

**FƏRDİ YAŞAYIŞ EVLƏRİNİN TİKİNTİSİ VƏ
ONLAR ÜZƏRİNDƏ HÜQUQLARIN QEYDİYYATI SAHƏSİNDƏ
MÖVCUD VƏZİYYƏT VƏ TÖVSIYYƏLƏR¹**

**1. FƏRDİ YAŞAYIŞ EVLƏRİNİN TİKİNTİSİ VƏ İSTİSMARI SAHƏSİNDƏ MÖVCUD
VƏZİYYƏT VƏ TÖVSIYYƏLƏR**

Mövcud vəziyyət

Məlumatlandırma icraatı: Azərbaycan Respublikasının Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsi qüvvəyə mindikdən sonra fərdi yaşayış evlərinin tikintisi və istismarı sahəsində vəziyyət müsbətə doğru dəyişib. Belə ki, bu Məcəlləyə görə mərtəbələrinin sayı 3-dən, hündürlüyü 12 metrədən və aşırımlarının uzunluğu 6 metrədən çox olmayan yaşayış evlərinin tikintisi ilə bağlı məlumatlandırma icraatı həyata keçirilir və bu cür evlərin tikintisi üçün tikinti layihəsini yalnız memarlıq-planlaşdırma bölməsinin hazırlaması tələb olunur. Barəsində məlumatlandırma icraatının tətbiq edildiyi yaşayış evlərinin tikintisinə icazənin alınması tələb olunmur. Belə yaşayış evinin tikinti layihəsini memarlıq-planlaşdırma bölməsi müvafiq ərazidə qüvvədə olan müfəssəl planın tələblərinə uyğun tərtib etməlidir.

Müfəssəl planda isə tikinti məqsədləri üçün ərazidən istifadənin növü və miqyası, tikinti qaydası (üsulu), üzərində tikinti aparılması mümkün olan və olmayan torpaq sahələri, eləcə də tikinti obyektlərinin yeri, tikinti aparılan torpaq sahələri üçün həcm, en və uzunluq baxımından minimal ölçülər, yerin təkindən və torpaqdan qənaətlə və səmərəli rəftar olunması ilə əlaqədar yaşayış məqsədləri ilə istifadə edilməsi nəzərdə tutulan ərazilər üçün həmçinin maksimal ölçülər və s. kimi məsələlər nəzərdə tutulur.

Müfəssəl 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 uyğunluğu yoxlanılır.

Vətəndaşlar tərəfindən daxil olan müraciətlər əsasında müəyyən olunmuşdur ki, bir sıra yerli icra hakimiyyəti orqanları tərəfindən qeyd edilən məsələ "razılıq-icazə" kimi vətəndaşlara təqdim olunur. Halbuki, layihənin memarlıq planlaşdırma bölməsinin hazırlanması icazə vermək demək deyil, burada diqqət olunmalı əsas məsələ məhz layihənin yuxarıda qeyd olunan müfəssəl plan əsasında hazırlanmasıdır. Bu barədə isə sadəcə həmin icra hakimiyyətləri daxilində mövcud memarlaşdırma və şəhərsalma bölməsinin əməkdaşlarının məlumatı olduğuna görə vətəndaşlar digər memarlara hazırlatdıra bilmirlər. Əgər hər hansı bir layihənin çəkilməsi üçün layihəçi və memara xüsusi lisenziyasının olması tələbi mövcud olmuşdursa, nəyə görə layihələr yalnız icra hakimiyyətlərinin əməkdaşları tərəfindən tərtib olunur?

Halbuki, Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsi qüvvəyə minənədək bu cür tikintilər üçün icazənin alınması və bütövlükdə tikinti layihəsinin təsdiqi tələb olunurdu. Tikintiyə nəzarət və tikilinin istismara qəbulu prosesində də müəyyən bürokratik əngəllər mövcud idi.

Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsinə görə sifarişçi tikintiyə başlamazdan əvvəl tikinti niyyəti barədə yerli icra hakimiyyəti orqanına məlumat verir və yaşayış evinin layihəsinin memarlıq-planlaşdırma bölməsinin hazırlanmasını və onun müvafiq ərazidə qüvvədə olan müfəssəl planın tələblərinə uyğunluğunun

¹ Bu sənəd yalnız barəsində məlumatlandırma icraatı tətbiq edilən fərdi yaşayış evlərinin tikintisi və istismarı sahəsində problemlər və onların aradan qaldırılmasından bəhs edir.

yoxlanılması üçün həmin orqana təqdim edir. Sifarişçi torpaq sahəsi üzərində mülkiyyət, icarə və ya istifadə hüququnu təsdiq edən sənədin surətini, tikinti layihəsinin memarlıq-planlaşdırma bölməsini, habelə sifarişçi hüquqi şəxs olduqda, hüquqi şəxslərin dövlət reyestrindən çıxarışın surətini yerli icra hakimiyyəti orqanına təqdim edir.

