

Demokratik Təşəbbüslər İnstitutu



Institute for Democratic Initiatives

AZƏRBAYCANDA DAŞINMAZ ƏMLAKIN QEYDİYYATI PROBLEMLƏRİ

ARAŞDIRMA SƏNƏDİ



İçindəkilər:

I. QISA İCMAL.....	2
II. GİRİŞ	2
Metodika.....	5
III. MÖVCUD VƏZİYYƏT	6
Daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüquqlarının qeydiyyatının anlayışı	6
Statistika	7
Daşınmaz əmlak üzrə hüquqların dövlət qeydiyyatını aparan orqan	7
“ASAN xidmət” mərkəzlərində daşınmaz əmlakla bağlı əməliyyatlar.....	8
Daşınmaz əmlaka olan hüquqların qeydiyyatı üçün lazım olan sənədlər	8
Əldə etmə müddəti	9
«Özbaşına tikinti» anlayışı	10
Özbaşına tikililərin səbəb olduğu problemlər	10
Qeydiyyatsız evlərin sənədləşdirilməsi sahəsində dövlət orqanları tərəfindən bu günə qədər atılan addımlar.....	14
Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2015-ci 13 yanvar və 15 oktyabr tarixli fərmanları	16
Beynəlxalq qanunvericilik.....	16
Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətində olan mövcud olan problemlər.....	17
IV. NƏTİCƏ	19
V. TÖVSİYƏLƏR.....	20
VI. QOŞMALAR.....	22
Qoşma 1 – Problemlə bağlı şəxslərlə bağlı sorğu anketi:	22
Qoşma 2 - Vəkillər və hüquq müdafiəçiləri ilə bağlı sorğu anketi:	23
Qoşma 3 – Qanunvericiliyin monitorinq meyarları:	25
Qoşma 4 – Məhkəmələrə ünvanlanan informasiya sorğularının forması:	25
Qoşma 5 – İcra şöbələrinə ünvanlanan informasiya sorğularının forması:.....	27
Qoşma 6 – Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinə ünvanlanan informasiya sorğuları:.....	28

I.QISA İCMAL

Azərbaycanda mülkiyyət hüquqları təkcə konstitusion səviyyədə deyil, həm də, beynəlxalq hüququn normaları ilə təminat altına alınıb. Bununla belə, ölkədə daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüquqlarının təminatı sahəsində ciddi problemlər mövcuddur. Bu problemlər nəinki mülkiyyət hüquqlarının dövlət, ictimai ehtiyaclara görə və ya digər amillərin təsiri altında itirilməsi, habelə bu hüquqlara çatımlılıq, onların əldə olunması və həyata keçirilməsi zamanı özünü büruzə verir. Əhalinin böyük bir hissəsi əmlakına arxayınlıqla sahiblik və istifadə edə bilmir. Bu müxtəlif dərəcədə həm mülkiyyətində olan əmlakı sənədləşdirilmiş, həm də sənədləşdirilməmiş şəxslərə aiddir. Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyatla alınmış şəxslərin mülkiyyət hüquqları bu və ya digər dərəcədə daxili qanunvericiliklə təminat altına alınıb, lakin mülkiyyətində olan əmlakı sənədləşdirilməmiş şəxslər bu cür təminatdan tamamilə məhrumdurlar.

Daşınmaz əmlakın reyestri hal hazırda Daşınmaz əmlak üzərində hüquqların qeydiyyatı yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinin ərazi idarələri və “ASAN xidmət” mərkəzləri tərəfindən həyata keçirilir. Rəsmi rəqəmlərə əsasən həmin orqanlar tərəfindən 2017-ci ildə 161500 ədəd daşınmaz əmlak reyestrə alınmışdır.

Monitoring nəticəsində daşınmaz əmlakın qeydiyyatındakı mövcud olan aşağıdakı problemlər aşkarlanmışdır:

1. Qanunvericilikdəki qüsurlar: Reyestrdəki problemlərin əsası qanunvericilikdə də müəyyən ziddiyyətlərdən qaynaqlanır ki, onların başında “mülkiyyət hüququ” anlayışının Mülki Məcəllədə qüsurlu şəkildə müəyyən edilməsi dayanmaqdadır. Belə ki, bu hal ayrı-ayrı fiziki və hüquq şəxslərə məxsus olan və qanuni şəkildə əldə edilən, lakin Dövlət Reyestrində qeydiyyatda olmayan əmlakın süni surətdə qanunsuz elan olunmasına gətirib çıxarır. Eyni zamanda bu hal Mülki Məcəllənin 179-cu maddəsində müəyyən edilmiş “əldə etmə müddəti” institutunda da qeyri-müəyyənliyə gətirib çıxarır. Belə ki, bir tərəfdən əldə etmə müddəti ilə əlaqədar şəxsin mülkiyyət hüquqlarını əldə etməsi təsbit edilir, digər tərəfdən isə bu hüquqların daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alındığı andan əmələ gəlməsi göstərilir. Həmçinin Konstitutsiya Məhkəməsinin 28 yanvar 2002-ci il qərarına əsasən əldə etmə müddəti ilə bağlı ilk hüquqlar 2030-cu ildən yarana bilər. Digər tərəfdən isə Mülki Məcəllənin 180-ci maddəsinin 2-ci bəndinə əsasən özbaşına tikinti aparmış şəxsin ona mülkiyyət hüququ əldə etməməsi müəyyən olunub. Belə olan halda 2030-cu ildən sonra da əldə etmə müddəti ilə əlaqədar şəxslərin mülkiyyət hüquqları əldə etməsi mümkün olmayacaq.
2. Özbaşına (qanunsuz) tikinti problemi: Mülkiyyət hüquqlarının qeydiyyatı prosedurlarını keçə bilməyən tikinti və torpaq sahələri müvafiq olaraq özbaşına tikinti və özbaşına zəbt edilmiş (tutulmuş) torpaq sahəsi hesab edilir və qeyri-rəsmi məlumatlara əsasən Azərbaycanda 500 minə yaxın bu növ tikili var. Azərbaycanda özbaşına tikintilərin meydana gəlmə səbəbləri aşağıdakı kimi qruplaşdırıla bilər:
 - urbanizasiyaya gətirib çıxaran tarixi, siyasi, sosial və iqtisadi şərait;
 - planlaşdırmanın olmaması;
 - qanunvericiliyin ziddiyyətli və mürəkkəb olması;
 - torpaqların əldə olunması və tikinti icazələri sahəsində həddindən artıq bürokratiya və bunun nəticəsində korrupsiya;
 - mənzillərin əldə edilməsinə əlçatan mexanizmlərin olmaması, yoxsulluq və marginallaşma;

- şəhərsalma qaydalarına əməl olunmasında dövlət orqanları və yerli özünüidarəetmə orqanları tərəfindən nəzərat edilməməsi;
- məqsədli təyinatına zidd olaraq (məsələn, kənd təsərrüfatı təyinatlı) torpaqların qanunsuz ayrılması və üzərində qanunsuz tikinti aparılması;
- məcburi köçkünlərin kütləvi axını (Qarabağ müharibəsi, Ermənistandan deportasiya);
- siyasi konyuktura və s.

Bu problemin əsaslı şəkildə həll edilməməsi aşağıdakı başqa problemlərə gətirib çıxarır:

- Ölkədə özbaşına tikililərin sahiblərinə heç bir halda hər hansı bir hüquq məhkəmələr tərəfindən tanınmır. Baxmayaraq ki, beynəlxalq qanunvericilik və Avropa İnsan Hüquqları Məhkəməsi müəyyən şərtlər altında bu cür tikilələrə hüquqları tanıyır.
- Ölkədə təxminən 500 mindən çox sənədsiz ev üzrə 2 milyondan çox insan faktiki yaşadıkları yer üzrə rəsmi qeydə alınmırlar və onların rəsmi qeydə alındıkları ünvanlar formal xarakter daşıyır;
- Faktiki yaşadıkları yer üzrə qeydə alınmayan vətəndaşlar idarəetmə orqanları ilə münasibətlərdə hüquqi ünvanlarla bağlı problemlər yaşayır. Eyni zamanda bu hal əhalinin ölkədaxili miqrasiyasında da müəyyən problemlər yaradır;
- Bu şəxslər bütün səviyyəli seçkilər üzrə faktiki yaşadıkları yer üzrə seçici siyahılarına daxil edilmədiklərindən bir qayda olaraq seçkilərdə iştirak edə bilmirlər və seçici siyahılarının dəqiqləşdirilməsində də problemlər yaradırlar;
- Ölkədə təxminən 500 mindən çox tikili və həmin tikililərin altındakı torpaq sahələri əmlak və torpaq vergisinə cəlb edilmir və nəticədə büdcəyə ödənilməli külli miqdarda vəsait büdcədən kənar qalır (qeyd edək ki, bir sıra hallarda bələdiyyələr tərəfindən qanunsuz olaraq bu cür vergilər toplanır və bu vəsaitin hara mədaxil olunduğu məlum olmur). Bundan əlavə, bu cür tikililər və torpaqların faktiki alqı-satqısı və icarəsi üzrə rüsumlar və əldə edilən gəlirlər üzrə ödənişlər də büdcədən kənar qalıb;
- Bu tikililərin yerləşdiyi ərazilərdə sosial-infrastruktur və kommunikasiya layihələri ya həyata keçirilmir, ya da zəif həyata keçirilir;
- Bu ərazilərin böyük bir hissəsində uşaq bağçaları, məktəblər, mədəniyyət müəssisələri və asudə vaxt mərkəzləri fəaliyyət göstərmir.

Qeyd etmək lazımdır ki, indiyə qədər dövlət orqanları tərəfindən həll üçün bir çox təşəbbüslər göstərilməsinə baxmayaraq onlar nəticəsiz qalıb və bu problem hələ də ölkəmizdə öz aktuallığını və ciddiliyini qoruyur.

3. Vahid məlumat bazasının olmaması;
4. Tikililərin müvafiq dövlət komissiyası tərəfindən qəbul olunmayanadək Reyestərə daxil edilməsi;
5. Kəmərlərin keçdiyi yüklü torpaq sahələrinin mühafizə zonaları müəyyən edilməməsi
6. Torpaq sahələrinin dəqiq hədudlarının bəlli olmaması;
7. Mülkiyyətçilərin daşınmaz əmlaka dair reyestr və kadastr məlumatlarına çıxışının təmin olunmaması;
8. Daşınmaz əmlakın alqı-satqısı və digər əməliyyatlarla notariat kontorları tərəfindən təsdiq olunması;
9. Bürokratik əngəllər, süründürməçilik və korrupsiya;
10. Reseyestrə bağlı bütün problemlərin yeganə həlli yolunun məhkəmələrdən keçməsi;
11. İnsanların məlumatsızlığı.

II. GİRİŞ

Azərbaycan Konstitusiyasının 29-cu maddəsinə görə,

«Hər kəsin mülkiyyət hüququ vardır». Konstitusiyada mülkiyyətin heç bir növünə üstünlük verilmir. İstər dövlət, istər bələdiyyə, istərsə də xüsusi mülkiyyət və bu mülkiyyətə olan hüquqlar qanunla bərabər şəkildə müdafiə olunur».

29-cu maddənin 3-cü hissəsinə görə

«Hər kəsin mülkiyyətində daşınar və daşınmaz əmlak ola bilər. Mülkiyyət hüququ mülkiyyətçinin təkbaşına və ya başqaları ilə birlikdə əmlaka sahib olmaq, əmlakdan istifadə etmək və onun barəsində sərəncam vermək hüquqlarından ibarətdir».

Konstitusiyanın 29-cu maddəsinin 4-cü hissəsinə görə,

«Heç kəs məhkəmənin qərarı olmadan mülkiyyətdən məhrum edilə bilməz. Əmlakın tam müsadirəsinə yol verilmir. Dövlət ehtiyacları və ya ictimai ehtiyaclar üçün mülkiyyətin özgəninkiləşdirilməsinə yalnız qabaqcadan onun dəyərini ədalətli ödəmək şərti ilə yol verilə bilər».

