https://doi.org/10.58225/tim.2025-1-415-419

R.R.Əbləsənov
i.f.d., Azərbaycan Memarlıq və İnşaat Universiteti
rashad.alasanov@bk.ru

Məqalə redaksiyaya daxil olub 27.01.2025
The article was received by editorial board on 27.01.2025
Статья принята к печати 27.01.2025

DAŞINMAZ ƏMLAK İDARƏÇİLİYİNİN İQTİSADİ TƏHLÜKƏSİZLİYƏ TƏSİRİ

Xülasə

Məqalədə daşınmaz əmlak idarəçiliyinin iqtisadi təhlükəsizliyə təsir dairəsi təhlil edilərək daşınmaz əmlakların, o cümlədən torpaq sahələrinin iqtisadiyyatın mühüm sektorlarından biri olaraq ölkələrin və müəssisələrin inkişafının təmin edilməsində xüsusi əhəmiyyət kəsb etdiyi əsaslandırılmışdır. Məqalədə, "Azərbaycan Respublikasının 2022–2026-cı illərdə sosial-iqtisadi inkişaf Strategiyası" üzrə həyata keçirilən daşınmaz əmlak, o cümlədən torpaq sahələri ilə bağlı tədbir və layihələr nəzərdən keçirilərək ölkənin iqtisadi təhlükəsizliyinin sözügedən sahədə təmin olunması ilə bağlı strateji yanaşmalar təqdim edilmişdir. Həmçinin, daşınmaz əmlak idarəçiliyinin iqtisadi təhlükəsizliklə bağlı əsas aspektləri, o cümlədən bazar şəffaflığının artırılması, tənzimləmə mexanizmlərinin gücləndirilməsi, mülkiyyət hüquqlarının qorunması və sərmayələrin səmərəli istifadəsi ilə bağlı müvafiq məlumatlar təqdim edilmişdir.

Ölkəmizdə daşınmaz əmlakların, o cümlədən torpaq sahələrinin idarəetmə sisteminin modernləşdirilməsi məqsədilə həyata keçirilən layihələr və həmin layihələrin nəticəsində əldə olunmuş uğurlu nəticələr sahibkarlıq fəaliyyətinin inkişafına xüsusi töhvə vermişdir. Məqalənin nəticələrinə əsasən, daşınmaz əmlak idarəçiliyi yalnız iqtisadi böyümənin və inkişafın deyil, həm də iqtisadi təhlükəsizliyin təminatında mühüm bir amil olaraq qalır. Bu sahənin inkişafı, dövlət və özəl sektor arasında əməkdaşlığın gücləndirilməsi və innovativ yanaşmaların tətbiqi ilə daha da möhkəmləndirilə bilər.

Açar sözlər: *iqtisadi təhlükəsizlik, strategiya, daşınmaz əmlak, daşınmaz əmlak bazarı, idarəetmə, rəqəmsal.*

GİRİŞ

Hər bir dövlətin milli təhlükəsizliyi həmin dövlətin iqtisadi təhlükəsizliyi ilə bir başa əlaqəlidir və hər bir ölkə üçün iqtisadi inkişafın, sabitliyin və dayanıqlığın təmin edilməsi milli və iqtisadi təhlükəsizlik baxımından strateji əhəmiyyət kəsb edir.

Bununla əlaqədar olaraq Azərbaycan Respublikasının Prezindenti tərəfindən 22 iyul 2022-ci il tarixində imzalanmış müvafiq Sərəncama əsasən "Azərbaycan Respublikasının 2022–2026-cı illər üzrə sosial-iqtisadi inkişaf Strategiyası" təsdiq edilmişdir. Bu strategiyaya əsasən milli iqtisadiyyatın davamlı inkişafı, onun maliyyə dayanıqlığının gücləndirilməsi, iqtisadi infrastruktur quruculuğu, habelə insan kapitalının davamlı inkişafının təmin edilməsi məqsədilə aidiyyəti dövlət qurumlarına müvafiq tapşırıqlar verilmişdir.

Strategiyaya daxil edilən tədbir və layihələr Birləşmiş Millətlər Təşkilatının Dayanıqlı İnkişaf Məqsədləri, habelə iqtisadi təhlükəsizlik strukturuna daxil olan elementlər ilə sıx əlaqələndirilmişdir. Belə ki, "Dayanıqlı artan rəqabət qabiliyyətli iqtisadiyyat" adlı milli prioritet ilk sırada yer almaqla ümumilikdə 5 milli prioritet müəyyən edilmişdir.

