**“Şəffaflıq Azərbaycan” Korrupsiyaya qarşı Mübarizə İctimai Birliyinin təşkilatçılığı**

**ilə**

**29 aprel 2013-cü il tarixində**

***Daşınmaz Əmlakın qeydiyyatında 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».

Аzərbаycаn Rеspublikаsının tərəfdаr çıхdığı İnsаn Hüquqlаrı və Əsаs Аzаdlıqlаrın Müdаfiəsinə dаir Аvrоpа Kоnvеnsiyаsınа əlаvə оlunаn 1 sаylı Prоtоkоlun 1-ci mаddəsinə görə, «Hər bir fiziki və hüquqi şəхs öz mülkiyyətindən dinc istifаdə hüququnа mаlikdir. Hеç kəs cəmiyyətin mаrаqlаrı nаminə, qаnunlа və bеynəlхаlq hüququn ümumi prinsipləri ilə nəzərdə tutulmuş şərtlər istisnа оlmаqlа, öz mülkiyyətindən məhrum еdilə bilməz».

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 dаşınmаz əmlаkın hüquqi rеjimi, onunla bаğlı hüquqlаrın qеydiyyаtı məsələləri təhlil еdilmişdir. Sənəddə qаnunvеricilikdə mövcud olan bоşluqlаr, kоlliziyаlаr, еləcə də prаktikаdа оlаn qüsurlаr, хüsusən də məhkəmə prаktikаsındа оlаn qüsurlаr təsbit edilmiş və bu halların аrаdаn qаldırılmаsı üçün tövsiyələr öz əksini tapmışdır.

2005-ci ildə Dаşınmаz Əmlаkın Dövlət Rеyеstri Хidmətinin yаrаdılmаsı və sоnrаkı illərdə həmin strukturun dаhа dа təkmilləşdirilməsi, hal – hazırda onun Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi Yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyesteri Xidməti olması, dаşınmаz əmlаkа оlаn hüquqlаrın qеydiyyаtının bеynəlхаlq stаndаrtlаrа uyğunlаşdırılmаsınа və bеləliklə dаşınmаz əmlаkа оlаn hüquqlаrın dаhа ciddi təmin оlunmаsınа şərаit yаrаtmalıdır. Tövsiyələrdə Dаşınmаz Əmlаkın Dövlət Rеyеstrində düzəlişin аpаrılmаsı, dаşınmаz əmlаkın dövlət rеyеstri оbyеktlərinə dаir sərəncаm vеrilməsi hаqqındа müqаvilələrin nоtаriаt qаydаsındа təsdiqlənməsi, dаşınmаz əmlаkа hüququn əmələ gəlməsi ilə bаğlı hüquqi rеjim təhlil və dаşınmаz əmlаk bаzаrı və dаşınmаz əmlаkа hüquqlаrın qеydiyyаt sistеminin təkmilləşdirilməsi istiqаmətləri və bu istiqаmətlərin təkmilləşdirilməsinə dаir təkliflər yеr аlır.

“Şəffaflıq Azərbaycan” Korrupsiyaya qarşı Mübarizə İctimai Birliyinin təşkilatçılığı ilə 29 Aprel 2013-cü il tarixində *“Daşınmaz Əmlakın qeydiyyatında şəffaflığın təminatı”* mövzusunda keçirdiyi 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 salınmış və Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinə təqdim edilmək üçün hazırlanmışdır. Tövsiyələrin hazırlanmasında aşağıdakı şəxslərin fikirlərindən istifadə olunub.

* Rəna Səfərəliyeva “Şəffaflıq Azərbaycan” İB-nin İcraçı Direktoru
* Yusif Ağayev “Şəffaflıq Azərbaycan” İB-nin Hüquqşünası
* Nisa Hacıyeva “Şəffaflıq Azərbaycan” İB-nin Layihə rəhbəri
* Azər Talıbov “Şəffaflıq Azərbaycan” İB-nin Baş Hüquqşünası

**Mənbələr:**

* Qanunverlicilik
* KİV
* Əmlak Məsələləri Komitəsinin rəsmi veb səhifəsi
* Facebook
* ALAC-a daxil olmuş müraciətlər

