

*“Şəffaflıq Azərbaycan” Korrupsiyaya qarşı Mübarizə İB-nin ABŞ Beynəlxalq İnkişaf Agentliyinin (USAID) maliyyə dəstəyi ilə 30 mart 2017-ci il tarixində “Məlumatlandırma İcraatı Çərçivəsində Fərdi Evlərin Dövlət Qeydiyyatı” mövzusunda keçirdiyi dəyirmi masanın yekunu ilə əlaqədar*

## **TÖVSIYƏLƏR**

Son onillikdə Azərbaycanda sürətlə artan sənədsiz fərdi evlərin tikilməsi nəticəsində böyük həcmdə ölkə ərazisində mülkiyyət hüquqlarının pozulması ilə nəticələnən ciddi problemlərin yaranması müşahidə edilmişdir. Tikinti qanunvericiliyinin mürəkkəb və sərt olması nəticəsində vətəndaşlar bir sıra korrupsiya halları ilə üzləşmiş, digər tərəfdən qanunvericilikdə mövcud boşluqlardan istifadə edən yerli məmurların korrupsiya xarakterli hərəkətləri nəticəsində ölkə daxilində yüz minlərlə sənədsiz, yəni dövlət qeydiyyatına alınmamış fərdi evlərin tikilməsi ilə nəticələnmişdir.

AR Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsi (bundan sonra Məcəllə) qüvvəyə mindikdən sonra bu istiqamətdə bir sıra dəyişikliklər edilərək qanunvericilik yumşaldılsa da, “Şəffaflıq Azərbaycan” təşkilatının tərkibində fəaliyyət göstərən hüquqi yardım mərkəzinə daxil olan şikayətlər əsasında müəyyən edilmişdir ki, bu istiqamətdə yaranmış problemlər hələ də öz aktuallığını qorumaqdadır.


Belə ki, Məcəllənin 4.1.-ci maddəsinə əsasən şəhərsalma və tikinti fəaliyyəti sahəsində dövlət siyasətinin məqsədi, ərazilərin və yaşayış məntəqələrinin sosial-iqtisadi inkişafının təmin edilməsindən, fərdi maraqların qorunmasından, insanların həyatına, sağlamlığına, əmlakına, həmçinin dövlətin əmlak maraqlarına təhlükə yaranmasının və ya zərər vurulmasının qarşısının alınmasından, ekoloji təhlükəsizliyin və ətraf mühitin mühafizəsinin təmin edilməsindən, tarix və mədəniyyət abidələrinin (bundan sonra - mədəni irs obyektləri) qorunmasından ibarətdir.

Araşdırma nəticəsində müəyyən olunmuşdur ki, bəzi qanunvericilik aktlarında məhdudlaşdırıcı normalar bəzi bürokratik əngəllərin yaradılmasına şərait yaradır. Həmçinin, qanunvericilikdə mövcud olan boşluqlarla bərabər, müxtəlif dövlət qurumlarının iş yükünün artması, digər tərəfdən dövlət qurumları arasında koordinasiyanın zəif qurulması nəticəsində bir sıra məhkəmə mübahisələrinin yaranmasına səbəb olmuşdur.

“Şəffaflıq Azərbaycan” təşkilatı 30 mart 2017-ci il tarixində həmin yeni qanunvericilik aktlarının və onların tətbiqinə dair məsələlərin nəzərdən keçirilməsi, dövlət qurumları, vətəndaş cəmiyyəti və medianın iştirakı ilə bu istiqamətdə mövcud problemlərin müzakirəsini və onların həlli yollarının araşdırılması, müvafiq olaraq hakimiyyət orqanlarına tövsiyələrin verilməsi üçün dəyirmi masa təşkil etmişdir.

Dəyirmi masanın yekunu qismində hazırlanmış bu tövsiyə sənədində, əsasən xüsusi mülkiyyətdə olan və ya torpaqdan mülkiyyət, istifadə və icarə hüququ olan vətəndaşların həmin torpaq üzərində fərdi yaşayış evinin tikintisi üçün yaranan problemlər, o cümlədən bu istiqamətdə qanunvericilikdə mövcud boşluqlar araşdırılmış və dövlət qurumlarına praktiki problemlərin həlli yolları üçün tövsiyələr təqdim edilmişdir.

Tövsiyələrin icrası üçün əlaqədar qurumlar:

1. AR Milli Məclisi
  2. Prezident Administrasiyası
  3. Nazirlər Kabineti
  4. Yerli icra hakimiyyətləri
  5. Şəhərsalma və Arxitektura Dövlət Komitəsi
  6. Fövqəladə Hallar Nazirliyi
  7. Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi
-  Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidməti

## I. FƏRDİ YAŞAYIŞ EVLƏRİNƏ MƏLUMATLANDIRMA İCRAATININ TƏTBİQİ

Məcəllənin qüvvəyə minməsindən əvvəl fərdi yaşayış evlərinin tikintisi zamanı vətəndaşlardan yerli icra hakimiyyətləri ilə tikinti layihələrinin razılaşdırılması və təsdiqlənməsi tələb olunurdu. Hazırkı qanunvericiliyə məlumatlandırma icraatı əlavə edilərək, fərdi yaşayış evlərinin tikintisi üçün böyük həcmdə sadələşdirilməsi addımı atılmışdır. Belə ki, məlumatlandırma icraatının əvvəlki qaydadan əsas fərqi ondan ibarətdir ki, vətəndaş müraciət etdikdən 10 gün sonra tikintiyə başlamaq üçün yerli icra hakimiyyətinin cavabını və razılaşdırılmasını gözləməyə məcbur deyil.

Məlumatlandırma icraatına daxil olan fərdi evin tikintisinə başlamaq üçün vətəndaş tikinti layihəsinin yalnız zirzəmilərin, mərtəbələrin, dam örtüklərinin planlarından, kəsiklərdən və fasadlardan ibarət memarlıq-planlaşdırma və tikinti ərazisinin baş planı, torpağa dair hüquqları təsdiq edən sənəd əlavə edərək torpağın yerləşdiyi ərazi üzrə yerli icra hakimiyyətinə yazılı formada tikinti niyyəti barədə məlumat verməlidir.