Məlum olduğu kimi daşınmaz əmlak, o cümlədən torpaq sahələrinin idarəçiliyi ilə bağlı bir sıra məsələlər iqtisadi sistemin tərkib hissəsinə daxildir. Belə ki, daşınmaz əmlak idarəçiliyi ümumi iqtisadi dayanıqlıq və sabitlik baxımından ölkə üçün strateji əhəmiyyət kəsb edir. Xüsusilə dövlət və bələdiyyə mülkiyyətdə olan daşınmaz əmlakların, o cümlədən torpaq sahələrinin düzgün və səmərli şəkildə istifadə olunması ölkənin iqtisadi təhlükəsizliyinin təmin edilməsində xüsusi rola malikdir.

Qeyd olunanları nəzərə alaraq "Azərbaycan Respublikasının 2022–2026-cı illərdə sosial-iqtisadi inkişaf Strategiyası"da daşınmaz əmlak, o cümlədən torpaq sahələrinin idarəçiliyi üzrə strateji yanaşmalar müəyyən edilmiş və aşağıdakı mühüm tədbirlər strategiyaya daxil edilmişdir:

1. əmlakın amnistiyası üzrə mexanizmlərin hazırlanması və mövcud əmlak fondunun leqal əsasda tam qeydiyyatının təmin edilməsi;
2. sahəvi normativ hüquqi aktların təkmilləşdirilməsi;
3. daşınmaz əmlakla bağlı əməliyyatların rəqəmsallaşdırılması və onlayn platformalara keçilməsi;
4. dövlət əmlakının özəlləşdirilməsinə dair yeni strategiyanın tətbiq edilməsi;
5. torpaq ehiyatlarının mühafizəsi və bərpası;
6. kənd təsərrüfatı torpaqlarının süni intellekt əsasında idarə olunması;
7. Azərbaycanın böyük uğur salnaməsi olan işğaldan azad edilmiş torpaqların sosial-iqtisadi sistemə effektiv reinteqrasiyasının təmin edilməsi

Bununla əlaqədar olaraq müvafiq dövlət qurumları tərəfindən strategiyaya əsasən müəyyən edilmiş strateji yanaşmalara uyğun olaraq yeni texnologiyaların tətbiqi ilə daşınmaz əmlak idarəçiliyinin modernləşdirilməsi və optimallaşdırılması istiqamətində davamlı tədbirlər həyata keçirilir.

Həyata keçirilən tədbirlər çərçivəsində daşınmaz əmlak idarəçiliyi üzrə rəqəmsal platformaların yaradılması, məlumat analitikasının həyata keçirilməsi, avtomatlaşdırılmış sistemlərin və süni intellektin tətbiqi daşınmaz əmlakların, o cümlədən torpaq sahələrinin daha effektiv və təhlükəsiz idarə edilməsi imkanlarını yaratmışdır. Həmçinin, sözügedən sahədə modern idarəetmə sisteminin mövcud olması tikinti və infrastruktur obyektləri ilə əlaqədar investisiya layihələrinin həyata keçirilməsi üçün daha effektiv mexanizmi yaratmış olmuşdur. İnvestisiya layihələrinin həyata keçirilməsi əlavə iş yerlərin formalaşmasını, istehsalın və məhsuldarlığın yüksəldilməsini, xarici investorların cəlb edilməsini və nəticədə dövlətin büdcə gəlirlərinin artımı dəstəkləyəcəkdir.

Qeyd olunanlarla yanaşı daşınmaz əmlak sektorunda hüquqi çərçivənin düzgün şəkildə formalaşdırılması iqtisadi təhlükəsizliyin möhkəmləndirilməsi üçün xüsusi əhəmiyyət daşıyır. Sözügedən sahədə mükəmməl hüquqi infrastrukturun yaradılması, qanunvericilik və şəffaflığın təmin edilməsi daşınmaz əmlak bazarı üzrə investorların etibarını yüksəltmiş olur.

Azərbaycan Respublikasının 2022–2026-cı illərdə sosial-iqtisadi inkişaf Strategiyasına uyğun olaraq İqtisadiyyat Nazirliyi yanında Əmlak Məsələləri Dövlət Xidməti və Xidmətin tabeliyində "Daşınmaz Əmlakın Dövlət Kadastrı və Reyestri" publik hüquqi şəxsi tərəfindən xüsusi tədbirlər həyata keçirilməkdədir.

