**“Şəffaflıq Azərbaycan” Korrupsiyaya Qarşı Mübarizə İctimai Birliyinin**

**təşkilatçılığı ilə**

**12 dekabr 2014-cü il tarixində**

***“Çoxmənzilli yeni binaların qeydiyyatı ilə bağlı problemlər və şəffaflığın təminatı”***

**mövzusunda keçirilən**

**Dəyirmi Masanın Yekunu və Verilən Tövsiyələr**

***Ön söz***

*Bu tövsiyələr “Şəffaflıq Azərbaycan” təşkilatı tərəfindən Amerika Birləşmiş Ştatları Beynəlxalq İnkişaf Agentiliyinin (USAID) maliyyə dəstəyi əsasında həyata keçirilən Azərbaycan Şəffaflıq Tərəfdaşlığı (APT) layihəsinin ictimai müzakirələr komponenti çərçivəsində hazırlanmışdır və donorların rəsmi mövqeyini əks etdirməyə bilər.*

Azərbaycan Kоnstitusiyаsının 29-cu mаddəsinə görə, «Hər kəsin mülkiyyət hüququ vаrdır». Kоnstitusiyаdа mülkiyyətin hеç bir növünə üstünlük vеrilmir. İstər dövlət, istər bələdiyyə, istərsə də хüsusi mülkiyyət və bu mülkiyyətə оlаn hüquqlаr qаnunlа bərаbər şəkildə müdаfiə оlunur. 29-cu mаddənin 3-cü hissəsinə görə «Hər kəsin mülkiyyətində dаşınаr və dаşınmаz əmlаk оlа bilər. Mülkiyyət hüququ mülkiyyətçinin təkbаşınа və yа bаşqаlаrı ilə birlikdə əmlаkа sаhib оlmаq, əmlаkdаn istifаdə еtmək və оnun bаrəsində sərəncаm vеrmək hüquqlаrındаn ibаrətdir». Kоnstitusiyаyа görə, «Hеç kəs məhkəmənin qərаrı оlmаdаn mülkiyyətdən məhrum еdilə bilməz. Əmlаkın tаm müsаdirəsinə yоl vеrilmir. Dövlət еhtiyаclаrı və yа ictimаi еhtiyаclаr üçün mülkiyyətin özgəninkiləşdirilməsinə yаlnız qаbаqcаdаn оnun dəyərini ədаlətli ödəmək şərti ilə yоl vеrilə bilər».

Dünya Bankı hər il Biznes fəaliyyəti hesabatı[[1]](#footnote-2) hazırlayır (“Doing Business-2015"). Məlum olduğu kimi, bu hesabat Dünya Bankı və Beynəlxalq Maliyyə Korporasiyası tərəfindən hər il dərc olunur və 10 müxtəlif göstərici üzrə 189 ölkəni əhatə edir. Azərbaycan biznes hesabatının reytinq cədvəlində bu il daşınmaz əmlakın qeydiyyatına görə 10-cu yeri tutub. Buna baxmayaraq, həmin hesabata görə tikintinin aparılması və qeydiyyatdan keçirilməsi sahəsində Azərbaycan 167-ci yeri tutaraq, tikintiyə icazə alınması məsələsində isə biraz irəliləyərək 150 ci pilləyə qalxmışdır. Həmçinin tikintiyə icazə alınması mərhələləri olduqca çətin keçən proses kimi nəzərdə saxlanmaqla, 151 günü əhatə edən 21 prosesdən keçirildiyi qeyd edilib.

Kоnstitusiyа və Bеynəlхаlq nоrmаlаr vаsitəsi ilə mülkiyyətin tохunulmаzlığı və mülkiyyətin müdаfiəsi üçün təminаtın vеrilməsinə bахmаyаrаq, ölkədə mülkiyyətlə bаğlı ciddi prоblеmlər qаlmаqdаdır. Təqdim оlunаn tövsiyələrdə ölkədə çoxmənzilli binaların qeydiyyatının aparılmaması ilə bağlı birbaşa olan səbəblər araşdırılmış, həmin qeydiyyatın aparılmaması nəticəsində vətəndaşların mülkiyyət hüquqlаrının qеydiyyаtı ilə əlaqədar yaranan problemlər təhlil еdilmişdir. Sənəddə qаnunvеricilikdə mövcud olan bоşluqlаr, kоlliziyаlаr, еləcə də prаktikаdа оlаn qüsurlаr təsbit edilmiş və bu halların аrаdаn qаldırılmаsı üçün tövsiyələr öz əksini tapmışdır.

“Şəffaflıq Azərbaycan” Korrupsiyaya Qarşı Mübarizə İctimai Birliyinin təşkilatçılığı ilə 12 dekabr 2014-cü il tarixində *“****Çoxmənzilli yeni binaların qeydiyyatı ilə bağlı problemlər və şəffaflığın təminatı***” mövzusunda Dəyirmi Masanın keçirilməsində əsas məqsəd bu sahədə nəzərə çarpan çatışmazlıqları müzakirə etmək, onların həlli istiqamətində atıla biləcək addımları nəzərdən keçirmək olmuşdur. Eyni zamanda vətəndaş cəmiyyəti üzvləri ilə hakimiyyət nümayəndələrinin birgə dialoqunu qurmaq, ictimai müzakirələrin genişləndirilməsinə nail olmaq üçün Dəyirmi Masanın keçirilməsi məqsədəuyğun hesab edilmişdir. Yekunda Dəyirmi Masanın gedişi zamanı aparılan müzakirələr, səsləndirilən fikirlər, irəli sürülən təkliflər ümumiləşdirilərək tövsiyə halına salınaraq Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinə və digər dövlət orqanlarına təqdim edilmək üçün hazırlanmışdır. Tövsiyələrin hazırlanmasında aşağıdakı şəxslərin fikirlərindən istifadə olunmuşdur:

* Rəna Səfərəliyeva, “Şəffaflıq Azərbaycan” İB-nin İcraçı Direktoru
* Azər Talıbov, “Şəffaflıq Azərbaycan” İB-nin Baş Hüquqşünası
* Hafiz Həsənov, Hüquq və İnkişaf İB-nin Sədri,
* Aytən Əlizamanlı, “Şəffaflıq Azərbaycan” İB-nin Kiçik Hüquqşünası

“Şəffaflıq Azərbaycan” Korrupsiyaya Qarşı Mübarizə İctimai Birliyi eyni zamanda çoxmənzilli binaların sakinlərinin üzləşdikləri problemlərlə bağlı elektron sorğu keçirib[[2]](#footnote-3) və Tövsiyələrin hazırlanmasında bu sorğunun nəticələrindən də istifadə olunub.