Azərbaycan Respublikasının tərəfdar çıxdığı İnsan Hüquqları və Əsas Azadlıqların Müdafiəsinə dair Avropa Konvensiyasına əlavə olunan 1 sayılı Protokolun 1-ci maddəsinə görə,

«Hər bir fiziki və hüquqi şəxs öz mülkiyyətindən dinc istifadə hüququna malikdir. Heç kəs cəmiyyətin maraqları naminə, qanunla və beynəlxalq hüququn ümumi prinsipləri ilə nəzərdə tutulmuş şərtlər istisna olmaqla, öz mülkiyyətindən məhrum edilə bilməz».

Göründüyü kimi Azərbaycanda mülkiyyət hüquqları təkcə konstitusion səviyyədə deyil, həm də, beynəlxalq hüququn normaları ilə təminat altına alınıb. Bununla belə, ölkədə daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüquqlarının təminatı sahəsində ciddi problemlər mövcuddur. Bu problemlər nəinki mülkiyyət hüquqlarının dövlət, ictimai ehtiyacları görə və ya digər amillərin təsiri altında itirilməsi, habelə bu hüquqlara çatımlılıq, onların əldə olunması və həyata keçirilməsi zamanı özünü büruzə verir.

Yaranmış vəziyyətin təhlili onu göstərir ki, əhalinin böyük bir hissəsi əmlakına arxayınlıqla sahiblik və istifadə edə bilmir. Bu müxtəlif dərəcədə həm mülkiyyətində olan əmlakı sənədləşdirilmiş, həm də sənədləşdirilməmiş şəxslərə aiddir. Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyatı alınmış şəxslərin mülkiyyət hüquqları bu və ya digər dərəcədə daxili qanunvericiliklə təminat altına alınıb, lakin mülkiyyətində olan əmlakı sənədləşdirilməmiş şəxslər bu cür təminatdan tamamilə məhrumdurlar.

Qeyri-rəsmi məlumatlara əsasən Bakı və Bakıətrafı qəsəbə və kəndlərdə təxminən 500 minə yaxın sənədsiz evlər və torpaq sahələri vardır və onların sayı hər keçən gün durmadan artır. Hər mənşəyə 3-4 nəfərin yaşadığı nəzərə alınsa, bu, 1,5-2 milyon insanın yaşadığı deməkdir¹. Burada yaşayan şəxslər illərdə kommunal ödənişlərini və digər dövlət vergilərini

¹ Meydan TV, «Prezident fərmanından kənar qalan evlər» – <http://bit.ly/2oQvMC0>;

Cəbhə.info, «500 min sənədsiz ev: Rüşvət səddi sənədləşməyə imkan vermir» - <http://bit.ly/2tqmFOb>

ödəmələrinə baxmayaraq, hələ də yaşadıkları evlərinə hər hansı mülkiyyət sənədi əldə edə bilmirlər və dövlət tərəfindən mülkiyyətçi kimi tanınmırlar. Bu halın mövcudluğu burada yaşayan insanlar üçün bir sıra mənfi nəticələrə gətirib çıxarır. Əvvəla, mülkiyyəti təsdiq edən sənədlər olmayan evdə yaşamaq insanlar üçün psixoloji gərginlik yaradır. Onlar həmişə qorxu altında yaşayır ki, hətta sahə müvəkkili belə onun mənzilini buldozer qabağına verə bilər. Başqa məsələ odur ki, sənədsiz mülk ailələrə imkan vermir ki, mülkiyyət üzərində hər hansı bir hüquq da həyata keçirə bilsinlər (məsələn, ehtiyacları olanda mülklərini girov qoyub banklardan kredit götürsünlər, yaxud əllərində müəyyən vəsait yarananda həmin mənzili satıb yaşayış şəraitini yaxşılaşdırsınlar). Xüsusilə də son illər qanunsuz evlərin sökülməsi sənədi olmayan evlərin satışını demək olar ki, mümkünsüz edir.

Təqdim olunan hesabatda ölkədə daşınmaz əmlaka hüquqların qeydiyyatı məsələləri təhlil edilib. Sənəddə Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyesterindəki (bundan sonra - DƏDRX) mövcud problemlər, eyni zamanda qanunvericilikdə olan kolliziyalar və praktikada olan qüsurlar təsbit edilib və bu halların aradan qaldırılması üçün tövsiyələr öz əksini tapıb.

Metodika

Hesabatın tərtib edilməsindən öncə aparılacaq işin metodikası müəyyən edilib. Görüləcək işin metodikası araşdırma və yekun hesabatın tərtibi olmaqla iki mərhələyə ayrılıb. Araşdırma mərhələsi istifadə ediləcək informasiyaların əldə edilməsi məqsədini daşdığından, sözügedən mərhələnin özünün də problemin çərçivəsinin müəyyən edilməsi, qanunvericiliyin monitorinqinin aparılması və müvafiq qurumlara sorğuların ünvanlanması olmaqla üç hissəyə ayrılması məqsədə uyğun hesab edilib.

İlk mərhələdə ölkədə daşınmaz əmlakın sənədləşdirilməsi və qeydiyyatı ilə bağlı problemin çevrəsinin müəyyən edilməsi üçün araşdırmalar aparılıb. Araşdırmalar üç mərhələdə həyata keçirilib.

- İlk mərhələdə media qurumlarında işıqlandırılmış faktlardan istifadə edilib. Bunun nəticəsində problemin ölkə miqyaslı olması barədə ilkin fikir formalaşdı.
- İkinci mərhələdə ölkə üzrə bir-birindən fərqli inzibati ərazilərdə yerləşən 5 rayon seçilib. Həmin rayon və şəhərlərdə yaşayan təsadüfi seçimlə müəyyən edilən problemlə şəxslərlə görüş təşkil edilib və əvvəlcədən müəyyən edilən meyarlar üzrə müsahibəçilərdən anket sorğusu götürülüb.
- Sonuncu mərhələdə həmin rayon və şəhərlər üzrə fəaliyyət göstərən və icraatında daşınmaz əmlakın sənədləşdirilməsi və qeydiyyatı ilə bağlı işlər olmuş hüquq müdafiəçiləri ilə görüşlər keçirilib. Görüşlərdə bu sahə üzrə ekspertlərdən, vəkillərdən, hüquq müdafiəçilərindən əvvəlcədən müəyyən edilmiş suallar üzrə anket sorğusu alınıb.

Problemin ümumrespublika xarakteri daşması müəyyən edildikdən sonra qanunvericiliyin və məhkəmə qərarlarının monitorinqinin aparılmasına başlanılıb. İlk öncə monitorinq meyarları müəyyən edilmiş, daha sonra monitorinqi aparılacaq normativ aktların və məhkəmələrin siyahısı dəqiqləşdirilib. Meyarlara uyğun olaraq qanunvericiliyin və məhkəmə qərarlarının monitorinqi aparılaraq, lazım olan müvafiq informasiyalar toplanılıb.

İlk iki mərhələdən sonra yaranmış suallarla bağlı müvafiq icra və məhkəmə orqanlarına statistik və informativ məlumatlar əldə etmək üçün tərəfimizdən sorğular ünvanlandırılıb.

Siyahısı əvvəlcədən müəyyən edilmiş dövlət orqanları və məhkəmələrdən bəziləri - 1 saylı Bakı İnzibati-İqtisadi Məhkəməsi, Sumqayıt İnzibati-İqtisadi Məhkəməsi, Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidməti göndərilən informasiya sorğularını mahiyyəti üzrə cavablandırmayıb², digərləri - İcra baş idarəsi, Bakı şəhəri Binəqədi rayon icra şöbəsi, Sumqayıt şəhəri üzrə icra şöbəsi isə ümumiyyətlə informasiya sorğularına cavab verməyib.

Yekun olaraq üç mərhələdə toplanılmış və əldə edilmiş informasiyalar vasitəsi yekun hesabatın hazırlanması mərhələsində hesabatın son forması tərtib edilib.

III. MÖVCUD VƏZİYYƏT

Daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüquqlarının qeydiyyatının anlayışı

Daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüquqlarının qeydiyyatına keçməmişdən əvvəl daşınmaz əmlak anlayışına aydınlıq gətirmək lazımdır. Belə ki, Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinin (bundan sonra – Mülki Məcəllə) 134-cü maddəsinə əsasən, əşyalar daşınmaz və daşınar ola bilər. Torpaq sahələri, yer təkli sahələri, ayrıca su obyektləri, meşələr, çoxillik əkmələr, binalar, qurğular və torpaqla möhkəm bağlı olan digər əşyalar, yəni təyinatına tənasübsüz zərər vurulmadan yerinin dəyişdirilməsi mümkün olmayan obyektlər daşınmaz əşyalardır. Mülki qanunvericiliyin və daşınmaz əmlaka dair digər qanunvericilik aktlarının tətbiqi təcrübəsi göstərir ki, Mülki Məcəllənin 135.4-cü maddəsində göstərilən obyektlərin bəziləri (meşələr, çoxillik əkmələr və ayrıca su obyektləri) daşınmaz əmlak meyarına cavab vermir. Çünki daşınmaz əşyalara meşələrin, çoxillik əkmələrin və su obyektlərinin özləri deyil, əksinə onların yerləşdikləri ərazilər, torpaq sahələri aid edilir. Eyni zamanda, bu siyahı çox dardır və onu bir sıra başqa obyektlərlə tamamlamaq da mümkündür.

Mülki Məcəllənin 178.2.-ci maddəsinin tələblərinə görə isə, 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 Məcəllədəki müddələrin bu cür təsbit olunması praktikada çox saylı problemlərə və mülkiyyət hüquqlarının ciddi şəkildə pozulmasına gətirib çıxarır. Belə ki, ayrı-ayrı fiziki və hüquq şəxslərə məxsus olan və qanuni şəkildə əldə edilən, lakin Dövlət Reyestrində qeydiyyatda olmayan əmlakın süni surətdə qanunsuz elan olunmasına gətirib çıxarır. Bu maddələrin mənasından belə çıxır ki, əgər daşınmaz əmlaka dair Dövlət Reyestrindən çıxarış yoxdursa, onun üzərində mülkiyyət hüququ yoxdur və o qanuni deyil.

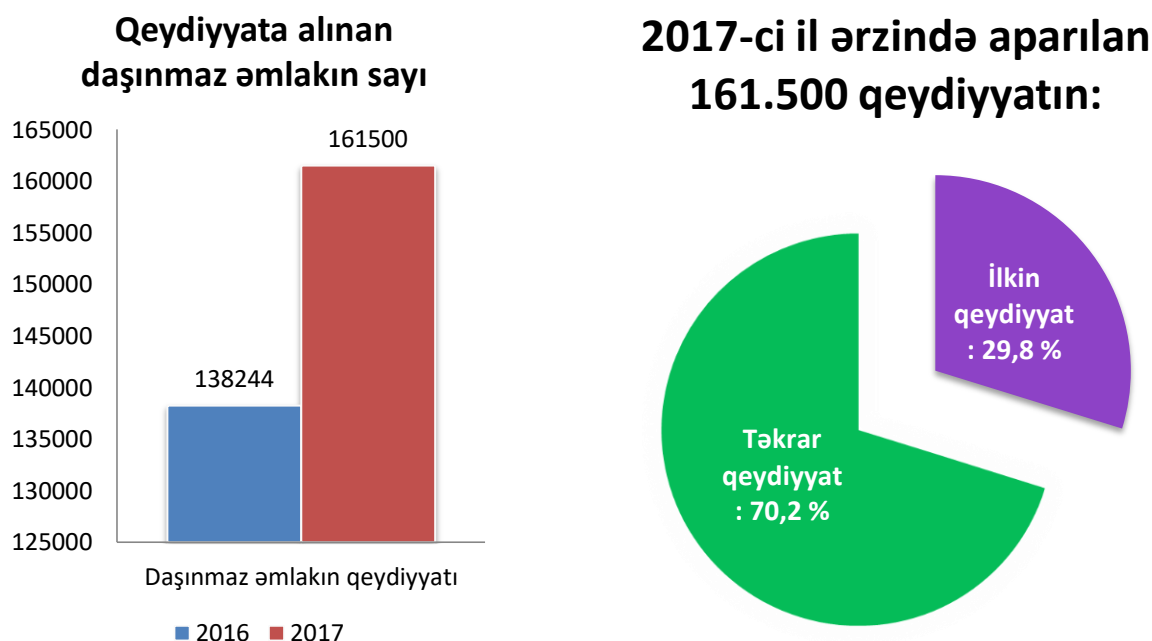
Buna əsasən deyə bilərik ki, qanunvericilikdə göstərilən qaydada tikilən və istismara qəbul edilən, habelə daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınan fərdi yaşayış evləri qanuni tikilən fərdi yaşayış evləri hesab olunur və mülki dövriyyənin obyektləri kimi hüquqi təbiətə malikdir.