Tikintinin məlumatlandırma icraatına daxil ola bilməsi üçün mərtəbələrin sayı 3, hündürlüyü 12 metr, aşırımlar<sup>1</sup>in uzunluğu 6 metr-dən çox olmamalıdır. (Məcəllə, maddə 80.1)

<p>Tikintinin məlumatlandırma icraatına daxil ola bilməsi üçün onun həcmində və tikintisində normaların əvvəlcədən qoyulması ilə xüsusi mülkiyyətində torpaq sahələri olan vətəndaşların mülkiyyətdən necə istifadə etməklə bağlı azadlıqlarını məhdudlaşdırır. Yeni problemlə məsələlərə yol açır. Belə ki, fərdi yaşayış evi olmasına baxmayaraq, yuxarıdakı normalardan artıq tikinti niyyəti yarandığı təqdirdə tikintiyə daha mürəkkəb qaydada icazə verilməsi nəzərdə tutulub.</p> <p>Şəxsin xüsusi mülkiyyətdə olan torpaq sahəsində göstərilən normalardan hətta çox cüzi miqdarda artıq olduqda (məsələn, hündürlüyü 13 metr) fərdi yaşayış evi üçün tikintiyə icazə icraatı tətbiq olunur.</p> <p>Tikintisinə icazə tələb olunan tikinti obyektləri üçün - torpaq sahəsi üzərində mülkiyyət, icarə və ya istifadə hüququnu təsdiq edən sənəd, tikintiyə icazə verilməsi barədə qərar, tikinti layihəsinin memarlıq-planlaşdırma bölməsi, tikinti obyektinin istismarına icazə sənədləri tələb olunur.</p>	<p>Fərdi yaşayış evinin tikintisində məlumatlandırma icraatının tətbiqi zamanı məhdudlaşdırıcı normaların olması ilə bir sıra problemlərin həlli çətinləşir. Hesab edirik ki, tikintinin fərdi yaşayış evi məqsədi ilə tikilməsi, digərlərinin qonşu sahələrinin hüquqlarının pozulmaması artıq onun məlumatlandırma icraatının tətbiqi üçün kifayət hesab edilə bilər. Digər tərəfdən, məlumatlandırma icraatı çərçivəsində olsa belə təqdim edilən tikinti layihəsinin müfəssəl planın tələblərinə uyğunluğunun yoxlandığını nəzərə alsaq, müvafiq ərazi üzrə qonşu ərazilərdə yerləşən digər sakinlərin hüquqlarının qorunması, ara məsafələrinin qorunması çərçivəsində məhdudlaşdırıcı normalar dəyişdirilə bilər.</p> <p>Həmin normalar səbəbində yeni problemlər və vətəndaş – məmur arasında narazılıqların yaranmasına gətirib çıxarmışdır.</p>
---	--

Tikinti layihəsi dedikdə şəhərsalma və tikinti normativ sənədləri ilə müəyyən edilmiş və konkret obyektin tikintisi (inşası, təmiri, yenidən qurulması, bərpası və ya sökülməsi) ilə bağlı hazırlanmış texniki sənədlər toplusu başa düşülür (maddə 3.0.27). Bu evlərin tikintisi üçün tikinti layihəsinin yalnız zirzəmilərin, mərtəbələrin, dam örtüklərinin planlarından, kəsiklərdən və fasadlardan ibarət memarlıq-planlaşdırma və tikinti ərazisinin baş planı bölmələrinin hazırlanması tələb olunur.

Tikinti layihəsinin tələb olunan bölmələrinin qanuni hazırlanması üçün aşağıdakı tələblər mövcuddur:

- 1) Tikinti layihəsinin zirzəmilər, mərtəbələr, dam örtüklərinin planlarından, kəsiklərdən və fasadlardan ibarət memarlıq - planlaşdırma bölməsi, tikintinin baş planı həmin ərazi üzrə qüvvədə olan müfəssəl planın tələblərinə uyğun hazırlanmalıdır.

**Qeyd:** Müfəssəl planın tərkibində 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 öz əksini tapır.

Belə ki, Yerli icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən müraciət və ona əlavə edilmiş tikinti layihəsini həmin ərazi üzrə müfəssəl plan olduğu hallarda onun tələblərinə uyğunluğu yoxlanılır.

Məcəlləyə əsasən belə plan olmadıqda və ya onun müddəti bitdikdə, barəsində məlumatlandırma icraatı nəzərdə tutulan tikinti obyektinin tikinti layihəsinin memarlıq-planlaşdırma və tikinti ərazisinin baş planı bölmələrinin bu Məcəllənin 11-ci maddəsinə, o cümlədən ərazilərin zonalaşdırılması, tikintinin növü və miqyası ilə bağlı müfəssəl qaydalara və yaşayış məntəqələrində yanaşı sahələrdə tikinti aparılmasının əsas şərtlərinə uyğunluğu yoxlanılır.

Müfəssəl plan olmadığı və ya onun müddətinin ötdüyü hallarda isə layihələndirilən obyektin tikintilərin mövcud olduğu ərazilərin hüdudları daxilində tikilməsi nəzərdə tutulub tutulmaması; tikilməsi nəzərdə tutulan obyekt istifadə növünə və miqyasına görə mövcud tikintilərə uyğun olduqda şərtlərin birgə mövcudluğunu yoxlayır.<sup>1</sup>

<p>Qanunvericilikdə təqdim edilmiş tikinti layihəsinin müfəssəl plana uyğunluğunun hansı metodologiya əsasında yoxlanması aydın deyil. Buna görə də yerli icra hakimiyyətləri tərəfindən vətəndaşlara aydın olmayan iradlar təqdim olunur.</p> <p>Belə ki, məcəllənin 11-ci maddəsində göstərilən şərtlərdən əlavə, tikintinin növü və miqyası ilə bağlı müfəssəl qaydalara uyğunluğun yoxlanması da nəzərdə tutulmuşdur. Lakin həmin müfəssəl qaydalar ictimaiyyətə açıq deyil və həmin qaydalar əsasında iradların təqdim edilməsi üçün yerli icra hakimiyyətlərinə geniş səlahiyyətlər verir.</p>	<p>Müfəssəl planların hazırlanması prosesi yerli icra hakimiyyətlərinin sifarişi ilə əlaqədar olduğundan və ya müfəssəl planlara çıxış yalnız yerli icra hakimiyyətlərinə məxsusdur.</p> <p>Komitənin rəsmi internet saytında müxtəlif ərazilərin müfəssəl planları qeyd edilsə də, onların uyğunluğunun yoxlanması və tərtib edilə bilməsi üçün istifadəyə yararlı deyil.</p> <p>Sözgedən qaydalar və şərtlər veb saytda yerləşdirilməyib. Həmçinin, həmin ərazi üzrə müfəssəl planların əldə edilməsi üçün elektron müraciət imkanları yoxdur.</p>
--	--

Məlumatlandırma icraatı şamil olunan tikinti obyektləri layihələrinin mərtəbələrinin say həddi (3 mərtəbə) daxilində məhdudlaşdırılmasına (mərtəbələr sayının azaldılması və ya artırılması tələbi) yol verilmir.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Qaydalar 4-cü bənd

<sup>2</sup> Qaydaların 4.1-ci bəndi

2) Tikinti layihəsi yalnız peşəkarlıq sertifikatı almış memarlar tərəfindən hazırlana bilər.