|  |
| --- |
| **Çoxmənzİllİ YENİ binaların tİKİNTİSİ və qeydİyyatı sahəsİndə problemlər və onların aradan qaldırılması** |
| 1. **ÇOXMƏNZİLLİ YENİ BİNALARIN TİKİNTİSİNƏ İCAZƏ VERİLMƏSİ**
 |
|  **Mövcud məsələlər**  |
| Azərbaycan Respublikasının Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsində (bundan sonra Məcəllə) göstərilir ki, mərtəbələrinin sayı 3-dən, hündürlüyü 12 metrdən və aşırımlarının uzunluğu 6 metrdən çox olmayan yaşayış evlərinin tikintisi istisna olmaqla digər yaşayış binalarının tikintisinə icazə tələb olunur. Barəsində icazə tələb olunan tikinti şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlərin tələblərinə zidd olmadığı təqdirdə, müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən tikintiyə icazə verilməlidir. Sifarişçi tikintiyə icazə almaq üçün müvafiq icra hakimiyyəti orqanına ərizə ilə müraciət edir. Ərizəyə torpaq sahəsi üzərində mülkiyyət, icarə və ya istifadə hüququnu təsdiq edən sənədin surəti, tikinti layihəsi və sifarişçi hüquqi şəxs olduqda, hüquqi şəxslərin dövlət reyestrindən çıxarışının surəti əlavə olunur. Müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tikintiyə dair ərizənin və tikinti layihəsinin təqdim edildiyi vaxtdan 5 iş günü ərzində təqdim edilən sənədlərin tamlığını yoxlayır. Sənədlərin tamlığı təmin edildikdən sonra müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tikintiyə icazə icraatı çərçivəsində tikinti layihələrini ekspertizadan keçirilməsi üçün ekspertiza müəssisəsinə göndərir.Sənədlər tam təqdim olunmadıqda, müvafiq icra hakimiyyəti orqanı onların tamamlanması üçün zəruri hərəkətlər barədə ərizəçiyə dərhal məlumat verir və bu məqsədlə 10 gün müddət təyin edir. Tikintiyə dair sənədlərin tamlığı təmin edildikdən sonra, müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tikintiyə icazə ilə fəaliyyət sferasına (maraqlarına) toxunulan və müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən tikintinin təyinatına uyğun olaraq müəyyən edilən aidiyyəti qurumlara rəy bildirilməsi üçün sorğu göndərir. Həmin sorğuya 1 ay müddətində rəy bildirilməlidir. Bu müddət ərzində aidiyyəti qurumlar tərəfindən rəy bildirilmədikdə, müvafiq icra hakimiyyəti orqanı iradların olmaması prezumpsiyasından çıxış edir. Həmçinin, müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tikintiyə dair ərizəyə daxil olmuş rəylər nəzərə alınmaqla 3 ay ərzində baxır və tikintiyə icazə verilməsi və ya icazə verilməsindən imtina edilməsi barədə qərar qəbul edir. Tikintiyə icazə verildiyi halda, bu barədə qərarın surəti və tikinti işlərinə başlanılması üçün əsas olan xüsusi nişan ərizəçiyə eyni vaxtda təqdim olunur.[[3]](#footnote-4)Məcəllədə qeyd edilən aidiyyəti qurumların siyahısı dəqiq göstərilməmişdir. Bu siyahını yalnız Tikinti nəzarətinin mərhələli şəkildə aparılmasına dair Nazirlər Kabinetinin qaydalarının 3.1-bəndinə əsasən icra hakimiyyəti tərəfindən icazənin verilməsi zamanı hansı orqanlardan rəylərinin alınmasını müəyyən etmək olar. Müəssisə nəzərdə tutulmayan itki və zərərləri ödəmək üçün mənfəət hesabına müəyyən edilmiş qaydada ehtiyat fondu yaradır. Bu fondun vəsaitinin istifadə olunmamış qalığı növbəti ilə keçir. Müəssisə ehtiyat məbləğlərini təsərrüfat fəaliyyətinin nəticələrinə aid etməklə digər müəssisələrlə məhsullara, mallara, işlərə və xidmətlərə görə hesablaşmalar üzrə şübhəli borclar üçün ehtiyat fondu yarada bilər.  Belə ki, icazələrin verilməsi zamanı da müəssisənin müvafiq nizamnamə kapitalında müəyyən məbləğin olması məcburiləşdirilməli, ən azı tikintinin aparıla bilməsi üçün pul vəsaitlərinin olması tələb edilməlidir. Göründüyü kimi sənədlərin təqdim edilməsi üçün maksimum 15 gün, rəylərin verilməsi üçün 1 ay, ümumi müraciətə baxılıb qərar verilməsi üçün isə 3 ay nəzərdə tutulub; ümumilikdə 4 ay 15 gün tikintiyə icazə sənədinin alınmasına sərf olunur (Rəylərin verilib verilməməsindən asılı olaraq müddət dəyişə bilər). Doing Business hesabatında əsasən bütövlükdə sərf edilməli olan vaxt 151 gün təşkil edir, hansı ki, həmin 151 gündən 140 gününü icazə üçün ayrılan müddət təşkil edir və bu da olduqca xeyli müddət hesab edilir. Yuxarıda qeyd edildiyi kimi müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tikinti layihələrinin şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlərin tələblərinə uyğunluğunun yoxlanılması məqsədi ilə həmin layihələri ekspertiza müəssisəsinə göndərir. Tikinti layihələrinin ekspertizası Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 17 noyabr 2014-cü il tarixli Fərmanı ilə təsdiqlənmiş “Tikinti layihələrinin ekspertizadan keçirilməsi qaydaları”ilə tənzimlənir. Bu Qaydaların 4.1. – ci bəndinə görə sözügedən ekspertiza müəssisələri Fövqəladə Hallar Nazirliyinin nəzdində Tikintidə Təhlükəsizliyə Dövlət Nəzarət Agentliyinin Təsisatdankənar Dövlət Ekspertiza Baş İdarəsi tərkibində fəaliyyət göstərən ekspert müəssisələridir. Təsisatdankənar Dövlət Ekspertiza Baş İdarəsi layihəqabağı və tikinti layihə sənədlərinin layihələndirmə və smeta üzrə tikinti və şəhərsalma norma və qaydalarının tələblərinə, verilən texniki şərtlərinə, müvafiq razılaşdırılmaların mövcudluğuna,  mühəndis-geoloji nəticələrinin uyğunluğuna və ümumiyyətlə inşa olu­­nacaq bina və qurğuların dayanıqlığını, o cümlədən sey­smik təsirlərə davamlılığı üz­rə normativ tələblərə uyğunluğuna dövlət nəzarətini həyata keçirən qurumdur. Tikinti layihələri ekspertiza müəssisəsi ilə sifarişçi arasında bağlanmış müqavilə əsasında ekspertizadan keçirilir. Tikinti layihələrinin ekspertizadan keçirilməsi ilə bağlı xərcləri ekspertiza müəssisəsi ilə sifarişçi arasında bağlanmış müqavilə əsasında sifarişçi ödəyir. (Qaydaların 4.6-cı bəndi).Bununla yanaşı, Məcəllənin 58.1.-ci maddəsinə əsasən “Tikintisinə icazə tələb olunan obyektlərin tikinti layihələrinin hazırlanması və tikintisinin həyata keçirilməsi, eləcə də həmin tikinti obyektlərinin yerləşəcəyi torpaq sahələrinin planlaşdırılması üçün zəruri ilkin məlumatlar əldə etmək məqsədi ilə mühəndis-axtarış işləri yerinə yetirilir”.Mühəndis- axtarış işlərini həyata keçirmək üçün lisenziya tələb olunur. Bu lisenziyaların alınması qaydası “İnşaat fəaliyyəti  (mühəndis-axtarış, layihə, tikinti-quraşdırma və buraxılış, sazlama işləri),  dövlət əhəmiyyətli tarixi abidələrin bərpası ilə məşğul olmaq üçün xüsusi razılıq (lisenziya) verilməsi Qaydalarının təsdiq edilməsi haqqında” NK-ın qərarı ilə tənzimlənmişdir.Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsinin 9-cu fəslinə əsasən tikinti fəaliyyətinin peşə sahələrindən bəhs etməklə tikinti fəaliyyətinin mühəndis-axtarış, layihələndirmə, tikinti quraşdırma, mexanikləşdirmə və nəqletmə, tikinti materiallarının istehsalı və tikinti layihələrinin ekspertizası kimi peşə sahələrini müvafiq peşəkarlıq sertifikatı almış şəxslər həyata keçirirlər. Peşəkarlıq sertifikatlarının verilməsi və ləğv edilməsi “Bəzi fəaliyyət növlərinə xüsusi razılıq (lisenziya) verilməsi qaydalarının təkmilləşdirilməsi haqqında” 2 sentyabr 2002-ci il tarixli 782 nömrəli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş “Azərbaycan Respublikasında bəzi fəaliyyət növlərinə xüsusi razılıq (lisenziya) verilməsi haqqında Qaydalar” ilə tənzimlənir. Həmin qaydalara əsasən tikinti layihələrinin ekspertizasını keçirməklə bağlı lisenziyaların alınması üçün dövlət rüsumu 1100 manat göstərilmişdir ki , bu məbləğin böyük olması həmin ekspertiza müəssisələrinin və ya mühəndis fəaliyyətinin fərdi inkişafına, həmçinin könüllü şəkildə bu sahə ilə məşğul olmaq perspektivinə maneə yaradır.Şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlərin tələblərinə əməl olunmasını təmin etmək məqsədi ilə tikintiyə icazədə siyahısı və tətbiqi halları müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən müəyyən edilən əlavə şərtlər də nəzərdə tutulur. Əlavə şərtlərin müəyyən edilməsi qanunvericiliyə uyğun olmalı, həmin əlavə şərtlər müraciət edən şəxsin hüquqlarına zidd olmamalıdır.    |
|  **Tövsiyə edilir:** 1. 1 Tikintiyə icazənin alınması üçün tələb olunan sənədlərin dəqiq dairəsi mümkün qədər qanunla müəyyənləşdirilməli və sənədlərin sayı azaldılmalıdır;
2. 2. İcazənin verilməsi üzrə müvafiq icra hakimiyyəti orqanının sorğularına rəylərin verilməsi müddəti 1 aydan 15 günədək, tikintiyə icazə verilməsinə dair ərizəyə baxılması isə 3 aydan 2 ayadək müddətinə azaldılmalıdır. Burada alternativ variant kimi tikintiyə icazənin ümumi müddəti tikintinin həcminə uyğun olaraq müəyyən edilməsi də məqsədəuyğundur: həcmindən asılı olaraq kiçik tikintilər üçün 7 gün, orta həcmli tikintilər üçün 14 gün və böyük həcmli tikintilər üçün isə 21 gün müəyyən edilə bilər;
