

# ŞƏFFAFLIQ AZƏRBAYCAN TƏŞKİLATI

## Rəsmiləşdirilə bilinməyən daşınmaz əmlakın dövlət qeydiyyatı mövcud vəziyyət və bu sahədə problemlərin aradan qaldırılmasına dair TÖVSIYƏLƏR

### ÖZBAŞINA TİKİLİLƏRİN HÜQUQİ VƏZİYYƏTİ<sup>1</sup>

Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin (Mülki Məcəllə) 240.1.-ci maddəsinə görə torpaq sahəsinin mülkiyyətçisi şəhərsalma və tikinti normalarını və qaydalarını, habelə torpaq sahəsinin təyinatı ilə bağlı tələbləri gözləmək şərti ilə sahədə binalar və qurğular ucalda bilər, onları yenidən qura və ya uçura bilər, öz sahəsində başqa şəxslərin tikinti aparmasına icazə verə bilər. Torpaq sahəsinin mülkiyyətçisi özünə mənsub sahədə ucaldılmış və ya yaradılmış binaya, qurğuya və digər daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququ əldə edir.

Azərbaycan Respublikası Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsinin 80.1.- 80.5.-ci və 82.2.-ci maddələri ilə barəsində məlumatlandırma icraatı tətbiq edilən yaşayış evlərinin tikintisinin qaydaları aşağıdakı kimi müəyyən edilmişdir:

Mərtəbələrinin sayı 3-dən, hündürlüyü 12 metrdən və aşırımlarının uzunluğu 6 metrdən çox olmayan yaşayış evlərinin tikintisi icazə qaydasında deyil, məlumatlandırma icraatı qaydasında həyata keçirilir. Belə ki, bu cür yaşayış evlərinin tikintisi üçün müvafiq ərazidə qüvvədə olan müfəssəl planın tələblərinə uyğun tikinti layihəsinin memarlıq-planlaşdırma bölməsi hazırlanır. Belə plan olmadıqda və ya onun müddəti bitdikdə, barəsində məlumatlandırma icraatı nəzərdə tutulan yaşayış evinin tikinti layihəsinin memarlıq-planlaşdırma bölməsinin şəhərsalma sənədlərinə, o cümlədən ərazilərin zonalaşdırılması, tikintinin növü və miqyası ilə bağlı müfəssəl qaydalara və yaşayış məntəqələrində yanaşı sahələrdə tikinti aparılmasının əsas şərtlərinə uyğun tərtib edilir.

Bundan sonra, tikinti niyyəti barədə yerli icra hakimiyyəti orqanına məlumat verilir. Bununla yanaşı, yerli icra hakimiyyəti orqanına torpaq sahəsi üzərində mülkiyyət, icarə və ya istifadə hüququnu təsdiq edən sənədin surəti, sifarişçi hüquqi şəxs olduqda həm də hüquqi şəxslərin dövlət reyestrindən çıxarışının surəti təqdim edilir.

Yerli icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən tikinti niyyəti barədə müraciətin daxil olduğu vaxtdan 1 ay müddətində layihəyə dair irad təqdim edilmədikdə tikinti işlərinə başlanıla bilər. Yerli icra hakimiyyəti orqanı 1 aylıq müddət bitdiyi vaxtdan 3 iş günü ərzində yaşayış evinin tikintisinin tikinti layihəsinin memarlıq-planlaşdırma bölməsinə uyğun aparılmasına nəzarət edilməsi üçün Fövqəladə Hallar Nazirliyinin Tikintidə Təhlükəsizliyə Nəzarət Dövlət Agentliyinin Baş Dövlət Tikinti Müfəttişliyinə məlumat verir.

<sup>1</sup> Bu sənəddə qanunsuz (özbaşına) tikilən fərdi evlərlə bağlı mövcud vəziyyət təhlil edilir və tövsiyələr verilir.

Yerli icra hakimiyyəti orqanı eyni zamanda yaşayış evinin layihəsinin memarlıq-planlaşdırma bölməsinə uyğunluğunun yoxlanılması zamanı yaşayış evlərinin elektrik, rabitə, nəqliyyat, qaz, su, kanalizasiya və digər kommunikasiya xətlərinin mühafizə zolağında tikintisinin yolverilməzliyi, habelə uyğunluğun yoxlanılması zamanı müvafiq tikinti ərazisində mövcud olan mühəndis-kommunikasiya xətləri və onların mühafizə zolağı barədə sifarişçiyə yazılı məlumat verilməsini təmin edir.<sup>2</sup>

Məlumatlandırma icraatı qaydasında həyata keçirilən yaşayış evlərinin tikintisinə dövlət nəzarəti Fövqəladə Hallar Nazirliyinin Tikintidə Təhlükəsizliyə Nəzarət Dövlət Agentliyinin Baş Dövlət Tikinti Müfəttişliyi tərəfindən həyata keçirilir və bu qurum tikintiyə dövlət nəzarətini yalnız həmin tikinti obyektinin tikinti layihəsinin memarlıq-planlaşdırma bölməsinə uyğun tikilməsi istiqamətində həyata keçirir.<sup>3</sup> Tikintiyə dövlət nəzarəti Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 17 noyabr 2014-cü il tarixli 349 nömrəli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş "Tikintiyə dövlət nəzarətinin həyata keçirilməsi Qaydaları" ilə tənzimlənir.

Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 2014-cü il 11 sentyabr tarixli 303 nömrəli qərarı ilə təsdiq edilmiş "Texniki nəzarətin həyata keçirilməsinin tələb olunmadığı tikinti obyektlərinin siyahısı" ilə məlumatlandırma icraatının tətbiq edildiyi yaşayış evlərinə texniki nəzarətin həyata keçirilməsi tələb olunmur. Eyni zamanda tikintisinə icazə tələb olunmayan və barəsində məlumatlandırma icraatının tətbiq olunduğu obyektlərin tikinti layihələrinin ekspertizadan keçirilməsi tələb olunmur.<sup>4</sup>

Fərdi yaşayış evinin tikintisi başa çatdıqdan sonra 10 iş günü müddətində yerli icra hakimiyyəti orqanına məlumat verilir və yerli icra hakimiyyəti orqanı 5 iş günü müddətində bu məlumatı vahid informasiya təminatı sisteminin tərkib hissəsi olan Tikintilərin Dövlət Reyestrinə təqdim edir. Həmin məlumatlar 3 iş günü müddətində Tikintilərin Dövlət Reyestrinin internet sahifəsində yerləşdirilir.<sup>5</sup>

Qeyd edək ki, Azərbaycan Respublikasının Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsi qüvvəyə minənədək (2013-cü il yanvarın 1-dək) inşa edilmiş, lakin istismara qəbul edilməmiş obyektlər mövcud qanunvericiliyə uyğun olaraq Agentliyin nümayəndələrinin iştirakı ilə yaradılmış sifarişçi və ya dövlət qəbul komissiyaları tərəfindən istismara qəbul edilməlidir. Yaşayış binaları, o cümlədən mənzillər yalnız elektrik, qaz və su xətlərinə tam həcmdə qoşulduqdan və sayğaclarla təchiz edildikdən sonra istismara qəbul üçün dövlət qəbul komissiyasına təqdim edilə bilərlər.<sup>6</sup>

Sonrakı mərhələdə yeni tikilmiş fərdi yaşayış evləri üzərində mülkiyyət hüquqlarının qeydə

<sup>2</sup> AR Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsinin 89.1.5.-ci maddəsi və "Azərbaycan Respublikasının Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsinin təsdiq edilməsi, qüvvəyə minməsi və bununla bağlı hüquqi tənzimləmə haqqında" Qanununun tətbiqi barədə 4 sentyabr 2012-ci il tarixli Fərmanının 4.11.-ci bəndi

<sup>3</sup> "Tikintiyə dövlət nəzarətinin həyata keçirilməsi Qaydaları"nın 2.5.-ci bəndi

<sup>4</sup> AR Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsinin 89.1.5.-ci maddəsi və Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2014-cü il 17 noyabr tarixli 348 nömrəli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş "Tikinti layihələrinin ekspertizadan keçirilməsi Qaydaları"nın 3.1.1.-ci bəndi

<sup>5</sup> AR Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsinin 102.6. və 102.7.-ci maddələri

<sup>6</sup> AR Nazirlər Kabinetinin 2008-ci il 5 dekabr tarixli, 272 nömrəli qərarı ilə təsdiq edilmiş "Azərbaycan Respublikasının Fövqəladə Hallar Nazirliyi tərəfindən tikinti sahəsində dövlət nəzarətinin mərhələlərlə həyata keçirilməsi Qaydaları"nın 3.6.1.-ci bəndi

alınması üçün qanunla müəyyən edilmiş müvafiq sənədlər daşınmaz əmlakın dövlət reyestri xidmətinə təqdim edilir.

Mülki Məcəllənin 178.2.-ci maddəsinin tələblərinə görə, yeni yaranmış daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququ onun daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alındığı andan əmələ gəlir. Həmin Məcəllənin 179.4.-cü maddəsində isə deyilir ki, daşınmaz əmlakı əldə etmiş şəxsin həmin əmlaka mülkiyyət hüququ bu hüququn daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alındığı andan əmələ gəlir.

Beləliklə, yuxarıda göstərilən qaydada tikilən və istismara qəbul edilən, habelə daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınan fərdi yaşayış evləri qanuni tikilən fərdi yaşayış evləri hesab olunur və mülki dövriyyənin obyektləri kimi hüquqi təbiətə malikdir.

Bu qaydalara uyğun tikilməyən və istismara qəbul edilməyən fərdi yaşayış evləri isə, özbaşına, yəni qanunsuz tikintilər hesab edilir. Özbaşına (qanunsuz) tikintilərin hüquqi vəziyyəti Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsi (Mülki Məcəllə) ilə aşağıdakı kimi müəyyən edilir:

Mülki Məcəlləyə görə, **tikinti məqsədləri üçün ayrılmayan torpaq sahəsində və ya buna lazımı icazələr almadan və ya şəhərsalma və tikinti normalarını və qaydalarını ciddi surətdə pozmaqla tikilmiş yaşayış evi, digər tikili, qurğu və ya başqa daşınmaz əmlak özbaşına tikinti sayılır.**

Özbaşına tikinti aparmış şəxs **ona mülkiyyət hüququ əldə etmir**. Onun tikintiyə dair sərəncam vermək – onu satmaq, bağışlamaq, icarəyə vermək, digər əqdlər bağlamaq ixtiyarı yoxdur.<sup>7</sup>