Belə ki, daşınmaz əmlakın dövlət kadastrı və reyestri fəaliyyəti ilə bağlı bir sıra dövlət xidmətləri üzrə müraciətlərin qəbulu, emalı və nəticələrinə dair sənədlərin, habelə məlumatların verilməsi prosedurlarının yalnız elektron formada həyata keçirilməsinin təmin edilməsi istiqamətində layihələrin icrası tamamlanmışdır. Həmçinin, müvafiq informasiya ehtiyatı və sistemləri əsasında daxili idarəetmə proseslərinin tam elektronlaşdırılması və bu istiqamətdə kompleks tədbirlərin görülməsi məqsədilə Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 17 noyabr 2023-cü il tarixli 2354 nömrəli Fərmanına əsasən "Daşınmaz Əmlakın Elektron Reyestri və Kadastrı" informasiya sisteminin yaradılması istiqamətində zəruri tədbirlər həyata keçirilməkdədir. Belə ki, adıçəkilən sistemin yaradılması ilə əlaqədar daşınmaz əmlakın qeydiyyatı, kadastrı və idarə edilməsi sahələrində normativ hüquqi aktların təkmilləşdirilməsi məqsədilə bir sıra normativ hüquqi aktlarda (Mülki Məcəllə, Torpaq Məcəlləsi, Mənzil Məcəlləsi, "Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında" Qanun,

"Azərbaycan Respublikasında mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında" Qanun, "Torpaq bazarı haqqında" və "Torpaq icarəsi haqqında" qanunlar, Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2004-cü il 14 oktyabr tarixli 135 nömrəli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş "Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrinin aparılması Qaydaları" və s.) dəyişikliklərin edilməsi məqsədilə müvafiq normativ hüquqi akt layihələri hazırlanmışdır.

Torpaqları elektron kadastr uçotu üzrə rəqəmsal idarəetmə imkanlarının arıtırılması və bu istiqamətdə yeni funksionallıqların yaradılması ilə bağlı Torpaqların Elektron Kadastrı Uçotu İnformasiya Sisteminin təkmilləşdirilməsi ilə bağlı müvafiq tədbirlər həyata keçirilmişdir. Eyni zamanda daşınmaz əmlakların 3D kadastr modelinin yaradılması ilə bağlı müvafiq işlərə başlanılmışdır.

Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinə dair beynəlxalq təcrübə nəzərə alınmaqla daşınmaz əmlakların bazar (əqd) qiymətlərini özündə cəmləyən məlumat bazası hazırlanmışdır. Bu baza əsasında ölkə üzrə torpaq sahəslərinin həm fərdi, həm də kütləvi qiymətləndirilməsinin həyata keçirilməsi mümkündür.

Daşınmaz əmlak obyektinin texniki göstəricilərini özündə əks etdirən texniki pasport və torpaq sahəsinin planı və ölçüsü sənədlərinin elektronlaşdırılması təmin edilmişdir. Texniki pasport və torpaq sahəsinin planı və ölçüsü sənədlərinin elektronlaşdırılması müraciət edən şəxslərin bununla bağlı müraciət ünvanına gəlmə məcburiyyətini, hüquq sahibinə kağız daşıyıcıda təqdim edilmiş texniki sənədlərin itmə və ya korlanmaqla yararsız hala düşmə problemini, həmçinin bununla bağlı yaranan xərcləri aradan qaldırmaqla biznes mühitinin əlverişliliyinin artırılmasına mühim töhfələr vermişdir.

Daşınmaz əmlaklara dair dövlət xidmətlərinin mobil texnologiyalar vasitəsilə göstərilməsi imkanlarının genişləndirilməsi məqsədilə "myGov" mobil tətbiq vasitəsilə daşınmaz əmlaka dair hüquqi və texniki sənədlərin elektron üsulla əldə edilməsi imkanı yaradılmışdır.