3. 3. Çoxmənzilli binaların tikilməsi məqsədi ilə icazənin verilməsi zamanı Kooperativə və ya digər hüquqi şəxsə və ya fiziki şəxsə layihənin smeta xərclərinə uyğun olaraq ehtiyat fondu qismində Nizamnamə kapitalının olması tələb edilməlidir;
4. 4. İcazə alanın qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş hüquqlarının pozuntusuna şərait yaradılmaması məqsədilə əlavə şərtlər üçün ümumi müddəalar müəyyən edilməlidir;
5. 5. Çoxmənzilli binanın tikintisini aparan hüquqi şəxsin internet səhifəsi yaradılmalı və burada tikilən və ya tikiləcək binada satılan mənzillərlə bağlı, tikintinin gedişi və s. ilə bağlı məlumatlar yerləşdirilməlidir. Mənzil almaq istəyən şəxs həmin şirkətin internet səhifəsinə daxil olaraq satılan və satılmayan mənzillər, tikintinin gedişi və s. ilə bağlı dəqiq məlumatlar öyrənə bilməlidir. Eyni zamanda, bu internet səhifəsində hər bir müştəriyə xüsusi kabinet açılmalı və o da mütəmadi olaraq ora daxil olaraq ödəniş, tikinti prosesi və digər məlumatları əldə edə bilməlidir.
 |
| 1. **ÇOXMƏNZİLLİ YENİ BİNALARIN TİKİNTİSİNƏ nəzarət**
 |
| **Mövcud məsələlər**  |
| Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsində tikintiyə nəzarətin dövlət nəzarəti, texniki nəzarət, müəllif nəzarəti və daxili əməliyyat nəzarəti kimi növləri nəzərdə tutulmuşdur. Tikintiyə dövlət nəzarəti  tikinti işlərinin layihəyə uyğun aparılması, tikinti obyektlərinin etibarlılığının təmin edilməsi, tikinti materialları və məmulatının, inşaat konstruksiyalarının istehsalı ilə bağlı şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlərin tələblərinə əməl edilməsi üzrə həyata keçirilən fəaliyyəti özündə ehtiva edir. Məcəlləyə görə tikintiyə texniki nəzarət sifarişçi tərəfindən təmin edilir və müvafiq peşə sertifikatına malik şəxslər tərəfindən həyata keçirilir. Tikintiyə müəllif nəzarəti sifarişçi ilə layihəçi arasında bağlanmış müqaviləyə uyğun olaraq layihəçi tərəfindən həyata keçirilir. Tikintiyə daxili əməliyyat nəzarətinin həyata keçirilməsi tikintinin podratçısı tərəfindən təmin edilir.[[4]](#footnote-5)“Tikintiyə dövlət nəzarətinin həyata keçirilməsi Qaydaları”nın təsdiq edilməsi haqqında Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 17 noyabr 2014-cü il tarixli fərmanının 1.5-ci bəndinə əsasən tikintiyə dövlət nəzarəti Azərbaycan Respublikasının Fövqəladə Hallar Nazirliyi (bundan sonra – Nazirlik) tərəfindən Nazirliyin Tikintidə Təhlükəsizliyə Nəzarət Dövlət Agentliyi (bundan sonra – Agentlik) və Tikintidə Təhlükəsizliyə Nəzarət Dövlət Agentliyinin Baş Dövlət Tikinti Müfəttişliyi (bundan sonra – Müfəttişlik) vasitəsilə həyata keçirilir. Eyni zamanda onu da qeyd edək ki, Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsinin 5.1.2-ci maddəsinə uyğun olaraq ərazi planlaşdırılması sənədlərinin hazırlanmasına və həmin sənədlərin tələblərinə əməl edilməsinə dövlət nəzarəti də həyata keçirilir və bu nəzarət Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 24 noyabr 2014-cü il tarixli Fərmanı ilə təsdiqlənmiş “Dövlət şəhərsalma nəzarətinin həyata keçirilməsi Qaydaları” ilə tənzimlənir.“Azərbaycan Respublikasının Fövqəladə Hallar Nazirliyi tərəfindən tikinti sahəsində dövlət nəzarətinin mərhələlərlə həyata keçirilməsi Qaydaları”nın təsdiq edilməsi barədə Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 5 dekabr 2008-ci il tarixli qərarının 3.1 bəndinə əsasən obyektin tikilməsinə icazə verilməsi mərhələsində yerli icra hakimiyyəti və ya özünüidarəetmə orqanı tərəfindən müvafiq qaydada Azərbaycan Respublikası Fövqəladə Hallar Nazirliyinin Dövlət Yanğın Nəzarəti Xidməti və Tikintidə Təhlükəsizliyə Nəzarət Dövlət Agentliyi, Azərbaycan Respublikası Səhiyyə Nazirliyinin Gigiyena və Epidemiologiya Mərkəzi, Azərbaycan Respublikasının Ekologiya və Təbii Sərvətlər Nazirliyi, Azərbaycan Respublikasının Dövlət Şəhərsalma və Arxitektura Komitəsi ilə əvvəlcədən razılaşdırılmış və obyektin tikilməsinə icazə verilməsi haqqında qəbul edilmiş sərəncamın və ya qərarın bir nüsxəsi, obyektə aid memarlıq-planlaşdırma göstərişləri və mühəndis kommunikasiyalarına qoşulmanın texniki şərtləri əlavə olunmaqla, Agentliyə göndərilir. Qanunvericilikdə müəllif nəzarətinin həyata keçirilməsi vəzifə və ya öhdəlik qismində təqdim edilmədiyindən dövlət nəzarətinin həyata keçirilməsi zamanı bir sıra qanunsuzluqların aşkarlanmasına şərait yaranır. Belə ki, dövlət nəzarətinin aparılması bilavasitə müəllif nəzarətinin aparılması və sifarişçi tərəfindən mütəmadi qaydada müəyyən müddət axımı qismində hesabat blanklarının verilməsi ilə həyata keçirilməsi daha məqsədəuyğun hesab edilir. Zəncirvari nəzarət mexanizminin olması gələcəkdə istismara hazırlıq aktının hazırlanmasında problemin olmamasına kömək edəcək. Həmçinin, nəzarəti həyata keçirən orqana verilməli olan dəqiq sənədlərin siyahısının müəyyən edilməməsi dövlət nəzarəti ilə bağlı qeyri müəyyənlik yaradır.Azərbaycan Respublikası Fövqəladə Hallar Nazirliyinin Tikintidə Təhlükəsizliyə Nəzarət Dövlət Agentliyi tərəfindən tikinti işlərinin dayandırılması haqqında Qaydalar»ın təsdiq edilməsi barədə 4 oktyabr 2007-ci il tarixli NK-nın qərarının 2.1.4-cü bəndinə əsasən tikinti işlərinin yerinə yetirilməsi zamanı tikinti norma və qaydalarının pozulması halında tikinti işinin dayandırılması nəzərdə tutulmuşdur. Lakin bu normaların pozulması tikinti fəaliyyətinin hansı mərhələsində tətbiq edilməsini müəyyən etməmişdir. Qeyd edilən qeyri-müəyyənlik tikintisi yarımçıq qalmış, lakin əhalinin yaşayışının olduğu binalarda problemlərin yaranmasına əsas verir. Məcəllənin 56-cı maddəsinə görə tikinti materiallarının və məmulatının uyğun xassəli digər tikinti materialları və məmulatı ilə əvəzlənməsi tikintinin layihəçisi və sifarişçisi ilə razılaşdırılır. Tikinti materiallarının və məmulatının fərqli xassəli materiallarla və məmulatla əvəzlənməsi üçün tikintiyə icazə vermiş orqanın icazəsi tələb olunur. Tikinti materiallarının və məmulatlarının əvəzlənməsi üçün müvafiq orqanın razılığının tələb olunması tikinti işinə və müqavilə azadlığına neqativ müdaxilə üçün şərait yaradır.Tikinti işlərinin dayandırılmasına səbəb olacaq normaların və qaydaların konkret xarakter daşımaması tikinti işlərinin dayandırılması ilə bağlı səlahiyyətlərin sui-istifadəsinə şərait yaradır. Eyni zamanda hər mərhələ üzrə razılığın tələb olunması süründürməçiliyi yaradır.Səlahiyyətlərə tikinti obyektinə və tikinti ərazisinə maneəsiz daxil olmaq da əlavə edilmişdir. Belə ki, yoxlamaya başlamazadan əvvəl müəyyən müddət müəyyən edilməli, 3 gün ərzində yoxlama barədə xəbərdarlıq edilərək və ya məlumat verilməsi öz əksini tapmalıdır. Bu müddəa məmurların özbaşınalıqlarına şərait yaratmaqla mülkiyyət hüquqları ilə də ziddiyyət təşkil edir. Qaydalarda yalnız tikintiyə dövlət nəzarəti həyata keçiriən orqanların səlahiyyətləri müəyyən olunmuşdur. Lakin tikintini həyata keçirən layihəçi , podratçı və ya sifarişçinin səlahiyyətləri və hüquqları barədə maddələrə rast gəlinmir. Bütün bunlarla yanaşı onu da qeyd edək ki, çoxmənzilli binaların tikintisinin aparıldığı dövrdə mənzil mülkiyyətçilərinin tikintinin gedişi barədə məlumatlandırılması da aşağıdır. “Şəffaflıq Azərbaycan” Korrupsiyaya Qarşı Mübarizə İctimai Birliyinin çoxmənzilli binaların sakinlərinin üzləşdikləri problemlərlə bağlı keçirdiyi sorğuda respondentlərin cəmi 43,75%-i tikintinin gedişi barədə məlumatlandırıldıqlarını bildirmişlər.  |
|  **Tövsiyə edilir:** 1. Tikintiyə icazə sənədi Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinə təqdim edilmədən tikintinin başlanmasına icazə verilməməlidir;
2. Çoxmənzilli binanın tikintisi üzrə sığorta riski qaydası tətbiq edilməli və tikili sığortalanmalıdır;
3. Mütəmadi olaraq müəllif və podratçının nəzarət tədbirləri ilə əlaqədar hesabatların hansı müddət axımında verilməsi, hansı qaydalarla verilməsi, həmçinin nəzarət çərçivəsində müvafiq orqana verilməli olan sənədlərin siyahısı dəqiq müəyyən edilməlidir;
4. Qaydalarda nəzarət üçün lazım olan məlumatlar qismində laboratoriyalar haqqında məlumat çıxarılaraq jurnala əlavə edilən məlumatlar qismində tanınması yetərli olmalıdır;
5. Tikintiyə nəzarətlə bağlı tikinti aparan hüquqi və ya fiziki şəxs qabaqcadan xəbərdar edilməlidir;
6. Tikintiyə nəzarət prosesi və sənədləşmələrə dair qaydalar sadələşdirilməlidir;
7. Qaydalarda sifarişçi, layihəçi və ya podratçının da hüquq və vəzifləri öz əksini tapmalıdır;