**TƏKLİF EDİLƏN TÖVSİYƏLƏR VƏ ONLARIN İCRA VƏZİYYƏTİ**

“Şəffaflıq Azərbaycan” Korrupsiyaya qarşı Mübarizə İctimai Birliyinin təşkilçılığı və Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi Yanında Daşınmaz Imlakın Dövlət Reyestri Xidmətinin, Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsinin iştirakı ilə 10 Aprel 2012-ci il tarixində dəyirmi masa keçirilməsi nəzərdə tutulmuşdur. Lakin müzakirədə Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi Yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinin nümayəndələri iştirak etməmiş və göndərilən dəvət məktublarını isə cavablandırmamışlar. Bütün bunlara baxmayaraq, təklif olunan tövsiyələr Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinə göndərilmişdir. Çox təəssüf ki, ünvanladığımız rəsmi məktuba qurum tərəfindən nə yazılı nə də şifahi formada cavab verilmişdir.

|  |
| --- |
| **Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında Azərbaycan Respublikasının Qanununa daİr** |
| *Mövcud vəziyyət* | *Analiz* |
| Qanunun 4.3.-cü maddəsində göstərilir ki, bu qanun qüvvəyə mindiyi günədək daşınmaz əmlak üzərində hüquqların dövlət qeydiyyatını aparmış müvafiq icra hakimiyyəti orqanları bu qanuna əsasən dövlət reyestrində saxlanılmalı olan məlumatları müvafiq icra hakimiyyəti orqanının müəyyən etdiyi mərhələlər və müddətlər üzrə qeydiyyat orqanına verməlidirlər. | Daşınmaz əmlak üzərində hüquqların dövlət qeydiyyatını aparmış müvafiq icra hakimiyyəti orqanları dövlət reyestrində saxlanılmalı olan məlumatları qeydiyyat orqanına hansı müddətdə və mərhələdə verməli olduğu göstərilməməsi məmur üçün şərait yaradır ki, qanunu öz xeyrinə mülahizə etsin. Bu da məmurun korrupsiya sövdələşməsinə şərait yaradır.  |
| ***Tövsiyə****Qanunun 4.3. maddəsində müvafiq icra hakimiyyəti orqanları dövlət reyestrində saxlanılmalı olan məlumatları qeydiyyat orqanına verilməsi müddətini (misal üçün 3 gün) hazırki qanunla tənzimləmək.*  |
| *Mövcud vəziyyət* | *Analiz* |
| Qanunun 5.2-ci maddəsində göstərilir ki, daşınmaz əmlak üzərində hüquq sahibi olmayan şəxs ərizədə arayışın əldə edilməsinin məqsədini göstərməlidir. | Bu maddə “İnformasiya əldə etmə haqqında” qanununun tələblərinə ziddir və şəffaflığın yaradılmasına mane olur.Bu arayışın hər hansı bir şəxsə təqdim olunması daşınmaz əmlakın sahibkarına heç bir ziyan vurmur və qanunun 5.5.-ci maddəsinə əsasən məlumatlardan hüquq sahibinin qanuni mənafelərinə ziyan vuracaq üsul və formalarda istifadə edilməsi məsuliyyət yaradır. |
| ***Tövsiyə****Qanunun 5.2.-ci maddəsinin son cümləsi (“Daşınmaz əmlak üzərində hüquq sahibi olmayan şəxs ərizədə arayışın əldə edilməsinin məqsədini göstərməlidir.”) çıxarılsın.* |
| *Mövcud vəziyyət* | *Analiz* |
| Qanun 5.3-cü maddəsində göstərilir ki, qeydiyyat orqanı 5 iş günü müddətində müraciət etmiş şəxsə arayışı və ya əsaslandırılmış imtina məktubunu verməlidir. | Qanunda arayışın verilməsindən imtina səbəbləri göstərilməyib. |
| ***Tövsiyə*** *Qanuna arayışın verilməsindən imtina səbəbləri göstərilməlidir.* |
| *Mövcud vəziyyət* | *Analiz* |
| Qannunun 9-cu maddəsində hüquqların dövlət qeydiyyatının hansı qaydada aparılması göstərilir. | Bu maddəya uyğun olaraq qeydiyyat orqanı hüquqların dövlət qeydiyyatı haqqında ərizənin və ərizəyə əlavə olunan sənədlərin, o cümlədən dövlət rüsumunun ödənilməsi haqqında qəbzin qəbul edilməsi haqqında heç bir sənəd verilmir. Bu da nəticədə sənədlərin itməsində və sənədlərin qeydiyyatının aparılması tarixində mübahisələr yaradır.  |
| ***Tövsiyə****Sənədlərin qəbul edilməsindən sonra (həmçinin elektron və poçt xidməti ilə) müraciət etmiş şəxsə sənədlərin qəbul olunduğu tarixi göstərməklə yazılı bildirişin və ya onun elektron versiyasının verilməsi qanunda öz əksini tapmalıdır.* |
| *Mövcud vəziyyət* | *Analiz* |
| Azərbaycan Respublikasnın Mülki Məcəlləsinin 179.4 maddəsində göstərilir ki, 179.4. əldə etmə müddəti ilə əlaqədar daşınmaz əmlak əldə etmiş şəxsin həmin əmlaka mülkiyyət hüququ bu hüququn daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alındığı andan əmələ gəlir. | “Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanununda əldə etmə müddəti əsasında müraciət etmiş şəxslərin hüququnun tanınması öz əksini tapmamışdır. Beynəlxalq praktikaya əsasən əldə etmə müddəti qanunvericilikdə öz əksini tapmalıdır. |
| ***Tövsiyə****Əldə etmə müddəti əsasında hüququn tanınması qanunda mütləq öz əksini tapmalıdır.* |
| *Mövcud vəziyyət* | *Analiz* |
| * (a) Qanunun 1.0.4.-cü maddəsində deyilir ki, Qeydiyyat orqanı—daşınmaz əmlakın dövlət reyestrini tərtib edən və aparan müvafiq icra hakimiyyəti orqanıdır;