Peşəkarlıq sertifikatı şəxsin peşəkarlıq səviyyəsinin müvafiq standartda, texniki rəqləmətdə və digər normativ hüquqi aktda müəyyən olunmuş tələblərə uyğunluğunu təsbit edən sənəddir. (Məcəllə, maddə 52.1)

Məcəllədə peşəkarlıq sertifikatı almış şəxslərin peşə fəaliyyətinə dair məlumatlar müvafiq sertifikatın verildiyi gündən 3 iş günü müddətində vahid informasiya təminatı sisteminin tərkib hissəsi olan peşəkarlıq reyestrinə daxil edilməsi, o cümlədən peşəkarlıq reyestri məlumatlarının ictimaiyyət üçün açıq olması qeyd edilmişdir. Fövqəladə Hallar Nazirliyi Peşəkarlıq reyestrini aparmalı və öz rəsmi internet sahifəsində dərc etməlidir.<sup>3</sup>

Qeyd edək ki, Fərmanın 1.6.9-cu bəndinə əsasən Nazirlər Kabinetinə 5 ay müddətində peşəkarlıq sertifikatlarının verilməsi və ya ləğv edilməsi qaydalarını, habelə sertifikatlaşdırılmalı peşələrin siyahısının müəyyən edilməsi tapşırılsa da, bu istiqamətdə hər hansı bir yenilik müşahidə edilməmişdir.

Məlumat ilə bağlı ərizəyə 10 gün ərzində icra hakimiyyəti tərəfindən hər hansı irad təqdim edilmədiyi təqdirdə tikintiyə başlanıla bilər. İradlar olduqda, həmin iradlar normativ hüquqi aktlara istinad olunmaqla və onların pozulan tələbləri dəqiq göstərilməklə əsaslandırılmalıdır.

Yerli icra hakimiyyəti müəyyən edilmiş 10 günlük müddət bitdiyi gündən 3 iş günü ərzində tikinti layihəsi barədə müvafiq məlumatı **Tikintilərin Dövlət reyestrinə** təqdim edir. Həmin məlumatlar 3 iş günü ərzində Tikintilərin Dövlət Reyestrinin internet sahifəsində yerləşdirilir.<sup>4</sup>

<p>AR Şəhərsalma və Arxitektura Komitəsi<sup>5</sup> yerli icra hakimiyyətləri tərəfindən təqdim edilən məlumatlar əsasında tikintilərin dövlət reyestrini apararaq, rəsmi veb saytda yerləşdirir.</p> <p>Bu tələb sadəcə məlumatlandırma icraatı deyil, o cümlədən tikintiyə icazə tələb olunan tikintilərin başlanması, o cümlədən, tikilinin istismara verilməsi ilə bağlı qərarın verildiyi hallara da şamil olunur.</p>	<p>Yerli icra hakimiyyətləri tərəfindən təqdim edilən məlumatlar əsasında tikintilərin dövlət reyestrinin aparılması tələb olunan müddətin 3 gün olması Komitənin işçi qüvvəsinin az olması ilə sözügedən norma tam şəkildə tətbiq oluna bilmir. Reyestrin aparılmasında gecikmələrə gətirib çıxarır və ya veb sayta yerləşdirilmir.</p> <p>Tikintilərin dövlət reyestrinin məlumatları açıq olmalı olduğu halda, Komitənin veb saytında yalnız çox mənzilli binalarla bağlı reyestr məlumatlarına və ya müxtəlif qeyri-yaşayış obyektləri ilə bağlı məlumatlara rast gəlmək mümkündür. Bütün ölkə ərazisi üzrə müxtəlif yerli icra hakimiyyətləri tərəfindən həmin məlumatlar bir ünvana – Komitəyə verilməklə 3 iş günü ərzində reyestrə daxil edilməsi Komitə üçün ağır iş yükünün yaranmasına gətirib çıxarır. Nəticə etibarilə, qanunvericilik tam tətbiq oluna bilmir.</p>
--	--

Barəsində məlumatlandırma icraatı tətbiq edilən tikinti obyektlərinin tikinti layihəsinin memarlıq-planlaşdırma və tikinti ərazisinin baş planı bölmələrinə uyğun tikilməsinə nəzarəti Fövqəladə Hallar Nazirliyi həyata keçirir.

<sup>3</sup> Fərmanın 4.9 -cu bəndi

<sup>4</sup> Şəhərsalma və tikinti Məcəllə, maddə 80.5

<sup>5</sup> Fərman, 4.6-cı bəndi

<sup>6</sup>Vətəndaşlar fərdi yaşayış evinin tikilməsi üçün ilkin olaraq sənədləşmə prosesini öyrənmək, hüquq və vəzifələrini öyrənmək üçün yerli icra hakimiyyətlərinə şifahi yolla müraciət edir. Yerli icra hakimiyyətləri tikinti layihəsinin hazırlanması üçün öz nəzdində fəaliyyət göstərən MMC-lərə yönəldirlər. Nəticə etibarilə, vətəndaşın başqa memarlara çatımlılığının olmaması, eləcə də yerli icra hakimiyyətlərinə verilmiş müfəssəl plana uyğunluğunun yoxlanıldığından tikinti layihəsinin hazırlanması yerli icra hakimiyyətlərinin nəzdində fəaliyyət göstərən MMC-lərin monopoliyasına çevrilir.

Belə ki, vətəndaşlar yerli icra hakimiyyətlərinin nəzdində fəaliyyət göstərən memarlıq fəaliyyəti ilə məşğul olan MMC-lərə eskiz layihələrini hazırlatdırdıqlarından, layihənin hazırlanması zamanı sənədləşmə prosesinin də tam şəkildə həyata keçirildiyini zənn edirlər və icra hakimiyyətinə hansı qaydada müraciət etmək, hansı sənədləri əlavə etməli olduqları barədə məlumatları olmadığından məlumatlandırma icraatını tam şəkildə həyata keçirmirlər.

Bu halların yaranmasının əsas səbəbi, icra hakimiyyətləri tərəfindən inzibati orqanın vətəndaşlara hüquqi yardım etmək vəzifəsinin yerinə yetirilməməsi nəticəsində baş verir.<sup>7</sup> Vətəndaşlar müxtəlif vaxtlarda icra hakimiyyətlərinin yerli məmurları ilə şifahi ünsiyyətdə olmalarına baxmayaraq, onlara rəsmi surətdə necə müraciət etmək ilə bağlı hüquqi yardım edilmir. Vətəndaş eskiz layihə hazır olduqdan sonra tikintiyə başlayır, tikintiyə başladıqdan bir müddət sonra isə y/icra hakimiyyəti əməkdaşları onlara məlumat verilməməsini əsas göstərərək problemlər yaradırlar.<sup>8</sup> Vətəndaşlar isə heç bir halda, icra hakimiyyətinin memarları ilə razılaşdırma apardığını sübut edə bilmir. Nəticə etibarilə, yerli icra hakimiyyəti orqanları tərəfindən həmin tikintilər özbaşına tikinti hesab edilərək, vətəndaşlara ciddi problemlər yaradılır. Belə ki, AR Mülki Məcəlləyə əsasən “tikinti üçün 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”.