Yerli icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən tikinti niyyəti barədə müraciətin daxil olduğu vaxtdan 1 ay müddətində layihəyə dair irad sifarişçiyə təqdim edilmədikdə, sifarişçi tikinti işlərinə başlaya bilər. Yerli icra hakimiyyəti orqanı 1 aylıq müddətin bitdiyi vaxtdan 3 iş günü ərzində yaşayış evinin tikintisi barədə, tikinti layihəsinin memarlıq-planlaşdırma bölməsinə uyğun aparılmasına nəzarət etməsi üçün, Azərbaycan Respublikası Fövqəladə Hallar Nazirliyinin Tikintidə Təhlükəsizliyə Nəzarət Dövlət Agentliyinin Baş Dövlət Tikinti Müfəttişliyinə məlumat verməlidir.²

Yerli icra hakimiyyəti orqanı eyni zamanda yaşayış evinin layihəsinin memarlıq-planlaşdırma bölməsinin uyğunluğunun yoxlanılması zamanı yaşayış evlərinin elektrik, rəbitə, 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 etməlidir.³

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. Barəsində məlumatlandırma icraatının tətbiq olunduğu yaşayış evlərinin tikintisinə dövlət nəzarəti Azərbaycan Respublikası Fövqəladə Hallar Nazirliyinin Tikintidə Təhlükəsizliyə Nəzarət Dövlət Agentliyinin Baş Dövlət Tikinti Müfəttişliyi tərəfindən həyata keçirilir və bu qurum tərəfindən tikintiyə dövlət nəzarəti yalnız həmin tikinti obyektinin tikinti layihəsinin memarlıq-planlaşdırma bölməsinə uyğun tikilməsi istiqamətində həyata keçirilir.⁴

Həmin Qaydaların 2.10-cu bəndinə görə barəsində məlumatlandırma icraatı tətbiq edilən tikinti obyektləri ilə bağlı sifarişçi tikintiyə başlamazdan əvvəl tikinti niyyəti barədə müvafiq icra hakimiyyəti orqanına məlumat vermədikdə və yaşayış evinin layihəsinin memarlıq-planlaşdırma bölməsini müvafiq ərazidə qüvvədə olan müfəssəl planın tələblərinə uyğunluğunun yoxlanılması üçün həmin orqana təqdim etmədikdə həmin tikinti obyektlərində tikinti-quraşdırma işlərinin dayandırılması barədə Agentlik tərəfindən müvafiq qərar qəbul edilir.

Məlumatlandırma icraatının tətbiq edildiyi yaşayış evlərinə texniki nəzarətin həyata keçirilməsi⁵, həmçinin tikinti layihələrinin ekspertizadan keçirilməsi tələb olunmur.⁶

Tikintinin istismara qəbul olunması: Məlumatlandırma icraatının tətbiq olunduğu tikinti obyektlərinin tikintisi başa çatdıqdan sonra, sifarişçi bu barədə 10 iş günü müddətində yerli icra hakimiyyəti orqanına məlumat verir. Məlumatlandırma icraatının tətbiq olunduğu tikinti obyektlərinin tikintisinin başa çatması barədə sifarişçi tərəfindən məlumat verildikdən sonra, müvafiq icra hakimiyyəti orqanı 5 iş günü müddətində bu barədə vahid informasiya təminatı sisteminin tərkib hissəsi olan Tikintilərin Dövlət Reyestrinə məlumat təqdim etməlidir. Həmin məlumatlar 3 iş günü müddətində Tikintilərin Dövlət Reyestrinin internet sahifəsində yerləşdirilir.⁷

² AR Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsinin 80.1.-80.5. və 82.2.-ci maddələri

³ 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

⁴ “Tikintiyə dövlət nəzarətinin həyata keçirilməsi Qaydaları”nın 2.5.-ci bəndi

⁵ 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”

⁶ 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.

⁷ AR Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsinin 102.6. və 102.7.-ci maddələri.

