

Bəzi tikinti obyektlərinə tikintiyə icazə və tikinti obyektinin istismarına icazə verilməsi qaydası

1. Ümumi müddəalar

1.1. Bu Qayda Azərbaycan Respublikası Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsinin (bundan sonra – Məcəllə) 75.11-ci maddəsinə uyğun olaraq hazırlanmışdır və bərasində icazə tələb olunan, lakin Məcəllənin 89.1-ci (89.1.5-ci maddəsi istisna olmaqla) maddəsində nəzərdə tutulan ekspertizasının keçirilməsi tələb olunmayan tikinti obyektlərinin (bundan sonra – tikinti obyekt) layihələndirilməsi, Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2012-ci il 4 sentyabr tarixli 695 nömrəli Fərmanının 4.7-1.2-ci yarımbəndinə əsasən Azərbaycan Respublikasının Dövlət Şəhərsalma və Arxitektura Komitəsi (bundan sonra – Komitə) və yerli icra hakimiyyətləri orqanları (birlikdə bundan sonra – icazə verən orqan) tərəfindən tikintisinə icazənin verilməsi, tikinti zamanı nəzarətin təşkili, tikintisi başa çatmış obyektlərin istismarına icazə verilməsi prosedurlarını və müddətlərini müəyyən edir.

1.2. Bu Qaydanın məqsədi tikinti niyyətinin həyata keçirilməsi ilə əlaqədar tikinti obyektinin sifarişçisi olan hüquqi və fiziki şəxslərin və aidiyyəti qurumların yerinə yetirməli olduqları ayrı-ayrı prosedurların xüsusiyyətlərini və müddətlərini təkmilləşdirmək və tikinti fəaliyyəti sahəsində daha əlverişli mühit yaratmaq, habelə səmərəli idarəçiliyin təşkilini təmin etməkdir.

1.3. Bu Qaydanın tələbləri tikinti obyektinin tikintisinə və istismarına icazənin Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin və Azərbaycan Respublikası Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi-nin verdiyi hallara şamil edilmir.

1.4. Bu Qaydadə istifadə olunan anlayışlar Məcəllənin 3-cü maddəsində göstərilən anlayışları ifadə edir.

1.5. Bu Qayda əsasında tikintiyə icazə tikinti obyektinin inşası, əsaslı təmiri, yenidən qurulması, bərpası və ya sökülməsi üçün verilir.

1.6. Tikinti obyektinin inşası üçün sifarişçilər, şəhərsalma və tikinti qanunvericiliyində göstərilən hallar istisna olmaqla, tikintisinə və istismarına icazə alınması üçün icraat çərçivəsində bu Qaydadə nəzərdə tutulan prosedurlardan əlavə prosedurlara cəlb edile, habelə onlardan əlavə sənədlər və ödənişlər tələb oluna bilməz.

2. Tikinti layihəsinin hazırlanması

2.1. Tikinti layihəsinə müvafiq lisenziyası olan hüquqi və ya fiziki şəxslər (bundan sonra – layihəçi), o cümlədən müvafiq lisenziyası olduğu təqdirdə, sifarişçinin özü hazırlayır. Sifarişçi layihəçini cəlb etməyi nəzərdə tutduqda, bu məqsədlə layihəçi ilə Məcəllənin 48-ci maddəsinə əsasən müqavilə bağlayır.

2.2. Layihəçi tikinti layihəsinin şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlərin tələblərinə, həmçinin ekoloji, sanitariya-gigiyena, yanğın təhlükəsizliyi ilə bağlı qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş tələblərə, habelə aparılmış mühəndis-axtarış işlərinin hesabatlarına uyğun hazırlanmasını təmin edir və buna cavabdehlik daşıyır.

2.3. Tikinti layihəsinin Məcəllənin 83-cü maddəsinə göstərilən bütün bölmələrinin hazırlanması tələb olunduğu hallarda layihəçi tikinti layihəsinin ayrı-ayrı bölmələrinin hazırlanması üçün müvafiq lisenziyası olan digər layihəçini cəlb edə bilər.