Məlumatlandırma icraatına tam riayət edilmədən tikintiyə başlamaqla bağlı qanunvericilikdə bir sıra boşluqlar yerli məmurlar tərəfindən istifadə olunur.

Digər tərəfdən məlumatlandırma icraatının, tikinti layihələrində dəyişiklik edilməsinə də şamil olunub-olunmaması Məcəllədə göstərilməmişdir.

Tikinti layihələrinə tikinti başladıqdan sonra, tikinti ərazisinin baş planı və ya memarlıq - planlaşdırma bölmələrində hər hansı dəyişiklik edilməsi arzusu yarandığı təqdirdə, bu yerli icra hakimiyyəti qurumları ilə razılaşdırılmalıdır. Lakin Məcəllədə bununla bağlı heç bir norma yoxdur. Buna görə də, layihədə dəyişiklik edildiyi halda da məlumatlandırma icraatının tətbiq edilməsi Məcəlləyə əlavə edilməlidir. Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidməti ilkin layihə sənədini əldə etdikdən sonra, yerində baxış keçirilən zaman evin layihə sənədi ilə uyğunsuzluqlar aşkar edir və dövlət qeydiyyatını aparmaqdan imtina edir.

### ***Tövsiyə edirik ki,***

***1. Məlumatlandırma icraatı bütün fərdi yaşayış evlərinə münasibətdə tətbiq edilsin.***

<sup>6</sup> Mülki Məcəllə, maddə 180.1.

<sup>7</sup> İnzibati İcraat haqqında qanun, maddə 23

<sup>8</sup>ALAC-a daxil olan şikayətlər

2. *AR Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsində məlumatlandırma icraatı üzrə yerli icra hakimiyyəti orqanları tərəfindən tikinti layihəsinə ola biləcək iradların dairəsi mümkün qədər konkretləşdirilməlidir. Müfəssəl planın hazırlanması meyarlarına uyğun olaraq imtina halları dəqiqləşdirilməli və mümkün qədər sadə tələblər qoyulmalıdır.*
3. *Qanunvericiliyə tikinti layihəsinin “memarlıq - planlaşdırma bölməsi”, “tikintinin baş planı” kimi terminlərin anlayışları və ya izahları əlavə edilsin.*
4. *Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 21 fevral 2014-cü il, 51 sayılı qərarı ilə təsdiq edilmiş “Ərazilərin zonalaşdırılması, tikintinin növü və miqyası ilə bağlı müfəssəl Qaydalar”da həyatyanı torpaq sahələri olan fərdi yaşayış evləri üçün ərazinin tikintisi 0,2 əmsalı və 0,4 əmsalı üzrə müəyyən edilməlidir.*
5. *Məlumatlandırma icraatı tikinti aparılmasının bütün mərhələlərində tətbiq edilməsi və müraciət edilməsinə şərait yaradılsın. Bununla bağlı, Mülki Məcəllənin maddəsində özbaşına tikinti anlayışına, o cümlədən Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsində tikintinin istənilən mərhələsində müraciət etmə imkanı nəzərdə tutulmalıdır. Bu normanın tam vaxtında yerinə yetirilə bilməsi üçün az miqdar inzibati xəta olaraq İnzibati Xətalər Məcəlləsinə əlavələr edilə bilər. Vətəndaşların inzibati xəta icraatına cəlb edilməsi, onların sonradan təqdim etdikləri tikinti layihələrinə yerli icra hakimiyyətlərinə müraciət etmələrindən imtina üçün əsas ola bilməməsi qanunvericilikdə öz əksini tapmalıdır.*
6. *Tikinti layihəsinə dəyişiklik edildiyi halda məlumatlandırma icraatının tətbiqi məsələsi Məcəlləyə əlavə edilsin.*
7. *Nazirlər Kabineti tərəfindən Peşəkarlıq Reyestrinin yaradılması və onun qeydiyyatı ilə bağlı qaydaların qəbulu sürətləndirilməli, Reyestrin vahid məlumat bazasına daxil edilməsi və hər bir memara məxsus şəxsi hesabın açılması üçün şərait yaradılmalıdır.*

## II. TİKİNTİYƏ DÖVLƏT NƏZARƏTİNİN HƏYATA KEÇİRİLMƏSİ

Tikintiyə dövlət nəzarəti dedikdə, 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 fəaliyyət başa düşülür. (maddə 3.0.1. 29)

Tikintiyə Dövlət Nəzarəti çərçivəsində aşağıdakı məsələlər yoxlanılır: (maddə 97)

- Obyektin tikintisinin şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlərin tələblərinə və tikinti layihəsinə uyğun aparılması;

Tikintiyə dair normativ sənədlərinin tələblərinə uyğunluğunun yoxlanılması üçün həmin normativlər vahid bir pəncərə qaydasında nizamlanmalı, vətəndaşa qoyulan tələblər daha aydın olmalıdır. Sözügedən normativ sənədlər açıq və vahid bazada olmadığından korrupsiya riski yaradır.

- Fövqəladə Hallar Nazirliyi tikintiyə dövlət nəzarətini həyata keçirən zaman tikinti məmulatından, habelə hazır tikinti hissələrindən sınaq nümunələri götürmək, yoxlamaq və ya yoxlatdırmaq hüququ vardır (m.97.2). Obyektin tikintisinin şəhərsalma və tikintiyə dair, inşaat konstruksiyalarının (karkasların, qəliblərin və s.) yararlılığı;

Tikinti məmulatının və (və ya) tikinti hissələrinin sınaq nümunələrinin yoxlanılması ilə bağlı xərclərdə uyğunluq təsbit edildiyi hallarda yerli icra hakimiyyəti orqanları tərəfindən ödənilir. (sınaq məlumatlarının yoxlanması ilə bağlı xərclərin ödənilməsi qaydası Məcəllənin 102.3-cü maddəsinə yönləndirilməklə müəyyənləşdirilmişdir. 102.-3 cü maddə əlavə ekspertiza tələb və müraciət olduğu hallarda uyğunluğun yoxlanması ilə əlaqədar çəkilən xərclərin qaydasını müəyyən edir. Və əgər uyğunluq təsbit olunsa yerli icra hakimiyyəti orqanları tərəfindən, dolayı yolla başa düşmək olar ki, uyğunluq təsbit edilmədiyi hallarda xərclərin vətəndaş tərəfindən ödənilməsi tələb olunacaq. Lakin heç bir halda vətəndaş tərəfindən xərclərin hansı hallarda ödənilməsi lazım gəldiyi qanunvericilikdə öz əksini tapmamışdır.

Normalar arasında bir sıra uyğunsuzluqlar var. Sınaq nümunələrinin götürülməsi və uyğunluğun yoxlanmasını da Nazirlik həyata keçirdiyi halda, xərclərin ödənilməsinin yerli icra hakimiyyətlərinin üzərinə düşməsi ödənilmə qaydasının real olması məsələsindən kənarlaşır. Obyektivliyin təmin edilməsi üçün uyğunluğun həm dövlət qurumu, həm də vətəndaşın cəlb etdiyi müstəqil ekspertlərdən ibarət komissiya tərəfindən yoxlanmasına şərait yaradıla bilər.