(b) Qanunun 4.3-cü maddəsində “müvafiq icra hakimiyyəti orqanı” dedikdə bu qanun qüvvəyə mindiyi günədək daşınmaz əmlak üzərində hüquqların dövlət qeydiyyatını aparmış digər orqan nəzərdə tutulur;(c) Qanununun 8.0.8-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş “müvafiq icra hakimiyyəti orqanı”nın səlahiyyətlərini Azərbaycan Respublikasının Prezidenti həyata keçirir;(d) Qanunun 8.0.1-ci maddəsində “icra hakimiyyəti orqanları” dedikdə Azərbaycan Respublikasının müvafiq mərkəzi və yerli icra hakimiyyəti orqanları nəzərdə tutulur;(e) Qanunun 8.0.5-ci maddəsində “müvafiq icra hakimiyyəti orqanları” dedikdə Azərbaycan Respublikasının Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi, Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsi, Dövlət Şəhərsalma və Arxitektura Komitəsi, Bakı Şəhər İcra Hakimiyyəti və digər müvafiq yerli icra hakimiyyəti orqanları nəzərdə tutulur;(f) Qanunun 8.0.7-ci maddəsində “müvafiq icra hakimiyyəti orqanları” dedikdə şəhər (rayon) icra hakimiyyəti orqanları nəzərdə tutulur. | Qanuna əsasən “müvafiq icra hakimiyyəti orqanı” hazırki qanunda bir neçə cür tərif olunur. Bu da öz növbəsində qanunda ziddiyət yaradır. Həmçinin qanun yaradıcılığı prinsiplərinə uyğun deyil. |
| ***Tövsiyə****Qanunun hər maddəsində “müvafiq icra hakimiyyəti orqanı” əvəzinə həmin orqanın adı qeyd edilsə daha düzgün olar.* |
| **2. İDARƏETMƏnİN TəKmİlləşdİrİlməsİ** |
| *Mövcud vəziyyət* | *Analiz* |
| Daşınmaz Əmlak Dovlət Reyestr Xidmətində qeydiyyata alınırsa, əmlakın altında olan torpağın qeydiyyatı Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsində aparılır.  | Daşınmaz Əmlakın Dovlət Reyestr Xidmətində qeydiyyata alınması, əmlakın altında olan torpağın isə qeydiyyatı Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsində aparılması vətəndaşlar üçün bir sıra problemlər yaradır (məsələn, vətəndaşların get-gələ və əlavə xərclərə salınmasına gətirib çıxardır). |
| ***Tövsiyə****Həm daşınmaz əmlakın, həm də torpağın bir yerdə qeydiyyatı üçün vahid pencərənin yaradılması labüddür* |
| *Mövcud vəziyyət* | *Analiz* |
| Daşınmaz əmlak bir neçə dəfə ayrı-ayrı vətəndaşların adına qeydiyyatdan keçirilir.  | Daşınmaz əmlakın bir neçə dəfə ayrı-ayrı vətəndaşların adına qeydiyyatdan keçirilməsi korrupsiyanın və məmurların səhlənkarlığı nəticəsində əmələ gəlir. Vətəndaşların əmlak üzərində olan hüquqlarının mübahisəsi isə yalnız məhkəmə yolu ilə həll olunur. |
| ***Tövsiyə****Korrupsiyaya qarşı mübarizə çərçivəsində daşınmaz əmlakın qeydiyyat işinin nəzarəti daha da gücləndirilsin, həmin halların səbəbləri araşdırılıb müvafiq tədbirlər görülsün.* |
| *Mövcud vəziyyət* | *Analiz* |