Qanunla fərdi yaşayış evlərinin dövlət qeydiyyatı üzərində hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün əsaslar aşağıdakı kimi nəzərdə tutulmuşdur:

- **Azərbaycan Respublikasının Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsi qüvvəyə minənədək (2013-cü il yanvarın 1-dək) inşa edilmiş tikililərə dair: hündürlüyü 12 metrədək olan yaşayış evlərinə münasibətdə - torpaq sahəsi üzərində mülkiyyət, icarə və ya istifadə hüququnu təsdiq edən sənəd, müvafiq icra hakimiyyəti orqanı ilə razılaşdırılmış layihə və ya yaşayış evinin istismara qəbul aktı;**<sup>8</sup>
- **Azərbaycan Respublikasının Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsi qüvvəyə mindikdən sonra inşa edilən tikililərə dair: məlumatlandırma icraatının tətbiq edildiyi yaşayış evləri üçün - torpaq sahəsi üzərində mülkiyyət, icarə və ya istifadə hüququnu təsdiq edən sənəd, tikinti layihəsinin memarlıq-planlaşdırma bölməsi, sifarişçi tərəfindən tikinti başa çatdıqdan sonra müvafiq icra hakimiyyəti orqanına məlumat verilməsini təsdiq edən sənəd.**<sup>9</sup>

Eyni zamanda Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2015-ci il 13 yanvar tarixli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş "Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanunu qüvvəyə minənədək əldə edilmiş və yaranmış daşınmaz əmlak obyektləri üzərində

<sup>7</sup> AR Mülki Məcəlləsinin 180.1. və 180.2.-ci maddələri

<sup>8</sup> AR Mülki Məcəlləsinin 139-1.1.9.1.-ci maddəsi

<sup>9</sup> AR Mülki Məcəlləsinin 139-1.1.10.2.-ci maddəsi

hüquqların əldə edilməsini təsdiq edən sənədlərin Siyahısı" müəyyən edilmişdir.

Bu Siyahı ilə Azərbaycan Respublikası Sovet Sosialist Respublikaları İttifaqının tərkibində olduğu dövrdə qüvvədə olmuş qanunvericiliyə əsasən Azərbaycan Respublikasının ərazisində səlahiyyətli orqanlar tərəfindən yaşayış və bağ evləri, habelə onların altında olan və ya belə evlərin tikintisi üçün ayrılmış torpaq sahələri üzərində hüquqların əldə edilməsini təsdiq edən 14 sənəd növü müəyyən edilib.

Həmin sənədlərə yerli sovetlərin icraiyyə komitələrinin təsərrüfat şöbələri tərəfindən verilən torpaq qeydləri, şəhər və rayon xalq deputatları sovetlərinin icraiyyə komitələri tərəfindən verilən torpaqdan istifadə hüququna dair dövlət aktı, şəxsi mülkiyyət hüququ ilə yaşayış evlərinin tikintisi üçün torpaq sahələrinin verilməsi haqqında notariat qaydasında təsdiq edilmiş 1948-ci il avqustun 26-dan sonra bağlanmış müqavilələr, şəhər və rayon xalq deputatları sovetləri tərəfindən torpaq sahələrinin ayrılması barədə 1991-ci il noyabrın 9-dan 1995-ci il dekabrın 19-dək qəbul edilmiş qərar, kəndlərdə, o cümlədən statusu dəyişdirilərək şəhərə (qəsəbəyə) çevrilmiş, habelə ləğv edilərək ərazisi şəhər və ya qəsəbələrin ərazisinə verilmiş kəndlərdə 2001-ci il yanvarın 1-dək inşa edilmiş yaşayış evlərinə dair təsərrüfatbaşına kitablardan çıxarış və s. daxildir.

Eyni zamanda, Prezidentin 30 oktyabr 2015-ci il tarixli Fərmanı ilə həmin siyahıya yaşayış evlərinin və bağ evlərinin tikintisi üçün həyətəyən torpaq sahələrinin verilməsi barədə kolxoz üzvlərinin ümumi yığıncağının və ya müvəkkillərinin yığıncağının qərarı, yaxud sovxoz (həmçinin həmin sovxozun yenidən təşkili qaydasında onun bazasında yaradılaraq dövlət orqanlarının tabeliyində olan kənd təsərrüfatı müəssisəsi) rəhbərinin (direktor və s.) əmri də əlavə edilib.

Qeyd edək ki, bu Fərmanlaradək əvvəllər bu cür daşınmaz əmlak üzərində hüquqların əldə edilməsini təsdiq edən həmin sənədlər üzrə daşınmaz əmlak üzərində mülkiyyət hüquqlarının qeydiyyatı mümkünsüz idi. Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinin məlumatlarına görə, bu sənədlər üzrə 30 minə yaxın daşınmaz əmlak üzərində mülkiyyət hüquqları qeydə alınmışdır.

Bununla yanaşı, Mülki Məcəllədə özbaşına tikintiyə mülkiyyət hüququnun tanınması imkanı da nəzərdə tutulmuşdur. Belə ki, Mülki Məcəllənin 180.3-cü maddəsində deyilir ki, özbaşına tikintiyə mülkiyyət hüququ məhkəmə tərəfindən o şəxs üçün tanına bilər ki, tikinti aparılmış torpaq sahəsi onun mülkiyyətində olsun.