- Tikintinin təhlükəsizliyinin təmin olunması, habelə şəhərsalma və tikinti fəaliyyəti subyektlərinin öz vəzifələrini lazımi qaydada icra etmələri (Şəhərsalma və tikinti fəaliyyətinin subyektləri dedikdə, tikinti layihəsinin sifarişçisi, layihəçi və podratçısı, o cümlədən şəhərsalma fəaliyyətində bilavasitə əlaqədar dövlət orqanları başa düşülür.);
- Tikintiyə dövlət nəzarəti zamanı mühəndis-axtarış, layihələndirmə, tikinti-quraşdırma, mexanikləşdirmə və nəqletmə, tikinti materiallarının istehsalı və tikinti layihələrinin ekspertizası kimi peşə sahələrinə aid işlərin müvafiq peşəkarlıq sertifikatına malik şəxslər tərəfindən yerinə yetirilməsi ;

Tikintiyə dövlət nəzarətinin həyata keçirilməsi səlahiyyətləri 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 Müfəttişliyinə (bundan sonra – Müfəttişlik) məxsusdur.

Məlumatlandırma icraatına daxil olan fərdi evlərin tikintisinə dövlət nəzarətinin həyata keçirilməsi üçün yerli icra hakimiyyətləri tikintiyə başlamaq üçün gözlənilən müddət bitdikdən sonra 3 iş günü müddətində həmin fərdi evin tikintisi haqqında Müfəttişliyə məlumat verməlidir.

Müfəttişlik fərdi evin tikintisinə dövlət nəzarətini onların tikintisi üçün tikinti layihəsinin yalnız zirzəmilərin, mərtəbələrin, dam örtüklərinin planlarından, kəsiklərdən və fasadlardan ibarət memarlıq-planlaşdırma və tikinti ərazisinin baş planı bölmələrinə uyğun tikilməsi istiqamətində həyata keçirir.

Tikintiyə dövlət nəzarətini həyata keçirən müvafiq icra hakimiyyəti orqanının tələbinə əsasən tikinti ilə bağlı zəruri məlumatlar, tikinti sənədlərinin (şəhadətnamələr, sertifikatlar, aktlar və s.) əsli və ya surətləri həmin orqana təqdim olunmaqla bərabər, vəzifəli şəxsin tikinti obyektinə və tikinti ərazisinə maneəsiz daxil olmaq səlahiyyəti vardır.<sup>9</sup>

<p><b>AR K.Maddə 33:</b> Hər kəsin mənzil toxunulmazlığı hüququ vardır. Qanunla müəyyən edilmiş hallar və ya məhkəmə qərarı istisna olmaqla, mənzildə yaşayanların iradəsi ziddinə heç kəs mənzilə daxil ola bilməz.<sup>10</sup></p> <p>Tikintiyə nəzarət çərçivəsində vəzifəli şəxslərə tikinti ərazisinə maneəsiz daxil olmaq səlahiyyəti verilməsi, vətəndaşların mənzil toxunulmazlığı hüququnun dövlət tərəfindən təminatını şübhə altına qoyur.</p> <p>AR Konstitusiyanın 33-cü maddəsində qeyd edildiyi kimi, “Hər kəsin mənzil toxunulmazlığı hüququ vardır”.</p> <p>Nəticə etibarlı ilə vəzifəli şəxslərə belə bir səlahiyyətin verilməsi əsas şəxsi azadlıq prinsipinin pozulması ilə bərabər, mənzil toxunulmazlığı hüququnu məhdudlaşdırır.</p>	<p>Belə səlahiyyətin verilməsi yeni problemlərin yaranmasına gətirib çıxarır. Vətəndaşların məhkəməyə şikayət etmə imkanlarını məhdudlaşdırır. Çünki, vətəndaşın məlumatı olmadan gəlib baxış keçirib texniki baxış aktı tərtib edilə bilər və ya dərhal dayandırılması ilə bağlı qərar qəbul edə bilər. (Texniki baxış aktları ilə bağlı aşağıda ətraflı danışılacaq)</p> <p>Həmin norma vətəndaşla məmur arasında əlaqənin qurulmasını daha da artırır və vətəndaşları məmurdan asılı vəziyyətə salır. Nəticə etibarlı ilə, yoxlamadan, texniki baxış aktının hazırlanmasından narahat olan vətəndaşlar xırda korrupsiya hərəkətləri etməkdə maraqlı olur.</p>
--	--

***Təvsiyə edirik ki,***

- 1. Tikintiyə dövlət nəzarətini həyata keçirən qurumların tikinti obyektinin ərazisinə maneəsiz daxil ola bilmək səlahiyyəti ləğv edilməlidir.*
- 2. Tikintiyə nəzarət çərçivəsində yoxlamaların, tikinti obyektinə baxışın aparılması üçün normalar və tələblər qanunvericilikdə öz əksini tapsın. (kameral və səyyar yoxlama tətbiq oluna bilər)*

<sup>9</sup> Məcəllə, maddə 97

<sup>10</sup> AR Konstitusiyası, maddə 33, Mənzil Məcəlləsi 5.1.



**Tikintiyə dövlət nəzarətini həyata keçirən orqan tərəfindən tikintinin qanunvericiliyin tələblərinə riayət etmədiyi aşkar edildikdə aşağıdakı hüquqi nəticələrə səbəb olur:**

**A. Tikinti işlərinin dayandırılması haqqında qərarın qəbul edilməsi**

**B. Tikinti obyektinin sökülməsi**

**A. Məlumatlandırma icraatı çərçivəsində tikilən fərdi evlərlə bağlı tikinti işlərinin dayandırılması :**

Tikinti işlərinin dayandırılması Qaydasının 2.10.-cu bəndinə əsasən məlumatlandırma icraatı tətbiq edilən tikinti obyektləri ilə bağlı Məcəllənin 80.4-cü maddəsinin tələblərinə riayət edilmədən tikinti obyektlərinin tikildiyi müəyyən edildikdə, həmin tikinti obyektlərində tikinti-quraşdırma işlərinin dayandırılması barədə Agentlik tərəfindən Məcəllənin 92-ci maddəsində müəyyənləşdirilmiş qaydada qərar qəbul edilir.

Məcəllənin 92-ci maddəsində tikinti işlərinin dayandırılması üçün müxtəlif pozuntu halları aşkarlandığı təqdirdə ilkin olaraq hər bir pozuntu faktının xüsusi olaraq ətraflı şəkildə təsvir edildiyi texniki baxış aktı tərtib olunur və pozuntu hallarının aradan qaldırılması üçün sifarişçiyə yazılı göstəriş təqdim edilir.