| Mərkəzi icra hakimiyyəti orqanları tərəfindən Azərbaycanda etik davranış qaydalarının daha çox pozulduğu dövlət qurumlarının adları açıqlanıb.  | Dövlət Qulluğu Məsələləri üzrə Komissiyanın hüquq sektorunun müdiri Vüqar Əsgərov bildirib ki, mərkəzi icra hakimiyyəti orqanları tərəfindən etik davranış qaydalarının pozulması ilə bağlı dövlət qulluqçularına tətbiq edilmiş 263 intizam tənbeh tədbirinin araşdırılmasına əsasən, Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi üzrə 2 dövlət qulluqçusuna intizam tənbeh tədbiri tətbiq edilib. |
| ***Tövsiyə****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 yaradılsın.*  |
| *Mövcud vəziyyət* | *Analiz* |
| Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Komitəsinin rəsmi veb səhifəsində göstərilir ki, dövlət əmlakının idarə edilməsi və özəlləşdirilməsi ilə bağlı suallara 193 nömrəli qaynar xəttdə cavab tapmaq mümkündü. Lakin 193 nömrəli qaynar xətt ümumiyyətlə cavab vermir. | Qaynar xətt sisteminin yaradılması, idarə edilməsi ilə bağlı vahid metodologiyanın olmaması və bu sahədə cavabdehlik daşınması üçün hüquqi öhdəliklərin göstərilməməsi qaynar xəttin effektliliyini azaldır. Baxmayaraq ki, qaynar xətt yaradılıb, amma təcrübə göstərir ki,bu sahədə hələ də problemlər mövcuddur.  |
| ***Tövsiyə***1. *Yaradılmış “Qaynar xətt” məlumat sisteminin* fəaliyyəti *təkmilləşdirilsin.*
2. “*Qaynar xətt” xidmətində çalışan əməkdaşlar arasında təlimlər keçirilsin.*
3. *Bu xidmətin formalaşdırılması və idarə edilməsi üçün vahid metodologiya yaradılsın.*
4. *Bu sahədə cavabdehlik daşınması üçün müəyyən hüquqi öhdəliklər tədbiq edilsin*
 |
| *Mövcud vəziyyət* | *Analiz* |
| Daşınmaz əmlaka dair hüquqların qeydiyyatının aparılması və arayışların verilməsinin qanunla müəyyən olunmuş ən qısa müddətinin 5 iş günü olmasına baxmayaraq, reallıqda isə bu daha çox vaxt aparır. | Arayışın verilməsi reallıqda qanunla müəyyən olunan 5 iş günündən daha da çox vaxt aparır. Daşınmaz əmlakın Reyestrindən çıxarışı almaq üçün müəyyən edilmiş müddət bir ay təşkil etdiyi halda sənədlərin qeydiyyatı, təqdim olunması, növbəsi bir aydan üç ayadək davam edir və nəticədə bu növbə sistemində Reyestr Xidmətinin əməkdaşlarının korrupsiya sövdələşməsinə imkan yaradır. Halbuki qabaqcıl ölkələrdə bu proses bir neçə saata aparılır. |
| ***Tövsiyə*** *Daşınmaz əmlak barədə sənədlərin elektron yaxud poçt vasitəsi ilə qəbul edilməsi, arayışın və çıxarışların verilməsi prosesini 5 iş günündən də az müddətə gətirib çıxara bilər (məs., bir neçə saat)* |
| *Mövcud vəziyyət* | *Analiz* |
| Hal hazırda ASAN xidməti daşınmaz əmlakla bağlı aşağldaki əməliyyatların qeydiyyatını aparır: * [Yaşayış evləri (mənzilləri) üzərində mülkiyyət hüquqlarının dövlət qeydiyyatına alınması barədə çıxarışların (ilkin qeydiyyat istisna olmaqla) verilməsi](http://asan.gov.az/az/content/index/224/yasayis_evleri_menzilleri_uzerinde_mulkiyyet_huquqlarinin_dovlet_qeydiyyatina_alinmasi_barede_cixarislarin_ilkin_qeydiyyat_istisna_olmaqla_verilmesi)