Qeyd edək ki, "Bələdiyyə torpaqlarının ayrılmasına dair sənədlərin hazırlanması və razılaşdırılması qaydaları haqqında" Əsasnamənin 10-cu bəndinə görə, "Bələdiyyə torpaqlarının idarə edilməsi haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanunu qüvvəyə minənədək fərdi yaşayış və bağ evlərinin, qarajların, habelə sahibkarlıq fəaliyyətini həyata keçirmək məqsədi ilə zəruri obyektlərin tikintisi üçün qeyri-qanuni istifadə edilən (müvafiq qaydada rəsmiləşdirilməmiş) bələdiyyə torpaqlarının hüquqi və fiziki şəxslərdən geri alınması mümkün olmadığı hallarda həmin torpaq sahələri (elektrik, rabitə, nəqliyyat, qaz, su, kanalizasiya və digər kommunikasiya xətlərinin mühafizə zolağında, habelə sürüşmə zonasında yerləşmiş torpaq sahələri istisna olmaqla) onların mülkiyyətinə, həmçinin bələdiyyənin ərazisində daimi yaşayan və eyni zamanda ən azı beş il müddətində yaşayış yeri üzrə qeydiyyatda olan Azərbaycan Respublikası

vətəndaşlarının mülkiyyətinə verilə bilər.

Bundan başqa, Mülki Məcəllənin 178.6.-cı maddəsində deyilir ki, əgər şəxs daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınmamış daşınmaz əmlaka faktik mülkiyyətçi hüququ ilə 30 il ərzində fasiləsiz və etirazsız sahiblik etmişsə, o, mülkiyyətçi kimi qeydə alınmasını tələb edə bilər. Eyni şərtlərlə bu hüquq həmçinin o daşınmaz əmlakın sahibinə mənsubdur ki, onun mülkiyyətçisi daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindən bəlli olmasın və ya 30 il əvvəl ölmüş və ya mülkiyyətin sahiblik müddətinə görə əldə edilməsi müddətinin əvvəlində xəbərsiz itkin düşmüş elan olunsun. Lakin qeydiyyat, rəsmi elan olunmuş müddətdə etiraz verilmədikdən və ya rədd edildikdən sonra yalnız məhkəmənin qərarı ilə aparılmalıdır.

Eyni zamanda, Avropa İnsan Hüquqları Məhkəməsinin bir sıra qərarlarında da mənzil anlayışı məzmun etibarını ilə daha geniş ifadə edilib. Məhkəmə "Moreno Gomez İspaniyaya qarşı" qərarında göstərilib ki, mənzil fiziki olaraq müəyyən edilən ailə və şəxsi həyatın yerləşdiyi sahədir. Mənzil hüququnun ehtimal edilən pozuntusu baş verən zaman yaşayış yeri (mənzil) anlayışının müəyyən edilməsi Məhkəmənin presedent hüququna görə həlledici deyil (Gillou Birləşmiş Krallığa qarşı; Bukley Birləşmiş Krallığa qarşı).

Qanunsuz olaraq zəbt edilmiş yaşayış yeri də mənzil kimi nəzərə alınır. Mənzil anlayışı, mövcud olan (Loizidu Türkiyəyə qarşı, 18 dekabr), mənzilləri, torpağı özündə ehtiva etməklə ənənəvi yaşayış məkanı ilə məhdudlaşmır (Bukley Birləşmiş Krallığa qarşı). "Konnor Birləşmiş Krallığa qarşı" işdə (2004) Məhkəmə qərara almışdır ki, qaraçıların məcburi köçürülməsi zamanı Konvensiyanın 8-ci maddəsində müdafiə olunan mənzil hüququnun pozuntusu baş vermişdir, hansı ki, ərizəçilərin sahib olduqları yaşayış yerinə qanunən malik olmaları üçün hər hansı müqavilə və ya mülkiyyət hüquqları mövcud deyildi.

Lakin bununla yanaşı əgər tikintinin saxlanması digər şəxslərin hüquqlarını və qanunla qorunan mənafelərini pozursa və ya fiziki şəxslərin həyatı və sağlamlığı üçün təhlükə yaradırsa, göstərilən şəxsin özbaşına tikintiyə mülkiyyət hüququ tanına bilməz. Tikinti məqsədləri üçün ayrılmayan torpaq sahəsində və ya buna lazımı icazələr olmadan və ya şəhərsalma və tikinti normalarını və qaydalarını ciddi surətdə pozmaqla tikilmiş bina və qurğular müvafiq icra hakimiyyəti orqanlarının və ya maraqlı tərəfin müraciəti üzrə qəbul edilmiş məhkəmənin qərarı əsasında sökülə bilər.<sup>10</sup>

Qeyd edək ki, "Azərbaycan Respublikasının Cinayət Məcəlləsində dəyişikliklər edilməsi haqqında" 30 sentyabr 2015-ci il tarixli Azərbaycan Respublikasının Qanununun qəbul edilməsindən əvvəl mülkiyyət, istifadə və ya icarə hüququ olmadan torpaq sahəsini özbaşına tutmağa, habelə mülkiyyət, istifadə və ya icarə hüququ olmadan torpaq sahəsi üzərində özbaşına tikinti və ya quraşdırma işlərini aparmağa görə cinayət məsuliyyəti nəzərdə tutulmayıb.

