam cavab vermir, bu proseslər kifayət qədər ləngdir, özəlləşdirməyə verilən daşınmaz əmlak baxımından güclü potensiala malik müəssisələrə investisiyaların cəlb edilməsi mexanizmləri zəifdir və nəticədə dövlət bir tərəfdən maliyyə resurslarından itirir, digər tərəfdən isə iqtisadi inkişaf proseslərində əlavə iqtisadi artım mənbəyi kimi çıxış edə biləcək resurslardan istifadə olunmur.



Torpaq bazarı və torpaq ehtiyatlarının fəal şəkildə milli iqtisadiyyatın inkişafı proseslərinə cəlb edilməsi, torpaq üzərində ədalətli mülkiyyət hüququ formalarının bərqərar olmasında yerquruluşu mexanizmlərinin təkmilləşdirilməsi və bu sahədə dünya təcrübəsinə dərinlən mənimsənilməsi xeyli vacibdir. Belə olduğu halda, ölkənin torpaq bazarında həyata keçirilən əqdlərin normativ - hüquqi əsaslarının obyektiv hazırlanması və torpaq resurslarının daşınmaz əmlak bazarlarında səmərəli istifadəsinin təmin edilməsi üçün əlavə güclü potensial formalaşdırılır [6]. Bunlarla bərabər, daşınmaz əmlak və torpaq idarəçilik infrastrukturunun inkişafının, gücləndirilməsinin təmin edilməsi məsələləri diqqəti cəlb eləyir. Belə ki, daşınmaz əmlak bazarnın inkişafının sürətləndirilməsi baxımından bu amillər həlledici amillərdən hesab olunur. Düzdür, Azərbaycan bu sahədə müəyyən inkişaf proseslərini dünya təcrübəsinə uyğunlaşdırmağa nail olmuşdur və bunu beynəlxalq təşkilatların nümayəndələri də bildirirlər. Milli iqtisadiyyatda strateji hədəflərə çatmaq istiqamətində prioritet kimi müəyyənləşdirilmiş vəzifələrin öhdəsindən gəlmək üçün inamlı addımlar atılmaqdadır, o cümlədən əmlak idarəçiliyi və daşınmaz əmlak bazarına dövlət nəzarəti mexanizmlərinin gücləndirilməsi baxımından görülən tədbirləri qeyd etmək mümkündür. Daşınmaz əmlakın idarəçiliyi ilə bağlı prosedurlarda və əməliyyatlarda şəffaflıq və operativlik təmin edilmiş və bu məqsədlə “bir pəncərə” sistemi yaradılmışdır. Bu sistem çərçivəsində 31 elektron, 3 onlayn və SMS xidmət vətəndaşların sərəncamına verilib. Azərbaycan Dünya Bankı və Beynəlxalq Maliyyə Korporasiyası tərəfindən hər il dərc olunan “Doing Business” hesabatlarında daşınmaz əmlakın qeydiyyatının yüksək səviyyədə təşkilinə görə 189 dünya ölkəsi arasında ilk yerlərdə qərarlaşmışdır [7]. Dövlət reyestrinin aparılması üzrə proseslər kifayət qədər sadələşdirilmişdir. Burada həyata keçirilən təkmilləşdirmə, o cümlədən “ASAN xidmət” mərkəzləri ilə əməkdaşlığın yüksək səviyyədə təşkili bürokratik əngəlləri xeyli azaldmışdır [8]. Bütün bu kimi tədbirlərin və sistemli yanaşmaların nəticəsində ölkəmizdə daşınmaz əmlak bazarnın inkişafının intensivləşdirilməsinə səy göstərilir [9]. Bu istiqamətdəki problemlərin həlli məsələlərinə prinsipial və məqsədli yanaşmalar təmin edilməli, əsas vəzifələr maksimum optimal müəyyənləşdirilməlidir. Ölkəmizdə daşınmaz əmlak bazarnın və onun idarə edilməsi ilə bağlı problemlərin qlobal iqtisadi çağırışlar kontekstində baxılması xeyli aktuallaşmışdır. Bu onunla izah edilməlidir ki, Azərbaycan özünün iqtisadi inkişaf modelində kifayət qədər yüksək strateji hədəflər ortaya qoymuşdur və dünyanın iqtisadi cəhətdən inkişaf etməkdə olan ölkələri sırasında yer almaq istiqamətində davamlı, həmçinin intensiv tədbirlər görməkdə israrlıdır. Bunun üçün, əsas etibarilə daşınmaz əmlak bazarına müstəqil və avtonom nəzarətədiçi orqanın formalaşdırılması, onun funksiyalarının müəyyənləşdirilməsi və bu orqanın daşınmaz əmlak bazarnın inkişafına məsul olan əsas dövlət orqanlarından asılı olmamasının təmin edilməsi vacib şərtlərdəndir.