* [Daşınmaz əmlakın təsvirinə, dövlət qeydiyyatına alınmış hüqüqlara və onların məhdudlaşdırılmasına (yüklülüyünə) dair dövlət reyestrindən arayışların verilməsi](http://asan.gov.az/az/content/index/225/dasinmaz_emlakin_tesvirine_dovlet_qeydiyyatina_alinmis_huquqlara_ve_onlarin_mehdudlasdirilmasina_yukluluyune_dair_dovlet_reyestrinden_arayislarin_verilmesi)
 | ASAN xidməti üçün nəzərdə tutulmuş əməliyyatlar sayca və mahiyyətcə haddindən artıq azdır. |
| ***Tövsiyə*** *Yuxarıda sadalanan bütün əməliyyatların ASAN xidməti vasitəsi ilə həyata keçirilməsi daha məqsədəuyğun olardı.* |
| **3. Elektron xidmətlər** |
| *Mövcud vəziyyət* | *Analiz* |
|  Əmlakın faktiki hüdudları ilə rəsmi hüdudlarının üst-üstə düşməməsi ilə əmlakın dövriyyədən kənarda qalması. | Daşınmaz əmlakın Dövlət Reyestrə daxil edilməməsi ilə bağlı problem - çox ciddidir. Digər bir problem isə heç bir dövlət orqanın qərarı olmadan, qanunsuz tikilən obyektlərdir ki, bu obyektlər də faktiki mülkiyyətdə olsalar da, onlarla bağlı hər hansı bir hüquqi prosedur həyata keçirmək mümkün deyil.  |
| ***Tövsiyə*** *Əmlakın faktiki hüdudları ilə rəsmi hüdudları arasındakı fərq aradan qaldırılmaqla torpağın hüdudları dəqiqləşdirilməli və tikililərə dövlət komissiyası tərəfindən istismar aktının verilməsi ilə mülki dövriyyəyə daxil edilməlidir.* |
| *Mövcud vəziyyət* | *Analiz* |
| İnternet vasitəsilə xidmətin təşkili və elektron xidmətlərin göstərilməsi işi qənaətbəxş deyil. | "Mərkəzi icra hakimiyyəti orqanları tərəfindən konkret sahələr üzrə elektron xidmətlər göstərilməsi Qaydaları"nın və "Elektron xidmət növlərinin Siyahısı"nın təsdiq edilməsi haqqında" Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 2011-ci il 24 noyabr tarixli 191 nömrəli qərarında dəyişikliklər edilməsi barədə Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 17.10.2012-ci il tarixli 235 nömrəli qərarına əsasən Azərbaycan Respublikasının Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi tərəfindən 6 elektron xidmətin göstərilməli olduğu qeyd olunsa da, Komitənin veb səhifəsində 7 elektron xidmət növü göstərilmişdir. Ümumiyyətlə bu xidmətlərlə, saytda təqdim olunan xidmətlər arasında uyğunsuzluq mövcuddur. Veb səhifədə göstərilən xidmətlərin bir çoxu ya fəaliyyət göstərmir, ya da işlək deyil.* Dövlət Əmlakının özəlləşdirilməsi ilə bağlı tələb olunan sənədlərin siyahısı
* Hərracların təşkili üzrə xidmətlər
* Daşınmaz əmlakın qeydiyyatı üzrə xidmətlər
* Daşınmaz əmlakın kadastrı üzrə xidmətlər
* İcarə haqqı borcunun öyrənilməsi
* Xüsusi hesabat forması
* Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinə online müraciət