Hazırda adıçəkilən qanunla Cinayət Məcəlləsinə əlavə edilən 188.1.-ci maddə ilə mülkiyyət, istifadə və ya icarə hüququ olmadan torpaq sahəsini özbaşına tutmağa görə 8 min manatdan on min manatadək miqdarda cərimə və ya iki ilədək müddətə azadlıqdan məhrum etmə ilə, 188.2.-ci maddə ilə isə mülkiyyət, istifadə və ya icarə hüququ olmadan torpaq sahəsi üzərində özbaşına

<sup>10</sup> AR Mülki Məcəlləsinin 180.4.-cü maddəsi

tikinti və ya quraşdırma işlərini aparmağa görə bir ildən üç ilədək müddətə azadlıqdan məhrum etmə ilə cəzası nəzərdə tutulub.

Eyni zamanda, həmin Məcəllədə yeni redaksiyada verilən 314-1.-ci maddəyə görə dövlətin müstəsna mülkiyyətində olan torpaq sahələrinə dair qanunsuz qərar qəbul etməyə görə, əməlin xarakterinə müvafiq olaraq, iki ildən on ilədək azadlıqdan məhrum etmə cəzası nəzərdə tutulub.

Bunlarla yanaşı, Azərbaycan Respublikasının İnzibati Xətalər Məcəlləsində qanunvericiliklə müəyyən olunmuş qaydada müvafiq icra hakimiyyəti orqanlarının razılığı alınmadan binaların və qurğuların tikilməsinə görə, habelə qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada razılaşıdırılmış layihə olmadan və ya qanunvericiliklə müəyyən edilmiş normalardan kənara çıxılmaqla bağ evlərinin tikilməsinə görə fiziki və hüquqi şəxslər üçün inzibati cərimələr də müəyyən edilib.

### **ÖZBAŞINA (QANUNSUZ) TİKİLİLƏR SAHƏSİNDƏ MÖVCUD PROBLEMLƏR**

Mətbuatda gedən qeyri-rəsmi məlumatlara görə, Azərbaycanda təxminən 600-ə yaxın sənədsiz bina, 550 minə yaxın sənədsiz fərdi yaşayış evi, o cümlədən 30 mindən çox sənədsiz mənzil vardır və bunların böyük əksəriyyəti Bakı şəhərinə aiddir. Ekspertlərin açıqlamalarına görə, 2013, 2014 və 2015-ci il illərdə hər bir il üzrə təxminən 4-5 min qanunsuz ev tikilib.

Təqribi hesablamalara görə, hazırda paytaxt Bakıda qeydiyyatsız evlərin ümumi sayı 510 mindən çoxdur. Həmin evlərdə 2 milyondan çox sakin yaşayır. Hesab edirik ki, özbaşına (qanunsuz) fərdi yaşayış evlərinin bu qədər geniş yayılmasının başlıca səbəblərindən biri əhalinin mənzilə olan tələbatının olduqca çox olması və Hökumətin bu tələbatın ödənilməsi siyasətinin yetərli olmamasından irəli gəlib.

Qeydiyyatsız evlərin sənədləşdirilməsi istiqamətində prezident İlham Əliyev 2011-ci ilin martında Bakı Şəhər İcra Hakimiyyətində ölkəmizin paytaxtı və şəhərətrafı qəsəbələrin sosial-iqtisadi inkişafına dair müşavirədə aidiyyəti qurumlara tapşırıqlar verib. Tapşırıqda əsasən, aidiyyəti dövlət orqanları paytaxtda olan qeydiyyatsız tikililərin siyahısını dəqiqləşdirməli və onların sənədləşdirilməsi ilə bağlı proqram hazırlamalı idi. Həmin vaxtdan 3 ildən çox müddət keçməsinə baxmayaraq, prosesin nəinki başlaması, heç hansı mərhələdə olması barədə bir məlumat yoxdur. Təəssüf ki, bu barədə nə Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi, nə də Bakı Şəhər İcra Hakimiyyəti ictimaiyyət üçün heç bir açıqlama verməyib.

Halbuki, 2011-ci il martın 9-da Bakı Şəhər İcra Hakimiyyətində paytaxtətrafı qəsəbələrin sosial-iqtisadi inkişafına dair keçirilən müşavirədə Prezident İlham Əliyev çıxışında bu məsələdə mövqeyini konkret və qəti ifadə etmişdi: "Bakıda evlərin qeydiyyata alınması problemi var. Ancaq biz elə etməliyik ki, bu problem həll olunarkən xoşagəlməz halların qarşısını tam şəkildə ala bilək. O evlər qeydiyyata alınmalıdır. Amma sirr deyil ki, qeydiyyata alınma zamanı əsassız tələblər də irəli sürülə bilər, rüşvət, əsassız maraqlar da ola bilər. Bu da reallıqdır. Ona görə də Hacıbala Abutalıbova göstəriş vermişəm, bu məsələnin həlli üçün şəffaf mexanizm işlənilməlidir ki, biz burada korrupsiyanı, rüşvətخورluğu tamamilə aradan götürək. Yoxsa xoşniyyətli bir təşəbbüs yenə də bəzi adamların tamahkarlığı ucbatından bizə ancaq problemlər gətirə bilər".