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.⁸

Kommunal xidmətlərə qoşulması:

Elektrik enerjisi təchizati şəbəkəsinə qoşulması üçün sifarişçi texniki şərt almalıdır. Bunun üçün o, sifarişçi tikinti obyektinin yerləşdiyi əraziyə xidmət edən enerjitəchizati müəssisəsinə ərizə ilə müraciət etməlidir. Həmin enerjitəchizati müəssisəsi sifarişçinin tikinti obyektinin yerləşdiyi əraziyə ən yaxın məsafədə olan lazımi gücə malik enerji mənbəyini müəyyən etməli və texniki şərtlər verməlidir. Həmçinin sözügedən yaşayış evləri üçün texniki şərt sifarişçinin bilavasitə müraciəti əsasında tikinti obyektinin yerləşdiyi əraziyə xidmət edən ETM tərəfindən fiziki şəxsin şəxsiyyə vəsiqəsinə dair məlumatlar, qoşulması nəzərdə tutulan tikinti obyektinin ünvanına dair və tələb olunan elektrik enerjisinin gücü və keyfiyyət göstəricilərinə dair məlumatlar əsasında verilir⁹.

Bənzər qayda istehlakçının su təchizatına qoşulması üçün də tətbiq olunur.¹⁰ Həmçinin, vətəndaşlar su təchizatına qoşulmaq üçün texniki şərtləri 3 gün ərzində əldə edə bilərlər.¹¹

Lakin təəssüf ki, hələ də Nazirər Kabineti tərəfindən qaz təchizatına qoşulmaq ilə əlaqədar texniki şərtlərin verilməsinə dair qaydalar qəbul edilib təsdiq olunmamışdır. Bu da bir sıra narazılıq və özbaşına qaydalara gətirib çıxarır.

Təvsiyələr

1. Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsinin 80.3.-cü maddəsinə görə bərsində məlumatlandırma icraatı tətbiq edilən yaşayış evinin tikinti layihəsinin memarlıq-planlaşdırma bölməsi müvafiq ərazidə qüvvədə olan müfəssəl planın tələblərinə uyğun tərtib edilməlidir. Belə plan olmadıqda və ya onun müddəti bitdikdə, bərsində 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 uyğunluğu yoxlanılır.

Hesab edirik ki, bütün ərazilər üzrə daha uzun müddət qüvvədə olacaq müfəssəl plan tərtib edilməlidir. Çünki müfəssəl planın olmadığı və ya onun müddətinin bitməsi hallarında 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 uyğunluğunun yoxlanılması prosesi həyata keçirilir ki, bu da daha çox müddət tələb edir və bürokratik manelərə imkanlar yaradır.

⁸ AR Nazirlər Kabinetinin Azərbaycan Respublikası 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.

⁹ "İstehlakçıların elektrik enerjisi (gücü) alması üçün texniki şərtlərin verilməsi və enerji təchizati şəbəkəsinə qoşulması Qaydaları"nın 3, 2.6-cı bəndləri <http://www.cabmin.gov.az/?az/pressreliz/view/1100/>

¹⁰ "İstehlakçıların su təchizati və tullantı sularının axıdılması sistemində qoşulması üçün texniki şərtlərin verilməsi və qoşulması Qaydaları"nın 2.7; 2.10-cu bəndləri

¹¹ <http://www.azersu.az/News-548>

2. “Azərbaycan Respublikasının Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsinin təsdiq edilməsi, qüvvəyə minməsi və bununla bağlı hüquqi tənzimləmə haqqında” Azərbaycan Respublikasının 2012-ci il 29 iyun tarixli 392-IVQ nömrəli Qanununun tətbiqi barədə Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanınının 1.4.1-ci bəndində Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabinetinə 4 ay müddətində Azərbaycan Respublikasının Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsinin pozulmasına görə məsuliyyət növlərini müəyyən edən qanun layihələrinin hazırlanması tapşırılsa da bu barədə müvafiq qanunlar qəbul edilməyib.

Hesab edirik ki, Azərbaycan Respublikasının Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsinin pozulmasına görə məsuliyyət növlərini müəyyən edən qanun layihələrinin hazırlanıb qəbul edilməsi prosesi sürətləndirilməlidir.

3. Qanunvericilikdə fərdi yaşayış evlərinin tikintisinə qanunsuz müdaxilə, bu cür evlərin tikintisinə dövlət nəzarəti sahəsində sui-istifadə hallarına yol verilməsi və tikilinin istismarı ilə bağlı sünii maneələrin yaradılması ilə müşayiət olunan qanunsuz hərəkətlərə görə məsuliyyət nəzərdə tutulmamışdır.

Təklif edirik ki, Azərbaycan Respublikasının İnzibati Xətlər Məcəlləsində bu cür qanunsuz hərəkətlərə görə vəzifəli şəxslər üçün inzibati məsuliyyət nəzərdə tutulmalıdır.