8. Konkret olaraq hansı norma və qaydaların pozulmasının tikintinin dayandırılmasına səbəb olması dəqiqləşdirilməlidir;
9. Şəhərsalma və Arxitektura Komitəsinin internet səhifəsində “Tikintilərin Dövlət Reyestri” bölməsində məlumatların yerləşdirilməsi tezləşdirilməli və informasiyanın əhatəliliyi təmin edilməlidir.
 |
| 1. **Çoxmənzİllİ Yenİ Bİnaların İstİsmarına İcazə verİlməsİ**
 |
| **Mövcud məsələlər**  |
|  Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsinə görə tikinti obyektinin istismarına icazə verilməsi – tikintisi başa çatmış obyektin və ya onun bir hissəsinin şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlərin tələblərinə uyğun tikildiyinin və ondan təyinatı üzrə istifadənin mümkünlüyünün təsdiq edilməsidir. Tikinti obyektinin istismarına icazə müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən verilir.Tikintisinə icazə tələb edilən tikinti obyektinin istismarına icazə üçün müraciətə sifarişçi tərəfindən tikinti sənədlərinin əsli və ya notarial qaydada təsdiq edilmiş surətləri, şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlərdə nəzərdə tutulmuş hallarda obyektin istismara verilməsindən əvvəl tikintinin, onun hissələrinin və ya mühəndis-kommunikasiya təminatı sistemlərinin istismara hazırlığının yoxlanıldığını təsdiq edən sənədlər təqdim edilir. Tikinti obyektinin istismarına icazənin verilməsi üçün müraciətin təqdim edildiyi gündən 30 gün müddətində müvafiq icra hakimiyyəti orqanı obyektin istismarına icazə verir və ya icazə verməkdən imtina edir.[[5]](#footnote-6)Hazırda çoxmənzilli yeni tikililərin təxminən 70%-i istismara qəbul edilməyib. Təkcə Bakı şəhərində inşa olunan 1000-dən artıq çoxmənzilli tikilidən təqribən 300-ə yaxını istismara qəbul edilib. Çoxmənzilli yeni binaların istismara qəbul edilməməsinin səbəbləri əsasən aşağıdakılarla əlaqələndirilir:Tikinti fəaliyyəti sahəsinin biznes hesabatında Azərbaycanın ən ağır vəziyyətdə olan ölkələr sırasında olması bilavasitə sahibkarlıq fəaliyyəti zamanı yaradılan maneələr, qeydiyyat məsələlərində mərhələlərin həddindən artıq çoxluğu, uzunmüddətli ekspertizaların tətbiqi, müxtəlif qurumlara müraciət edilmə tələbləri ilə əlaqədardır. Tikintiyə icazənin və tikilinin istismarına icazənin verilməsi üzrə 1 yanvar 2013-cü ildən tətbiq olunan “Vahid Pəncərə” sistemi bu sahədə prosedurları bir qədər sadələşdirsə də, ümumilikdə bürokratik maneələri və prosesin uzunmüddətliliyini aradan qaldırmaq iqtidarında olmamışdır. Belə ki, hazırda “Vahid Pəncərə” prinsipi əsasən sənədlərin vahid dövlət orqanına təqdim edilməsini nəzərdə tutsa da, tikintiyə icazənin və tikilinin istismarına icazənin verilməsi indiki halda da uzun, çoxmərhələli və bürokratik bir prosesi əhatə edir. Bu səbəbdən də həmin pinsipin bir qədər təkmilləşdirilməsinə ehtiyac vardır.Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 16 sentyabr 2014-cü il tarixli 309 nömrəli qərarı ilə təsdiqlənmiş “Tikintisinə icazə tələb edilən tikinti obyektlərinin istismarına icazə üçün müraciətə sifarişçi tərəfindən əlavə edilən tikinti sənədlərinin siyası”nda 12 sənəd nəzərdə tutulur və bu sənədin hər birinin alınması özündə bürokratik prosesin aparılmasını ehtiva edir. Nəticə etibari ilə tikintinin aparılmasına dair sənədlərin tam olmaması və sənədləşmə prosesinin düzgün aparılmaması onun istismara qəbul edilməməsinə zəmin yaradır. Nəzarət mexanizminin zəncirvari şəkildə həyata keçirilməməsi tikintinin təsdiqlənmiş sənədlərə və layihəyə uyğun aparılmaması ilə (tikilinin mərtəbələrinin sayı, tikilinin quruluşu, texniki təhlükəsizliyi və s.-nin ilkin sənədləşməyə uyğun olmaması) nəticələnə bilər. Tikilinin istismara qəbulu üçün müvafiq dövlət orqanlarından, o cümlədən su, qaz, elektrik enerjisi və digər kommunal xidmətlər göstərən dövlət orqanlarından rəylərin alınmasında süni manelərin və müəyyən korrupsiya hallarının olması da onun istismara qəbul edilməməsi ilə bağlı əsas problemlərdən biri kimi göstərilir. Belə ki, “Azərbaycan Respublikası Fövqəladə Hallar Nazirliyi tərəfindən tikinti nəzarətinin mərhələlərlə həyata keçirilməsi qaydalar”ının 3.6.1-bəndinə əsasən 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. Buna baxmayaraq kommunal xidmət sahələri kommunikasiya və kommunal xətlərinin çəkilməsi üçün istismara qəbul aktının olmasını tələb edirlər. Bina daxilində 50 faiz yaşayışın olması ilə əlaqədar əsassız tələbin qoyulması hallarına da rast gəlinir. Belə ki, tikilinin istismara qəbul edilməsinə binadakı yaşayışın olub olmaması ilə əlaqələndirilməməlidir. Çoxmənzilli yeni binaların qeydiyyatı və lisenziyalaşdırılması məsələləri ilə bağlı problemlərin əksəriyyəti fərdi bizneslə məşğul olmaq istəyən şəxslərlə, həmçinin xırda mənzil tikinti kooperativlərinin sahibləri ilə əlaqədardır. Yeni biznes layihələrini həyata keçirmək məqsədilə onların qanunvericiliyə uyğun olaraq tətbiqi və icrası uzun müddət tələb etməklə yanaşı həmçinin bir sıra qeydiyyat məsələlələrində tələb edilən sənədlərin və mərhələlərin çoxluğu sahibkarları şəffaflıqdan çəkindirərək korrupsiyaya meyillilik yaradır. Eləcə də, bir sıra hallarda sadəcə qeyri-şəffaf fəaliyyət deyil, həmçinin səhlənkarlıq nəticəsində vaxtlı -vaxtında müvafiq tədbirlərin realizə olunmaması da həmin binaların istismara qəbul edilməsində problemlərin yaranmasına əsasdır. Məcəllədə zəmanət müddətinə dair məsələlər də tənzimlənmişdir. Belə ki, tikinti obyektinin istismarı ilə bağlı ən azı 2 il zəmanət müddəti müəyyən edilir. Müddətin axımı tikintinin istismarına icazə verildiyi gündən hesablanır. Tərəflər müqavilə ilə bu müddətdən daha artıq müddət müəyyən edə bilərlər. Zəmanət müddəti ərzində meydana çıxan qüsurlar və çatışmazlıqlar podratçı (baş podratçı) tərəfindən aradan qaldırılır. Lakin aradan qaldırılması mümkün olmayan qüsurlar və çatışmazlıqların olduğu hallarda tikilən binanın statusu ilə bağlı qanunvericilikdə boşluq müşahidə olunur (Məcəllənin 105-ci maddəsi). Yarımçıq binalara vətəndaşların yerləşməsi məsələsi də xüsusi önəm kəsb edən problemlər siyahısındadır. Vətəndaşların vaxtından qabaq istismara qəbul edilməmiş binalara yaşayış məqsədilə köçməsi nəticəsində bina sahiblərinin binanın yarımçıq qalmış məsələlərinin tamamlanması ilə maraqlanmamasına gətirib çıxarır. Yaxşı olardı ki, binada yaşayışın olması qanunvericiliklə tənzimlənsin. Vətəndaşların qəzalı vəziyyətdə binalarda məskunlaşması məhdudlaşdırılsın. “Şəffaflıq Azərbaycan” Korrupsiyaya Qarşı Mübarizə İctimai Birliyinin çoxmənzilli binaların sakinlərinin üzləşdikləri problemlərlə bağlı keçirdiyi sorğuda respondentlərin cəmi 23,53%-i mənzili müqavilədə göstərilən müddətdə aldıqlarını bildirmişlər. Eyni zamanda respondentlərin yalnız 40%-i mənzillərinin bütün kommunal xidmətlərlə təmin olunduğunu bildirmişlər. |
| **Tövsiyə edilir:**1. İndiyədək tikintisi başa çatdırılmış və istismar üçün icazə verilməmiş bütün tikililərlə bağlı Nazirlər Kabineti yanında Xüsusi Dövlət Komissiyası yaradılmalı, bu Komissiya tərəfindən ölkə üzrə tikintisi başa çatdırılmış və istismarına icazə verilməmiş bütün tikililər siyahıya alınmalı, tikililərə icazənin verilməməsinin səbəbləri müəyyən edilməli və həmin tikililərin istismarına icazənin verilməsi reallaşdırılmalıdır. Bu Komissiyanın tərkibinə vətəndaş cəmiyyətinin nümayəndələri də daxil edilməlidir;
2. Növbəti mərhələdə çoxmənzilli yeni tikililərin tikintisi və bu tikililərin istismarı üçün icazənin verilməsində 1 yanvar 2013-cü ildən tətbiq olunan “Vahid Pəncərə” prinsipi təkmilləşdirilməli, bunun üçün qanunvericilikdə müvafiq dəyişikliklər aparmaqla yerli icra hakimiyyətləri nəzdində daimi əsaslarla fəaliyyət göstərəcək ayrıca Komissiya yaradılmalıdır. Komissiyanın tərkibinə tikintiyə icazə və tikilinin istismara qəbulu ilə rəy bildirəcək əlaqəli bütün qurumların nümayəndələri daxil edilməli və yeni tikintilərin aparılmasına və tikililərin istismarına icazə ilə bağlı sənədləşmələr və qərarlar bu Komissiya tərəfindən həyata keçirilməlidir. Burada tikintiyə icazə və tikintinin istismarına icazənin verilməsi ilə bağlı səlahiyyətlərin və fəaliyyətlərin konkret bir mərkəz – icra hakimiyyəti orqanında cəmləşdirilməsi də alternativ variant kimi məqsədəuyğun hesab edilə bilər;
3. Tikintiyə və tikilinin istismarına icazə üzrə prosedurlar mümkün qədər sadələşdirilməli və tələb olunan sənədlərin dairəsi azaldılmalıdır;
4. 3. İstismara hazırlıq aktının hazırlanmasına konkret müddət tətbiq edilməlidir.
 |
| 1. **ÇOXMƏNZİLLİ YENİ BİNALARDA YAŞAYIŞ YERİ ÜZRƏ MƏNZİLƏ QEYDiYYAT VƏ**