2012-ci il iyunun 27-də Prezident növbəti dəfə bu məsələyə müdaxilə edib və "Magistral boru kəmərlərinin, yüksək gərginlikli elektrik şəbəkələrinin, nəqliyyat infrastrukturu obyektlərinin və suların mühafizə zonalarında, neft və qaz yataqlarının işlənməsi üçün təsərrüfat subyektlərinin istifadəsində olan torpaq sahələrində inşa edilmiş yaşayış evləri və digər tikililərlə bağlı məsələlərin tənzimlənməsi məqsədi ilə komissiya yaradılması haqqında" Sərəncam verib. Sərəncamda magistral boru kəmərlərinin, yüksək gərginlikli elektrik şəbəkələrinin, nəqliyyat infrastrukturu obyektlərinin və suların mühafizə zonalarında, neft və qaz yataqlarının işlənməsi üçün təsərrüfat subyektlərinin istifadəsində olan torpaq sahələrində inşa edilmiş yaşayış evləri və digər tikililərlə bağlı məsələlərin tənzimlənməsi məqsədi ilə yüksək rəqəbli dövlət məmurlarından ibarət komissiya yaradılıb. Bundan başqa, Sərəncamda Ali Məhkəmənin sədrinə və Baş Prokurora tövsiyə olunub ki, komissiyanın fəaliyyətində iştirak etsinlər. Komissiyaya tapşırılmışdı ki, sərəncamın 1-ci hissəsində göstərilən torpaq sahələrində inşa edilmiş yaşayış evləri, digər tikililərlə bağlı məsələlər araşdırılsın və iqtisadi, sosial və hüquqi aspektlərin qiymətləndirilməsinin nəticələrinə əsaslanan təkliflərini üç ay müddətində ölkə prezidentinə təqdim etsinlər.

Bununla yanaşı onu da qeyd edək ki, mətbuatdan verilən məlumatlara görə, sözügedən məsələnin hüquqi tənzimlənməsi ilə bağlı "Mülkiyyət hüquqları qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada rəsmiləşdirilməyən yaşayış evləri və torpaq sahələri üzərində hüquqların ləqəlləşdirilməsi haqqında" qanun layihəsi hazırlanıb və Milli Məclisə təqdim edilib.

Bu qanun layihəsinə görə, magistral boru kəmərlərinin, gərginliyi 1000 voltdan çox olan elektrik xətlərinin, metropolitenin, dəmir yolu qurğularının üzərində tikilmiş evlər, müdafiə obyektləri, su təchizatı və kanalizasiya sistemlərinin texniki qurğuları, neft buruqları, avtomobil yollarının və suların mühafizə zolaqlarında yerləşən torpaq sahələrində tikilmiş evlər, sürüşmə zonasında, müdafiə təyinatlı torpaqlarda, meşə və su fondu torpaqlarında tikilən evlər, habelə neftin, qazın hasilatı, nəqli üçün müvafiq təsərrüfat subyektlərinin qanuni istifadəsində olan torpaqlarda tikilən evlər istisna olmaqla, digər qanunsuz tikililər üzərində mülkiyyət hüquqları qeydə alınacaq.

Layihəyə əsasən, yaşayış evləri və ya torpaq sahələri üzərində mülkiyyət hüquqlarının ləqəlləşdirilməsini yeni yaradılacaq komissiyalar həyata keçirəcək. Qeyd edək ki, əgər doğrudan da belə bir qanun layihəsi Parlamentə təqdim olunmuşdursa, onda onun indiyədək müzakirəyə çıxarılmaması təəssüf doğurur.

Beləliklə, göründüyü kimi hazırda ölkədə özbaşına (qanunsuz) tikililər, o cümlədən sənədsiz tikililərlə bağlı məsələ həlli vacib olan ən aktual sosial-iqtisadi məsələyə çevrilib. Bu problemin əsaslı şəkildə həll edilməməsi aşağıdakı problemlərə gətirib çıxarır:

- **Ölkədə təxminən 550 minə yaxın sənədsiz ev üzrə 2 milyondan çox insan faktiki yaşadıkları yer üzrə rəsmi qeydə alınmışlar və onların rəsmi qeydə alındıqları ünvanlar formal xarakter daşıyır;**
- **Faktiki yaşadıkları yer üzrə qeydə alınmış bilməyən vətəndaşlar idarəetmə orqanları ilə münasibətlərdə hüquqi ünvanlarla bağlı problemlər yaşayır. Eyni zamanda bu hal əhəlinin ölkədaxili miqrasiyasında da müəyyən problemlər yaradır;**
- **Bu şəxslər bütün səviyyəli seçkilər üzrə faktiki yaşadıkları yer üzrə seçici siyahılarına daxil**

edilmədiklərindən bir qayda olaraq seçkilərdə iştirak edə bilmirlər və seçici siyahılarının dəqiqləşdirilməsində də problemlər yaradırlar (Qeyd edək ki, seçici siyahıları ilə əlaqəli problem bütün seçkilərlə bağlı beynəlxalq müşahidəçilər tərəfindən irad kimi qeyd edilib);

- Ölkədə təxminən 550 minə yaxın tikili və həmin tikililərin altındakı torpaq sahələri əmlak və torpaq vergisinə cəlb edilmir və nəticədə büdcəyə ödənilməli külli miqdarda vəsait büdcədən kənar qalır (Qeyd edək ki, bir sıra hallarda bələdiyyələr tərəfindən qanunsuz olaraq bu cür vergilər toplanır və bu vəsaitin hara mədaxil olunduğu məlum olmur). Bundan əlavə, bu cür tikililər və torpaqların faktiki alqı-satqısı və icarəsi üzrə rüsumlar və əldə edilən gəlirlər üzrə ödənişlər də büdcədən kənar qalıb;
- Bu tikililərin yerləşdiyi ərazilərdə sosial-infrastruktur və kommunikasiya layihələri ya həyata keçirilmir, ya da zəif həyata keçirilir.