Bu qaydalara uyğun tikilməyən və istismara qəbul edilməyən fərdi yaşayış evləri isə, özbaşına, yəni qanunsuz tikintilər hesab edilir.

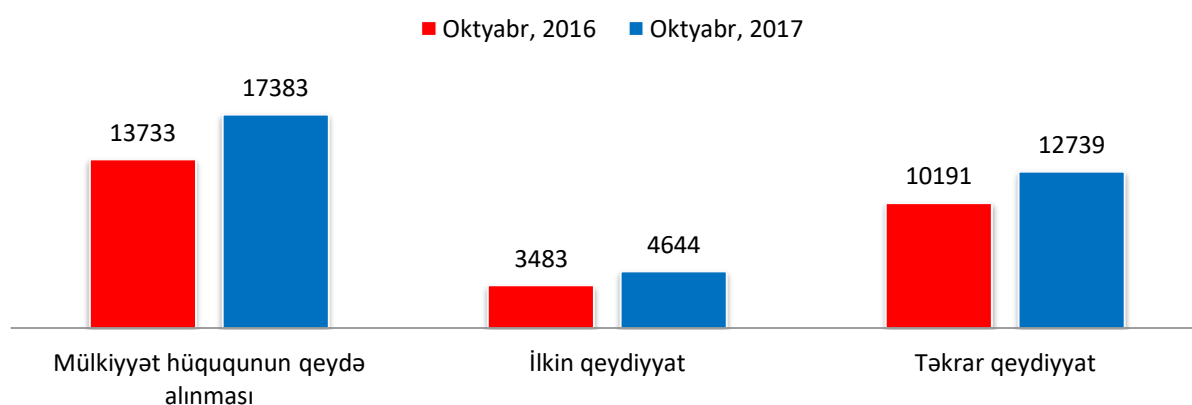
² İnformasiya sorğularına verilən cavab məktubları - <http://docdro.id/8PB8AnE>

Statistika

Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi dövrü olaraq dərc etdiyi 83 saylı “Daşınmaz Əmlak” analitik informasiya bülletenində 2017-ci il üçün daşınmaz əmlakın qeydiyyatata alınması ilə bağlı bəzi rəqəmləri açıqlamışdır. Bülletendə 2017-ci ilin nəticələri 2016-cı il ilə müqayisə edilmişdir. Aşağıdakı qrafiklərdə həmin statistik rəqəmlərin bəziləri qeyd edilmişdir.³



Daşınmaz əmlak üzərində mülkiyyət hüquqlarının qeydiyyatata alınması:



Daşınmaz əmlak üzrə hüquqların dövlət qeydiyyatını aparan orqan

Daşınmaz əmlak üzərində hüquqların qeydiyyatı yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinin ərazi idarələri tərəfindən aparılır. 01 yanvar 2013-cü ildən etibarən yaşayış

³ “Daşınmaz Əmlak” №83, 2017 - http://www.stateproperty.gov.az/images/Schifeler_N83.pdf

evlərinin üzərində mülkiyyət hüquqlarının dövlət qeydiyyatına alınması barədə çıxarışların (ilkin qeydiyyat istisna olmaqla) verilməsi və daşınmaz əmlak üzərində hüquqların məhdudlaşdırılmasına (yüklülüyünə) dair dövlət reyestrindən arayışların verilməsi həm də “ASAN xidmət” mərkəzləri tərəfindən həyata keçirilir.

“ASAN xidmət” mərkəzlərində daşınmaz əmlakla bağlı əməliyyatlar

“ASAN xidmət” mərkəzlərinin xidmətlərdən biri də daşınmaz əmlakla bağlı əməliyyatların qeydiyyatı məsələləridir. Xidmət mərkəzlərdə fəaliyyət göstərən Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin guşələri vasitəsi ilə həyata keçirilir.

“ASAN xidmət” mərkəzlərində daşınmaz əmlakla bağlı əməliyyatların yalnız üç növü həyata keçirilir⁴:

- Mənzillər üzərində mülkiyyət hüquqlarının ilkin və təkrar dövlət qeydiyyatına alınması barədə çıxarışların, texniki pasportların verilməsi;
- Daşınmaz əmlakın təsvirinə, dövlət qeydiyyatına alınmış hüquqlara və onların məhdudlaşdırılmasına (yüklülüyünə) dair dövlət reyestrindən arayışların verilməsi;
- Fərdi yaşayış evləri üzərində mülkiyyət hüquqlarının təkrar dövlət qeydiyyatına alınması barədə çıxarışların, texniki pasportların verilməsi.

Mənzillərin üzərində mülkiyyət hüquqlarının ilkin və təkrar dövlət qeydiyyatının alınması barədə çıxarışların və texniki pasportların verilməsi üçün aşağıdakı 2 əsası göstərən sənədlər mövcud olmalıdır:

- Qanunu qüvvəyə minmiş məhkəmə qərarı;
- Mənzil-tikinti kooperativinin (Bundan sonra MTK) binasında yaşayış sahəsinin verilməsi barədə mənzil-tikinti kooperativi üzvlərinin ümumi yığıncağının qərarı.

MTK-lar tərəfindən binanın istismara qəbul edilməsi haqqında məlumatlar Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin elektron məlumat bazasında yerləşdirilmişdirsə bu zaman mənzillərin ilkin qeydiyyatı mənzil-tikinti kooperativinin üzvü tərəfindən təqdim etdiyi ərizə əsasında sadə prosedur çərçivəsində aparılır.

Mənzillərdən fərqli olaraq isə fərdi yaşayış evlərinin “ASAN xidmət” mərkəzlərində yalnız təkrar qeydiyyatı aparılırmaqdadır. Buna görə də fərdi yaşayış evlərinin ilkin qeydiyyatını aparmaq istəyən şəxslər bu qurumun göstərdiyi xidmətlərdən faydalana bilməməkdədir. Bu isə ilkin qeydiyyatı mövcud olmayan daşınmaz əmlakların qeydiyyata alınması prosesini çətinləşdirən və gecikdirən hallardan biri hesab edilə bilər.

Daşınmaz əmlaka olan hüquqların qeydiyyatı üçün lazım olan sənədlər

Daşınmaz əmlaka olan hüquqların qeydiyyatı üçün qeydiyyat orqanına ərizə ilə müraciət edilməsi və ərizəyə aşağıda qeyd olunan sənədlər, o cümlədən qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qeydiyyatın səkkiz əsasıdan biri olan sənəd əlavə edilməsi tələb edilir.⁵

⁴ <http://www.asan.gov.az/az/category/asan-xidmetler/dasinmaz-amlakla-bagli-emeliyyatlarin-qeydiyyatı>

⁵ “Daşınmaz əmlakın dövlət reyetri haqqında” Azərbaycan Respublikasının qanunu, 8-ci və 10-cu maddələr.

1. Ərizə

2. Mülkiyyət hüququ verən əsaslardan biri:

- Mərkəzi və yerli icra hakimiyyəti, bələdiyyə orqanlarının aktları
- Hərracın nəticələrinə dair yekun protokol
- Müqavilələr, şəhadətnamələr, mənzil sertifikatları
- Qanuni qüvvəyə minmiş məhkəmə qərarları
- Hüquqları təsdiq edən aktlar, şəhadətnamələr, qeydiyyat vəsiqələri
- MTK üzvlərinin ümumi yığıncağının qərarı və s.
- Bağ sahələrinə dair icarə müqavilələri, sərəncamlar, orderlər
- Prezidentin müəyyən etdiyi sənədlər

3. Torpaq sahəsinin plan və ölçüsü

4. Torpaq sahəsində yerləşən bina, qurğu, tikililərin və digər daşınmaz əmlakının (onların tərkib hissələrinin) texniki pasportu, plan-cizgisi

5. Dövlət rüsumunun ödənilməsinə dair sənəd

Əldə etmə müddəti

Mülkiyyət hüquqlarının əldə edilməsi üçün mühüm əhəmiyyət kəsb edən müddəalardan biri də əldə etmə müddəti ilə bağlıdır. Burada ilk növbədə diqqəti çəkən ziddiyyət ondan ibarətdir ki, bir tərəfdən əldə etmə müddəti ilə əlaqədar şəxsin mülkiyyət hüquqlarını əldə etməsi⁶ təsbit edilir, digər tərəfdən isə bu hüquqların daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alındığı andan əmələ gəlməsi⁷ göstərilir. Bunun ən önəmli səbəbi mülkiyyət hüququnun anlayışının qüvvədə olan mülki qanunvericiliyə əsasən qüsurlu şəkildə müəyyən edilməsidir. Qeydiyyat mülkiyyət hüququnun əlaməti kimi onun məzmununa daxil edilmiş və nəticədə qanunvericinin özü-özünü inkar etməsi baş verib.

İkinci məqam 2003 və 2005-ci illərdə Mülki Məcəlləyə dəyişiklik edilərək əldə etmə müddəti ilə bağlı müddəaların sərtləşdirilməsi ilə bağlıdır. Həmin Məcəllədə 2003-cü ilədək 10 il, 2005-ci ilədək isə 15 il əldə etmə müddətləri nəzərdə tutulmuşdu. Hazırda həmin müddəalar qanunvericilikdən çıxarılıb.

Hazırda əldə etmə ilə bağlı iki müddəə qüvvədədir. Birincisi, daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində əsassız qeydə alınmış mülkiyyətçinin qeydə alınmasının əsassız olduğunu bilməyərək, torpaq sahəsinə 10 il ərzində fasiləsiz və etirazsız sahiblik etməsi ilə əlaqədar mülkiyyət hüquqlarını əldə etməsidir (Mülki Məcəllə, 178.5). İkincisi və daha çox maraqlı doğuran əldə etmə müddəti Mülki Məcəllənin 178.6-cı maddəsi ilə nəzərdə tutulub. Həmin maddəyə əsasən əgər şəxs daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınmamış daşınmaz əmlaka

⁶ Mülki Məcəllənin 178.5, 178.6-cı maddələri

⁷ Mülki Məcəllənin 179.4-cü maddəsi

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.

Azərbaycan Respublikası Konstitusiyaya Məhkəməsinin 28 yanvar 2002-ci il tarixli qərarına əsasən Mülki Məcəllənin daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququnu əldə etmə müddətini müəyyənləşdirən 179-cu maddəsinin hüquqi qüvvəsi 2000-ci il sentyabrın 1-dən sonra yaranan hüquq münasibətlərinə tətbiq olunmalıdır⁸. Deməli, bu maddəyə əsasən ilk hüquqlar 2030-cu ildə yarana bilər. Digər tərəfdən isə Mülki Məcəllənin 180-ci maddəsinin 2-ci bəndinə əsasən özbaşına tikinti aparmış şəxsin ona mülkiyyət hüququ əldə etməməsi müəyyən olunub. Belə olan halda 2030-cu ildən sonra da əldə etmə müddəti ilə əlaqədar şəxslərin mülkiyyət hüquqları əldə etməsi mümkün olmayacaq.

