

Hüquqi şəxslərin iştirakı ilə daşınmaz əmlaka sərəncam verilməsinin xüsusiyyətləri

Müasir və daim yenilənən cəmiyyətimizdə mülki-hüquq münasibətlərinin və mülki dövriyyənin tənzimləməsində notariusların böyük rolu vardır. Notariuslar öz vəzifələrini yerinə yetirərək mülki-hüquq subyektlərinə onların hüquq və vəzifələrini izah edir, bu hüquqların həyata keçirilməsində və qanuni mənafələrinin qorunmasında köməklik göstərir, hüquqi məlumatsızlığın əqd iştirakçılarına vura biləcəyi ziyanın qarşısının alınması üçün notariat hərəkətlərinin nəticələri barədə xəbərdar edir.

Notariuslar "Notariat haqqında" Qanunun 17-ci maddəsində müəyyən edilmiş notariat hərəkətlərini aparır, o cümlədən, daşınmaz əmlakın sərəncam verilməsi barədə əqdləri təsdiq edirlər.

Mülki Məcəllənin 144.1-ci maddəsinə görə, daşınmaz əmlakın dövlət reyestri obyektlərinə dair sərəncam verilməsi haqqında müqavilələr notariat qaydasında təsdiqlənməlidir.

Əqdlərin notariat qaydasında təsdiq edilməsi gələcək mülki-hüquqi mübahisələrin yaranmasının qarşısını alır.

Mülki dövriyyədə daşınmaz əmlak obyektlərinə sərəncam verilməsinə dair müqavilələr, yəni daşınmaz əmlakın alqı-satqısı, bağışlanması, dəyişdirilməsi, rentası, ipotekaya qoyulması, icarəyə, kirayəyə verilməsi və digər müqavilələr respublika üzrə aparılan notariat hərəkətlərinin əhəmiyyətli hissəsini təşkil edir.

Daşınmaz əmlaka sərəncam verilməsi barədə əqlərin mühüm hissələrindən birini də hüquq şəxslərin iştirakı ilə olan əqdlər təşkil edir.

Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəllənin 43.1-ci bəndinə əsasən, hüquqi şəxs qanunla müəyyənləşdirilən qaydada dövlət qeydiyyatından keçmiş, xüsusi yaradılmış elə bir qurumdur ki, mülkiyyətində ayrıca əmlakı vardır, öz öhdəlikləri üçün bu əmlakla cavabdehdir, öz adından əmlak və şəxsi qeyri-əmlak hüquqları əldə etmək və həyata keçirmək, vəzifələr daşımaq, məhkəmədə iddiaçı və ya cavabdeh olmaq hüququna malikdir. Hüquqi şəxsin müstəqil balansına olmalıdır.

Hüquqi şəxslərin zəruri əlamətlərindən biri də onun dövlət qeydiyyatından keçməsidir. Hüquqi şəxsin hüquq qabiliyyəti dövlət qeydiyyatına alındığı gündən əmələ gəlir və onun ləğvinin başa çatdığı andan xitam verilir.

Hüquqi şəxslər fəaliyyətinin əsas məqsədi mənfəət götürməkdən ibarət olan (kommersiya hüquqi şəxsləri) və ya əsas məqsədi mənfəət götürməkdən ibarət olmayan və götürülən mənfəəti iştirakçıları arasında bölüşdürməyən (qeyri-kommersiya hüquqi şəxsləri), habelə ümumdövlət və (və ya) ictimai əhəmiyyət daşıyan fəaliyyətlə məşğul olan (publik hüquqi şəxslər) qurumlar ola bilər.

Hüquqi şəxs bir və ya bir neçə şəxs tərəfindən təsis edilir və təsdiq edildikdən sonra dövlət qeydiyyatına alındığı nizamnamə əsasında fəaliyyət göstərir. Hüquqi şəxsin orqanlarının fəaliyyəti qanunvericiliyə və onun nizamnaməsinə uyğun olaraq həyata keçirilir.

Notariuslar əqddə iştirak edən hüquqi şəxslərin hüquq qabiliyyətini yoxlayırlar. Əqddə iştirak edən hüquqi şəxslərin hüquq qabiliyyətini yoxlayarkən notariuslar hüquqi şəxslərin nizamnaməsi və ya əsasnaməsi ilə tanış olaraq aparılan notariat hərəkətlərinin hüquqi

şəxsə onun nizamnaməsi və ya əsasnaməsi ilə verilmiş hüquqlara müvafiq olub-olmadığını da aydınlaşdırırlar.