**MƏNZİLƏ MÜLKIİYYƏT HÜQUQUNUN QEYDİYYATI** |
| **Mövcud məsələlər**  |
|  Çoxmənzilli yeni tikililərdə mənzil sahibləri yaşadıqları mənzilə qeydiyyata alına bilmir və mənzilə mülkiyyət hüquqlarının qeydiyyatını apara bilmirlər. Bununla da mənzil sahibləri faktiki yaşadıqları üzrə deyil, başqa mənzillərə formal qeydiyyatda olurlar və faktiki sahibliyində olan mənzil üzərində sahiblik, istifadə və sərəncam hüquqlarını de-yure həyata keçirə bimirlər. Belə ki, çoxmənzilli yeni tikilinin istismarına icazə sənədi daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınmadığından həmin tikili rəsmi olaraq mülki dövriyyənin obyekti kimi tanınmır. Bu səbəbdən də belə tikilinin ayrı-ayrı hissələri üzrə (yaşayış və ya qeyri-yaşayış sahələri üzrə) heç bir hüquqi sənədləşmələr, o cümlədən yaşayış yeri üzrə mənzilə qeydiyyat və ya mənzilə mülkiyyət hüququnun qeydiyyatı aparıla bilmir. Bununla bağlı qeyd edək ki, “Şəffaflıq Azərbaycan” Korrupsiyaya Qarşı Mübarizə İctimai Birliyi eyni zamanda çoxmənzilli binaların sakinlərinin üzləşdikləri problemlərlə bağlı keçirdiyi sorğuda respondentlərin yalnız 29,41%-i mənzilə mülkiyyət hüququnun qeydiyyatına dair dövlət reyestrindən çıxarış aldıqlarını bildirmişlər.AR Mülki Məcəllənin 178.8-ci maddəsinə əsasən mənzil, bağ, qaraj və ya başqa kooperativin üzvü, pay yığımına hüququ olan digər şəxslər kooperativin verdiyi mənzil, bağ, qaraj və ya ayrı qurğu üçün pay haqqını tam verdikdə, həmin əmlaka mülkiyyət hüququ əldə edirlər. Mülki Məcəllənin 178.2-ci maddəsinin tələbinə əsasən yeni yaranmış daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququ onun daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alındığı andan əmələ gəlir. AR Konstitusiya Məhkəməsinin 25 oktyabr 2010-cu il tarixli qərarına əsasən Mülki Məcəllənin 178.8-ci maddəsi həmin Məcəllənin 146.1-ci, 146.2-ci, 178.1-ci və 178.2-ci maddələrinin və Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 113-cü maddəsinin müddəalarına uyğun olaraq tətbiq edilməlidir. Belə ki, kooperativin üzvü və pay yığımına hüququ olan digər şəxslər kooperativin verdiyi mənzil, bağ, qaraj və ya ayrı qurğu üçün pay haqqını tam verdikdə həmin əmlaka sahiblik və istifadə hüququnu, daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alındıqdan sonra isə sərəncam vermək hüququnu əldə edirlər. Ümumən, mənzilə qeydiyyat mənzilə istifadə hüququ ilə bağlı olduğundan mənizldən istifadə hüququnun yaranması əsası ilə mənzilə qeydiyyata alınmaq olar. Həmçinin, Qanunvericiliyə (AR Mülki Məcəlləsinə, “Yaşayış yeri və olduğu yer haqqında” qanuna və s.) müvafiq dəyişikliklər etməklə müəyyən keçid mərhələsi üzrə daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində mülkiyyət hüququ qeydə alınmamış mənzilə yaşayış yeri üzrə qeydə alınmaya hüquqi əsaslar yaradılmalıdır. Belə ki, vətəndaşların faktiki yaşayış yerləri ilə bağlı məlumatların olmaması bilavasitə onların digər hüquq və vəzifələrini həyata keçirə bilməsinə maneələr yaradır. Vətəndaşlar alqı-satqı müqaviləsi bağladıqdan sonra binanın tikilməsi üçün verilən icazə sənədi əsasında öz mülkiyyət hüququnu qabaqcadan qeydiyyatdan keçirməklə bir sıra hüquqlarının həyata keçməsini təmin edir. Belə ki, “Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında” qanunun 17-ci maddəsi daşınmaz əmlakın qabaqcadan qeydiyyatı məsələsini tənzimləsə də praktikada bir sıra səbəblərdən bu hələ də realizə olunmur. Qanunun 17.1.-ci maddəsinə əsasən tikintisi başa çatdırılmamış daşınmaz əmlak üzərində, həmçinin mülki qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş digər hallarda mülkiyyət və digər əşya hüquqları dövlət reyestrində  tikintiyə icazə sənədləri və plan-cizgi əsasında qabaqcadan qeydiyyata alına bilər. Həmin Qanunun  17.2.-ci maddəsinə əsasən tikintisi başa çatdırılmamış binanın tərkib hissəsi olacaq ayrı-ayrı mənzillərə və ya qeyri-yaşayış sahələrinə mülkiyyət hüququ və eyni zamanda onun ipoteka ilə yüklülüyü dövlət reyestrində qabaqcadan qeydiyyata alına bilər. 17.8.-ci maddəyə görə isə, hüququn əldə edilməsinə yönəldilmiş tələbin üstünlüyü qabaqcadan qeydiyyat üçün tələb barəsində ərizənin reyestrə təqdim edilməsi vaxtı ilə müəyyən edilir. Qeyd edək ki, “Şəffaflıq Azərbaycan” Korrupsiyaya Qarşı Mübarizə İctimai Birliyi eyni zamanda çoxmənzilli binaların sakinlərinin üzləşdikləri problemlərlə bağlı keçirdiyi sorğuda iştirak edən respondentlərin 43,75%Mənziliniz üzərində mülkiyyət hüququnuzu bina yarımçıq olduğu halda qabaqcadan qeydiyyatdan keçirdiklərini bildirmişlər.Bundan başqa mənzillə bağlı hüquqların həyata keçirilməsində problemlər yaradan digər bir səbəb mənzil tikinti kooperativinə (MTK) üzvlük qaydasında və ya məhdud məsuliyyətli cəmiyyəti (MMC) ilə alqı-satqı müqaviləsi əsasında mənzil əldə etmək sahəsində bir sıra qanunsuz əməllərlə bağlıdır. Belə ki, sahibkarlar çox vaxt ayrı-ayrı tikinti materiallarının pulunun əvəzinə satıcılara yeni tikilən binada mənzillər təklif etməklə satıcının göstərdiyi şəxslə mənzilin pulunun guya ödənilməsinə dair formal müqavilələr bağlayır və ya belə müqavilələr bağlamağı tikinti materiallarını satan şəxslərə həvalə edirlər. Materialın sonrakı partiyalarının çatdırılması ilə bağlı problem yarandıqda isə sahibkar müqavilə öhdəliyini yerinə yetirilmədiyini əsas gətirərək mənzili digər şəxslərə satır. Mənzilin pulunun sahibkarlara nəğd yolla ödənilməsi şəffaflığı təmin etmir və ödənilmiş pulun MMC-nin və MTK-nın hesabına keçirilib–keçirilməməsinə