Həmçinin, işğaldan azad olunmuş ərazilərdə informasiyaların vahid rəqəmsal məkanda toplanılması, emalı və səmərəli istifadəsinin təmin edilməsi məqsədilə "Qarabağ Rəqəmsal Geoinformasiya Sistemi" yaradılmışdır. Sistemə azad edilmiş ərazilərdə ilkin inventarlaşdırma əsasında təsbit edilmiş daşınmaz əmlak və infrastruktur obyektləri barədə məlumatlar, işğala qədər mövcud olmuş dövlət və ictimai binalar, yaşayış məntəqələri, müəssisə və təşkilatlar, infrastruktur obyektləri, meşə fondu və faydalı qazıntı obyektləri barədə mətn və qrafik formada arxiv materialları, işğaldan əvvəlki dövr və indiki dövr arasında olan fərqlər, dəymiş ziyanın təsbit edilməsinə dair məlumatlar, minatəmizləmə, təhlükəsizlik, idarəetmə, ərazilərdən istifadənin planlaşdırılması və şəhərsalma, məskunlaşma, təbii resurslardan istifadə barədə məlumatlar, işğaldan azad olunmuş ərazilərdə planlaşdırılan, layihələndirilən və həyata keçirilən infrastruktur obyektləri barədə məlumatlar, iqtisadiyyatın bərpası və dayanıqlı inkişafı sahələrində görülən tədbirlər barədə məlumatlar daxil edilmişdir.

Daşınmaz əmlaka sərəncam verilməsi barədə notariat qaydasında təsdiq edilmiş müqavilələr, habelə daşınmaz əmlak barəsində aparılmış notariat hərəkətinin nəticəsi olaraq tərtib və (və ya) təsdiq edilmiş digər sənədlər (o cümlədən müqavilə, ər-arvadın ümumi əmlakdakı paya mülkiyyət hüququ haqqında şəhadətnamə, qanun və ya vəsiyyət üzrə vərəsəlik şəhadətnaməsi, bölgü planı, nisyə alqı-satqı müqaviləsi üzrə son ödəniş barədə bildiriş və s.) əsasında hüquqlarının "bir pəncərə" prinsipi əsasında dövlət qeydiyyatı təmin edilmişdir. Belə ki, müvafiq informasiya sistemində avtomatlaşdırılmış qaydada əks olunan hüquqların dövlət qeydiyyatı barədə elektron sənədlərdən notarius tərəfindən istifadə edilməsi, hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün tələb olunan sənədlərin elektron nüsxələrinin notarius tərəfindən informasiya sistemləri vasitəsilə müvafiq qeydiyyat orqanına göndərilməsi, habelə hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün tələb olunan ödənişlərin notarius tərəfindən aidiyyəti üzrə köçürülməsi imkanları təmin edilmişdir. Sözügedən sahədə bir pəncərə prinsipi əsasında fəaliyyətin təşkili bu istiqamətdə qeyri-elektron formada həyata keçirilən bütün prosesləri aradan qaldıraraq tam elektronlaşdırılmasını təmin etmişdir.

NƏTİCƏ

Daşınmaz əmlaklar, o cümlədən daşınmaz əmlak bazarının aktivliyi ölkənin iqtisadi inkişafında xüsusi rola malikdir. Daşınmaz əmlak idarəçiliyinin modernləşdirilməsi iqtisadi təhlükəsizliyin təmin olunması üçün vacib əhəmiyyət daşıyır. İqtisadiyyatın müxtəlif sahələrinin davamlı inkişafına nail olunması üçün daşınmaz əmlaklar, o cümlədən torpaq sahələri düzgün və səmərəli idarə olunmalıdır.

Məqalədə qeyd olunduğu kimi daşınmaz əmlakın düzgün idarə edilməsi, onun istifadəsinin optimallaşdırılmasına və mülkiyyət hüquqlarının qorunmasına gətirib çıxarır. Bu da öz növbəsində iqtisadiyyatın təhlükəsizliyini gücləndirir, investorların etibarını artırır və iqtisadi sabitliyi dəstəkləyir.

Eyni zamanda daşınmaz əmlak idarəçiliyi üzrə qanunvericilik çərçivəsinin təkmil olması daşınmaz əmlak menecmenti ilə əlaqəli olan hüquqi və inzibati çətinlikləri aradan qaldırmış olur. Qanunvericilik bu sahədə əhəmiyyətli faktordur. Belə ki, normativ hüququ baza daşınmaz əmlak sektorunun sabitliyini təmin etməklə yanaşı, iqtisadi təhlükəsizliyin möhkəmlənməsinə də xidmət edir.

Nəticə olaraq, daşınmaz əmlak idarəçiliyinin iqtisadi təhlükəsizlik üzərindəki təsiri çoxşaxəlidir və müasir dövrdə bu sahənin inkişafı iqtisadiyyatın dayanıqlığını artıran əsas amillərdən biri olaraq qalır. Beləliklə, daşınmaz əmlak sektorunun idarə edilməsinin modelinin inkişafı yalnız həmin daşınmaz əmlak sahibi olan şəxslər və təşkilatlar üçün deyil, bütövlükdə cəmiyyət və dövlət üçün mühüm əhəmiyyət kəsb edir.