«Özbaşına tikinti» anlayışı

Mülkiyyət hüquqlarının qeydiyyatı prosedurlarını keçə bilməyən tikinti və torpaq sahələri müvafiq olaraq özbaşına tikinti və özbaşına zəbt edilmiş (tutulmuş) torpaq sahəsi hesab edilir və onların sayı artıdıqca ictimai bir problemə çevrilir. Ümumiyyətlə, bu problem nəinki Azərbaycan, eyni zamanda bir çox dünya ölkələri üçün səciyyəvidir. UNHabitat-ın 2004-cü il tarixli hesabatına əsasən dünyada 900 milyondan çox yoxsul şəhərlilər qeyri-rəsmi məskənlərdə məskunlaşmışlar və çox zaman burada sahiblik təminatsızdır. Həmin hesabatla görə əgər buna qarşı hər hansı tədbir görülməzsə, bu cür tikintilərin sayı 2020-ci ilə 1,4 milyard, 2030-cu ilə isə 2 milyarda çatacaq.⁹

Mətbuatda gedən qeyri-rəsmi məlumatlara görə isə, Azərbaycanda təxminən 500-dən çox sənədsiz bina, 50 minə yaxın sənədsiz fərdi yaşayış evi, o cümlədən 30 mindən çox sənədsiz mənzil vardır və bunların böyük əksəriyyəti Bakı şəhərinə aiddir.¹⁰ Həmin evlərdə 2 milyondan çox sakin yaşayır. Ekspertlərin açıqlamalarına görə, 2015, 2016 və 2017-ci il illərdə hər bir il üzrə təxminən 4-5 min qanunsuz ev tikilib.

Hətta bir neçə il əvvəl isə Bakı Şəhər İcra Hakimiyyəti hazırda paytaxt və paytaxtətrafi ərazilərdə tikilmiş sənədləşdirilməsi mümkün hesab edilən qanunsuz evlərin sayının 700 mindən artıq olduğunu açıqlayıb.¹¹

Özbaşına tikililərin səbəb olduğu problemlər

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

- Ölkədə təxminən 500 mindən çox sənədsiz ev üzrə 2 milyondan çox insan faktiki yaşadıqları yer üzrə rəsmi qeydə alınmışlar və onların rəsmi qeydə alındıqları ünvanlar formal xarakter daşıyır;

⁸ <http://www.constcourt.gov.az/decisions/52>

⁹ <https://unhabitat.org/un-habitat-self-assessment-report-2004/>

¹⁰ <http://modern.az/az/news/70648#gsc.tab=0>

¹¹ <http://bit.ly/2FWIc3g>

- Faktiki yaşadıkları yer üzrə qeydə alına bilməyən vətəndaşlar idarəetmə orqanları ilə münasibətlərdə hüquqi ünvanlarla bağlı problemlər yaşayır. Eyni zamanda bu hal əhalinin ölkədaxili miqrasiyasında da müəyyən problemlər yaradır;
- Bu şəxslər bütün səviyyəli seçkilər üzrə faktiki yaşadıkları yer üzrə seçici siyahılarına daxil edilmədiklərindən bir qayda olaraq seçkilərdə iştirak edə bilmirlər və seçici siyahılarının dəqiqləşdirilməsində də problemlər yaradırlar;
- Ölkədə təxminən 500 mindən çox tikili və həmin tikililərin altındakı torpaq sahələri əmlak və torpaq vergisinə cəlb edilmir və nəticədə büdcəyə ödənilməli külli miqdarda vəsait büdcədən kənar qalır (qeyd edək ki, bir sıra hallarda bələdiyyələr tərəfindən qanunsuz olaraq bu cür vergilər toplanır və bu vəsaitin hara mədaxil olunduğu məlum olmur). Bundan əlavə, bu cür tikililər və torpaqların faktiki alqı-satqısı və icarəsi üzrə rüsumlar və əldə edilən gəlirlər üzrə ödənişlər də büdcədən kənar qalıb;
- Bu tikililərin yerləşdiyi ərazilərdə sosial-infrastruktur və kommunikasiya layihələri ya həyata keçirilmir, ya da zəif həyata keçirilir;
- Bu ərazilərin böyük bir hissəsində uşaq bağçaları, məktəblər, mədəniyyət müəssisələri və asudə vaxt mərkəzləri fəaliyyət göstərmir.

Özbaşına tikintilərin meydana gəlmə səbəbləri

Azərbaycanda özbaşına tikintilərin meydana gəlmə səbəbləri aşağıdakı kimi qruplaşdırıla bilər:

- urbanizasiyaya gətirib çıxaran tarixi, siyasi, sosial və iqtisadi şərait;
- planlaşdırmanın olmaması;
- qanunvericiliyin ziddiyyətli və mürəkkəb olması;
- torpaqların əldə olunması və tikinti icazələri sahəsində həddindən artıq bürokratiya, korrupsiya;
- mənzillərin əldə edilməsinə əlçatan mexanizmlərin olmaması, yoxsulluq və marginallaşma;
- şəhərsalma qaydalarına əməl olunmasında dövlət orqanları və yerli özünüidarəetmə orqanları tərəfindən nəzarət edilməməsi;
- məqsədli təyinatına zidd olaraq (məsələn, kənd təsərrüfatı təyinatlı) torpaqların qanunsuz ayrılması və üzərində qanunsuz tikinti aparılması;
- məcburi köçkünlərin kütləvi axını (Qarabağ müharibəsi, Ermənistandan deportasiya);
- siyasi konyuktura və s..

Bu prosesə əsl start verən hadisə 1999-cu ildə bələdiyyələrin yaranması ilə eyni zamanda fərdi yaşayış üçün torpaq səlahiyyətlərinin yerli özünüidarəetmə orqanlarına ötürülməsi olub. Bələdiyyələrin torpaq üzərindəki mülkiyyət hüquqlarının onların ərazisindəki və əraziyə yaxın olan, lakin mülkiyyətində olmayan torpaqların sürətlə tikinti mühitinə çevrilməsi bir neçə ildən sonra genişmiqyaslı tikinti fəaliyyətinin həyata keçirilməsinə, qanunsuz tikintilərin artmasına səbəb olub. Bununla əlaqədar 1999-cu ildə qəbul edilmiş Mülki Məcəllə və Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsinə özbaşına tikintilər və özbaşına zəbt edilmiş torpaq sahələri ilə bağlı müddəalar əlavə edilmiş və onun nəticələri müəyyən edilib. 2007-ci ildən isə bələdiyyələrin səlahiyyətindən torpaq sahələrinin ayrılmasının alınması ilə paralel qeyd olunan məcəllələrdə daha sərt qaydalar müəyyən edilərək, Mülki Məcəllənin 180-ci maddəsinə 4-cü bənd əlavə edilmiş, Şəhərsalama və Tikinti Məcəlləsindən isə 111.3-cü maddəsindən 2-ci cümlə çıxarılmış, bu sahədə vəziyyət daha da gərginləşib.

Hazırkı dövrdə, xüsusən inkişaf etməkdə olan dövlətlərdə yeni növ urbanizasiya baş verir. Kənd yerlərində yaşayan yoxsul insanlar iş yeri və yoxsulluqdan qurtulmağın yeni imkanlarını əldə etmək üçün şəhərlərə üz tuturlar. Həmin miqrantlar əsasən yoxsullardan ibarətdir və onların adekvat yaşayış sahəsi əldə etmək imkanları yoxdur. Buna görə, onlar gecəqondularda və yaxud sənədləşdirilməmiş evlərdə yaşamaq məcburiyyətində qalırlar. 2000-ci illərdə Azərbaycandakı mənzil böhranı və Bakı şəhərinin məskunlaşmanın artması böyük miqyaslara malik olan torpaq sahələrinin zəbt olunmasına yol açıb.

Hazırda Bakı şəhərində özbaşına tikintilərin böyük hissəsi (bəzi məlumatlara əsasən hətta 90%-i) fərdi yaşayış evlərinin, qalan hissəsi isə kommersiya və digər obyektlərin payına düşür. Özbaşına tikintilərin əksəriyyəti Bakı şəhəri Binəqədi rayonu və Abşeron rayonundadır.

Ən böyük narahatlıq isə magistral boru kəmərlərinin, yüksək gərginlikli elektrik şəbəkələrinin, nəqliyyat infrastrukturunu obyektlərinin və suların mühafizə zonalarında, neft və qaz yataqlarının işlənməsi üçün təsərrüfat subyektlərinin istifadəsində olan torpaq sahələrində inşa edilmiş yaşayış evləri və digər tikililərlə bağlıdır.

Özbaşına hesab edilən tikintilərin bəzilərinə dair bələdiyyə qərarı, torpağa dair bələdiyyələrin alqı-satqı sənədi, layihə - cizgi sənədləri, qeydiyyat sənədləri var. Bəzi hallarda tikintinin bir hissəsinə dair sənəd var, bəzi hallarda isə tikintilərlə sənədlər arasında uyğunsuzluq mövcuddur. Əksər sənədlər qanunvericiliyə və real tikintiyə uyğun deyil. Bəzi qanunsuz evlərin ünvanları belə yoxdur. Bununla əlaqədar məhkəmələrdə müxtəlif dövlət qurumları tərəfindən iddialar qaldırılır və qeyd olunan evlərin və digər tikililərin sökülməsi tələb olunur. Nəticədə, bu bir çox konfliktlərə, bir sıra ailələrin mülkiyyət, mənzil və digər əlaqəli hüquqlarının kobud şəkildə pozulmasına gətirib çıxarır.

Məhkəmə bu tip işlərə baxarkən mülkiyyət hüququ ilə bağlı bir sıra məqamları nəzərə almır, mülki qanunvericilikdən irəli gələn mülkiyyət hüquqlarının anlayışına istinad edir və çox halda qəbul etdikləri qərarlar mülkiyyət hüquqlarının pozulmasına gətirib çıxarır. Məhkəmələrə daxil olan işlərin əksəriyyəti magistral boru kəmərlərinin, yüksək gərginlikli elektrik şəbəkələrinin, nəqliyyat infrastrukturunu obyektlərinin və suların mühafizə zonalarında, neft və qaz yataqlarının işlənməsi üçün təsərrüfat subyektlərinin istifadəsində olan torpaq sahələrində inşa edilmiş yaşayış evləri və digər tikililərlə bağlıdır.

2016-2017-ci illər üzrə çıxarılmış bir sıra məhkəmə qərarlarının təhlil olunması zamanı müəyyən olunub ki, məhkəmələr tərəfindən Avropa İnsan Hüquqları Məhkəməsinin təcrübəsinə uyğun olaraq, mülkiyyət, mənzil hüquqlarının olub-olmaması, bu hüquqlara müdaxilənin ictimai maraqlar, ədalətli tarazlıq və hüquqi müəyyənlik prinsiplərinə uyğunluğu yoxlanılır.

Özbaşına tikintilərin sökülməsinə dair istər məhkəmə, istər icra hakimiyyəti orqanları tərəfindən qərar qəbul edilərkən bu qərarın ictimai ehtiyaclara, cəmiyyətin maraqlarına və ümumi mənafeələrə nəminə həyata keçirilməsi araşdırılır. Kütləvi şəkildə özbaşına tikintilərin sökülməsi zamanı həmin ərazidə yaşayanların mənafeələrinə uyğun olaraq, müvafiq infrastrukturun (boru kəmərləri, elektrik xətləri, nəqliyyat infrastrukturunun) yerinin dəyişdirilməsi, infrastrukturun qalması və söküntülərin aparılmasının ictimai maraqlara hansı səviyyədə xidmət etməsi səviyyəsi qiymətləndirilmir, müdaxiləni istisna edən və ya nisbətən daha kiçik miqyaslarda bu hüquqlara toxunan başqa alternativlərin mövcudluğu müzakirə edilmir. Bir qayda olaraq, sökülməsi qərara alınan yaşayış evlərinin bir çox şəxslərin, ailələrin yeganə yaşayış yeri olması, həmin mənzildə artıq uzun müddət yaşaması, daşınmaz əmlakı əldə etmək dövlət orqanlarına rəsmi və ya qeyri-rəsmi haqq ödəməsi, qanuni gözləntilərinin olması, həmin mənzildə uşaqların, əlillərin, məcburi köçkünlərin və digər zəif müdafiə olunan əhali qruplarının yaşaması və onların müvafiq hüquqları nəzərə alınmır.

Məhkəmələr tərəfindən mülkiyyət hüquqlarını müdaxiləni əks etdirən digər mənfəətli təcrübə ədalətli tarazlığın gözlənilməməsi ilə bağlıdır. Özbaşına tikintilərin sökülməsi barədə qərarlar qəbul edilərkən nəinki şəxslərə kompensasiya ödənilir, hətta məhkəmə və söküntü xərcləri onların üzərinə qoyulur. Mənzildə qeydiyyatda olan şəxslərin mülkiyyət hüquqlarının tanınmaması ilə yanaşı, onların mənzil hüquqları da müdaxiləyə məruz qalır. Halbuki, ədalətli tarazlıq prinsipinə əsasən həyata keçirilən tədbirlər nəticəsində ictimai maraqlar nəminə fərdlərin üzərinə ayrıca və həddindən artıq yük qoyulmamalı, bu cür tarazlığın qorunması üçün bu yük müvafiq qaydada və ədalətli şəkildə kompensasiya edilməlidir.