nəzarət etmək mümkün olmur. “Şəffaflıq Azərbaycan” Korrupsiyaya Qarşı Mübarizə İctimai Birliyi çoxmənzilli binaların sakinlərinin üzləşdikləri problemlərlə bağlı keçirdiyi sorğuda iştirak edən respondentlərin yalnız 52%-i sahib olduqları mənzili qanuna müvafiq qaydada rəsmiləşdirdiklərini, 62,5%-i isə mənzilin dəyərinin ödənilməsi barədə rəsmi ödəniş qəbzi aldıqlarını bildirmişlər. Qeyd edək ki, bu problem hüquqi həllini tapmadığından mahiyyət etibarı ilə qeyri-hüquqi vasitələrin tətbiqinə və digər korrupsiya hüquqpozmalarına şərait yaradır. Məsələn, mənzilə mülkiyyət hüququnun qeydiyyatına dair dövlət reyestrindən çıxarış olmadığı üçün mənzilin alqı-satqısı qanuni yollarla həyata keçirilə bilmir və mənzil tikinti kooperativin vəzifəli şəxsləri rüşvət müqabilində alıcıdan kooperativə yeni üzv qəbul olunmaq barədə ərizə alınması yolu ilə mənzili addan–ada keçirməklə mənzilin faktiki alqı-satqısını həyata keçirirlər. Bu kimi hallar və ya mənzilin satışına dair müqavilələrin saxtalaşdırılması nəticəsində eyni mənzilin bir neçə şəxsə satılması kimi neqativ hallara yol verilir. Mənzillərin satılmasına dair müqavilələr notariat qaydasında təsdiq edilmədiyi və maliyyə arayışları ciddi hesabat blankında tərtib olunmadığı, MTK-lar tərəfindən inşa olunan evlərdəki mənzillərin satışına dair vahid informasiya baza olmadığı üçün vətəndaşlar onlara təqdim olunan mənzilin boş olması və ya artıq digər şəxsə satılması barədə dəqiq məlumata malik olmurlar. Kooperativlərin (MTK) rəhbərləri sakinlərdən yüz manatlarla ölçülən kommunal “borc” tələb edirlər. Müəyyən edilmişdir ki, böyük miqdarda “borclar” sahibkar tərəfindən çəkilən kommunal xətlərinin dəyərinin əvəzi kimi ödənilir.  |
| **Tövsiyə edilir:**1. 1. Mülki Məcəllədə tikililərlə bağlı bütün müqavilələrin notariat qaydasında təsdiqlənməsi ilə bağlı müvafiq dəyişiklik edilməli və notariat orqanlarının tikililərin vahid məlumat bazasına çıxışı təmin edilməlidir;
2. 2. Qanunvericilik aktlarına mənzilin haqqını tam ödəyən, kommunal və digər xidmətlərin göstərilməsinə görə haqq ödənilməsi halında mənzilə qeydiyyatın rəsmiləşdirilməsi məhkəmə qaydasında mübahisələndirilə bilməsinə dair müvafiq maddə əlavə edilməlidir;
3. 3. Vətəndaşlar mənzilə mülkiyyət hüququnun qabaqcadan qeydiyyatı ilə bağlı məlumatlandırılmalı, bu prosesdə bina sahiblərinə vətəndaşlara köməklik edilməsi vəzifəsi qoyulmalı və mənzilə mülkiyyət hüququnun daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyatı sahəsində meydana çıxa biləcək bürokraik maneələr aradan qaldırılmalıdır;
4. 4. Alqı-satqı müqavilələri notariat qaydasında təsdiqlənməklə imzalanmalıdır;
5. 5. Tikililərə dair müqavilələr üzrə bütün hesablaşmalar bank vasitəsi ilə aparılmalı və nağd hesablaşmalara görə yüksək inzibati cərimələr tətbiq edilməlidir;
6. 6. Müqavilədə razılaşdırılmış məbləğin ödənilməsindən əlavə olaraq, mənzilə mülkiyyət hüququnun qeydiyyatı və mənzildən istifadə ilə bağlı qeyri-qanuni vəsaitlərin tələb olunmasına dair məsuliyyət tədbirləri gücləndirilməlidir.
 |
| 1. **Çoxmənzİllİ yenİ Bİnalarda mənzİllƏrİn İdarə olunması**
 |
|  **Mövcud məsələlər**  |
|  Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 87-96-cı maddələrinə əsasən kommersiya hüquqi şəxs kimi məhdud məsuliyyətli cəmiyyətlər (MMC) bir və ya bir neçə fiziki və ya hüquqi şəxs tərəfindən yaradılır və fəaliyyət göstərir. MMC-nin bütün başqa fəaliyyətləri nəticəsində qanunla müəyyən edilən qaydada əldə etdiyi əmlak onun mülkiyyəti hesab olunduğu kimi, öz xərcləri hesabına tikdiyi çoxmənzilli tikililər də onun mülkiyyəti hesab edilir. MMC bu tikililərdəki yaşayış sahələrini alqı-satqı və s. yollarla digər şəxslərin mülkiyyətinə verir. Eyni zamanda yeni tikilinin saxlanması və idarə olunması məsələlərini də qarşılıqlı razılaşma yolu ilə həll edə bilər. Beləliklə, bu halda mülki hüquqi münasibətlərdə MMC sahibinin iradəsi əsas rol oynayır. Mülki Məcəllənin 109-113-cü maddələrinə görə MMC-dən fərqli olaraq kooperativlər, o cümlədən MTK-nın yaradılması, idarə olunması və fəaliyyəti kooperativ üzvlərinin iradəsinə əsaslanır. Qanunla kooperativ üzvlərinin könüllü qaydada kooperativdən çıxmaq, kooperativin idarə edilməsində və fəaliyyətində iştirak etmək, kooperativin orqanlarını seçmək və onlara seçilmək, kooperativin fəaliyyətinə dair məlumat almaq və onun maliyyə, eləcə də digər sənədləri ilə tanış olmaq kooperativin üzvləri üçün nəzərdə tutulmuş imtiyazlardan və güzəştlərdən istifadə etmək və s. kimi hüquqları vardır. Kooperativin idarə olunması kooperativ üzvləri tərəfindən həyata keçirilir və üzvlərin ümumi yığıncağı kooperativin ali idarəetmə orqanı hesab edilir.* Lakin təcrübə göstərir ki, MTK-nın yaradılması və idarə olunması faktiki olaraq kooperativ üzvləri tərəfindən deyil, konkret sahibkarlar tərəfindən həyata keçirilir. MTK üzvləri, tikilinin aparılması ilə bağlı sənədləşmələr, tikiliyə çəkilən xərclər və bu xərclərin üzvlər arasında bölüşdürülməsi, tikilinin istismara qəbulu, habelə kooperativin idarə edilməsi, o cümlədən binanın saxlanması və binaya kommunal xidmətlərin göstərilməsi ilə bağlı proseslərdə iştirak etmirlər. Nəticə etibarı ilə MTK-nın faktiki fəaliyyəti, idarə olunması və s. elə xüsusi mülkiyyət kimi idarə olunan MMC-nin idarəçiliyi və fəaliyyəti kimi həyata keçirilir. Ona görə də üzv kimi MTK-da mənzil sahibi olma faktiki alqı-satqı, MTK-nın və mənzillərin idarə olunmasında iştirak isə, real olaraq ikitərəfli razılaşmalarla tənzimlənir.