Bununla bağlı qeyd edək ki, Bakının Sabunçu rayonunun Balaxanı Neft 2-ci Mədən, 6-cı məhəllə, Vəzirov küçəsi, Maşağa qəsəbəsi 2-ci massiv, Savalan qəsəbəsi, Zabrat 2 ərazilərində və Quba rayonunun bir sıra ərazilərində kommunal və kommunikasiya problemləri üzrə müsahibələr aparılıb. Bu müsahibələr üzrə müəyyən edilib ki, bu ərazilərin işıq, qaz, su təchizatında və digər kommunal xidmətlərində, həmçinin kommunikasiya məsələlərində digər ərazilərlə müqayisədə çox ciddi problemlər mövcuddur və bir qayda olaraq, yaşayış minimumu standartlarına belə cavab vermir.<sup>11</sup>

Bu ərazilərin böyük bir hissəsində uşaq bağçaları, məktəblər, mədəniyyət müəssisələri və asudə vaxt mərkəzləri fəaliyyət göstərmir.

## **ÖZBAŞINA (QANUNSUZ) TİKİLİLƏR SAHƏSİNDƏ PROBLEMLƏRİN ARADAN QALDIRILMASINA DAİR TÖVSIYƏLƏR**

Hesab edirik ki, özbaşına (qanunsuz) tikililərin sənədləşdirilməsi sahəsində mövcud problemlər çox ciddi xarakter daşıyır və bu problemlərin aradan qaldırılması üçün aşağıdakı tövsiyələri irəli sürürük:

- Prezident İlham Əliyevin 2011-ci ilin martında Bakı Şəhər İcra Hakimiyyətində Bakı şəhəri və şəhərətrafı qəsəbələrin sosial-iqtisadi inkişafına dair müşavirədə sənədsiz evlərin rəsmiləşdirilməsi ilə bağlı verdiyi tapşırıqlar üzrə işlər gücləndirilməli və bu proses mümkün tezliklə başa çatdırılmalıdır. Bununla bağlı müvafiq dövlət qurumları indiyədək görülən və bundan sonra görülməli işlərlə bağlı ictimaiyyəti məlumatlandırmalıdır;
- Müəyyən dövr üzrə özbaşına (qanunsuz) tikilmiş və ya digər səbəblərdən sənədləşdirilməmiş fərdi yaşayış evləri üzərində mülkiyyət hüquqlarının qeydiyyatı ilə bağlı Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi və "Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında" qanun da daxil olmaqla, digər müvafiq qanunvericilik aktlarında zəruri dəyişikliklər və əlavələr etməklə hüquqi baza formalaşdırılmalıdır;
- Əsasən sovetlər dövründə vətəndaşlara verilən yaşayış (fərdi) evləri üzərində mülkiyyət hüquqlarının qeydiyyatı ilə bağlı problemlər Mülki Məcəlləyə edilən sonuncu dəyişikliklər və Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2015-ci il 13 yanvar tarixli Fərmanı

<sup>11</sup> Müsahibələr "Şəffaflıq Azərbaycan" təşkilatının əməkdaşı tərəfindən aparılıb.



ilə təsdiq edilmiş "Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanunu qüvvəyə minənədək əldə edilmiş və yaranmış daşınmaz əmlak obyektləri üzərində hüquqların əldə edilməsini təsdiq edən sənədlərin siyahısı" ilə öz həllini tapmışdır. Hesab edirik ki, bu uğurlu təcrübə hazırkı sənədsiz evlərin sənədləşdirilməsi ilə bağlı problemin həlli üçün də tətbiq edilə bilər;

- İndiki mərhələdə "Bələdiyyə torpaqlarının idarə edilməsi haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanunu qüvvəyə minənədək (16 avqust 2001-ci il) zəbt olunmuş bələdiyyə torpaqlarının "Bələdiyyə torpaqlarının ayrılmasına dair sənədlərin hazırlanması və razılaşdırılması qaydaları haqqında" Əsasnaməyə uyğun olaraq rəsmiləşdirilməsi başa çatdırılmalıdır;
- Məhkəmələr tərəfindən özbaşına (qanunsuz) tikililərlə bağlı mübahisələr üzrə məhkəmə araşdırmaları aparılarkən mübahisənin mümkün qədər Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 178.6.-cı maddəsinə və Avropa İnsan Hüquqları Məhkəməsinin müvafiq qərarlarına müvafiq aparılması məqsədəuyğun hesab edilir;
- Qanunsuz (özbaşına) tikintilərlə bağlı məhkəmə təcrübəsi ümumiləşdirilməli və bu barədə ictimaiyyətə məlumat verilməlidir. Ali Məhkəmə tərəfindən bu cür tikililər üzrə mübahisələrə baxılarkən əsas tutulmalı tövsiyələrlə bağlı ayrıca qərarın qəbulu bu sahədə müsbət məhkəmə təcrübəsinin formalaşmasına mühüm təsir göstərəcək;
- Hesab edirik ki, torpağın ayrılmasına və barəsində icazə, məlumatlandırma icraatı tətbiq edilən tikintilərə dair qaydalar bir qədər də sadələşdirilməli və burada korrupsiyaya imkan yarada biləcək mümkün hallar tamamilə aradan qaldırılmalıdır. Həmçinin, qanunvericilikdə tikinti təyinatlı torpaqların dairəsinin genişləndirilməsi ilə bağlı dəyişikliklər edilməlidir.