4. Ümumilikdə tikinti fəaliyyətinin həyata keçirilməsində şəffaflığın artırılması məqsədilə ictimai nəzarətin gücləndirilməsinə ehtiyac vardır. Bu sahəyə ictimai nəzarət həm də son zamanlar mənzil tikintisi sahəsində baş verən neqativ halların ardan qaldırılması və mənzil bazarına ictimai etimadın formalaşmasına da yardım etmiş olar.

Bunu nəzərə alaraq təklif edirik ki, digər tikinti obyektləri kimi fərdi yaşayış evlərinin və bağ evlərinin tikintisi, onların tikintisinə dövlət nəzarəti və tikilinin istismarı proseslərinin mütəmadi monitorinqləri həyata keçirilməli və bu sahəyə ictimai nəzarət gücləndirilməlidir.

2. FƏRDİ YAŞAYIŞ EVLƏRİ ÜZƏRİNDƏ HÜQUQLARIN QEYDİYYATI SAHƏSİNDƏ MÖVCUD VƏZİYYƏT VƏ TÖVSİYYƏLƏR

Mövcud vəziyyət

Mülkiyyət hüququnun qeydiyyatı:

2015-ci ilin yanvar-iyun aylarında 106 minə yaxın daşınmaz əmlak obyektı üzərində mülkiyyət hüquqları qeydiyyatına alınıb¹².

Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəllənin 178.2-ci maddəsinin tələbinə əsasən 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.

Mülki Məcəllənin 147-ci və “Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında” qanununun 17.1.-ci maddəsinə əsasən torpaq sahəsi və tikintisi başa çatdırılmamış daşınmaz əmlak üzərində, həmçinin mülki

¹² Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin 2015-ci ilin yanvar-iyun aylarında görülmüş işlər barədə Hesabat <http://emdk.gov.az/images/pdf/HESABATLAR/hesabatyanvar-iyun2015.pdf>

qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş digər hallarda mülkiyyət və digər əşya hüquqları dövlət reyestrində tikintiyə icazə sənədləri və plan-cizgi əsasında qabaqcadan qeydiyyatata alınabilir.

Daşınmaz əmlaka hüquqların dövlət qeydiyyatı Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidməti tərəfindən qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada tərtib edilən və aparılan daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində həyata keçirilir.

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;¹³
- **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;¹⁴

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 hüquqların əldə edilməsini təsdiq edən sənədlərin SİYAHISI” ilə aşağıdakı qaydada müəyyən edilmişdir:

1. 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 sahələrinə dair aşağıdakı sənədlər:
 - yerli sovetlərin icraiyyə komitələrinin təsərrüfat şöbələri tərəfindən verilən torpaq qeydləri;
 - yerli sovetlərin icraiyyə komitələrinin texniki inventarlaşdırma büroları tərəfindən verilən torpaq qeydləri;
 - şəhər və rayon xalq deputatları sovetlərinin icraiyyə komitələri tərəfindən verilən torpaqdan istifadə hüququna dair dövlət aktı;
 - kənd yaşayış məntəqələrinin və qəsəbələrin torpaqlarından torpaq sahələrinin ayrılması barədə kənd və qəsəbə zəhmətkeş deputatları sovetlərinin qərarları;
 - tikinti hüququ barədə notariat qaydasında təsdiq edilmiş 1948-ci il avqustun 26-dək bağlanmış müqavilələr;
 - 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;
 - yaşayış evinə tikinti hüququnun təsdiq edilməsi barədə məhkəmənin qanuni qüvvəyə minmiş 1948-ci il avqustun 26-dək qəbul edilmiş qərarları;
 - yaşayış evinin (mənzilin) şəxsin mülkiyyətinə verilməsi barədə rayon xalq deputatları sovetləri icraiyyə komitələrinin qərarları və həmin qərarlarda nəzərdə tutulduğu hallarda şəxsin əldə etdiyi yaşayış evinin (mənzilin) dəyərinin ödənilməsi barədə sənəd;
 - ər-arvad arasında yaşayış evinin (sahəsinin) bölünməsi haqqında notariat qaydasında təsdiq

¹³ AR Mülki Məcəlləsinin 139-1.1.9.1.-ci və “Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında” qanunun 8.0.9.-cu, 8.0.9.1.-cü maddələri.

¹⁴ AR Mülki Məcəlləsinin 139-1.1.10.2.-ci və “Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında” qanunun 8.0.10.-cu, 8.0.10.2.-ci maddələri

edilmiş müqavilə (dövlət notariat kontorları olmayan yaşayış məntəqələrində müvafiq rayon, şəhər, qəsəbə və kənd xalq deputatları sovetləri tərəfindən təsdiq edilmiş müqavilə);

- ər-arvad arasında yaşayış evinin (sahəsinin) bölünməsi haqqında yoldaşlıq məhkəməsinin qərarı.