Yaxın perspektivdə Azərbaycanda daşınmaz əmlak bazarnın inkişaf etdirilməsi və qiymətləndirmə mexanizmlərinin səmərəliliyinin artırılması yolları

Əsas daşınmaz əmlak növlərindən olan torpaq bir tərəfdən insan və cəmiyyət üçün əvəzedilməz qiymətli nemət hesab olunursa, digər tərəfdən, biznesin istənilən sahəsində torpaq biznes və sahibkarlıq predmeti kimi kifayət qədər tələb olunandır. Torpaq resurslarının biznes dövriyyəsinə cəlb edilməsi daşınmaz əmlak bazarnın genişləndirilməsinin əsas istiqamətlərindəndir. Torpaq və başqa daşınmaz əmlak növlərinin biznes və sahibkarlıq dövriyyəsinə fəal surətdə cəlb edilməsi iqtisadi və təsərrüfat münasibətləri sistemində intensivliyə səbəb olur, iqtisadi artıma rəvac verir, iqtisadi inkişafın yeni mənbələrini formalaşdırır, ümumilikdə ölkədə iqtisadi fəallığı yüksəldir, makroiqtisadi sabitliyin əsasını qoyur və gücləndirir, ayrı-ayrı iqtisadiyyat sahələrinin inkişafının sürətləndirilməsinə stimullar verir, milli iqtisadiyyatın əlavə dəyər yaradan sahələrinin inkişafı hesabına milli