Prezident İlham Əliyev 18 yanvar 2016-cı il tarixli sosial-iqtisadi məsələlərlə bağlı müşavirədəki çıxışında bildirmişdir ki, tikinti sektoru tam sərbəst şəkildə inkişaf etməlidir. *"..Əgər qanunvericilikdə, yaxud da ki, qaydalarda hər hansı bir düzəlişlər edilməldirsə, biz bunları da etməliyik. ... Çünki burada o qədər icazələr tələb olunur və burada o qədər pozuntular var ki, hətta beynəlxalq qurumlar da bunu qeyd edirlər. Ona görə, mən bu gün ciddi tapşırıq verirəm bütün şəhər və rayon icra hakimiyyəti orqanlarına, ilk növbədə Bakı Şəhər İcra Hakimiyyətinə ki, bundan sonra tikinti ilə bağlı heç bir süni əngəl olmamalıdır"*.

- İnzibati Xətalər Məcəlləsində barələrində məlumatlandırma və icazə icraatları tətbiq edilən tikintilər üzrə müraciətlərdən qanunsuz imtina və yayınmaya görə yüksək məbləğdə inzibati cərimələr müəyyən edilməlidir. Eyni zamanda barəsində məlumatlandırma icraatı tətbiq edilən fərdi yaşayış evlərinin və bağ evlərinin tikintisi, onların tikintisinə dövlət nəzarəti və tikilinin istismarı ilə bağlı vəzifəli şəxslərin qanunsuz hərəkətlərinə dair inzibati məsuliyyət müəyyən edilməlidir;
- Bu tövsiyələrlə yanaşı onu da qeyd edək ki, Cinayət Məcəlləsində edilən sonuncu dəyişikliklərə qədər həmin Məcəllədə dövlətin müstəsna mülkiyyətində olan və özgəninkiləşdirilməsi qadağan edilən torpaq sahələrinə dair qanunsuz qərar qəbul etmə, qanunla müəyyən olunmuş qaydaları pozmaqla torpaq sahələri ayırma, tikinti və ya quraşdırma işlərinin aparılmasına icazə vermə və qanunvericiliklə müəyyən olunmuş

qaydaları pozmaqla aparılan tikinti işlərinin qarşısının alınmamasına görə məsuliyyət nəzərdə tutulmuşdur.<sup>12</sup> Lakin ötən dövrdə Məcəllənin bu normaları heç də həmişə tətbiq edilməmişdir. Bu da ötən dövrdə qanunsuz (özbaşına) tikililərin sürətlə artmasına imkan yaratmışdır. Hesab edirik ki, bu məsələnin də araşdırılmasına ehtiyac vardır və gələcəkdə qanunun hamıya eyni qaydada tətbiq edilməsi xüsusi diqqət mərkəzində olmalıdır;

- Bunlardan əlavə onu da qeyd edək ki, əvvəllər bələdiyyələr tərəfindən qanunsuz verilmiş və neft-qazçıxarma sahələrinə aid olan torpaq sahələrində aparılmış özbaşına tikililər məhkəmə qərarları olmadan kütləvi şəkildə sökülür. Bu da həmin tikililərin sahibləri ilə müvafiq qurumlar arasında münaqişələrə gətirib çıxarır və nəticədə sökülmüş tikili sahibləri heç bir kompensasiya ilə təmin edilmirlər. Bu torpaq sahələrini həmin şəxslərə rəsmi və ya qeyri-rəsmi satan bələdiyyə sədrləri isə, məsuliyyətdən kənar qalırlar. Hesab edirik ki, bütün hallarda qanunsuz (özbaşına) tikintilər Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 180.4.-cü maddəsinə uyğun olaraq məhkəmə qərarı əsasında sökülməli və sökülmüş tikiliyə görə tikili sahibinə kompensasiya ödənilməsinə dair qanunvericilikdə müvafiq dəyişikliklər və əlavələr aparılmalıdır. Onu da qeyd edək ki, Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 22 may 2015-ci il tarixli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş "Tikinti obyektlərinin sökülməsi Qaydaları"nda bu tikinti obyektlərinin sökülməsinin hüquqi tənzimlənməsi detallı qaydada öz əksini tapmışdır. Lakin praktikada bu Qaydaların tələbləri də bir sıra hallarda ciddi şəkildə pozulur.
- Bütün bunlardan əlavə hesab edirik ki, indiyədək siyahıya alınmış özbaşına (qanunsuz) tikintilərlə bağlı problemin həllinə dair konkret hallar üzrə təsnifat aparılmalı və buna müvafiq olaraq kompleks tədbirlər həyata keçirilməlidir. Belə ki, bu tikililərin müəyyən hissəsi əmlak amnistiyası yolu ilə, bir hissəsi digər yerlərdə yaşayış sahələri verilməklə, bir hissəsi məhkəmə qərarları ilə rəsmiləşdirilməli və onlar üzərində mülkiyyət hüquqları daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınmalıdır.

<sup>12</sup> AR Cinayət Məcəlləsinin 314-1., 314-2. Və 314-3.-cü maddələri