Aktın tərtib edilməsinə səbəb olan pozuntu halları qismində aşağıdakılar müəyyən edilmişdir:

- layihənin memarlıq-planlaşdırma və tikinti ərazisinin baş planı bölmələrinə uyğun aparılmadığı müəyyən edildikdə;
- tikinti obyektinin təhlükəsizliyinə və etibarlılığına təhlükə yaradan qüsurlar müəyyən edildikdə və həmin qüsurları digər tikinti işlərini dayandırmadan aradan qaldırmaq mümkün olduqda;
- bu Məcəllə ilə nişanlanması tələb edildiyi halda tikintidə nişanlanmamış və ya qanunsuz nişanlanmış tikinti materiallarından və məmulatından istifadə edildikdə;
- tikinti işlərinə bu Məcəllənin 51-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş peşə sahələri üzrə müvafiq ixtisası və sertifikatı olmayan şəxslər cəlb edildikdə.

Tikinti işlərinin dayandırılması barədə qərarında onun qəbulunu şərtləndirən pozuntular (faktiki və hüquqi hallar) təsvir edilməli və həmin pozuntuların aradan qaldırılması ilə bağlı müvafiq icra hakimiyyəti orqanının izahlı göstərişi nəzərdə tutulmalıdır. Tikinti işlərinin dayandırılması barədə qərar 3 gün müddətində sifarişçiyə (podratçıya) təqdim olunur.

Yerli icra hakimiyyəti isə tikinti işləri ilə bağlı pozuntu halları aşkarladığı halda ya məhkəməyə və ya Fövqəladə Hallar Nazirliyinə müraciət etmək imkanı var.

Məcəllədə təsnifatı verilmiş pozuntu halları qismində məlumatlandırma icraatının tələblərinə riayət edilməməsi faktı qeyd edilməmişdir. Məlumatlandırma icraatının tam riayət olunmadığı hallarda vətəndaşlara müraciət etmə imkanları tanınmır. Və ya məəcəlləyə yazılı göstərişin təqdim olunub olunmaması ilə bağlı müddə əlavə edilsin.	Yuxarıda da qeyd edildiyi kimi, sadəcə icra hakimiyyətlərinin nəzdinə fəaliyyət göstərən MMC-lərə tikinti layihəsi tərtib etdirməklə və icra hakimiyyətinə heç bir ərizə göndərmədən işini bitmiş hesab edən vətəndaşlara məlumatlandırma icraatı çərçivəsində yenidən müraciət etmək imkanı tanınmır. Və bundan sonrakı vəziyyət sual altında qalır.
---	---

***Tövsiyə edirik ki,***

*Əgər fərdi evin tikintisi məlumatlandırma icraatının tətbiqinə daxildirsə, yazılı göstəriş qaydası həmin evlərə nisbətdə də tətbiq edilə bilər və vətəndaşlara həmin müraciətin edilməsi üçün müddət qoyula bilər.*

***Praktiki tövsiyə:***

*Tövsiyə olunur ki, məlumatlandırma icraatının tətbiq olunması üçün ilkin yazılı göstəriş təqdim edilsin. Yazılı göstəriş xüsusi blankda hazırlanaraq, həmin blankın arxa hissəsində vətəndaşların hüquq və vəzifələrini göstərən məlumatlar öz əksini tapsın.*

## **B. Tikinti obyektlərinin sökülməsi**

Məlumatlandırma icraatı çərçivəsində tikilən fərdi yaşayış evlərinin sökülməsi barədə qərarın qəbul edilməsi üçün tikintinin layihənin memarlıq-planlaşdırma və tikinti ərazisinin baş planı bölmələrinə uyğun aparılmaması müəyyən edildikdə tikinti işlərinin dayandırılması ilə bərarəbər dayandırılması barədə qərar qəbul edildikdən 2 il ərzində pozuntular davam etdikdə tikinti obyektinin sökülməsi barədə qərar qəbul oluna bilər.<sup>11</sup>

Belə ki, tikinti layihəsinin memarlıq -planlaşdırma bölməsinə uyğun aparılmadığı müəyyən edildikdə tikintiyə dövlət nəzarətini həyata keçirən vəzifəli şəxs dərhal həmin ana olan vəziyyəti əks etdirən və texniki baxış aktının tərkib hissəsi olan müvafiq fotosəkillər çəkərək, iki nüsxədən ibarət texniki baxış aktı tərtib edir və həmin fotosəkilləri texniki baxış aktına əlavə edir.

Texniki baxış aktının bir nüsxəsi onu tərtib edən vəzifəli şəxs tərəfindən imzalanmaqla sifarişçiyə (sahibə) və ya onun nümayəndəsinə təqdim edilir, sifarişçi (sahib) və ya onun nümayəndəsi isə onun ikinci nüsxəsində adı, soyadı və tarix göstərilməklə texniki baxış aktını qəbul etməsi barədə imza edir.

Texniki baxış aktı tərtib olunduqdan sonra tikinti işləri dərhal dayandırılaraq, həmin sahə lentlə bağlanılır və möhürlənir. Məlumatlandırma icraatının tətbiq edildiyi tikinti obyektlərinə münasibətdə isə texniki baxış aktında tikinti obyektinin yalnız zirzəmilərin, mərtəbələrin, dam örtüklərinin planlarından, kəsiklərdən və fasadlardan ibarət memarlıq-planlaşdırma və tikinti ərazisinin baş planı bölmələrinə iradların olmadığını təsdiqini təqdim etməyəcəyi halda tikinti obyektinin söküləcəyinə dair məlumat verilir.<sup>12</sup>

Texniki baxış aktı tərtib olunmuş tikinti obyektinin sifarişçisi (sahibi) və ya onun nümayəndəsi aşkar olunmadıqda və onu aşkarlamaq mümkün olmadıqda, Agentlik həmin texniki baxış aktı və onun hüquqi nəticəsi olaraq tikinti obyektinin sökülməsi haqqında qərar qəbul ediləcəyi barədə kütləvi informasiya vasitələrində elan verir.

<sup>11</sup> Tikinti obyektinin sökülməsi qaydaları, 2-ci bəndi

<sup>12</sup> Tikinti obyektinin sökülməsi qaydaları, 3.3-cü bəndi

Elan verildikdən sonra 10 (on) gün müddətində tikinti obyektinin sifarişçisi (sahibi) və ya onun nümayəndəsi tikinti obyektini barəsində tərtib olunmuş texniki baxış aktında qeyd edilən torpağa dair mülkiyyət, icarə və istifadə hüququnu təsdiq edən sənəd yerli icra hakimiyyəti tərəfindən heç bir irad olmadığını təsdiq edən sənədi təqdim etmədikdə, agentlik, yerli icra hakimiyyəti orqanının, şəhər (kənd, qəsəbə) və ya sahə inzibati ərazi dairəsi üzrə yerli icra hakimiyyəti başçısının nümayəndəliyinin, aidiyyəti bələdiyyənin nümayəndələrinin iştirakı ilə tələb olunan sənədlərim təqdim olunmadığı, habelə tikinti obyektinin yerləşdiyi torpaq sahəsinin tikinti üçün ayrılmadığı barədə müvafiq akt tərtib edir.