Çoxmənzilli binaların idarə edilməsi Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 141-145-ci maddələri ilə tənzimlənir. Məcəllənin çoxmənzilli binanın idarə edilməsi üsulunun seçilməsinə dair 141-ci -ci maddəsinə görə, çoxmənzilli binanın idarə olunmasının üç üsulundan birini seçmək çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin borcudur: Birinci üsul binanın sahə mülkiyyətçiləri tərəfindən bilavasitə idarə edilməsidir. Bu halda mənzilə kommunal xidmətlərin göstərilməsi mənzilin hər bir mülkiyyətçisinin müvafiq təşkilatlarla birbaşa bağladığı müqavilə əsasında həyata keçirilir. Digər iki üsulda isə, çoxmənzilli binanın idarə edilməsi mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyətləri tərəfindən və ya ixtisaslaşdırılmış istehlak kooperativləri və mənzil mülkiyyətçiləri ilə bağlanmış çoxmənzilli binanın idarə edilməsi müqaviləsi əsasında fəaliyyət göstərən idarəedici təşkilatlar tərəfindən həyata keçirilməsi nəzərdə tutulur. Çoxmənzilli binanın idarə edilməsi üsulu binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağında seçilir və istənilən vaxt onun qərarı əsasında seçilə və ya dəyişdirilə bilər. Çoxmənzilli binanın yerləşdiyi ərazinin bələdiyyəsi, çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri tərəfindən altı ay ərzində həmin binanın idarə edilməsi üsulu seçilmədiyi və ya həmin binanın idarə edilməsi üsulunun seçilməsi barədə qərarın həyata keçirilmədiyi təqdirdə həmin binanın idarəetmə üsulunun seçilməsi məsələsinin həlli üçün binanın sahə mülkiyyətçilərinin yığıncağını çağırmalıdır. Bir il ərzində çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri tərəfindən həmin binanın idarə edilməsi üsulu seçilmədiyi və ya həmin binanın idarə edilməsi üsulunun seçilməsi barədə qərarın həyata keçirilmədiyi təqdirdə həmin binanın yerləşdiyi ərazinin bələdiyyəsi müvafiq icra hakimiyyəti orqanının müəyyən etdiyi qaydada idarəedici təşkilatın seçilməsi üzrə açıq müsabiqə keçirməlidir.* Lakin təcrübədə qanunun bu tələblərinə əməl edilmir və indiyədək cəmi 4 mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyəti dövlət qeydiyyatına alınıb. Bütün bunlar isə nəticə etibarı ilə çoxmənzilli binaların ayrı-ayrı sahibkarlar tərəfindən qeyri-şəffaf, qanunsuz yollarla təkbaşına idarə olunmasına və korrupsiya hallarına gətirib çıxarır. Həmin şəxslər isə, kommersiya maraqlarından çıxış edərək binaların saxlanması, mənzilərin qeydiyyatı və mənzilə kommunal xidmətlərlə bağlı özbaşına fantastik qiymətlər diqtə edirlər. Məsələn, mənzil sahibləri ilə qabaqcadan razılaşdırmadan binanın saxlanması xərcləri üçün aylıq 30 – 100 manat, binaya domofonun quraşdırılması və çıxış qapısı açarları üçün 100 - 600 manat, binanın həyətində avtomobilə parklanma yerinin ayrılması üçün 5000 manat, mənzilə qeydiyyat şəhadətnaməsinin verilməsi üçün 2000 manat tələb edilir və bunlarla bağlı heç bir müqavilə bağlanmır və ödəniş qəbzləri təqdim edilmir. Bunlardan başqa binanın yerləşdiyi ərazi ağacların kəsilməsi, piyada yollarının bağlanması, binanın həyətinin kiçildilməsi hesabına böyüdülür və burada yeni yaşayış və qeyri-yaşayış binaların tikintisi aparılır.
 |
| **Tövsiyə edilir:**1. Mənzil Tikinti Kooperativlərinin formal olaraq bir qrup şəxsin üzvlüyü əsasında yaradılması və onların sonradan həqiqi kooperativ üzvləri ilə əvəzlənməsi praktikasına son qoyulmalı, MTK-nın yaradılması və fəaliyyəti sahəsində qanunvericiliyin tələblərinin pozulmasına görə inzibati məsuliyyət tədbirləri gücləndirilməlidir;
2. Çoxmənzilli binaların idarə edilməsi ilə bağlı fəaliyyətlərin müvafiq qanunvericiliyin, xüsusilə də Mülki Məcəllənin və Mənzil Məcəlləsinin tələblərinə uyğun qurulmasına nəzarət gücləndirilməlidir;
3. Vətəndaşlar çoxmənzilli binaların idarə olunması, mənzil tikintisi ilə məşğul olan tikinti kooperativləri və məhdud məsuliyyətli cəmiyyətlərinin hüquqi statusu barədə məlumatlandırılmalı və mediada bu barədə sosial proqramlar və reklamlar təşkil edilməlidir;
4. Çoxmənzilli binalarda idarəetmə üsullarının seçilməsi sahəsində bələdiyyələrin fəallığı gücləndirilməlidir;
5. Çoxmənzilli binaların idarə edilməsi sahəsində qanunla müəyyən olunmuş hüquqlarının həyata keçirilməsi ilə bağlı sakinlərin fəallığı artırılmalı, binanın saxlanması, kommunal xidmətlər və digər bu kimi işlər üzrə ödəmələr nağdsiz formada həyata keçirilməlidir;
6. Çoxmənzilli binaların idarə olunması sahəsindəki qanunsuz hallarla bağlı araşdırmalar aparılmalıdır.
 |
|   **ŞƏFFAFLIĞIN ARTIRILMASI** |
| Tikinti fəaliyyəti zamanı bir sıra hüquq pozuntularına yol verilməsi, həmçinin icazə və yaxud məlumatlandırma prosesini müvafiq qaydada həyata keçirmək, hansı sənədlərinin tələb edilməsi barədə vahid məlumat bazasının olmaması da müəyyən problemlərin yaranmasına təkan verir. Qanunvericilikdə bu məsələnin tənzimlənməsi məqsədi ilə vahid informasiya təminatı sisteminin yaradılması nəzərdə tutulmuşdur. "Ərazinin kompleks qiymətləndirilməsini, şəhərsalma və tikinti fəaliyyəti sahəsində müvafiq qərarların qəbul edilməsini təmin etmək məqsədi ilə şəhərsalma və tikinti fəaliyyətinin vahid informasiya təminatı sistemi təşkil edilir" (Məcəllə.16.1 maddə). Həmçinin Məcəllənin 75.10.-cu maddəsinə əsasən tikintiyə icazə verən müvafiq icra hakimiyyəti orqanı icazədə nəzərdə tutulmuş məlumatları 10 gün müddətində vahid informasiya təminatı sisteminin tərkib hissəsi olan Tikintilərin Dövlət reyestrinə təqdim edir. Həmin məlumatlar 3 iş günü ərzində Tikintilərin Dövlət reyestrinin internet səhifəsində yerləşdirilir. Vahid informasiya təminatı sistemi Məcəllədə də qeyd olunduğu kimi müvafiq qərarların qəbul edilməsini təmin etmək məqsədilə yaradılmışdır. Bununla əlaqədar olaraq da vahid informasiya təminatı yalnız dövlət orqanları arasında məlumat bazası kimi fəaliyyət göstərir. Və həmin məlumat bazasının məlumatlandırıcı hissəsinə vətəndaşların çıxışı olmur. Bir sıra hallarda mənzillər binanın tikintisinə başlandığı və ya tikinti başa çatmayanadək mənzillər faktiki olaraq satıldığı zaman vətəndaşların həmin mənzillərin digər şəxslərə satılıb satılmamasına dair məlumat əldə edə bilmədikləri üçün aldadılmaq təhlükəsi altına düşür. Bu da bilavasitə vahid məlumat bazasının vətəndaşlara açıq olmaması ilə əlaqədardır. Dövlət Şəhərsalma və Arxitektura Komitəsinin rəsmi veb.saytında "Tikintilərin Dövlət reyestri" ilə əlaqədar bölməyə yer ayrılmasına baxmayaraq hər hansı bir yenilik və məlumatlara rast gəlinməmişdir (<http://www.arxkom.gov.az/exhibition/>). |
|  **Tövsiyə edilir:** 1. Yeni tikililərlə bağlı vahid informasiya bazası yaradılmalı və burada tikintisinə icazə verilmiş bütün tikililər barədə tikintinin aparılmasına icazə, tikili və onun strukturu, mühəndis-texniki xarakteristikası, tikilinin istismarı üçün lazım olan sənədlərin siyahısı və digər müvafiq məlumatlar yerləşdirilməlidir; 2. Bu informasiya portalı əhaliyə almaq istədikləri yaşayış və qeyri-yaşayış sahələri barədə zəruri məlumatları özündə əks etdirməklə məlumatlandırma və maarifləndirmə xarakterli olmalıdır; 3. Müvafiq dövlət orqanlarının xidmətlərindən yararlana bilmək üçün müxtəlif keçid linkləri də yerləşdirilməlidir; 4. Daşınmaz əmlak üzərində hüquqların qeydiyyatı ilə bağlı maarifləndirici, məlumatlandırıcı və qeydiyyat işinin aparılması formatında geniş şəkilli veb sayt yaradılmalıdır;5. Yuxarıda tövsiyə olunan sadəcə tikililər üçün vebsaytda Tikintilərin Dövlət reyestri bölməsi yaradılaraq fəaliyyət göstərməsi və mütəmadi məlumatların yerləşdirilməsi təmin edilməlidir.  |
|  **Mövcud Vəziyyət**  |
| Qanunvericilikdə daşınmaz əmlakın qeydiyyatı ilə əlaqədar məsuliyyət nəzərdə tutulmuşdur. "Qeydiyyat orqanının vəzifəli şəxsləri bu qanuna uyğun olaraq dövlət reyestrində daşınmaz əmlaka hüquqların qeydiyyatının dəqiqliyinə və vaxtında aparılmasına, dövlət reyestrindən verilən məlumatın tam və düzgün olmasına cavabdehdirlər. Daşınmaz əmlak barədə texniki məlumatın dəqiqliyinə və vaxtında təqdim edilməsinə həmin daşınmaz əmlakın dövlət uçotunu aparan müvafiq icra hakimiyyəti orqanlarının vəzifəli şəxsləri cavabdehdirlər.Dövlət qeydiyyatına alınmış daşınmaz əmlaka hüquqlar və daşınmaz əmlak barəsində bağlanan əqdlər haqqında məlumatın qəsdən və ya ehtiyatsızlıq üzündən təhrif edilməsində və itirilməsində təqsirli olan şəxslər bunun nəticəsində vurulmuş zərərə görə qanunvericiliyə uyğun olaraq məsuliyyət daşıyırlar". Şəhərsalama və Tikinti Məcəlləsinin “Şəhərsalmanın əsasları haqqında qanunvericiliyin pozulmasına dair” adlı 196-cı maddəsində yalnız tikinti işlərini həyata keçirmək istəyən fiziki və hüquqi şəxslərin məsuliyyəti nəzərdə tutulmuşdur. Qeyd edilən məsuliyyət tədbirləri sadəcə yerli əhali tərəfindən həyata keçirildikdə keçərli olması nəzərə çarpır. Yaxşı olardı ki, Məcəllədə dövlət orqanlarının da Məcəllədən irəli gələn müddəalarının pozulmasına dair məsuliyyət tədbirləri müəyyən edilərək əlavə edilsin. Tikilinin istismara qəbulu üçün müvafiq dövlət orqanlarından, o cümlədən su, qaz, elektrik enerjisi və digər kommunal xidmətlər göstərən dövlət orqanlarından rəylərin alınmasında süni maneələrin və müəyyən korrupsiya hallarının olması da bu sahədə məsuliyyət tədbirlərinin gücləndirilməsini labüd edir.   |