Ciddi narahatlıq yaradan amillərdən biri də hüquqi müəyyənlik prinsipinə əməl olunmamasıdır:

- Qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş mülkiyyətin anlayışı mülkiyyət hüquqlarını pozur, onun dar çərçivədə tətbiqini şərtləndirir; Eyni vəziyyətə dair müxtəlif qərarlar qəbul edilir. İki iş üzrə tikilinin təhlükəli obyektin mühafizə zolağına düşməsi qeyd edilsə də, birinci halda şəxsin mülkiyyət hüquqları tanınır (çünki şəxsin əmlaka dair hüquqlarının dövlət qeydiyyatına dair çıxarışı mövcuddur) və söküntünün həyata keçirilməsinə dair iddia tələbi rədd edilir, digərində isə (bu halda bələdiyyə qərarı var, lakin çıxarış yoxdur) tələb təmin edilir.

- Qanunvericilikdə əqlabətən əldə etmə müddətləri nəzərdə tutulmayıb, bu cür müddətlər və hüquqi gözləntilərə məhkəmə və icra hakimiyyəti orqanları tərəfindən müvafiq qiymət verilmir və nəzərə alınmır;

- Özbaşına tikintisinin sökülməsi tələb edilən şəxsin müvafiq əraziyə daha əvvəl sahiblənməsi kimi məsələlər müəyyən edilmir, müddətlər araşdırılır.

- Məhkəmələr tərəfindən işlərə baxılan zaman bir çox hallarda, xüsusən tikilinin mühafizə zolağında yerləşməsi və onun sökülməsi məsələsi araşdırılarkən məhkəmə tikinti-

texniki ekspertizasının rəyinə istinad olunur. Lakin bu rəylər verilərkən bir qayda olaraq hər hansı əraziyə baxış keçirilmir, sənədlər üzərində olan məlumatlara istinad edilir, dövlət orqanlarından verilən məlumata əsasən tutaq ki, sahə hər hansı neft əmliyyat şirkətinin ərazisi hesab edilirsə, rəydə mübahisəli tikilinin qeyd edilən infrastrukturun mühafizə zolağında olması göstərilir, hər hansı ölçmə aparılmır. Buna görə də, məhkəmə qətnamələrindən də görüldüyü kimi, bir sıra hallarda tikilinin mühafizə zolağına düşməsi ümumi sözlərlə göstərilir və hər hansı rəqəmlər göstərilir. Məhkəmələr tərəfindən isə mülki-prosessual qanunvericiliyin tələblərinə zidd olaraq mütləq sübut kimi qəbul edilir, mübahisələndirilmir, şübhə altına alınmır.

- Buna şərait yaradan məqamlardan biri də qanunvericilikdəki ziddiyyətlə bağlıdır. Qanunvericilik bu və ya digər kateqoriyaya aid edilməmiş torpaqların dövlətin¹², yoxsa bələdiyyənin¹³ mülkiyyətində olmasını ziddiyyətli şəkildə müəyyən etmişdir. Bu cür ziddiyyət yuxarıda qeyd edilən "torpaq sahəsinin kimin balansında olması" ilə bağlı problemlərin həllini çətinləşdirən amillərdəndir. Bələdiyyə hesab edir ki, dövlətə və ya fiziki, hüquqi şəxslərin mülkiyyətində deyilsə, deməli, bələdiyyənin mülkiyyətindədir, dövlət isə hesab edir ki, əksinə, bələdiyyə və fiziki, hüquqi şəxslərin mülkiyyətində olmayan torpaqlar dövlətin mülkiyyətindədir.

- Söküntünün həyata keçirilməsinə dair iddialar, hansı tikilinin sökülməsi, hansının saxlanması və ya qərarların qəbulu üçün vahid meyar tətbiq olunmur, seçmə üsulla aparılır. Eyni ərazidə digər tikililərin, məktəblərin, ictimai iaşə obyektlərinin olmasına, sahibliklərinin legitim (leqal olmasa da) olması ilə bağlı arxayın gözləntilərinin olmasına, bu barədə məhkəmələrə məlumat verilməsinə, eyni ərazidə yalnız tək-tük evlərin sökülməsinə, qalanlarına isə toxunulmamasının bildirilməsinə baxmayaraq, buna əhəmiyyət verilmir, qərarın çıxarılması üçün maneə hesab edilmir.

- Məhkəmə qərarları ilə və ya bu cür qərar qəbul edilmədən söküntülər səlahiyyəti olmayan şəxslər tərəfindən icra edilir, söküntülər aparılır. Halbuki, yalnız məhkəmə qərarı əsasında və yalnız icra məmurları tərəfindən icra həyata keçirilməlidir.

Qeydiyyatı olmayan evlərin sənədləşdirilməsi sahəsində dövlət orqanları tərəfindən bu günə qədər atılan addımlar

Qeydiyyatı olmayan evlərin sənədləşdirilməsi istiqamətində prezident İlham Əliyev 2011-ci ilin martında Bakı Şəhər İcra Hakimiyyətində ölkəmizin paytaxtı və şəhəratrafı qəsəbələrin sosial-iqtisadi inkişafına dair müşavirədə aidiyyəti qurumlara tapşırıqlar verib. Tapşırıqla əsasən, aidiyyəti dövlət orqanları paytaxtda olan qeydiyyatı olmayan tikililərin siyahısını dəqiqləşdirməli və onların sənədləşdirilməsi ilə bağlı proqram hazırlamalı idi. Həmin vaxtdan 6 ildən çox müddət keçməsinə baxmayaraq, prosesin nəinki başlaması, heç hansı mərhələdə

¹² Fiziki, hüquqi şəxslərin və ya bələdiyyələrin mülkiyyətində olmayan torpaq və digər təbii ehtiyatlar dövlət mülkiyyətidir (Mülki Məcəllə, 155.2).

¹³ Müvafiq inzibati ərazi daxilində qanunvericiliklə müəyyən olunmuş qaydada dövlət mülkiyyətində saxlanılmış və xüsusi mülkiyyətə verilmiş torpaqlar çıxılmaqla qalan torpaqlar bələdiyyə torpaqlarıdır ("Bələdiyyə torpaqlarının idarə edilməsi haqqında" Azərbaycan Respublikasının qanunu, 2.1).

olması barədə bir məlumat yoxdur.¹⁴ Təəssüf ki, bu barədə nə ƏMDK, nə də Bakı Şəhər İH ictimaiyyət üçün hər hansı açıqlama veriblər.

Halbuki, 2011-ci il martın 9-da Bakı Şəhər İcra Hakimiyyətində paytaxtətrafi qəsəbələrin sosial-iqtisadi inkişafına dair keçirilən müşavirədə Prezident İlham Əliyev çıxışında bu məsələdə mövqeyini konkret və qəti ifadə etmişdi:

"Bakıda evlərin qeydiyyatına alınması problemi var. Ancaq biz elə etməliyik ki, bu problem həll olunarkən xoşagəlməz halların qarşısını tam şəkildə ala bilək. O evlər qeydiyyata alınmalıdır. Amma sirr deyil ki, qeydiyyata alınma zamanı əsassız tələblər də irəli sürülə bilər, rüşvət, əsassız maraqlar da ola bilər. Bu da reallıqdır. Ona görə də Hacıbala Abutalıbova göstəriş vermişəm, bu məsələnin həlli üçün şəffaf mexanizm işlənilməlidir ki, biz burada korrupsiyanı, rüşvətخورluğu tamamilə aradan götürək. Yoxsa xoşniyyətli bir təşəbbüs yenə də bəzi adamların tamahkarlığı ucbatından bizə ancaq problemlər gətirə bilər"¹⁵

2012-ci il iyunun 27-də Prezident növbəti dəfə bu məsələyə müdaxilə edib və "Magistral boru kəmərlərinin, yüksək gərginlikli elektrik şəbəkələrinin, nəqliyyat infrastrukturu obyektlərinin və suların mühafizə zonalarında, neft və qaz yataqlarının işlənməsi üçün təsərrüfat subyektlərinin istifadəsində olan torpaq sahələrində inşa edilmiş yaşayış evləri və digər tikililərlə bağlı məsələlərin tənzimlənməsi məqsədi ilə komissiya yaradılması haqqında" Sərəncam verib. Sərəncamda magistr al boru kəmərlərinin, yüksək gərginlikli elektrik şəbəkələrinin, nəqliyyat infrastrukturu obyektlərinin və suların mühafizə zonalarında, neft və qaz yataqlarının işlənməsi üçün təsərrüfat subyektlərinin istifadəsində olan torpaq sahələrində inşa edilmiş yaşayış evləri və digər tikililərlə bağlı məsələlərin tənzimlənməsi məqsədi ilə yüksək rəngli dövlət məmurlarından ibarət komissiya yaradılıb.

Bundan başqa, Sərəncamda Ali Məhkəmənin sədrinə və Baş Prokurora tövsiyə olunub ki, komissiyanın fəaliyyətində iştirak etsinlər. Komissiyaya tapşırılmışdı ki, sərəncamın 1-ci hissəsində göstərilən torpaq sahələrində inşa edilmiş yaşayış evləri, digər tikililərlə bağlı məsələlər araşdırılsın və iqtisadi, sosial və hüquqi aspektlərin qiymətləndirilməsinin nəticələrinə əsaslanan təkliflərini üç ay müddətində ölkə prezidentinə təqdim etsinlər. Bununla yanaşı, onu da qeyd edək ki, mətbuatdan verilən məlumatlara görə, sözügedən məsələnin hüquqi tənzimlənməsi ilə bağlı Mülkiyyət hüquqları qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada rəsmiləşdirilməyən yaşayış evləri və torpaq sahələri üzərində hüquqların leqallaşdırılması haqqında Qanun layihəsi hazırlanıb və Milli Məclisə təqdim edilib.

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

¹⁴ <http://istipress.com/sosial/10-04-2017/prezidentin-bu-problemin-helli-ile-bagli-gosterisi-icra-olunmur-video>

¹⁵ <http://modern.az/az/news/144171#gsc.tab=0>

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

Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2015-ci 13 yanvar və 15 oktyabr tarixli fərmanları

Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 13 yanvar 2015-ci il tarixli Fərmanı ilə “Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu qüvvəyə minənədək əldə edilmiş və yaranmış daşınmaz əmlak obyektləri üzərində hüquqların əldə edilməsini təsdiq edən sənədlərin Siyahısı” müəyyən edildi.

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

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

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

Qeyd edək ki, bu fərmanlaradək əvvəllər bu cür daşınmaz əmlak üzərində hüquqların əldə edilməsini təsdiq edən həmin sənədlər üzrə daşınmaz əmlak üzərində mülkiyyət hüquqlarının qeydiyyatı mümkün idi. DƏDRX-in 2016-cı il tarixli məlumatlarına görə, bu sənədlər üzrə 30 minə yaxın daşınmaz əmlak üzərində mülkiyyət hüquqları qeydə alınıb. 2017-ci illə bağlı sorğumuza isə DƏDRX tərəfindən hər hansı məlumat verilməyib.

Beynəlxalq qanunvericilik

Azərbaycan 13 avqust 1992-ci il tarixdə BMT-nin İqtisadi, Sosial və Mədəni Hüquqlara Dair Konvensiyasına ratifikasiya edib. Ölkə həm də 15 aprel 2002-ci il tarixindən İnsan hüquqlarının və əsas azadlıqların müdafiəsi haqqında Konvensiyanın iştirakçısı kimi Avropa Məhkəməsinin yurisdiksiyası altında məcburi köçürülməni və evlərin zorla dağıdılmasını qadağan edən beynəlxalq öhdəliklərə sahibdir. Konvensiyanın 46-cı maddəsinə görə, Avropa Məhkəməsinin qərarları, bu Konvensiyanı ratifikasiya etmiş dövlətlər üçün məcburidir.