**Məlumatlandırma icraatına daxil olan fərdi yaşayış evlərinə nisbətə də tikinti obyektinin sökülməsi yalnız məhkəmə qərarı olduqda həyata keçirilə bilər.**

Belə ki, Məcəllənin 95.3.- maddəsində qeyd edilmişdir ki, “Bu Məcəllənin 95.1.4-cü və 95.2-ci maddələrində nəzərdə tutulmuş hallar istisna olmaqla, digər hallarda müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tikinti obyektinin sökülməsi barədə məhkəməyə müraciət edir”

<p>Nəticə etibarlı ilə, yönləndirici maddələrdən göründüyü kimi Fövqəladə Hallar Nazirliyi yerli icra hakimiyyəti ilə razılaşdırılmadan və ya müraciət edilmədən tikilən fərdi evlərin sökülməsi üçün əsas ola bilməz. Məlumatlandırma icraatına daxil edilən, lakin irad təqdim edilib-edilməməklə əlaqədar sənədin təqdim edilməməsi tikinti obyektinin sökülməsi üçün əsas olması vətəndaşların digər mülkiyyət hüququnu qoruyan normativ aktlarla ziddiyyət təşkil edir.</p>	<p>Təcrübədə bir sıra hallarda, yuxarıda izah edildiyi kimi, məlumatlandırma icraatına tam riayət olunmadan tikilən fərdi yaşayış evlərinə nisbətə məhkəmə qərarı olmadan və ya texniki baxış aktları, hər hansı yazılı göstəriş təqdim edilmədən fərdi yaşayış evlərinin sökülməsi həyata keçirilir. Söküntü baş verən zaman vətəndaşların heç bir halda şikayət etmə imkanları yaranmır.</p>
--	--

**Təvsiyə edirik ki,**

- 1. Tikinti obyektlərinin sökülməsi qaydalarının 2.1.4-cü bəndində məlumatlandırma icraatı ilə bağlı tikilmiş fərdi yaşayış evləri ilə əlaqədar hissədə ləğv edilsin.*
- 2. Qanunvericiliyin tələblərinə riayət etmədən tikinti obyektlərinin söküldüyü hallarda, vətəndaşların şikayət edə bilməsi üçün operativ və işlək “qaynar xətt” yaradılsın.*

### III. TIKINTİNİN BAŞA ÇATMASI VƏ MÜLKİYYƏT HÜQUQLARININ DÖVLƏT QEYDİYYATI

Məcəlləyə əsasən tikinti obyektlərinin tikintisi başa çatdıqdan sonra bu barədə məlumat tikintilərin dövlət reyestrində yerləşdirilməlidir. Sifarişçi bu barədə məlumatı sifarişli poçt göndərişi ilə 10 iş günü müddətində müvafiq icra hakimiyyəti orqanına göndərir və ya bilavasitə təqdim edir. Sifarişçi öz arzusu ilə həmin məlumatı sifarişli poçt göndərişi ilə Tikintilərin Dövlət Reyestrinə göndərə və ya bilavasitə təqdim edə bilər.

1. Tikintinin başa çatması ilə əlaqədar sifarişçi tərəfindən yerli icra hakimiyyətinə məlumat verilməsi üçün 10 iş günü müddətinin təyin olunması məhdudlaşdırıcı normadır. 2. "Tikintinin başa çatması" dedikdə nəyin nəzərdə tutulduğuna dair anlayış Məcəlləyə əlavə edilməlidir.	1. Təcrübədə 10 iş günü müddətində və ya 1 ay və ya bir neçə aydan sonra həmin məlumatın göndərilməsini yoxlamaq mümkün deyil. 2. Bir çox hallarda Komitə əməkdaşları tərəfindən fərdi yaşayış evinə mülkiyyət hüquqlarının dövlət qeydiyyatından tikintinin başa çatmadığı əsası ilə imtina edirlər. <sup>13</sup>
---	--

Son illərdə sənədsiz fərdi yaşayış evlərinin geniş praktiki problem olması nəticəsində Komitə tərəfindən qanunvericiliyə bir sıra mühüm dəyişikliklər ediləcək təkliflər təqdim edilmiş və qəbul edilmişdir. Belə ki, Qanuna edilən dəyişiklikdən sonra<sup>14</sup> fərdi yaşayış evlərinin dövlət qeydiyyatı zamanı tikintisinin müddətinə əsasən iki fərqli yanaşma tətbiq olunur:

- Məcəllə qüvvəyə minənədək tikilmiş fərdi yaşayış evlərinin dövlət qeydiyyatı üçün torpaq sahəsi üzərində mülkiyyət, icarə və ya istifadə hüququnu təsdiq edən sənəd, razılaşdırılmış layihə və ya yaşayış evinin istismara qəbul aktı;
- Məcəllə qüvvəyə mindikdən sonra 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 sifarişli poçt göndərişi ilə və ya bilavasitə məlumat verilməsini təsdiq edən sənəd.

Məlumatlandırma icraatının həmin tikintilərə də tətbiq edilməməsi yeni problemlərin yaranmasına səbəb olub. Belə ki, vətəndaşların xeyrinə olduğu halda qanunun geriye qüvvəsi mümkün olması prinsipi əsası ilə Məcəllə qüvvəyə mindikdən əvvəl tikilmiş evlərə məlumatlandırma icraatı tətbiq oluna bilməsi qanunvericiliyə əlavə edilə bilər. Həmçinin, həmin evlərin layihələrinin tikinti başa çatdıqdan sonra yalnız müfəssəl plana uyğunluğunun yoxlanılması üçün və ya icra hakimiyyətinə müvafiq qaydada müraciət olunduğu tarixdən 10 gün müddətində hər hansı irad təqdim olunmadığı təqdirdə daşınmaz əmlakın dövlət qeydiyyatı üçün əsas hesab edilə bilər.	Məcəllə qüvvəyə minənə qədər fərdi yaşayış evlərinin qanunvericiliyə uyğun olaraq tikilə bilməməsi və bir sıra sənədləşmə problemlərinin yaranmasının əsas səbəbi məhz tikinti layihələrinin yerli icra hakimiyyətləri ilə razılaşdırıla bilməməsi idi. İndiki halda qanuna edilmiş dəyişiklik yenidən vətəndaşlardan icra hakimiyyətləri ilə razılaşdırılmış tikinti layihəsinin tələb olunması problemini həll etmir.
---	---

<sup>13</sup> ALAC-a daxil olan şikayətlər

<sup>14</sup> Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Haqqında qanun

#### IV. ŞƏFFAFLIĞIN ARTIRILMASI ÜÇÜN VERİLƏN TÖVSIYƏLƏR

Problemlərin yaranmasının əsas səbəblərindən biri ərazi planlaşdırmasının sistemli şəkildə aparılmamasıdır. Ərazi Planlaşdırması sənədləri dedikdə Azərbaycan Respublikası ərazisinin və ya ərazi hissələrinin (regionların, rayon ərazi vahidlərinin) ümumi ərazi planlaşdırılması çərçivəsində hazırlanan ümumi planları (bundan sonra – ümumi planlar); şəhərlərin və digər yaşayış məntəqələrinin ərazidən istifadənin planlaşdırılması çərçivəsində hazırlanan baş planları; yaşayış məntəqələrinin ərazilərinin və ya ərazi hissələrinin müfəssəl ərazi planlaşdırılması çərçivəsində hazırlanan müfəssəl planları nəzərdə tutulur.