2. Azərbaycan Respublikası Sovet Sosialist Respublikaları İttifaqının tərkibində olduğu dövrdə, habelə Azərbaycan Respublikası müstəqillik əldə etdikdən sonra “Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu qüvvəyə minənədək olan dövrdə qanunvericiliyə əsasən Azərbaycan Respublikasının ərazisində səlahiyyətli orqanlar tərəfindən yaşayış və bağ evləri, habelə onların altında olan və ya belə evlərin tikintisi üçün ayrılmış torpaq sahələrinə dair aşağıdakı sənədlər:

- şəhər və rayon xalq deputatları sovetləri tərəfindən 1992-ci il yanvarın 24-dən 1995-ci il dekabrın 19-dək verilmiş torpağa mülkiyyət, sahiblik, daimi istifadə hüququna dair dövlət aktı və torpaqdan müvəqqəti istifadə hüququna dair şəhadətnamə;

- 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;

- üzərində mülkiyyət hüquqları qeydiyyatı alınmış yaşayış evinin torpaq sahəsinə münasibətdə texniki inventarlaşdırma orqanları tərəfindən 2001-ci il yanvarın 1-dək tərtib olunmuş texniki pasport (texniki pasportda hüququ müəyyən edən sənədlərə istinadın olduğu və həyətəyanı torpaq sahəsinin ölçüsü göstərildiyi halda).

“Daşınmaz əmlakın dövlət qeydiyyatı haqqında” qanunun 10.2.-ci maddəsinə görə yuxarıda göstərilən əsaslardan biri üzrə daşınmaz əmlakın qeydiyyatı üçün aşağıdakı sənədlər təqdim edilməlidir:

- torpaq sahəsinin planı və ölçüsü;
- torpaq sahəsində yerləşən bina, qurğu, tikililərin və digər daşınmaz əmlakının (onların tərkib hissələrinin) texniki pasportu, plan-cizgisi;
- dövlət rüsumunun ödənilməsi barədə sənəd.

Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin 31.08.2009-cu il tarixli 47 nömrəli əmri ilə təsdiq edilmiş Qaydalara 2 nömrəli Əlavə üzrə “Daşınmaz əmlak üzərində hüquqların qeydiyyatı, texniki sənədlərin tərtib edilməsi və dövlət reyestrindən arayışların verilməsi ilə əlaqədar tələb olunan sənədlərin siyahısı”nda fərdi yaşayış evləri və bağ evləri üzərində hüquqların qeydiyyatı üçün sənədlərin dairəsi aşağıdakı qaydada müəyyən edilmişdir:

• **Fərdi yaşayış evləri üzərində hüquqların ilkin dövlət qeydiyyatı**

- ✓ ərizə;
- ✓ torpaq sahəsinin ayrılmasına dair şəhər (rayon icra hakimiyyətinin sərəncamının və ya XDS-nin (ZDS-nin) qərarının təsdiq edilmiş surəti, zəruri hallarda sərəncamın (qərarın) arxivdən çıxarışı və torpaq sahəsinin ayırma aktı (planı), torpaq sahəsinin planı və ölçüsü və ya bələdiyyənin qərarı, torpaq sahəsinin planı və ölçüsü, torpaq sahəsinin ayırma aktı (planı) və arxiv arayışı, DTXK və bələdiyyə tərəfindən təsdiq edilmiş alqı-satqı aktı (01.12.2007-ci il tarixdən sonra isə hərrac protokolu və ya hərracın nəticələrinə uyğun olaraq bağlanmış alqı-satqı müqaviləsi) və ya torpaq sahəsi üzərində ərizəçinin mülkiyyət hüquqlarını təsdiq edən şəhadətnamə və ya dövlət reyestrindən çıxarış;
- ✓ müvafiq icra hakimiyyəti orqanı ilə razılaşdırılmış layihə və ya yaşayış evinin istismara qəbul aktı (1 yanvar 2013-cü ilədək inşa edilmiş tikililərə dair) ;
- ✓ tikinti layihəsinin memarlıq-planlaşdırma bölməsi, sifarişçi tərəfindən tikinti başa çatdıqdan sonra

müvafiq icra hakimiyyəti orqanına məlumat verilməsini təsdiq edən sənəd (1 yanvar 2013-cü ildən sonra inşa edilmiş tikililərə dair);

✓ dövlət rüsumunun ödənilməsi barədə qəbz.