Traktorlar İsveçə qarşı məhkəmə işində Avropa Məhkəməsi vurğulayıb ki, ərizəçinin torpağa istifadə hüququ və gələcəkdə ondan fayda götürməsi barədə gözləntiləri də mülkiyyət hüququnu təşkil edir, bu hüquq Avropa Konvensiyasının 1 sayılı protokolunun 1-ci maddəsinin (mülkiyyət hüququ) müdafiə dairəsinə düşür.¹⁶

Eyni zamanda, Avropa Məhkəməsinin bir sıra qərarlarında da mənzil anlayışı məzmun etibarlı ilə daha geniş ifadə edilib. Məhkəmə *Moreno Gomez İspaniyaya qarşı* iş üzrə qərarında göstərilib ki, mənzil fiziki olaraq müəyyən edilən ailə və şəxsi həyatın yerləşdiyi sahədir¹⁷. Mənzil hüququnun ehtimal edilən pozuntusu baş verən zaman yaşayış yeri (mənzil) anlayışının müəyyən edilməsi Məhkəmənin presedent hüququna görə həlledici deyil (*Gillou Birləşmiş Krallığa qarşı*¹⁸ və *Bukley Birləşmiş Krallığa qarşı*¹⁹).

Qanunsuz olaraq zəbt edilmiş yaşayış yeri də mənzil kimi nəzərə alınır. Mənzil anlayışı, mövcud olan (*Loizidu Türkiyəyə qarşı*²⁰), mənzilləri, torpağı özündə ehtiva etməklə ənənəvi yaşayış məkanı ilə məhdudlaşmır (*Bukley Birləşmiş Krallığa qarşı*).

*Konnor Birləşmiş Krallığa qarşı*²¹ işdə (2004) Məhkəmə qərara almışdır ki, qaraçıların məcburi köçürülməsi zamanı Konvensiyanın 8-ci maddəsində müdafiə olunan mənzil hüququnun pozuntusu baş vermişdir, hansı ki, ərizəçilərin sahib olduqları yaşayış yerinə qanunən malik olmaları üçün hər hansı müqavilə və ya mülkiyyət hüquqları mövcud deyildi.

Avropa İnsan Hüquqları Məhkəməsinin digər prezidentlərindən də məlum olur ki, şəxslərin inşa etdikləri qanunsuz (özbaşına) tikililərə dövlətdən bilərəkdən illərlə göz yumursa və onunla bağlı hər hansı tədbir görmürsə, Avropa Məhkəməsi bunu dövlətin susması ilə həmin tikiliyə şəxsin real mülkiyyət hüququ gözləntisinin yaranmasını və bu gözləntinin də Konvensiyanın mənasında “mülkiyyət” sayılması kimi qiymətləndirir. (*Öner Yıldız Türkiyəyə qarşı*)²²

Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətində olan mövcud problemlər

Araşdırmalar nəticəsində Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətində aşağıdakı problemlər aşkarlandı:

12. *Hüquqların qeydiyyatı və arayışların verilməsi üçün müəyyən olunan müddətlər uzunluğu və çox vaxt aparması.* “Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanuna 29.04.2016-cı ildən qüvvəyə minmiş dəyişikliyə əsasən dövlət qeydiyyatı müddəti 20 gündən 10 günədək qısaldılmasına baxmaraq yenə də bu müddətlər çox uzundur. Belə ki, hüquqların qeydiyyatı üçün müəyyən olunan ən qısa müddət 3 gün və daha çoxdur. Daşınmaz əmlakın reyestrdən çıxarışı üçün müəyyən edilmiş müddət 15 gün təşkil edir. Halbuki qabaqcıl təcrübəyə malik olan ölkələrdə belə qeydiyyat bir neçə saat ərzində başa çatır.

¹⁶ <http://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-57586>

¹⁷ [https://hudoc.echr.coe.int/eng#{"itemid":\["001-67478"\]}](https://hudoc.echr.coe.int/eng#{)

¹⁸ <http://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-57492>

¹⁹ <http://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-58076>

²⁰ <http://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-58007>

²¹ <http://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-61333>

²² <http://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-67614>

13. *Vahid məlumat bazasının olmaması.* Daşınmaz əmlakla bağlı əqdlərin təsdiqi, hüquqların qeydə alınması ilə məşğul olan orqanların vahid məlumat bazasının olmaması nəticəsində daşınmaz əmlak üzərində hüquqların həyata keçirilməsində müddətlərin süni surətdə uzanmasına və əlavə rəsmi və qeyri-rəsmi xərclərinin yaranmasına səbəb olur. Notariat orqanları ilə DƏRX-nin vahid məlumat bazası yoxdur. Məsələn, əmlakın alqı-satqısı və digər hüquqların həyata keçirilməsi ilə bağlı əqdlərin notariat qaydasında təsdiq olunması üçün Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətindən arayış təqdim olunmalıdır. Belə forma təqdim olunmadan əqdlərin notariat qaydasında təsdiqi mümkün deyil. Belə formanın alınması uzun müddət vaxt tələb edir və bu xidmət ödənişlidir. Halbuki daşınmaz əmlaka dair vahid məlumat bazasının olması bu tipli arayışlara ehtiyacı aradan qaldırır.
14. *Faktiki mülkiyyətdə olan əmlaka hüquqların tanınması ilə bağlı olan problemlər.* Faktiki mülkiyyətdə olan əmlak iqtisadi dövriyyədən kənar qalması və nəticədə vergilər toplanmaması və əmlak üzərində hüquqlar qeyri hüquq müstəvisində həyata keçirilməsi. (bax yuxarıda özbaşına tikililər).
15. *Tikililərin müvafiq dövlət komissiyası tərəfindən qəbul olunmayanadək Reyestərə daxil edilməsi.* Bakı şəhərində və ölkənin müxtəlif şəhər və qəsəbələrində tikilmiş minlərlə çoxmənzilli yaşayış binaları mövcuddur ki, bu binalarda mənzil alan insanlar uzun illərdir yaşamalarına baxmayaraq onlara mülkiyyəti təsdiq edən hər hansı sənəd verilmir və bu mənzillərə dair Dövlət Reyestrində hər hansı qeydiyyat aparılmayıb. Səbəb həmin binaların dövlət komissiyası tərəfindən qəbul edilməməsi və istismar aktlarının tərtib olunmayıb. Halbuki insanlar bu mənzillər üçün tam məbləği ödəmişdir. Məhz bu səbəbdən belə mənzillər üzərində hüquqların həyata keçirilməsi, hüquqdan kənar vasitələrlə və ya “hüquqi don geyindirmə” üsulu ilə həyata keçirilir.
16. *Kəmərlərin keçdiyi yüklü torpaq sahələrinin mühafizə zonaları müəyyən edilməməsi.* Bu həmin ərazilərdə yerləşən mülklərin qeydiyyatı ilə bağlı ciddi problemlər yaradır.
17. *Torpaq sahələrinin dəqiq hüdudlarının bəlli olmaması.* Torpaq islahatı nisbətən qısa müddətdə-2 il ərzində başa çatdığı üçün pay torpaqları üçün, verilən torpaq sahələrinin dövlət aktında əks olunan planı ilə faktiki olaraq paylanmış torpaq sahələri arasında fərqlər mövcudluğu onların qeydiyyatı zamanı ciddi problemlərə yol açır.
18. *Mülkiyyətçilərin daşınmaz əmlaka dair reyestr və kadastr məlumatlarına çıxışının təmin olunmaması.* Mülkiyyət sahibinin daşınmaz əmlakla bağlı reyestr məlumatlarına, həmçinin əgər daşınmaz əmlak torpaq sahəsidirsə, həm də kadastr məlumatlarına çıxışı təmin edilməmişdir. Qabaqcıl ölkələrin təcrübəsində hər kəsin internet vasitəsi ilə daşınmaz əmlak barədə reyestr məlumatlarına, həmçinin torpaq mülkiyyəti ilə bağlı kadastr məlumatlarına çıxış imkanı vardır.
19. *Daşınmaz əmlakın alqı-satqısı və digər əməliyyatlarla notariat kontorları tərəfindən təsdiq olunması.* Daşınmaz əmlakın alqı-satqısı və digər əməliyyatlarla bağlı notariat hərəkətlərinin aparıldığı yerlərdə göstərilən pullu xidmətlər üçün tariflər təsnif olunsada, bu aydın deyil və prosedurlar dəqiq göstərilməyib.
20. *Bürokratik əngəllər və süründürməçilik.* 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 məhkəmələrə gedən şikayətlər arasında bu sahə ilə bağlı şikayətlər çoxluq təşkil edir.

21. *Reseystrlə bağlı bütün problemlərin yeganə həlli yolunun məhkəmələrdən keçməsi.* Daşınmaz əmlakın dövlət qeydiyyatı ilə bağlı şikayətlərlə məhkəmələr yüklənib. Bu, həm də inzibati orqanların yarıtmaz işinin göstəricisidir. Lakin vahid məhkəmə praktikasının olmaması, məhkəmələrin oxşaq işlərlə bağlı bəzən fərqli qərarlar verməsi bu sahədə xaosu daha da artırır.
22. *İnsanların məlumatsızlığı.* Problemin həlli yolunda ictimaiyyətlə əlaqələrin artırılması vacibdir. Hazırda insanların məlumatsızlığı səbəbindən onlar öz hüquqlarını reallaşdırmaqda çətinliklərlə üzləşirlər.

IV. NƏTİCƏ

Hesabatın tərtib edilməsi zamanı aparılan araşdırmalarımız nəticəsində problemin təkcə Bakı və Bakıtrafı ərazilərdə mövcud olmadığını, ümumrespublika xarakter daşdığı müəşahidə etdik. Bununla yanaşı problemin daşınmaz əmlakın bütün növləri üzrə – fərdi yaşayış evləri və bağ evləri, çoxmənzilli binalar, torpaq sahələri, qeyri-yasayış sahələri və digərləri üzrə mövcud olması barədə faktlar müəyyən edildi.

Daşınmaz əmlakın qeydiyyatını tənzimləyən normativ aktların monitorinqi zamanı qanunvericilikdə də müəyyən ziddiyyətlərin və boşluqların mövcud olması aşkar edildi. Bu ziddiyyətlərin başında isə “mülkiyyət hüququ” anlayışının qüsurlu şəkildə müəyyən edilməsi dayanmaqdadır. Belə ki, AR Mülki Məcəlləsinin monitorinqi zamanı mülkiyyət hüququnun əldə edilməsi ilə bağlı olan normalar arasında ziddiyyətlərin mövcudluğu müəyyən edilmişdir. Bu ziddiyyətlər isə praktikada problemin yaranmasına gətirib çıxaran əsas səbəblərdən biridir.

Praktikada yaranan problemlərin ikinci səbəbi isə qeydiyyatdan keçə bilməyən əmlakların “özbaşına tikinti” hesab edilmələridir. Özbaşına tikintilərin artması şəhərsalma qaydalarının pozulmasına və dövlət qurumlarının buna nəzarətinin zəyifləməsinə gətirib çıxarmaqdadır. Bu situasiya isə qarşısı alınmazsa çox böyük fəsadlara səbəb ola bilər.

Sənədsiz evlərin qeydiyyata alınması prosesinin sürətləndirilməsində ən effektiv addım Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2015-ci 13 yanvar və 15 oktyabr tarixli fərmanlarının qəbul edilməsi oldu. Belə ki, bu fərmanlar “Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu qüvvəyə minənədək əldə edilmiş və yaranmış daşınmaz əmlak obyektləri üzərində mülkiyyət hüquqların əldə edilməsi üçün müvafiq sənədlərin siyahısını müəyyənləşdirməkdədir. Sözügedən fərmanların qəbul edilməsi nəticəsində ölkədə 30 minə yaxın daşınmaz əmlak qeydiyyata alınmışdır.

Araşdırmalarımız nəticəsində problemin qanuni aspekti ilə yanaşı bəzi praktiki maneələr səbəbindən yaranması faktları da müəyyən edilmişdir. Bürokratik əngəllərin mövcud olması, “bir pəncərə” sisteminin mövcud olmaması, elektron xidmətlərin kifayət qədər effektiv işləməməsi və s. kimi məsələlər bu cür praktiki maneələrə misal göstərilə bilər.