| **Tövsiyə edilir:**1. Yaşayış yeri üzrə qeydiyyatdan əsassız imtinaya və əmlak üzərində mülkiyyət hüquqlarının qeydiyyatından imtinaya görə məsuliyyət gücləndirilməlidir;
2. 2. Tikilinin aparılmasının mümkünsüzlüyü və tikilinin istismarına icazə ilə bağlı əsassız rəyin verilməsi və ya rəy vermədən yayınmaya görə, habelə tikilinin aparılması və tikilinin istismarı üçün icazənin verilməsindən əsassız imtinaya görə cinayət məsuliyyəti nəzərdə tutulmalı və bu əməllər eyni zamanda korrupsiya cinayətləri hesab edilməlidir;
3.
4. 3. Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsində şəhərsalmanın əsasları haqqında qanunvericiliyin pozulmasına dair məsuliyyət yalnız fiziki və hüquqi şəxslərlə əlaqəli deyil , həmçinin müvafiq icra hakimiyyəti orqanlarının da bu sahədə məsuliyəti nəzərdə tutularaq əlavə edilməlidir.
 |
| **Mövcud vəziyyət** |
| Hesabat ilində Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin strukturuna daxil olan qurumlarda işləyən 16 dövlət qulluqçusu etik davranış qaydalarının pozulmasına, əmr, sərəncam, tapşırıqların və digər əmək funksiyalarının icrasında yol verdikləri nöqsanlara görə intizam məsuliyyətinə cəlb olunmuşlar. Belə ki, “Dövlət qulluğu haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununa əsasən 10 işçiyə töhmət verilmiş, 6 işçi işdən azad olunmuşdur.  2013-cü ildə Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin strukturuna daxil olan qurumlarda işləyən 12 dövlət qulluqçusu mədəni davranış qaydalarının pozulmasına, əmr, sərəncam, tapşırıqların və digər əmək funksiyalarının icrasında yol verdikləri nöqsanlara görə intizam məsuliyyətinə cəlb olunmuşdur. Belə ki, “Dövlət qulluğu haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanunun 25.2.1-ci maddəsinə əsasən 9 işçiyə töhmət verilmiş, 25.2.6-cı maddəsinə əsasən 3 işçi işdən azad olunmuşdur. Bununla yanaşı, komitədə çalışan dövlət qulluqçuları üçün 2013-cü ilin aprel-may və oktyabr-noyabr aylarında “Dövlət qulluqçularının etik davranış qaydaları”, sentyabr ayında “İnformasiya azadlığının təmin edilməsi” mövzusunda 19 seminar, iyul-avqust aylarında isə “Maraqlar toqquşmasının qarşısının alınması” mövzusunda 18 təlim seminarı keçirilmişdir. Regionlar üzrə keçirilmiş və 590 nəfərin iştirak etdiyi həmin seminarlar barədə məlumatlar Azərbaycan Respublikasının Prezidenti yanında Dövlət Qulluğu Məsələləri üzrə Komissiyaya təqdim edilmişdir. Qeyd edilən tədbirlərin həyata keçirilməsi Daşınmaz Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin inkişaf perspektivli uğurlarının göstəricisi kimi qəbul edilir. Lakin buna baxmayaraq hələ də vətəndaşlar tərəfindən şikayətlər davam edir, qurumun işçiləri tərəfindən bir sıra hüquq pozuntularına yol verilməsi hallarına da rast gəlinir. Belə ki, vətəndaşların şikayətlərinin əksəriyyəti, eyni binada istismar olunub olunmaması məsələsi qaranlıq qalmasına baxmayaraq, bir qisim sakinlərə çıxarışların verilməməsi, digərlərinə verilməsi kimi ayrı seçkilik halları ilə əlaqədardır. Qeydiyyatdan keçirmə zamanı yol verilən texniki yalnışlıqlar vətəndaşların məhkəməyə müraciət etməsi ilə nəticələnir. Həmçinin etik-davranış qaydalarının pozulması hallarına , süründürməçilik edilməsi, çıxarışların uzun müddət ərzində verilməsi , həmçinin bir sıra əlavə sənədlərin tələb edilməsi halları da daxildir.  |
|  **Tövsiyə edilir:** Dövlət qulluqçularının etik davranış qaydalarının icrasına nəzarət artırılsın və etik məsələlər üzrə maarifləndirmə sahəsində təlimlərin keçirilməsi mütəmadi qaydada təşkil edilsin. Dövlət qulluqçularının etik davranışından şikayətləri qəbul etmək üçün qaynar xəttdə xüsusi xidmət yaradılmalıdır. |
| **Mövcud vəziyyət** |
| Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinə məxsus 148 nömrəli qaynar xətt xidməti fəaliyyət göstərir. Həmçinin, Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin Kollegiyasının 13 yanvar 2014-cü il tarixli 02 nömrəli qərarı ilə “Azərbaycan Respublikasının Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsində İnformasiya azadlığı ilə bağlı daxili icraat Qaydaları” təsdiq edilmiş qaydalarına əsasən Komitənin informasiya azadlığının forma üsullarından biri “Komitə və qurumlarının qaynar xəttlərinin fəaliyyətinin təmin edilməsi, onların funksional və texniki cəhətdən təkmilləşdirilməsi ilə bağlı müvafiq tədbirlərin görülməsi” təşkil edir. Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin tərkibində müxtəlif aspektlərlə fəaliyyət göstərilməsi nəzərdə tutulan qaynar xətt sistemlərinin yaradılması müsbət hal hesab olunur. Lakin təəssüf ki, informasiya azadlığı ilə bağlı daxili icraat qaydalarında məsuliyyət və informasiya ilə bağlı cavabdehlik məsələləsinə aydınlıq gətirilməmişdir. Həmçinin, Qaynar xətt sisteminin yaradılması, idarə edilməsi ilə bağlı ümumi ölkənin dövlət qurumları üzrə vahid metodologiyanın və reqlamentin olmaması və bu sahədə cavabdehlik daşınması üçün hüquqi öhdəliklərin göstərilməməsi qaynar xəttin effektlivliyini azaldır. <http://e-qanun.az/print.php?internal=view&target=1&docid=27286&doctype=0> |
| **Tövsiyə edilir:** Yaradılmış “Qaynar xətt” məlumat sisteminin fəaliyyəti təkmilləşdirilməklə: 1. 1. Bu xidmətin formalaşdırılması və idarə edilməsi üçün vahid metodologiya yaradılmalı;
2. 2. Bu sahədə cavabdehlik daşınması üçün müəyyən hüquqi öhdəliklər tətbiq edilməli;
3. 3. “Qaynar xətt” xidmətində çalışan əməkdaşlar arasında təlimlər keçirilməlidir.
 |
| **Mövcud vəziyyət** |
| Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin veb səhifəsi informasiya ilə kifayət qədər zəngindir və səhifənin xüsusi alt bölməsində mütəmadi olaraq yerləşdirilən press relizlər vasitəsi ilə komitənin fəaliyyəti barədə məlumatlar yerləşdirilir. Daşınmaz Əmlakın Dövlət Qeydiyyatı, eyni zamanda Daşınmaz Əmlakın Kadastrı və Texniki İnventarlaşdırılması Xidmətinin və Komitənin digər alt idarələrinin ayrıca veb səhifələri yaradılmışdır ki , bu da istifadəçilər üçün lazımi məlumatların axtarılıb tapılmasını asanlaşdırır. Ümumilikdə onu demək mümkündür ki, Komitə öz veb səhifəsi yolu ilə şəffaflığın təmini ilə bağlı cəhdlər göstərir.  Qurumun sosial şəbəkələrə çıxışı ürəkaçan hesab edilmir. "Facebook" sosial şəbəkəsində quruma aid bir rəsmi səhifə fəaliyyət göstərsə də, yeni yaradılmış hesab edilir və effektiv fəaliyyət müşahidə olunmur. Həmçinin qeyd edirik ki, məlumatlandırmanın sadəcə vebsayt vasitəsilə həyata keçirilməsi kifayət olmayıb, sadə vətəndaşlar üçün bu məlumatlar əlçatan hesab edilmir. Hazırda insanlar arasında məlumatsızlığın olması səbəbindən bir sıra hallarda problemlər düzgün qoyulmur və bu, həm müvafiq dövlət qurumlarının həm də vətəndaşların lazımsız vaxt itkisinə səbəb olur. Beləliklə, televiziya və radioda daşınmaz əmlakın fəaliyyəti ilə bağlı məlumatlara olduqca az rast gəlinir. Yerli əhalinin əksəriyyəti bu məlumatları əldə etməkdən məhrum olurlar. Vətəndaşlar vaxtlı - vaxtında hara müraciət etməli olduğunu bilmir və nəticədə həll edilməsi çətin olan problemlər yaranır.  |
| **Tövsiyə edilir:** * 1. Televiziya və radio kanallarında əhaliyə mütəmadi olaraq Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyesteri Xidmətininəməkdaşları və Vətəndaş Cəmiyyətinin subyektləri də cəlb edilməklə birgə maarifləndirici proqramlar hazırlansın; həmçinin, Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestr Xidmətinin sifarişi ilə müvafiq sosial çarxlar çəkilərək mütəmadi surətdə televiziyada işıqlandırılmalıdır;
* 2. Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestrinin  fəaliyyəti ilə bağlı mütəmadi olaraq (ildə bir dəfədən az olmamaq şərti ilə) ekspert-mütəxəssislər, KİV və vətəndaş cəmiyyəti institutlarının nümayəndələri cəlb olunmaqla rəy sorğuları keçirilməlidir;
* 3. İstər daşınmaz əmlakla bağlı hüquqların qeydiyyatı, istərsə də digər əməliyyatların həyata keçirilməsi, göstərilən xidmətlərin növləri, pullu xidmətlər üçün tariflər, xidmətin həyata keçirildiyi ünvan, veb səhifələr və s. göstəriciləri özündə əks etdirən bukletlərin, yaddaş kitabçalarının, əyani vəsaitlərin kütləvi nəşri və əhali arasında yayılması üçün həm müvafiq dövlət strukturları, həm də vətəndaş cəmiyyəti subyektlərinin birgə tədbirləri təşkil edilməlidir.
 |

1. Doing Business 2014, publication by World Bank, [↑](#footnote-ref-2)
2. [↑](#footnote-ref-3)
3. AR Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsinin 74;75 və 80.1-ci maddələri [↑](#footnote-ref-4)
4. Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsinin 86-100-cü maddələri [↑](#footnote-ref-5)
5. AR Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsinin 101 və 102-ci maddələri [↑](#footnote-ref-6)