məhsulun və əhalinin gəlirlərinin artımına əlverişli mühit yaranır. Ölkədə daşınmaz əmlak bazarının dünya təcrübəsinə uyğun şəkildə inkişafına nail olunması üçün çox işlər görülməlidir. İlk növbədə özəlləşdirmə proseslərinin bazar iqtisadiyyatı prinsiplərinin meyarlarına cavab verilməsi kontekstində təşkili və özəlləşdirilən daşınmaz əmlakların gecikdirilmədən təsərrüfat və kommersiya dövrəsinə daxil edilməsi problemləri həll edilməlidir. Özəlləşdirilən obyekt illərlə qapısı bağlı qalmamalı, ətrafı toz-torpaq, kol-kos basmamalı, işçilər sonuncu nəfərə qədər ixtisar edilməməli, müəssisələrin profili tamamilə dəyişdirilməməlidir. Özəlləşdirilən sənaye müəssisələrini yerlə-yeksan edib nə gəldi tikmək yol verilməz prinsiplər kimi qəbul edilməlidir və bununla bağlı qanunvericilik mütləq şəkildə qorunmalıdır. Başqa sözlə, daşınmaz əmlakın idarə edilməsi, daşınmaz əmlak bazarındakı proseslərə nəzarət sisteminin təkmilləşdirilməsi təmin edilməlidir. Yüzlərlə sistemyaradıcı sənaye müəssisələrinin özəlləşdirməyə verildikdən sonrakı taleləri hələ də sual altındadır. Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 19.07.2016-cı il tarixli Fərmanına əsasən özəlləşdirilməyə açıq elan edilən çoxlu sayda dövlət müəssisəsi və obyektləri hələ də sağlamlaşdırma proseslərini keçməmiş və həmin müəssisələrin dirçəldilməsinə, investisiyaların cəlb edilməsinə nail olunmamışdır. Məsələn, həmin siyahıda “Azneftkimyamaş” ASC-nin təbəçiliyində olan 13 müəssisənin özəlləşdirilməsi nəzərdə tutulsa da, bu müəssisələr üzrə həmin proseslər başa çatdırılmamışdır, yəni bu müəssisələrə investisiyaların cəlb edilməsinə, yaxud hərrac vasitəsi ilə satılmasına nail olunmamışdır. Digər bir mühüm sənaye müəssisəsi “Azəralüminium” ASC-nin müəssisələri ilə bağlıdır. Ümumilikdə, həmin siyahıda 214 müəssisə və obyektlərin özəlləşdirməyə açıq elan olunmasına baxmayaraq, hələ də bu müəssisələr üzrə özəlləşdirmə prosesləri başa çatdırılmamışdır [10]. Digər bir siyahı üzrə - Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 21.10.2016-cı il tarixli Sərəncamı ilə özəlləşdirilmə üçün nəzərdə tutulmuş müəssisə və obyektlərin özəlləşdirilməsi proseslərində də analogi vəziyyət diqqət çəkir [11]. Həmin siyahıda 111 müəssisənin investisiya hərrac və yaxud idarəetməyə verilmək yolu ilə özəlləşdirilməsi nəzərdə tutulmuşdur, amma bu proseslərin intensivliyi hiss olunmur. Ölkədə daşınmaz əmlak bazarının inkişafının intensivləşdirilməsi əsas etibarilə özəlləşdirmə proseslərinin maksimum səmərəli təşkilindən bilavasitə asılıdır. 1996-cı illərdən başlayaraq, dövlət müəssisələri bazasında aparılmış tədbirlər nəticəsində 1604 səhmdar cəmiyyətlər yaradılmışdır. İlk yerdə aqrar və sənaye sahələri qərarlaşmışdır, belə ki, aqrar sahədə yaradılan səhmdar cəmiyyətlərin sayı 435, sənaye sahələrində yaradılan səhmdar cəmiyyətlərin sayı isə 345 təşkil etmişdir. Amma, dinamikaya nəzər salsaq, 2011-2015-ci illərdə sənaye sektorunda dövlət müəssisələri bazasında səhmdar cəmiyyətlərin yaradılması faktı qeyd alınmamışdır [12].

Daşınmaz əmlak bazarının inkişafının qlobal iqtisadi çağırışlara adekvat şəkildə modelləşdirilməsi və ölkəmizdə reallaşdırmada olan strateji yol xəritələrində müəyyənləşdirilmiş hədəflərə uyğun şəkildə sürətləndirilməsi üçün bütün amillər, o cümlədən sosial-iqtisadi, iqtisadi-təşkilati, hüquqi, maliyyə-sığorta, xüsusilə investisiya, biznes mühitinin səviyyəsi və s. mütləq şəkildə dərinlən öyrənilməli, ümumiləşdirilməli və nəzərə alınmalıdır. Hazırda təkmilləşdirmə prosesləri aparılan əmlakların inventar qiymətlərinin, yəni kadastr qiymətlərinin müasir, həm də dəqiq desək, real bazar qiymətlərinə uyğunluğu problemlərinin maksimum səmərəli yollarının tapılması və optimal mexanizmlərinin tətbiqi məsələlərinin həllinə daha çox diqqət yetirilməlidir. Qiymətləndirmə mexanizmlərini “şişirtmələrdən” və “köpüklərdən” təmizləmək kimi məqsədlər qarşıya qoyulmalıdır. Müəyyənləşdirilən qiymətləndirmə meyarları və mexanizmləri, seçilən metodlar daşınmaz əmlak bazarı iştirakçılarının və eyni zamanda, dövlətin iqtisadi-sosial maraqlarına, əsas etibarilə