V. TÖVSIYƏLƏR

1. Prezident İlham Əliyevin 2011-ci ilin martında Bakı Şəhər İcra Hakimiyyətində Bakı şəhəri və şəhərətrafi qəsəbələrin sosial-iqtisadi inkişafına dair müşavirədə sənədsiz evlərin rəsmiləşdirilməsi ilə bağlı verdiyi tapşırıqlar üzrə işlər gücləndirilməli və bu proses mümkün tezliklə başa çatdırılmalıdır. Bununla bağlı müvafiq dövlət qurumları indiyədək görülən və bundan sonra görülməli işlərlə bağlı ictimaiyyəti məlumatlandırmalıdır;
2. Müəyyən dövr üzrə özbaşına tikilmiş və ya digər səbəblərdən sənədləşdirilməmiş fərdi yaşayış evləri üzərində mülkiyyət hüquqlarının qeydiyyatı ilə bağlı Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi və “Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında” qanun da daxil olmaqla, digər müvafiq qanunvericilik aktlarında zəruri dəyişikliklər və əlavələr etməklə hüquqi baza formalaşdırılmalıdır;
3. Əsasən sovetlər dövründə vətəndaşlara verilən yaşayış evləri üzərində mülkiyyət hüquqlarının qeydiyyatı ilə bağlı problemlər Mülki Məcəlləyə edilən sonuncu dəyişikliklər və 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 siyahısı” ilə öz həllini tapmışdır. Hesab edirik ki, bu təcrübə hazırkı sənədsiz evlərin sənədləşdirilməsi ilə bağlı problemin həlli üçün də tətbiq edilə bilər;
4. Məhkəmələr tərəfindən özbaşına (qanunsuz) tikililərlə bağlı mübahisələr üzrə məhkəmə araşdırmaları aparılarkən mübahisənin mümkün qədər Mülki Məcəllənin 178.6.-cı maddəsinə və Avropa İnsan Hüquqları Məhkəməsinin müvafiq qərarlarına müvafiq aparılması məqsədəuyğun hesab edilir;
5. Qanunsuz (özbaşına) tikintilərlə bağlı məhkəmə təcrübəsi ümumiləşdirilməli və bu barədə ictimaiyyətə məlumat verilməlidir. Torpaq sahəsi və digər daşınmaz əmlak obyektlərinə dair məhkəmə qərarlarına baxılması ilə bağlı Ali Məhkəmənin ümumi tövsiyələri hazırlanmalıdır;
6. Torpağın ayrılmasına və barəsində icazə, məlumatlandırma icraatı tətbiq edilən tikintilərə dair qaydalar bir qədər də sadələşdirilməli və burada korrupsiyaya imkan yarada biləcək mümkün hallar tamamilə aradan qaldırılmalıdır. Həmçinin, qanunvericilikdə tikinti təyinatlı torpaqların dairəsinin genişləndirilməsi ilə bağlı dəyişikliklər edilməlidir. İnzibati Xətalər Məcəlləsində barələrində məlumatlandırma və icazə icraatları tətbiq edilən tikintilər üzrə müraciətlərdən qanunsuz imtina və yayınmaya görə yüksək məbləğdə inzibati cərimələr müəyyən edilməlidir. Eyni zamanda barəsində məlumatlandırma icraatı tətbiq edilən fərdi yaşayış evlərinin və bağ evlərinin tikintisi, onların tikintisinə dövlət nəzarəti və tikilinin istismarı ilə bağlı vəzifəli şəxslərin qanunsuz hərəkətlərinə dair inzibati məsuliyyət müəyyən edilməlidir;
7. Bunlardan əlavə onu da qeyd edək ki, əvvəllər bələdiyyələr tərəfindən qanunsuz verilmiş və neft-qazçıxarma sahələrinə aid olan torpaq sahələrində aparılmış özbaşına tikililər məhkəmə qərarları olmadan kütləvi şəkildə sökülür. Bu da həmin tikililərin sahibləri ilə müvafiq qurumlar arasında münaqişələrə gətirib çıxarır və nəticədə sökülmüş tikili sahibləri heç bir kompensasiya ilə təmin edilmirlər. Bu torpaq sahələrini həmin şəxslərə rəsmi və ya qeyri-rəsmi satan bələdiyyə sədrləri isə, məsuliyyətdən kənarda qalırlar. Hesab edirik ki, bütün hallarda qanunsuz (özbaşına) tikintilər Mülki Məcəllənin 180.4.-cü maddəsinə uyğun olaraq məhkəmə qərarı

- əsasında sökülməli və sökülmüş tikiliyə görə tikili sahibinə kompensasiya ödənilməsinə dair qanunvericilikdə müvafiq dəyişikliklər və əlavələr aparılmalıdır.
8. İndiyədək siyahıya alınmış özbaşına (qanunsuz) tikintilərlə bağlı problemin həllinə dair konkret hallar üzrə təsnifat aparılmalı və buna müvafiq olaraq kompleks tədbirlər həyata keçirilməlidir. Belə ki, bu tikililərin müəyyən hissəsi əmlak amnistiyası yolu ilə, bir hissəsi digər yerlərdə yaşayış sahələri verilməklə, bir hissəsi məhkəmə qərarları ilə rəsmiləşdirilməli və onlar üzərində mülkiyyət hüquqları daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınmalıdır.
 9. Daşınmaz əmlaka dair vahid məlumat bazası yaradılmalı və həmin bazaya daşınmaz əmlak üzərində hüquqların həyata keçirilməsində iştirak edən bütün subyektlərin çıxışı olmalıdır. Bu həm vaxt, həm də vəsait qənaətinə gətirib çıxarar.
 10. Uzun illər ərzində faktiki sahiblikdə olan Daşınmaz Əmlakın Reyestri proseslərinə başlanmadan əvvəl müxtəlif orqanların qərarları ilə əldə edilmiş və ya tikilmi və ya hər hansı sənədi olmayan daşınmaz əşyaların inventarizasiyası aparılmalı və onlar mülki dövrüyyəyə daxil edilməlidir. Bunun üçün normativ hüquqi aktların qəbulu və uzunmüddətli inventarizasiya proseslərinin həyata keçirilməsi zəruridir.
 11. Mühafizə zonaları dəqiq müəyyən olunmalı və yüklü edilməlidir. Bununla bağlı serviditun verilməsi üçün müqavilələr bağlanmalı və Reyestrə daxil edilməlidir.
 12. Pay torpaqlarının mülkiyyətçilərinə torpaqların hüdudlarının dəqiqləşdirilməsi ilə bağlı təklif verilməlidir. Sərhədlərin dəqiqləşdirilməsi zamanı mülkiyyətçilər arasında razılaşmalar nəzərə alınmaqla faktiki hüdudlarla rəsmi hüdudlar arasında fərqlər aradan götürülməlidir. Bütün işlər dövlət vəsaiti hesabına həyata keçirilməli və mülkiyyətçilərdən hər hansı ödənişlər tələb edilməməlidir.
 13. Daşınmaz əmlakla bağlı reyestr məlumatlarına və torpaq mülkiyyəti ilə bağlı həm də kadastr məlumatlarına çıxış təmin edilməlidir. Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidməti təsis edilənədək (2006-cı il) daşınmaz əmlakla bağlı aparılmış hüquqların qeydiyyatı ilə bağlı bütün məlumatlar toplanaraq vahid reyestrə daxil edilməlidir.
 14. Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri sistemində şəffaflığın artırılması və qeydiyyatdan imtinanın səbəbləri barədə yazılı arayışın verilməsi təmin olunmalıdır.
 15. Korrupsiyaya qarşı mübarizə çərçivəsində daşınmaz əmlakın qeydiyyat işinin nəzarəti daha da gücləndirilməli, həmin halların səbəbləri araşdırılıb müvafiq tədbirlər görülməlidir. Televiziya və radio kanallarında əhaliyə mütəmadi olaraq Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyesterin əməkdaşları və Vətəndaş Cəmiyyətinin subyektləri də cəlb edilməklə birgə maarifləndirici proqramlar hazırlanmalıdır. Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyesterin fəaliyyəti ilə bağlı mütəmadi olaraq (ildə bir dəfədən az olmamaq şərti ilə) rəy sorğuları keçirilməli, rəy sorğusunun keçirilməsinə ekspert-mütəxəssislər, KİV, QHT və vətəndaş cəmiyyəti institutları nümayəndələri cəlb edilməlidir.

VI. QOŞMALAR

Qoşma 1 – Problemlə Problemlə şəxslərlə bağlı sorğu anketi:

Problemlə şəxslərlə bağlı sorğu anketi	
Müsahibə alınan şəxsin adı, soyadı və atasının adı.	
Müsahibə alınan şəxsin faktiki yaşayış yeri.	
Müsahibə alınan şəxsin qeydiyyatda olduğu ünvan.	
1. Faktiki olaraq əmlaka (torpağa, tikiliyə və s.) nə vaxtdan sahibsiniz? Qeyd: Konkret tarix, yoxursa neçə il və ya ay.	
2. Əmlaka necə sahib olmuşunuz?	
3. Əmlak (torpaq, tikili və s.) hansı qurum (bələdiyyə və ya konkret olaraq hansı icra hakimiyyəti orqanı) tərəfindən verilib?	
4. Tikinti zamanı hansı qurumlar əraziyə baxış keçirib?	
5. Tikintiyə hansı qurumlar müdaxilə edərək, tədbirlər görüb?	
6. Tikintiyə hansı qurumlar razılıq verir? Qeyd: Əgər bu halı təsdiq edən hər hansı sənəd varsa onun surətini götürün. (Aydan şəkildə çəkilmiş fotosəkil)	
7. Əmlaka görə kommunal xərclər ödəyirsinizmi? Qeyd: Əgər varsa kommunal xərclərin ödənilməsini təsdiq edən qəbzlərin surətini götürün. (Aydan şəkildə çəkilmiş fotosəkil)	
8. Əmlaka görə vergilər ödəyirsinizmi? (Hansı vergiləri ödəyir) Qeyd: Əgər varsa vergilərin ödənilməsini	

təsdiq edən qəbzlərin surətini götürün. (Aydan şəkildə çəkilmiş fotosəkil)	
9. Əmlakın sənədləşdirilməsi ilə bağlı müraciət etmisinizmi (hansı quruma)?	
10. Müraciətdən imtinaya səbəb kimi nə göstərib? Qey: Əgər varsa imtina haqqda qərarın surətini götürün. (Aydan şəkildə çəkilmiş fotosəkil)	
11. Həmin ərazidə oxşar stuasiyada olan əmlaklar varmı?	
12. Oxşar stuasiyada olan əmlaklar arasında sənədləşdirilənlər varmı?	
13. Əmlakın sənədləşdirilməsi ilə bağlı Məhkəməyə müraciət etmisinizmi?	
14. Məhkəmənin çıxardığı qətnamənin məzmunu. Qeyd: Əgər varsa qətnamənin surətini götürün. (Aydan şəkildə çəkilmiş fotosəkil)	

Qoşma 2 - Vəkillər və hüquq müdafiəçiləri ilə bağlı sorğu anketi:

Vəkillər və hüquq müdafiəçiləri ilə bağlı sorğu anketi	
Müsahibə alınan şəxsin adı, soyadı və atasının adı.	
Müsahibə alınan şəxsin əlaqə vasitələri.	
Müsahibə alınan şəxsin ünvanı.	
1. Evlərin sənədləşdirilməsi ilə bağlı məhkəmə mübahisələri sizin praktikanızda hansı tezliklə və nə şəkildə baş verir?	
2. Evlərin sənədləşdirilməsi ilə bağlı mövcud qanunverçilik və prosedurlar vətəndaşlar üçün hansı imkanlar yaradır və əvvəlki dövrlərlə müqayisədə hansı yenilikləri	

qeyd etmək olar?	
3. Bu mübahisələrin əsas yaranma səbəbləri sizcə nələrdir?	
4. Sizcə qanunvericlikdən doğan problemlər hansılardır?	
5. Qanunvericlikdəki bu problemlər əsasən hansı nəticələrə səbəb olur?	
6. Azərbaycanda bu sahədəki qanunverilik sizcə nə dərəcədə keyfiyyətli və effektivdir?	
7. Qanunvericiliyin və mövcud prosedurların ən zəif cəhəti kimi hansı məqamları qeyd edərdiniz?	
8. Problemin həlli üçün qanunvericiliyin hansı normalarını dəyişməyini (nə şəkildə?) və yaxud çıxarılmadığını tövsiyə edərsiz?	
9. Evlərin sənədləşdirilməsi ilə bağlı mövcud prosedurların praktikada tətbiqi zamanı hansı problemlər meydana çıxır?	
10. Praktikada qanunvericiliyin normaları nə dərəcədə tətbiq olunur?	
11. Bu sahədə məhkəmə baxış iclasları necədir?	
12. Məhkəmələrin evlərin sənədləşdirilməsi mübahisələri ilə bağlı praktikada formalaşmış xüsusi bir mövqeyi varmı?	
13. Sizcə bu sahədə çıxarılmış məhkəmə qərarları ümumiyyətlə ədalətli təmin edirmi?	
14. Məhkəmə qərarlarının icrası praktikası əsasən necədir? DƏDRX həmin qərarlara riayət edirmi?	
15. Xüsusi qeyd, tövsiyə və yaxud əlavə varmı?	