Hüquqi şəxslərin dövlət reyestrindən çıxarışa, nizamnaməyə və ya əsasnaməyə əsasən hüquqi şəxsin və ya onun filial və nümayəndəliklərinin rəhbərləri əqd bağlamaq hüququna malikdirlərsə, notariuslar etibarnamə tələb etmirlər. Bu halda yalnız hüquqi şəxslərin dövlət reyestrində qeydə alınması yoxlanılır. Hüquqi şəxs seçkili kollegial orqan tərəfindən idarə olunursa, vəzifəli şəxslərin seçilməsi və onlar arasında vəzifə bölgüsü haqqında qərar tələb edilir.

Hal-hazırda notariuslar üçün “Elektron notariat” avtomatlaşdırılmış informasiya sistemində yaradılmış “Vergi ödəyiciləri barədə məlumat” bölməsində vergi ödəyicisinin eyniləşdirmə nömrəsini və ya hüquqi şəxsin adını yazmaqla Hüquqi Şəxslərin Dövlət Reyestri məlumatlarını əldə etmək imkanı yaranmışdır. Müvafiq notariat hərəkətləri aparılarkən informasiya sistemində olan məlumat çap edilərək notariat işinə əlavə edilir. Bunun köməyi ilə hüquqi şəxsin təqdim etdiyi sənədlərdə eyniləşdirmə aparıla bilər.

Bundan başqa, “Hüquqi şəxslərin dövlət qeydiyyatı və dövlət reyestri haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun 9-cu maddəsinin tələblərinə, yəni təsis sənədlərində edilmiş dəyişikliklərin və qeydə alınmış faktların sonrakı dəyişikliyinə qeydiyyatata alınmasına əməl olunub-olunmamasını yoxlanılır.

Daşınmaz əmlaka sərəncam verilməsi haqqında müqavilələri təsdiq edərkən, notarius əmlaka mülkiyyət hüquqlarının dövlət qeydiyyatı haqqında müvafiq reyestrə çıxarışı, tikintisi başa çatdırılmamış daşınmaz əmlaka münasibətdə isə tikili üzərində mülkiyyət hüququnun qabaqcadan qeydiyyatı barədə arayışı tələb edir və əmlakın özgəninkiləşdirilməsi müqavilələri üzrə həmin sənədlərin əslinotariat işinə əlavə edir. “Elektron hökumət” portalında yerləşdirilmiş daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindən çıxarış əsasında daşınmaz əmlak üzərində sərəncam verildiyi hallarda, çıxarış notarius tərəfindən daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindən “Elektron notariat” informasiya sistemi vasitəsilə “Notariat haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanununa uyğun olaraq real vaxt rejimində əldə edilir. Həmçinin, notarius daşınmaz əmlak üzərində hüquqları təsdiq edən aktlar, şəhadətnamələr və qeydiyyat vəsiqələri əsasında daşınmaz əmlakın təsviri, bu əmlak üzərində dövlət reyestrində qeydiyyata alınmış hüquqlara və onların məhdudlaşdırılmasına (yüklülyünə) dair arayış mülkiyyətçi (hüquqi şəxs) və ya onun nümayəndəsi tərəfindən təqdim edilir.

Hüquqi şəxsin mülkiyyətində olan daşınmaz əmlaka sərəncam verildikdə hüquqi şəxsin nizamnaməsində başqa hal nəzərdə tutulmayıbsa, hüquqi şəxsin iştirakçılarının (təsisçilərin, payçıların, səhmdarların, üzvlərin) ali orqanının – ümumi yığıncağının, Direktorlar Şurasının (müşahidə şurası) qərarı, bir iştirakçı (təsisçi, səhmdar) olduqda təkbəşinə qərar notarius təqdim olunmalıdır. Qərar da hüquqi şəxsin əmlakının dəyəri və hansı qaydada özgəninkiləşdirilməsi nəzərdə tutulur.

Həmçinin, qeyri-kommersiya təşkilatının əmlakına sərəncam verildikdə əldə edilən vəsaitin qeyri-kommersiya təşkilatının nizamnaməsində müəyyənləşdirilmiş məqsədlərə istifadə edilməsi göstərməlidir.

Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 99.3-cü maddəsinə əsasən, açıq səhmdar cəmiyyətinin xalis aktivlərinin dəyərinin iyirmi beş faizindən artıq məbləğdə olan əqd xüsusi əhəmiyyətli əqd hesab edilir. Xüsusi əhəmiyyətli əqdin bağlanması barədə qərar səhmdar cəmiyyətin səhmdarlarının ümumi yığıncağında qəbul edilir və bu barədə məlumat açıqlanır.

Daşınmaz əmlaka sərəncam müqavilələrinin mötəbərliyini və hüquqi baxımdan icrasının təminatını təmin etmək məqsədilə tərəflərin biri-birinə ödəməli olduqları pul məbləğləri notariusun bankda açdığı depozit hesabı vasitəsilə həyata keçirilir. Bu bank hesabı notariusun cari hesabı deyil, digər notariat əməliyyatlarının aparılması üçün nəzərdə tutulmayan, məhz müqavilə üzrə ödənilməli olan məbləğlərinin rəsmən və nağdsız qaydada tərəflərin bir-birinə verilməsi üçün açılmış xüsusi depozit hesabıdır. Əməliyyatların notariusun depozit hesabı vasitəsi ilə aparılması gələcək mübahisələrin qarşısını alır, şəffaflığı təmin edir.

Hüquqi şəxsin daşınmaz əmlakına sərəncam verilməsi ilə bağlı müqavilə rəsmiləşdirildikdə, notariusun bankda açılmış depozit hesabına mədaxil edilmiş pul vəsaiti hüquqi şəxsin təqdim etdiyi hesaba notariusun ödəniş tapşırığı əsasında ödənilir.

Dövlət mülkiyyətində olan əmlaka sərəncam verildikdə İqtisadiyyat Nazirliyi yanında Daşınmaz əmlak məsələləri Xidmətinin razılığı, bələdiyyə mülkiyyətində olan əmlaka sərəncam verildikdə isə müvafiq bələdiyyənin nizamnaməsi ilə müəyyən edilmiş orqanın qərarı notariusu təqdim olunmalıdır. Həmçinin, ipoteka ilə yüklü edilmiş hüquqi şəxsin əmlakına sərəncam verildikdə, ipoteka saxlayanın razılığına və razılıqda göstərilən şərtlərə əməl edilməlidir.

Qeyd olunanlarla yanaşı, hüquqi şəxsin əmlakına sərəncam verildikdə notarius "Cinayət yolu ilə əldə edilmiş pul vəsaitlərinin və ya digər əmlakın leqallaşdırılmasına və terrorçuluğun maliyyələşdirilməsinə qarşı mübarizə haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun tələblərinə əməl etməlidir.

Hüquqi şəxslər mülkiyyətində olan yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin təqdim edilməsi (özgəninkiləşdirilməsi) zamanı AR Vergi Məcəlləsinin 218-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş sadələşdirilmiş verginin tutulmasına cəlb edilmirlər.

Bu bir gerçəklikdir ki, hüquqi şəxslərin iştirakı ilə daşınmaz əmlaka dair əqdlərin notariat qaydada təsdiq olunması zamanı sadalanan tələblərə riayət olunması qanunçuluğun təmin olunmasına imkan verməklə yanaşı, hüquqi şəxslərin və onların təsisçilərinin (iştirakçılarının) Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasında təsbit edilmiş mülkiyyət hüquqlarının qorunması baxımından vacib əhəmiyyətə malikdir.

Hüquqi şəxslərə məxsus daşınmaz əmlak əməliyyatlarının notarial təsdiqlənməsi mülki dövriyyənin sabit və mübahisəsiz hüquqi tənzimlənməsinə və mülkiyyət hüquqlarının daha etibarlı qorunmasına təminat verir.

Notarial tənzimləmə və onun hazırkı təkmilləşmiş mexanizmi hüquqi şəxslərin daşınmaz əmlakı ilə bağlı əməliyyatların daha rahat və peşəkar səviyyədə sənədləşdirilməsini şərtləndirmiş və bu proses öz səmərəliliyini göstərməkdə davam etməkdədir.

Elçin Zeynalov,

Bakı şəhəri 52 saylı Notariat ofisinin notariusu