Həmin xidmət növlərindəki çatışmamazlıqlar bunlardır.1.“Dövlət Əmlakının özəlləşdirilməsi ilə bağlı tələb olunan sənədlərin siyahısı” xidmət növünə daxil olarkən burada yalnız sənədlərin siyahısı və anket formaları göstərilmişdir:a) Kiçik dövlət müəssisə və obyektlərin özəlləşdirilməsi üçün tələb edilən sənədlərin siyahısı və ərizə forması ;b) İcarəyə verilmiş daşınmaz dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi üçün tələb edilən sənədlərin siyahısı və ərizə forması;c) İstifadəsiz olan daşınmaz dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi üçün tələb edilən sənədlərin siyahısı və ərizə forması;d) Dövlət müəssisələrinin daşınar əmlakının özəlləşdirilməsi üçün tələb edilən sənədlərin siyahısı və ərizə forması;e) Yarımçıq tikililərin özəlləşdirilməsi üçün tələb edilən sənədlərin siyahısı və ərizə forması;f) Torpaq sahələrinin özəlləşdirilməsi üçün tələb edilən sənədlərin siyahısı və ərizə forması;g) Daşınmaz dövlət əmlakının icarəyə verilməsi üçün tələb olunan sənədlərin siyahısı və ərizə forması;h) Dövlət mülkiyyətində olan torpaq sahələrinin icarəyə verilməsi üçün tələb olunan sənədlərin siyahısı və ərizə forması;j) Dövlət əmlakının inventarlaşdırılması və texniki pasportların tərtib edilməsi üçün tələb edilən sənədlərin siyahısı və ərizə forması;k) Dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi ilə bağlı keçirilən hərraclarda iştirak etmək üçün ərizə və sifariş formaları.Bu xidmətlər yalnız informativ xarakterlidir və elektron şəkildə müraciət mümkün deyil.2. “Hərracların təşkili üzrə xidmətlər ” bölməsi <https://auksion.az> səhifəsinə yönəlir və buradan hərraclara çıxış imkanı yaranır. Amma hərraclar keçmiş tarixə qeyd olunub. Hərracdan keçmək üçün qeydiyyatdan keçmək tələb olunur, lakin saytda texniki problem olması səbəbindən bu mümkün deyil. 3. “Daşınmaz əmlakın qeydiyyatı üzrə xidmətlər” bölməsi mövcud olduğu halda, sistem işlək deyil, belə ki, prosesi asanlaşdırmaq əvəzinə daha da mürəkkəbləşdirir. İstifadəçidən elekton imza ilə yanaşı, kart oxyucusunun olması tələb olunur ki, bu öhdəlik bir çoxlarının saytdan istifadə etməsini çətinləşdirir və ya mümkünsüz edir. 4.” Daşınmaz əmlakın kadastrı üzrə xidmətlər” bölməsi ümumiməşdirilib və <http://kadastr.az/> səhifəsinə yönəlir amma burada elektron xidmətlər bölməsi işləmir. |
| ***Tövsiyə*** * *Daşınmaz əmlak üzərində hüquqların qeydiyyatı ilə bağlı maarifləndirici, məlumatlandırıcı və qeydiyyat işinin aparılması formatında geniş şəkilli veb sayt yaradılmalıdır.*
* *Veb səhifədə göstərilən ekektron xidmətlər, Nazirlər kabinetinin siyahısı ilə eyniləşdirilməldir.*
* *Xidmətlərdən istifadə üçün kart oxucusunun tələb olunması, xidmətlərdən istifadəni çətinləşdirir, bu hal texniki tərəfdən həll edilməlidir.*
* *Xidmətlərin istifadəsi zamanı qarşıya çıxan probeləmlər aradan qaldırılmalı, saytın daim işlək vəziyyətdə olması təmin edilməlidir.*
* *Hərracların keçirilməsi bölməsində yerləşdirilən elanlar mütəmadi qaydada yenilənməlidir.*
 |
| *Mövcud vəziyyət* | *Analiz* |
| Daşınmaz əmlaklın qeydiyyatı ilə məşğul olan orqanların vahid məlumat bazasının olmaması.  | Daşınmaz Əmlakla bağlı Reyesrti üzrə Xidmətin digər dövlət orqaları (Dövlət arxivi, Dövlət Torpaq və Xəritə çəkmə komitəsi, Ədliyyə Nazirliyinin Notariat İdarəsi və Məhkəmi sistemi) ilə vahid məlumat bazasının olmaması daşınmaz əmlak üzərə hüquqların həyata keçirilməsində müddətləri süni surətdə uzanmasına, əlavə rəsmi və qeyri-rəsmi xərclərin yaranmasına gətirib çıxarır.  |
| ***Tövsiyə*** *Daşınmaz əmlaka dair vahid məlumat bazası yaradılmalı və buraya özündə bütün prosesləri, əmlak barədə bütün hüquqları, məlumatları əhatə edən reyestr nömrəsi daxil edilməlidir.*  |