• **Bağ evləri üzərində hüquqların ilkin dövlət qeydiyyatı**

✓ ərizə;

✓ bağ sahəsinin icarə müqaviləsi və ya orderi, bağ sahəsinin planı və ölçüsü və ya üzvlük kitabçası və ya order, bağ sahəsinin planı və ölçüsü və ya bağ sahəsinin üzərində ərizəçinin mülkiyyət hüquqlarını təsdiq edən şəhadətnamə və ya dövlət reyestrindən çıxarış;

✓ tikilinin istismara yararlı olduğu və ərizəçinin tikili üzərində hüquqlarının qeydiyyatına alınması barədə yerli icra hakimiyyəti orqanının sərəncamı və ya istimara qəbul aktı, hündürlüyü 12 m-dən artıq olan bağ evləri üçün ekspertiza rəyi;

✓ dövlət rüsumunun ödənilməsi barədə qəbz.

Hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün əvvəlcə daşınmaz əmlakın texniki pasportunun tərtib olunması tələb olunduğundan ərazi idarələrinə daxil olmuş sənədlər toplusu müvafiq struktur bölmələrinə təqdim olunur.

Qeydiyyat orqanı bu qanunun hüquqların dövlət qeydiyyatının dayandırılması və hüquqların dövlət qeydiyyatından imtina halları istisna olmaqla, ərizənin və ona əlavə edilən sənədlərin təqdim edildiyi gündən 20 gündən gec olmayaraq daşınmaz əmlak üzərində hüquqları dövlət qeydiyyatına alır.¹⁵

Daşınmaz əmlaka mülkiyyət və digər əşya hüquqlarının əmələ gəlməsi və başqasına keçməsi müvafiq icra hakimiyyəti orqanları tərəfindən hazırlanan sənədlər əsasında qeydiyyat orqanı tərəfindən verilən dövlət reyestrindən çıxarışla rəsmiləşdirilir.¹⁶

Qeydiyyat orqanının sənədlərin həqiqiliyinə ciddi şübhəsi varsa, qeydiyyat bir ay müddətinə dayandırıla bilər. Qeydiyyatın dayandırılması əsaslandırılmalı və 48 saat ərzində ərizəçiyə yazılı şəkildə bildirilməlidir. Bu halda vəzifəli şəxs şübhə doğuran sənədlərə dair müvafiq dövlət orqanlarına sorğular göndərməli və həmin sorğulara cavab 10 gün müddətində verilməlidir. Bu cür sorğulara vaxtında cavab verməyən vəzifəli şəxslər inzibati məsuliyyətə cəlb edilirlər.¹⁷

Dövlət qeydiyyatı barədə müraciət olunan hüquq bu qanuna əsasən dövlət qeydiyyatına alınmalı deyildirsə, hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün notariat qaydasında təsdiqlənməsi tələb olunmayan sənədlərin forması və məzmunu qanunvericiliklə müəyyən edilmiş tələblərə uyğun deyildirsə, hüquqların dövlət qeydiyyatı barədə ərizəni verməyə ixtiyarı olmayan şəxs müraciət etdikdə, daşınmaz əmlaka hüququn yaranması barədə icra hakimiyyəti və ya bələdiyyə orqanının aktı qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada etibarsız hesab olunduqda, daşınmaz əmlak barəsində təsdiqləyici sənəd vermiş şəxs həmin əmlak üzərində hüquqa dair sərəncam vermək səlahiyyətinə malik olmadıqda və qeydiyyatın dayandırılmasına səbəb olan hallar aradan qaldırılmadıqda hüquqların dövlət qeydiyyatından imtina edilir.¹⁸

Hüquqların dövlət qeydiyyatından əsaslandırılmış imtina barədə ərizəçiyə 5 gün müddətində bildiriş göndərilir.¹⁹

¹⁵ "Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanununun 9.2.-ci maddəsi

¹⁶ "Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanununun 12.1.-ci maddəsi

¹⁷ "Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanununun 14.1. və 14.2.-ci maddələri

¹⁸ "Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanununun 15.1.1. - 15.1.6.-ci maddələri

¹⁹ "Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanununun 15.2.-ci maddəsi

Təvsiyələr

1. Daşınmaz Əmlakın Dövlət Resyestri Xidməti tərəfindən barəsində məlumat icraatı tətbiq edilən fərdi yaşayış evləri və bağ evləri üzərində mülkiyyət hüquqlarının ilkin qeydiyyatı üzrə tələb edilən sənədlərin dairəsi Mülki Məcəllədə və “Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında” qanunda nəzərdə tutulan sənədlərdən xeyli dərəcədə çoxdur.

Hesab edirik ki, Daşınmaz Əmlakın Dövlət Resyestri Xidməti tərəfindən barəsində məlumat icraatı tətbiq edilən fərdi yaşayış evləri və bağ evləri üzərində mülkiyyət hüquqlarının ilkin qeydiyyatı üzrə tələb edilən sənədlərin dairəsi mümkün qədər azaldılmalıdır.