Qoşma 3 – Qanunvericiliyin monitorinq meyarları:

Daşınmaz əmlakın qeydiyyatı ilə bağlı qanunvericiliyin monitorinq meyarları	
1.	Müvafiq normativ aktda daşınmaz əmlakın qeydiyyatını tənzimləyən normaların məzmununun konkretliliyi
4.	Normativ boşluqlar
5.	Müvafiq normaların AR Konstitusiyasına uyğunluğu
6.	Bu sahədə mövcud olan digər normativ aktlarda ziddiyyət təşkil edən normaların mövcudluğu
7.	Normaların realizəsi və tətbiqi
8.	İcra mexanizmlərini müəyyən edən aktlarla müvafiq normalar ziddiyyət
9.	Normaların tətbiqini həyata keçirən səlahiyyətli orqanların siyahısının konkretliyi
10.	Normativ boşluqlardan üzə çıxan praktiki problemlərin mövcudluğu
11.	Normaların vəzifəli şəxslər tərəfindən pozulmasına görə məsuliyyətin mövcud olması

Qoşma 4 – Məhkəmələrə ünvanlanan informasiya sorğularının forması:

_____ Məhkəməsinin sədri
Cənab _____

Sorğuçu: _____

ünvanı: _____

mobil: _____

e-mail: _____

İNFORMASIYA SORĞUSU

Üzərində çalışdığımız araşdırmada statistik məlumat kimi istifadə etmək üçün, ictimai informasiyalar kateqoriyasına aid olduğunu, qanunla açıq informasiyalar hesab edildiyini nəzərə alaraq aşağıda qeyd edilən suallara dair informasiyaları İnformasiya əldə etmək haqqında Qanunun müddəalarını rəhbər tutaraq, 7 iş günü ərzində mənə göndərilməsini təmin etməyinizi xahiş edirəm:

- 1) 2017-ci il üzrə dövlət qurumları tərəfindən daşınmaz əmlakın qeydiyyatından imtina edilməsi ilə bağlı _____ Məhkəməsində baxılan işlər üzrə statistik məlumatlar;
- 2) 2017-ci il üzrə dövlət qurumları tərəfindən daşınmaz əmlakın qeydiyyatından imtina edilməsi ilə bağlı vətəndaşlar tərəfindən _____ Məhkəməsində baxılan işlərlə bağlı statistik məlumatların təqdim edildiyi qurumlar barədə məlumat;
- 3) 2017-ci il üzrə dövlət qurumları tərəfindən daşınmaz əmlakın qeydiyyatından imtina edilməsi ilə bağlı _____ Məhkəməsinə daxil olan iddia ərizələrinin (şikayətlərin) sayı barədə məlumat;
- 4) 2017-ci il üzrə dövlət qurumları tərəfindən daşınmaz əmlakın qeydiyyatından imtina edilməsi ilə bağlı _____ Məhkəməsində mahiyyət üzrə baxılan iddia ərizələri (şikayətlərlə) barədə məlumat;
- 5) 2017-ci il üzrə dövlət qurumları tərəfindən daşınmaz əmlakın qeydiyyatından imtina edilməsi ilə bağlı _____ Məhkəməsinə daxil olan iddia ərizələrindən (şikayətlərdən) təmin olunanların sayı barədə məlumat;
- 6) 2017-ci il üzrə dövlət qurumları tərəfindən daşınmaz əmlakın qeydiyyatından imtina edilməsi ilə bağlı _____ Məhkəməsi tərəfindən təmin olunan iddia ərizələri (şikayətləri) mümkünsüz sayılanların sayı barədə məlumat;
- 7) 2017-ci il üzrə dövlət qurumları tərəfindən daşınmaz əmlakın qeydiyyatından imtina edilməsi ilə bağlı _____ Məhkəməsinin verdiyi icra sənədi əsasında icraya yönəldilən qərarların sayı barədə məlumat;
- 8) Əmlakın qeydiyyatı ilə bağlı icra olunmayan məhkəmə qərarları barədə məlumat.
İnformasiyanın verilməsi üsulu: yazılı (məktubla yuxarıda göstərilən ünvana göndərilməklə) və ya elektron poçt vasitəsi ilə (yuxarıda qeyd edilən e-mailə);

İmza: _____

_____ 2018-ci il

Qoşma 5 – İcra şöbələrinə ünvanlanan informasiya sorğularının forması:

AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASI ƏDLİYYƏ NAZİRLİYİ

_____ icra şöbəsinin rəisi
Cənab _____

Sorğucu: _____

ünvanı: _____

mobil: _____

e-mail: _____

İNFORMASIYA SORĞUSU

Üzərində çalışdığımız araşdırmada statistik məlumat kimi istifadə etmək üçün, ictimai informasiyalar kateqoriyasına aid olduğunu, qanunla açıq informasiyalar hesab edildiyini nəzərə alaraq aşağıda qeyd edilən suallara dair informasiyaları İnformasiya əldə etmək haqqında Qanunun müddəalarını rəhbər tutaraq, 7 iş günü ərzində mənə göndərilməsini təmin etməyinizi xahiş edirəm:

- 1) 2017-ci il üzrə _____ Məhkəməsi tərəfindən Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinə (DƏDRX) qarşı neçə qətnamə icraya yönəldilmişdir?;
- 2) 2017-ci il üzrə _____ Məhkəməsi tərəfindən Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinə (DƏDRX) qarşı icraya yönəlmiş qətnamələrin neçəsi icra edilmişdir?;
- 3) 2017-ci il üzrə _____ Məhkəməsi tərəfindən Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinə (DƏDRX) qarşı icraya yönəlmiş qətnamələrin neçəsi icra edilməmişdir?;
- 4) 2017-ci il üzrə _____ Məhkəməsinə tərəfindən Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinə (DƏDRX) qarşı icraya yönəlmiş qətnamələrin icra edilməmə səbəbləri nə olmuşdur?.

İnformasiyanın verilməsi üsulu: yazılı (məktubla yuxarıda göstərilən ünvana göndərilməklə)
və ya elektron poçt vasitəsi ilə (yuxarıda qeyd edilən e-mailə);

İmza: _____

_____ 2018-ci il

Qoşma 6 – Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinə ünvanlanan informasiya sorğuları:

**Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin yanında
Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinin sədri
cənab Hikmət Mustafayeva**

Sorğucu: _____

ünvanı: _____

mobil: _____

e-mail: _____

İNFORMASIYA SORĞUSU

Üzərində çalışdığımız araşdırmada statistik məlumat kimi istifadə etmək üçün, ictimai informasiyalar kateqoriyasına aid olduğunu, qanunla açıq informasiyalar hesab edildiyini nəzərə alaraq aşağıda qeyd edilən suallara dair informasiyaları İnformasiya əldə etmək haqqında Qanunun müddəalarını rəhbər tutaraq, 7 iş günü ərzində mənə göndərilməsini təmin etməyinizi xahiş edirəm:

- 1) “Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu qüvvəyə minənədək əldə edilmiş və yaranmış daşınmaz əmlak obyektləri üzərində hüquqların əldə edilməsini təsdiq edən sənədlərin Siyahısı”nın təsdiq edilməsi barədə Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2015-ci il Fərmanı əsasında 2015-2017-ci illər ərzində qeydiyyatata alınmış daşınmaz əmlakların sayı barədə məlumat;
- 2) “Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu qüvvəyə minənədək əldə edilmiş və yaranmış daşınmaz əmlak obyektləri üzərində hüquqların əldə edilməsini təsdiq edən sənədlərin Siyahısı”nın təsdiq edilməsi barədə Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2015-ci il Fərmanı əsasında 2015-2017-ci illər ərzində qeydiyyatata alınmasından imtina edilən daşınmaz əmlakların sayı barədə məlumat;

İnformasiyanın verilməsi üsulu: yazılı (məktubla yuxarıda göstərilən ünvana göndərilməklə)
və ya elektron poçt vasitəsi ilə (yuxarıda qeyd edilən e-mailə);

İmza: _____

_____ 2018-ci il

**Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin yanında
Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinin sədri
cənab Hikmət Mustafayeva**

Sorğuçu: _____

ünvanı: _____

mobil: _____

e-mail: _____

İNFORMASIYA SORĞUSU

Üzərində çalışdığımız araşdırmada statistik məlumat kimi istifadə etmək üçün, ictimai informasiyalar kateqoriyasına aid olduğunu, qanunla açıq informasiyalar hesab edildiyini nəzərə alaraq aşağıda qeyd edilən suallara dair informasiyaları İnformasiya əldə etmək haqqında Qanunun müddəalarını rəhbər tutaraq, 7 iş günü ərzində mənə göndərilməsini təmin etməyinizi xahiş edirəm:

2017-ci il üzrə Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinin 147-ci maddəsinə əsasən qabaqcadan qeydiyyatdan keçmiş daşınmaz əmlakların sayı barədə məlumat.

İnformasiyanın verilməsi üsulu: yazılı (məktubla yuxarıda göstərilən ünvana göndərilməklə)
və ya elektron poçt vasitəsi ilə (yuxarıda qeyd edilən e-mailə);

İmza: _____

_____ 2018-ci il

**Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin yanında
Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinin sədri
cənab Hikmət Mustafayeva**

Sorğuçu: _____

ünvanı: _____

mobil: _____

e-mail: _____

İNFORMASIYA SORĞUSU

Üzərində çalışdığımız araşdırmada statistik məlumat kimi istifadə etmək üçün, ictimai informasiyalar kateqoriyasına aid olduğunu, qanunla açıq informasiyalar hesab edildiyini nəzərə alaraq aşağıda qeyd edilən suallara dair informasiyaları İnformasiya əldə etmək haqqında Qanunun müddəalarını rəhbər tutaraq, 7 iş günü ərzində mənə göndərilməsini təmin etməyinizi xahiş edirəm:

1. 2017-ci il üzrə Azərbaycan Respublikasında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyesterində **qeydiyyatdan keçmiş daşınmaz əmlakların sayı** barədə məlumat;
2. 2017-ci il üzrə Azərbaycan Respublikasında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyesterində **qeydiyyatından imtina olunmuş daşınmaz əmlakların sayı** barədə məlumat;

İnformasiyanın verilməsi üsulu: yazılı (məktubla yuxarıda göstərilən ünvana göndərilməklə)
və ya elektron poçt vasitəsi ilə (yuxarıda qeyd edilən e-mailə);

İmza: _____

_____ 2018-ci il

Sənəd **Demokratik Təşəbbüslər İnstitutunun (IDI)** apardığı araşdırmalar əsasında tərtib olunub. IDI araşdırmanın aparılmasına və sənədin ərəşəyə gəlməsinə töhvə verən hər kəsə dərin təşəkkürünü bildirir.

Məlumatlardan istifadə edərkən IDI -yə istinad etmək zəruridir.

Əlaqə məlumatları:

Tel: +99455 234 76 76

Web: www.id-aze.org

E- poçt: demti.info@gmail.com

Facebook: www.facebook.com/DTL.IDI