Ümumi və baş planların hazırlanması AR Şəhərsalma və Arxitektura Komitəsi tərəfindən, Müfəssəl planın hazırlanması üçün yerli icra hakimiyyətləri və ya bələdiyyələr tərəfindən sifariş verilə bilər. Hazırda Komitənin rəsmi veb saytında bir sıra şəhərlərin baş planları və bir sıra ərazilərin müfəssəl planları yerləşdirilsə də, onlardan istifadə imkanları məhduddur. Texniki olaraq istifadə edilə bilməsi üçün həmin planların keyfiyyətinin artırılaraq elektron xəritə formasında yerləşdirilməsinə ehtiyac var.

Məcəlləyə əsasən ərazi planlaşdırılması sənədlərinin hazırlanması zamanı ictimai və fərdi maraqlar ədalətli şəkildə tarazlaşdırılmalıdır. İctimai və fərdi maraqlar dedikdə həmin planların hazırlandığı ərazi üzrə yaşayan sakinlərin maraq və fikirlərinin nəzərə alınması başa düşülür. Ərazi planlaşdırılması sənədlərinin məcburi hüquqi qüvvəyə malik olmasına baxmayaraq, planlar qəbul edilərkən çox vaxt vətəndaşların xəbərləri olmur və onların heç bir rəyi öyrənilmir. Bu baxımdan müxtəlif ictimai şuraların yaradılması və ya vətəndaşlara açıq müzakirə günlərinin keçirilməsi planların fərdi və ictimai maraqlara uyğun olaraq qəbul edilməsinə gətirib çıxaracaq.

Problemlər bir-biri ilə bağlı olduğundan onların həlli yolu üçün də elektron müraciət və bütün prosedurları izah elektron bələdçilər, bu sahədə qanunvericilik aktlarının siyahısı, ümumi, baş və müfəssəl planların xəritə şəklində yerləşdirildiyi və peşəkarlıq reyestri və tikintilərin dövlət reyestrinə də çıxışın yaradıldığı vahid informasiya bazasının olmasını məcbur edir.

1. Vahid məlumat bazası yaradılaraq bir pəncərə prinsipi əsasında elektron sistem yaradılmalıdır: tövsiyə etdiyimiz elektron baza ilə peşəkarlıq reyestri, ərazi planlaşdırması sənədlərinin (hər birini xəritə formasında veb sayta yerləşdirməklə), tikintilərin dövlət reyestri kimi bazalarının sistemləşdirilməsi və bir ünvanda birləşdirilməsi nəzərdə tutulur. Hər bir qurum öz səlahiyyətləri daxilində mövcud bölmələrə məlumatlar daxil edə bilər. Həmin portalda vətəndaşa fərdi yaşayış evinin ünvanına və ya vətəndaşın adına uyğun olaraq hesab nömrəsi və kodu yaradılmaqla tikintinin aparılması: başlanması, dondurulması, layihəyə dəyişikliklər edilməsi və tikintinin başa çatması kimi məsələləri özü elektron formada daxil edə bilsin.
2. İnzibati Xətalər Məcəlləsində və Cinayət Məcəlləsində tikintiyə icazə və məlumatlandırma icraatı üzrə qanunvericiliyin tələblərini pozan, tikintiyə icazə və irad bildirmə, tikintiyə dövlət nəzarəti və tikilinin istismarı sahəsində sui-istifadə və süni maneələr yaradan vəzifəli şəxslərin qanunsuz hərəkətlərinə görə, habelə daşınmaz əmlak üzərində hüquqların qeydiyyatı üzrə qanunda nəzərdə tutulmayan sənədlər tələb etmə, qeydə almadan yayınma və ya əsassız imtina və s. kimi əməllərə görə məsuliyyət nəzərdə tutulan dəyişikliklər edilməlidir.
3. Tikintiyə başlama və tikilinin istismarı ilə bağlı proseslərə ictimai nəzarəti təmin etmək üçün Fövqəladə Hallar Nazirliyinin və yerli icra hakimiyyətlərinin yanında yaradılmış İctimai Şuralar bu proseslərə cəlb edilməlidir.

4. Ərazi baş planları, ümumi planlar və müfəssəl planlara çıxış imkanı inkişaf etdirilməlidir. Vebsayta elektron xəritə formasında yerləşdirilməsi təmin edilməlidir. Həmin planların hazırlanması zamanı ərazi üzrə vətəndaşlarla müzakirə üçün görüşlər təşkil edilməli, onların maraqları və fikirləri öyrənilməlidir.
5. Qurumların bir-birlərinin səlahiyyətlərinə uyğun olmadan hərəkət etmələrinin və addımlar atmalarının qarşısının alınması üçün vətəndaşlara tikinti prosesi ilə bağlı məlumat kitabçaları hazırlanaraq paylanılmalı, rəsmi internet sahifələrində yerləşdirilməlidir.

### **Müvafiq qanunvericilik siyahısı:**

1. AR Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsi
2. AR Mülki Məcəllə
3. “Tikintiyə dövlət nəzarətinin həyata keçirilməsi Qaydaları”
4. “Tikinti işlərinin dayandırılması haqqında” qaydalar
5. “Tikinti obyektinin sökülməsi” qaydaları
6. Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Haqqında qanun
7. “Müfəssəl plan olmadığı və ya onun müddəti bitdiyi hallarda tikintiyə icazə verilməsi və ya məlumatlandırma icraatı məqsədləri üçün tikinti layihələrinin onların həyata keçiriləcəkləri ərazinin planlaşdırılması sənədlərinə (baş planlara və (və ya) ümumi planlara), habelə müfəssəl planın hazırlanması zamanı nəzərə alınan tələblərə uyğunluğunun müəyyənləşdirilməsi” Qaydaları
8. Yerli icra hakimiyyətləri haqqında əsasnamə
9. “Dövlət şəhərsalma nəzarətinin həyata keçirilməsi Qaydaları”
10. Tikinti obyektlərinin mühəndis-kommunikasiya təminatı qaydaları
11. İnzibati İcraat Haqqında Qanun
12. <http://emdk.gov.az/kadastr/images/pdf/unvanvermeqaydalari.pdf>