ilə mülkiyyətçi hüquqlarına və mənafeələrinə cavab verməlidir. Bu məsələrdə iqtisadi-hüquqi aspektlər, şəffaflıq və dürüstlük kimi prinsiplər qiymətləndirmə mexanizmlərini kökündə yer almalı və daşınmaz əmlak bazarının çevikliyində imkan verən qiymət siyasəti formalaşdırılmalıdır. Təsadüfi deyildir ki, Azərbaycanda daşınmaz əmlak bazarının inkişafına məsul dövlət orqanlarının Dünya Bankının dəstəyi ilə icra olunan “Daşınmaz Əmlakın Qeydiyyatı Layihəsi” çərçivəsində hazırlayaraq həyata keçirdiyi “Azərbaycanda Daşınmaz Əmlakların Kütləvi Qiymətləndirilməsi Layihəsi”nin İctimai Tədqimatında qeyd olunmuşdur ki, daşınmaz əmlakların rəsmi bazar dəyərinin təyin olunması sosial subsidiyalar, ipoteka, sığorta, daşınmaz əmlak sənayesinə investisiyaların qoyuluşu, alqı-satqı əməliyyatları, əmlak bazarı üzrə dövlət statistikalarının aparılması kimi sahələrdə mühüm əhəmiyyətə malikdir [13]. Qiymətləndirmə mexanizmlərinin və fəaliyyətinin çevikliyi, optimalığı daşınmaz əmlak bazarının inkişafının sürətləndirilməsində və ümumilikdə ölkədə daşınmaz əmlak bazarının mövcud mexanizmlərinin yenilənməsində, xüsusilə onun idarəçiliyi məsələlərində əhəmiyyətli islahatların aparılmasına və bununla bağlı mexanizmlərin təkmilləşdirilməsinə imkan verə bilər. Əmlak idarəçiliyi prosesləri dövlətin və onun vətəndaşlarının, müəssisələrinin ümumi maraqlarına xidmət edən səviyyədə təşkil olunmalı və bu istiqamətlərdə təkmilləşdirilməlidir. Əmlak idarəçiliyi sistemi maksimum səmərəli, şəffaf və çevik fəaliyyət mexanizmlərinə malik olmalı, rahat və daşınmaz əmlak bazarı iştirakçıları üçün kifayət qədər əlçatan səviyyədə olmalıdır [14]. Daşınmaz əmlak bazarının inkişafının modelləşdirilməsində vacib istiqamətlərdən biri də, mövcud dövlət əmlakı potensialından istifadənin səmərəli təşkilidir. Dövlət əmlakına sahiblik məsələləri, yaxud ondan istifadə ilə bağlı problemlər xaoslu xarakter daşımamalı, sistemli fəaliyyət mexanizmləri tətbiq edilməli və bunların üzərində nəzarət formaları təşkil edilməlidir. Hər hansı bir daşınmaz əmlakın idarəetməyə verilməsi tutarlı dəlillərlə əsaslandırılmalı və uzunmüddətli dövr üçün həmin əmlak potensialından istifadənin iqtisadi-sosial əsasları təhlil edilməli və proqnozlaşdırılmalıdır. Dövlət əmlakından istifadə proseslərində korrupsiya hallarına və hüquq pozmalarına qarşı vaxtında və operativ mübarizə aparılmalı, bu məqsədlərlə preventiv tədbirlər görülməlidir.