| **4. Şəffaflığın artırılması** |
| *Mövcud vəziyyət* | *Analiz* |
| Mülkiyyətçinin daşınmaz əmlaka dair reyestr məlumatlarına çıxış təmin olunmamışdır.  | Mülkiyyət sahibinin daşınmaz əmlakla bağlı reyestr məlumatlarına çıxışı təmin edilməmişdir. Qabaqcıl ölkələrin təcrübəsində hər kəsin internet vasitəsi ilə daşınmaz əmlak barədə reyestr məlumatlarına çıxış imkanı vardır. Lakin qanunun 5.2.-ci maddənin tələbinə bu məlumata görə məhdudiyyət qoyulur. |
| ***Tövsiyə****Daşınmaz əmlakla bağlı reyestr məlumatlarına çıxış təmin edilməlidir. Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidməti təsis edilənə kimi (2006-cı il) daşınmaz əmlakla bağlı aparılmış hüquqların qeydiyyatı ilə bağlı bütün məlumatlar toplanaraq vahid reyestrə daxil edilməlidir.*  |
| *Mövcud vəziyyət* | *Analiz* |
| Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinin əməkdaşlarının öz xidməti vəzifələrini yerinə yetirərkən korrupsiyaya yol verdikləri aşkar edilir. <http://www.milli.az/news/society/175115.html> | Lakin KİV –də bu kimi hallar aşkar olunduğunda hansı tədbirlərin görülməsi barədə ictimayyətə məlumat verilmir və proseslərin gedişi qaranlıq qalır.  |
| ***Tövsiyə****Daşınmaz əmlakın qeydiyyatı ilə bağlı korrupsiya faktlarının qarşısı alınması üçün mütəmadi olaraq əməkdaşlar arasında maarifləndirilmə işləri aparılmalı, müvafiq təlimlər təşkil olunmalıdır. Həmçinin dövlət qulluqçuları tərəfindən hüquq pozuntusu faktları aşkarlandıqda, bu faktar və onların aradan götürülməsi barədə ictimayyətə geniş məlumat verilməlidir.*  |
| *Mövcud vəziyyət* | *Analiz* |
| Daşınmaz əmlak üzərində hüquqların qeydiyyatında süründürməçilik, müddətlərin süni surətdə uzadılması, əsassız imtinalar kütləvi xarakter daşıyır. Qeydiyyat orqanı tərəfindən hər hansı ciddi məlumatlandırma və maarifləndirmə tədbirləri həyata keçirilmir və süni surətdə informasiya məhdudluğu yaradılır. | Daşınmaz əmlak üzərində hüquqların həyata keçirilməsi prosesində korrupsiya riskləri olduqca yüksəkdir və mərkəzlərimizə gələn müraciətlər arasında bu sahə ilə bağlı şikayətlər çoxluq təşkil edir.  |
| ***Tövsiyə****Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri sistemində şəffaflığın artırılması və qeydiyyatdan imtinanın səbəbləri barədə yazılı arayışın verilməsi təmin olunmalıdır.*  |
| *Mövcud vəziyyət* | *Analiz* |
| Problemin həlli yolunda ictimaiyyətlə əlaqələrin artırılması vacib əhəmiyyət kəsb edir.  | 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. Son 1 ildə daşınmaz əmlakın dövlət reyestri xidmətinin fəaliyyəti digər qurumlarla müqayisədə KİV-də çox az işıqlandırılır.  |
| ***Tövsiyə**** *Televiziya və radio kanallarında əhaliyə mütəmadi olaraq Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyesteri Xidmətinin**əməkdaşları və Vətəndaş Cəmiyyətinin subyektləri də cəlb edilməklə birgə maarifləndirici proqramlar hazırlanması;*
* *Vətəndaş Cəmiyyətinin iştirakını təmin etmək üçün Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyesteri Xidmətinin yanında Şuranın yaradılması və yaradılacaq Şura tərəfindən Əmlakın qeydiyyatına dair nöqsanların aşkarlanması, analizi və tövsiyələrin verilməsi;*
* *Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyesterin* *fəaliyyəti ilə bağlı mütəmadi olaraq (ildə bir dəfədən az olmamaq şərti ilə) ekspert-mütəxəssislər, KİV və vətəndaş cəmiyyəti institutları nümayəndələri cəlb olunmaqla rəy sorğuları keçirilməsi;*
* *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 subyetktlərinin birgə tədbirlərin təşkilini məqsədəuyğun hesab edirik.*
 |