2. Azərbaycan Respublikası **İnzibati Xətalər Məcəlləsinin 324-3.3.-cü maddəsində** daşınmaz əmlakın dövlət reyestrini aparan dövlət orqanının vəzifəli şəxsləri tərəfindən daşınmaz əmlaka hüquqların qeydiyyatının dəqiq və vaxtında aparılmamasına, yaxud daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindən verilən məlumatın tam və düzgün olmamasına və ya verilməməsinə görə xəbərdarlıq edilir və ya otuz manatdan əlli manatadək miqdarda cərimə edilir.

Təklif edirik ki, bu maddədə həm də daşınmaz əmlak üzərində hüquqların qeydiyyatı üzrə qanunda nəzərdə tutulmayan sənədlər tələb etmə, qeydə almadan yayınma və ya əsassız imitina və s. kimi əməllərə görə də məsuliyyət müəyyən edilməli və maddənin sanksiyasında inzibai cərimənin məbləği artırılaraq 500 manatdan 2500 manatadək nəzərdə tutulmalıdır.

3. Üzərində mülkiyyət hüquqları daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınmamış fərdi yaşayış evinin sahibləri yaşadıkları evə (mənzilə) qeydiyyata alına bilmirlər. Belə ki, “Yaşayış yeri və olduğu yer üzrə qeydiyyat haqqında” Azərbaycan Respublikası qanununun 5-ci maddəsinə görə yaşayış yeri üzrə qeydiyyata alınması mülkiyyət hüququnun dövlət qeydiyyatına alınması haqqında daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindən çıxarış, order, icarə və ya kirayə müqaviləsi, yaxud Azərbaycan Respublikası qanunvericiliyində nəzərdə tutulmuş başqa sənəd əsasında həyata keçirilir. Bu səbəbdən də üzərində hüquqlar qeydə alınmamış fərdi yaşayış evlərinə yaşayış yeri üzrə qeydə alınmaq mümkün olmur. Eyni zamanda mənzil sahibləri faktiki yaşadıkları ev üzrə deyil, başqa mənzillərə formal qeydiyyatda olurlar və faktiki yaşadıkları evdən istifadə hüquqlarını tam olaraq həyata keçirə bilmirlər.

Hesab edirik ki, mülkiyyət hüququnun tərkib hissələrindən biri kimi istifadə hüququ əsasında mənzilə qeydiyyata alınmaq mümkündür.

Təklif edirik ki, AR Mülki Məcəlləsinə, “Yaşayış yeri və olduğu yer haqqında” qanuna və digər normativ hüquqi aktlara müvafiq dəyişikliklər etməklə müəyyən keçid mərhələsi üzrə daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində mülkiyyət hüququ qeydə alınmamış mənzilə yaşayış yeri üzrə qeydə alınmaya hüquqi əsaslar yaradılmalıdır.

4. Araşdırmalar göstərir ki, hazırda ölkədə əsasən texniki səbəblər və müəyyən bürokratik əngəllər səbəbindən üzərində mülkiyyət hüquqları qeydə alınmamış xeyli fərdi yaşayış evləri və bağ evləri vardır. Bu da həmin mülkiyyət obyektlərinin faktiki mülkiyyətçilərini öz əmlakları üzərində mülkiyyət hüquqlarını tam olaraq həyata keçirməyə imkan vermir. Eyni zamanda həmin mülkiyyət obyektləri əmlak vergisinə də cəlb edilmirlər və nəticədə külli miqdarda vəsait dövlət büdcəsinə ödənilmir.

Təklif edirik ki, bu problemin aradan qaldırılması məqsədilə indiyədək üzərində mülkiyyət hüquqları qeydə alınmamış fərdi yaşayış evləri və bağ evlərinin qeydiyyatı sahəsində problemlərin araşdırılması və həll edilməsi üzrə xüsusi komissiya yaradılsın və bu Komissiya tərəfindən həmin

yaşayış və bağ evləri üzərində mülkiyyət hüquqlarının qeydiyyatı həll etməlidir.

5. Təklif edirik ki, fərdi yaşayış evləri də daxil olmaqla ümumilikdə tikililər üzərində hüquqların qeydiyyatı prosesində müəyyən sənədlərin və məlumatların qeydiyyat orqanı tərəfindən digər dövlət orqanlarından elektron məlumat mübadiləsi formasında alınması daha məqsədəuyğun olardı. Çünki bu məlumatlar tikintiyə icazə və tikinti barədə məlumatlandırma icraatı, habelə tikilinin istismarı proseslərində müvafiq dövlət orqanlarına təqdim edilir. Bu cür məlumatların elektron qaydada qeydiyyat orqanının özü tərəfindən əldə edilməsi bu sahədə prosesi asanlaşdırmaqla yanaşı bürokratik maneələri aradan qaldırır və ümumilikdə elektron hökumətin prinsiplərinə uyğun olar.