Daşınmaz əmlak bazarının inkişaf proseslərinin sürətləndirilməsinə imkan verən qiymətləndirmə fəaliyyətinin təşkili üçün bir qrup məsələlərə və fəaliyyət istiqamətlərinə kompleks və sistemli yanaşmanın təmin edilməsi vacibdir. Bu məsələlərdə daha mütərəqqi və səmərəli nəzarət mexanizmlərinə üstünlük verilməlidir. Daşınmaz əmlak bazarının iştirakçılarının həmin bazarda baş verən prosesləri izləməsi, nəzarət etməsi, şübhəsiz mümkündür, amma bunun səmərəlilik səviyyəsi əvvəlcədən şübhə doğurur. Başqa sözlə, daşınmaz əmlak bazarı ilə bağlı iqtisadi-təşkilati problemləri həll etməyə borclu məsul şəxslər, yaxud daşınmaz əmlak bazarının inkişafı üzrə dövlət siyasətini hazırlayanlar, bu siyasəti müəssisələr səviyyəsindən həyata keçirilənlər, bir sıra mühüm xidmətlərin bir dövlət orqanının təbəçiliyində olmasına rəğmən həmin prosesləri reallaşdırılanlar və bütün bunların hamısı bir yerdə daşınmaz əmlak bazarı iştirakçıları, eyni zamanda daşınmaz əmlaklar üzrə qiymətləndirmə fəaliyyətini təşkil edənlər, bu fəaliyyətin mexanizmlərini hazırlayanlar, meyar və prinsiplərini müəyyənləşdirilənlər, son nəticədə həmin proseslərə müstəqil və qərəssiz nəzarət funksiyalarını yerinə yetirə bilməzlər. Buna görə də, hesab edirik ki, ölkədə qlobal iqtisadi çağırışlar adekvat daşınmaz əmlak bazarının inkişafının təmin edilməsi və modern qiymətləndirmə fəaliyyətinin təşkili üçün maksimum müstəqil, obyektiv, şəffaf qiymətləndirmə mexanizmləri və ümumilikdə daşınmaz əmlak bazarına nəzarət mexanizmləri olmalıdır. Belə bir orqanın təşkili daşınmaz əmlak bazarı iştirakçılarının məsuliyyətini artırmaqla bərabər, ölkədə daşınmaz əmlak bazarının inkişaf etdirilməsində və özəlləşdirmə



proseslərinin sürətləndirilməsində, bu proseslərdə əsas mexanizm olan qiymətləndirmə fəaliyyətinin səmərəliliyinin artırılmasında əhəmiyyətli rol oynaya bilər. Fikrimizcə, belə bir müstəqil orqan kimi “Daşınmaz əmlak bazarının inkişafı və qiymətləndirmə fəaliyyətinə nəzarət üzrə Monitoring Qrupu” çıxış edə bilər.

Nəticə

Beləliklə, dövlət əmlakının əhəmiyyətli hissəsinin özəlləşdirilməsi təmin edilmədən ölkədə bazar iqtisadiyyatı prinsiplərinin tam bərqərar olması və onun infrastrukturunun inkişafının intensivləşdirilməsi qeyri-mümkündür. Digər tərəfdən, daşınmaz əmlak bazarının global iqtisadi tələblər səviyyəsində təkmilləşdirilməsi və bazar iştirakçılarının fəallığını əhəmiyyətli səviyyədə stimullaşdırma biləcək mexanizmlərin hazırlanaraq tətbiq edilməsi prosesləri o qədər də intensiv deyildir. Bu kimi tədbirlərin davamlı şəkildə olması və yeni layihələrin hazırlanması vacibdir, çünki əvvəldə qeyd etdiyimiz kimi, hələlik ölkəmizdə daşınmaz əmlak bazarının inkişaf səviyyəsinin yüksəldilməsi və bu bazarın idarə edilməsində dövlət nəzarəti mexanizmlərinin müasir dövrün tələblərinə uyğun təkmilləşdirilməsi problemləri əsasən həll edilməmiş qalmaqdadır. Daşınmaz əmlak bazarının inkişaf etdirilməsi və daşınmaz əmlakın idarə edilməsinə dövlət nəzarətinin gücləndirilməsi proseslərində daha çox məsələlərin həlli tələb olunur:

- ⇒ bu baxımdan daşınmaz əmlak bazarının yüksək səviyyədə inkişaf etdirilməsi və onun idarə olunmasında dövlət nəzarəti mexanizmlərinin təkmilləşdirilməsi tədbirləri, maksimum səviyyədə yenilənməsi tədbirləri gecikdirilmədən həyata keçirilməlidir;
- ⇒ özəlləşdirilməyə verilmiş dövlət müəssisələrinin problemlərinin həll edilməsi və yaxud dövlətin sərəncamında olan daşınmaz əmlak aktivlərinin istifadəsi mexanizmlərinin təkmilləşdirilməsi problemləri daha sürətlə baxılmalıdır;
- ⇒ “Daşınmaz əmlak bazarının inkişafı və qiymətləndirmə fəaliyyətinə nəzarət üzrə Monitoring Qrupu”nun təşkili ölkədə daşınmaz əmlak bazarının inkişafının sürətləndirilməsinə, burada investisiya cəlbəedicilik mühitinin müasir tələblər səviyyəsində formalaşdırılmasına, qiymətləndirmə mexanizmlərinin bazar iştirakçılarının maraqları çərçivəsində təşkilinə imkan verərdi;
- ⇒ monitoring Qrupu müstəqil və avtonom qurum kimi bu sahədə daha obyektiv, qərəzsiz və şəffaf təhlillərin aparılmasını, problemlərin üzə çıxarılmasını və onların həlli yollarının göstərilməsini təmin etməkdə əhəmiyyətli səmərə verə bilər.

Ədəbiyyat

1. Azərbaycan Respublikasının milli iqtisadiyyat perspektivi üzrə Strateji Yol Xəritəsi. Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2016-cı il 6 dekabr tarixli Fərmanı ilə təsdiq edilmişdir.
2. Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyası. 12 noyabr 1995-ci il.
3. İbrahimov, T.Ə., Mahmudova M.T. Özəlləşdirilən əmlakın uçotu və auditi. Bakı: “İqtisad Universiteti” nəşriyyatı, 2008.- 200 s.
4. Azərbaycan Respublikasında dövlət əmlakının idarə edilməsinin təkmilləşdirilməsi üzrə Dövlət Proqramı. Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2007-ci il 6 iyun tarixli Fərmanı ilə təsdiq edilmişdir.
5. Azərbaycanda Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin Strategiya Planı (2015-2019-cu illər). Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi sədrinin 13 noyabr 2015-ci il tarixli 186 nömrəli əmri ilə təsdiq edilmişdir. Bakı, 2015.- 16 s.
6. Quliyev R.M. Yerquruluşu. Torpaq bazarı və torpaq ehtiyatlarının idarə edilməsi. II cild.- Bakı, “MBM”, 2008.- 316 s.
7. Azərbaycan daşınmaz əmlak və torpaq idarəçiliyi infrastrukturunun inkişafı üzrə beynəlxalq aləmdə yüksək qiymətləndirilir. <http://www.azerbaijan-news.az>.
8. Reyestrin aparılması. <http://stateproperty.gov.az>.
9. Paytaxt daşınmaz əmlak bazarı: Qiymət, satış, məhsulları və fəallıq. <http://www.asgroup.az>.



10. Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 19.07.2016-cı il tarixli 1003 nömrəli Fərmanının 1.1.1-ci bəndi ilə müəyyən olunan siyahıya daxil olmayan, yerdə qalan və Fərmanın 4.2-ci bəndinə əsasən özəlləşdirilməyə açıq elan olunan dövlət müəssisə və obyektlərinin siyahısı. <http://www.emdk.gov.az>.
11. Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 21.10.2016-cı il tarixli 550 s nömrəli Sərəncamı ilə təsdiq edilmiş, orta müddətli dövr ərzində dövlət mülkiyyətində saxlanılacaq dövlət müəssisələrinin tabeliyindən çıxarılaq özəlləşdirilməsi nəzərdə tutulan qeyri-profil müəssisə və obyektlərin siyahısı. <http://www.emdk.gov.az>.
12. Dövlət müəssisələri bazasında yaradılmış səhmdar cəmiyyətlərinin illər və sahələr üzrə bölgüsü. <http://www.stateproperty.gov.az>.
13. "Azərbaycanda Daşınmaz Əmlakların Kütləvi Qiymətləndirilməsi Layihəsi"nin İctimai Təqdimatı keçirilib. <http://www.stateproperty.gov.az>.
14. Cenevrədə keçirilən beynəlxalq konfransda Azərbaycanın daşınmaz əmlak idarəçiliyi sahəsində uğurlarından danışılıb. <http://www.stateproperty.gov.az>.