İstifadə edilmiş ədəbiyyat:

1. İ.Mehdiyev. “Daşınmaz əmlakın iqtisadiyyatı”.

2. İ.Ə.Mehdiyev və başqaları “Daşınmaz əmlakın iqtisadiyyatı və idarə edilməsi”.

3. X.H.Kazımlı, İ.Q.Quliyev, G.T.Bağırova. (2015). «Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi”, Bakı.

4. X.H.Kazımlı, Ş.A.Ağabəyov, Ə.X.Kazımova. (2010). “Əmlakın qiymətləndirilməsi”, Bakı.

5. Y.Z.Beydiyeva. (2011). “Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin nəzəri-metodoloji məsələləri” Bakı.

6. Kazımlı X.H., Quliyev İ.Q. (2011). “İqtisadi risklərin qiymətləndirilməsi və idarə edilməsi”. Bakı: İqtisad Universiteti nəşriyyatı, -187 s.

7. Quliyev R.M. (2008). Yerquruluşu. Torpaq bazarı və torpaq ehtiyatlarının idarə edilməsi. II cild.- Bakı, “MBM”, - 316 s.

8. Neql Tomas. (2009). Qiymətəmələgəlmənin strategiya və taktikası: mənfəət gətirən qərarların qəbulu üzrə göstəriş / T.T. Neql; rus dilindən tərc. red. X.H. Kazımlı. III bur.- Bakı: İqtisad Universiteti nəşriyyatı, - 566 s.

9. Azərbaycan Respublikasının 2022–2026-cı illər üzrə sosial-iqtisadi inkişaf Strategiyası.

10. Real Estate Market Analysis: Trends, Methods, and Information Sources, Third Edition by Deborah L. Brett (Author).

11. Real Estate Market Analysis: A Case Study Approach by Adrienne Schmitz.

12. “emlak-gov.az”

R.R.Ablasanov

PhD, Azerbaijan University of Architecture and Construction

The impact of real estate management on economic security

Abstract

The article analyzes the impact of real estate management on economic security and substantiates that real estate, including land, is of particular importance in ensuring the development of countries and enterprises as one of the important sectors of the economy. The article reviews the

measures and projects related to real estate, including land, implemented under the "Socio-economic Development Strategy of the Republic of Azerbaijan for 2022–2026" and presents strategic approaches to ensuring the country's economic security in this area. It also presents relevant information on the main aspects of real estate management related to economic security, including increasing market transparency, strengthening regulatory mechanisms, protecting property rights, and efficient use of investments.

The projects implemented in our country to modernize the management system of real estate, including land plots, and the successful results achieved as a result of these projects have made a special contribution to the development of entrepreneurial activity. According to the results of the article, real estate management remains an important factor in ensuring not only economic growth and development, but also economic security. The development of this area can be further strengthened by strengthening cooperation between the public and private sectors and applying innovative approaches.

Keywords: *economic security, strategy, real estate, real estate market, management, digital.*

Р.Р.Абласанов

д.ф.э., Азербайджанский Архитектурно-Строительный Университет

Влияние управления недвижимостью на экономическую безопасность

Резюме

В статье анализируется влияние управления недвижимостью на экономическую безопасность и обосновывается, что недвижимость, в том числе земля, имеет особое значение в обеспечении развития стран и предприятий как один из важных секторов экономики. В статье рассматриваются меры и проекты, связанные с недвижимостью, в том числе земельными участками, реализуемые в рамках «Стратегии социально-экономического развития Азербайджанской Республики на 2022–2026 годы», а также представлены стратегические подходы к обеспечению экономической безопасности страны в этой сфере. Также была предоставлена соответствующая информация по ключевым аспектам управления недвижимостью, связанным с экономической безопасностью, включая повышение прозрачности рынка, укрепление механизмов регулирования, защиту прав собственности и эффективное использование инвестиций.

Особый вклад в развитие предпринимательской деятельности внесли реализованные в нашей стране проекты по модернизации системы управления недвижимым имуществом, в том числе земельными участками, и достигнутые в результате их реализации успешные результаты. По результатам статьи, управление недвижимостью остается важным фактором обеспечения не только экономического роста и развития, но и экономической безопасности. Развитие этой сферы может быть еще более усилено за счет укрепления сотрудничества между государственным и частным секторами и применения инновационных подходов.

Ключевые слова: *экономическая безопасность, стратегия, недвижимость, рынок недвижимости, управление, цифровизация.*