Mövcud vəziyyət

Özbaşına tikinti: Mülki Məcəlləyə görə tikinti məqsədləri üçün ayrılmayan torpaq sahəsində və ya buna lazımi 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. Özbaşına tikintiyə mülkiyyət hüququ məhkəmə tərəfindən o şəxs üçün tanına bilər ki, tikinti aparılmış torpaq sahəsi onun mülkiyyətində olsun. 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 lazımi icazələr almadan 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.²⁰

Eyni zamanda onu da qeyd etmək ki, mətbuatda gedən məlumatlara görə hazırda təkcə Bakı şəhərində təxminən 500 mindən çox özbaşına tikili vardır.²¹

Təvsiyələr:

Qeyd edildiyi kimi hazırda təkcə Bakı şəhərində təxminən 500 mindən çox özbaşına tikili vardır. Azərbaycan Respublikasının Prezidenti İlham Əliyev 2011-ci il martın 9-da Bakı şəhər İcra Hakimiyyətində keçirdiyi müşavirədə Bakı və Bakıtrafi ərazilərdə həmin tikililərin sənədləşdirilməsinə dair mexanizmin hazırlanması barədə müvafiq göstəriş verib.

1. Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsinin qəbul edilməsindən əvvəl tikilən və həmin dövr üçün icazə alınmayan fərdi yaşayış evlərinə Məcəllənin müddəaları şamil edilsin, məlumatlandırma icraatı daxilində vətəndaşlar tərəfindən yalnız layihə sənədləri icra hakimiyyətlərinə təqdim edilməsi ilə kifayətlənsinlər.
2. Özbaşına tikinti dövlət mülkiyyəti və ya bələdiyyə mülkiyyətinə daxil olan torpaq sahəsində tikilmişdirsə, bu zaman həmin torpağı almaq vətəndaşa təklif oluna bilər. Müvafiq tərtib olunmuş qiymətlər əsasında torpağın özəlləşdirilməsi qaydası özbaşına tikinti hallarına da şamil oluna bilər.
3. AR Mülki Məcəlləsinin 178.6-cı maddəsinə əsasən *Əgər şəxs daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində*

²⁰ AR Mülki Məcəlləsinin 180.1.- 180.4.-cü maddələri

²¹

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. Lakin göstərilən qayda yalnız Mülki Məcəllənin qüvvəyə mindiyi ildən, yəni 2000-ci ildən etibarən yaşayan şəxslərə şamil edilir. Halbuki, həmin qeyd edilən 30 il yalnız 15 ildən sonra tamamlanacaq, vətəndaş əgər 1990-cı ildən etibarən fasiləsiz və etiraz edilmədən sahiblik edərsə, 10 ildən sonra yenidən 30 il gözləməlidir ki, onun yaşadığı evə dair mülkiyyət hüquqları təsdiq olunsun.

Hər şeydən əlavə beynəlxalq təcrübədə də müşahidə olunmuşdur ki, 30 illik müddət olduqca uzun müddət hesab olunur. Yaxşı olardı ki, 30 illik müddət, ən azı 10 ilə qədər azaldılsın, həmçinin qeyd edilən müddətin 2000-ci ildən deyil, vətəndaşın həmin evdə yaşamağa başladığı ildən etibarən hesablansın.

Mülki Məcəllənin 178.6.-cı maddəsinə əsasən 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.

İlkin mərhələdə qanunsuz tikililərin rəsmiləşdirilməsi ilə bağlı işə sürətlə başlansa da sonralar bu prosesdə xeyli dərəcədə ləngimə müşahidə olunur. Eyni zamanda onu da qeyd etmək ki, mətbuatda “Mülkiyyət hüquqları qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada rəsmiləşdirilməyən yaşayış evləri və torpaq sahələri üzərində hüquqların leqallaşdırılması haqqında” adlı qanun layihəsinin hazırlanması barədə məlumatlar da yer alıb.

Hesab edirik ki, qanunsuz tikililərin rəsmiləşdirilməsi üzrə hüquqi baza formalaşdırılmalı və yuxarıda qeyd edilən layihə ictimai müzakirəyə çıxarılmalı və qəbul olunmasına dair addımlar atmaqla tikililərin qeydiyyatı prosesi başa çatdırılmalıdır.