Рашид Рафиг оглу Абласанов
Резюме

Направления совершенствования механизмов государственного контроля и оценки на рынке недвижимости Азербайджана

Цель исследования – заключается в определении основных направлений совершенствования механизмов государственного контроля и оценки на рынке недвижимости в современном периоде. С этой целью раскрыта сущность механизмов государственного контроля и исследованы особенности рынка недвижимости. Анализирован ряд важнейших факторов относительно важности механизма оценки рынка недвижимости. Дана основная роль рынка недвижимости в развитии экономики. Обоснована важность усиления государственного контроля над рынком недвижимости, которая способствует формированию новых источников роста отдельных секторов экономики страны. Методология исследования – состоит из разных экономических методов, в том числе, метода экономического анализа и обобщения. Кроме того, рассмотрены научно-методологические подходы других исследователей к этим проблемам. Практическая значимость исследования связана с научно-практическими результатами, которые могут использоваться в мероприятиях совершенствования государственного контроля над рынками недвижимости в Азербайджане и в подготовке новых механизмов для оценки рынка недвижимости. Результаты исследования – объяснятся подготовкой дополнительных мероприятий и целевых программ по эффективному использованию возможностей потенциала рынка недвижимости, в том числе, в условиях рецессии национальной экономики и роста глобальных проблем. Оригинальность и научная новизна исследования – основана на материалах исследования и практических подходах автора к рассматриваемым проблемам. Поэтому оригинальность статьи не вызывает сомнения. Кроме того, обоснована важность максимального совершенствования государственного контроля и механизма оценки рынка недвижимости в современных условиях. Отмечена важность совершенствования механизмов государственного контроля и оценочного механизма на рынке недвижимости. Подготовлены рекомендации и даны предложения по совершенствованию государственного контроля и оценке рынка недвижимости в ближайшей перспективе в Азербайджане.

Ключевые слова: *недвижимость, рынок недвижимости, государственный контроль, оценка, оценочные механизмы, эффективность государственного контроля, эффективность механизмов оценки.*



Rafiq Ablasanov Rashad

Summary

Directions for improving the state control and assessment mechanism in the real estate sector in Azerbaijan

Research purpose—is to determine the direction of improvement of the mechanism of state control and assessment in the real estate sector in contemporary times. Therefore, the characteristics of the real estate market were investigated, and the essence of state control mechanisms was explained. The importance of the real estate market evaluation mechanism was investigated and important points related to the mentioned issue were analyzed. The main points about the role of the real estate market in the development of the economy are provided. The importance of strengthening the state control over the property market in the formation of new growth sources of individual sectors of the economy is substantiated. Research methodology- preference was given to the use of various economic methods, including analysis, synthesis and generalization methods. Other scientific-methodological approaches to the issues investigated in the article were considered. The practical importance of a research – it is possible to use the obtained scientific and practical results in measures to improve the mechanisms of state control in the real estate sector in Azerbaijan and in the preparation of assessment mechanisms. The results of the study- are related to taking additional measures to make effective use of economic resources, including real estate tools, and being effective in the preparation of targeted programs in the conditions of ongoing modern global problems and economic recession. Originality and scientific novelty of the research- studies and generalizations on the considered problems are mainly based on the author's theoretical research materials and personal practical experience. Therefore, the authenticity of the materials is ensured. In the current conditions, the importance of maximum improvement of the state control and assessment mechanism in the real estate market in the country has been justified. It was considered important to improve the regulation and evaluation processes of the real estate market based on modern state control mechanisms in accordance with the requirements of the current time. Recommendations and proposals were made for improving the state control and assessment mechanisms of the real estate market, in the short term, in Azerbaijan.

Keywords: *real estate, real estate sector, state control, evaluation, evaluation mechanism, effectiveness of state control, effectiveness of evaluation mechanism.*

Elmi redaktor: i.e.d., dos. Y.Məmmədov

Daxil olub: 06.07.2022.

Çapa qəbul olunub: 12.07.2022.