2.4. Layihələndirmə sifarişçinin müvafiq qaydadə verdiyi layihə tapşırığına əsasən Azərbaycan Respublikasının qüvvədə olan qanunvericiliyinə, şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlərin tələblərinə uyğun həyata keçirilir. Layihələndirmə ilə bağlı layihəçi Məcəllənin 48.3.1-ci və 48.3.3-cü maddələrində nəzərdə tutulanların yerinə yetirilməsini təmin edir.

2.5. Hazırlanmış tikinti layihəsinin hər vərəqəsi onu hazırlayan layihəçi və sifarişçi tərəfindən imzalanmaqla (layihəçi və sifarişçi fiziki şəxs olduqda), layihəçi və ya sifarişçi hüquqi şəxs olduqda isə onların möhürləri və ya stamp-ları ilə təsdiq edilir. Tikinti layihəsinin hazırlanması və təsdiqi üçün layihəçidən və ya sifarişçidən hər hansı dövlət qurumunun rəyləri, o cümlədən tikinti obyektinin layihələndirilməsi məqsədləri üçün mühəndis-axtarış işlərinə dair hesabatə rəyin alınması və ya həmin hesabatın razılaşdırılması, habelə təchizat müəssisələrinin mühəndis-kommunikasiya təminatı ilə bağlı texniki şərtləri və həmin texniki şərtlərlə bağlı layihə sənədlərinin əldə edilməsi tələb oluna bilməz. Bu bəndə uyğun olaraq sifarişçinin təsdiqlədiyi layihədə göstərilən parametrlərlə layihə tapşırığındə nəzərdə tutulan parametrlər arasındakı fərq həmin layihənin və ya tapşırığın dəyişdirilməsinin tələb edilməsinə əsas ola bilməz.

3. Tikintiyə icazənin alınması ilə bağlı müraciət və tikintiyə icazənin əldə edilməsinin “bir pəncərə” əsasında həyata keçirilməsi

3.1. Sifarişçi obyektin tikintisinə icazəni almaq məqsədilə Məcəllənin 75-ci maddəsinə uyğun olaraq “bir pəncərə” prinsipi əsasında icazə verən orqana elektron və ya yazılı qaydadə müraciət edir. Müraciətdə həyata keçirilməsi nəzərdə tutulan tikinti fəaliyyətinin (tikinti obyektinin inşası, yenidən qurulması, bərpası, əsaslı təmiri və ya sökülməsi) növü və ya növləri dəqiq göstərilməlidir. Müraciət tikintiyə icazə verən orqana daxil edildiyi gün tikintiyə icazə verilməsi icraatı başlanılmış hesab olunur.

3.2. Müraciətdə aşağıdakı sənədlər əlavə edilir:

3.2.1. torpaq sahəsi üzərində tikinti aparılmasına səlahiyyət verən mülkiyyət, icarə və ya istifadə hüququnu təsdiq edən sənədin surəti;

3.2.2. tikinti layihəsi kağız (yazılı) qaydadə müraciət etdikdə) və elektron formada (hər biri 1 nüsxədə);

3.2.3. sifarişçi hüquqi şəxs olduqda hüquqi şəxslərin dövlət reyestrindən çıxarışın surəti, fiziki şəxs olduqda şəxsiyyətini təsdiq edən sənədin surəti.

3.3. Tikintiyə icazə verən orqan 2 (iki) iş günü müddətində təqdim olunmuş sənədlərin tamlığını yoxlayır və sənədlər tam təqdim olunmadıqda, onların tamamlanması üçün zəruri hərəkətlər barədə məlumatı ərizəçiyə təqdim edir və ya sifarişli poçt göndərişi vasitəsilə göndərir, həmçinin sənədlərin tamlığının təmin edilməməsinin hüquqi nəticələrini ərizəçiyə izah edir. Bütün natamamlıqlar eyni zamanda ərizəçiyə bildirilməlidir. Sifarişçi sənədlərin tamlığını məlumatı aldığı tarixdən ən gec 10 (on) gün müddətində təmin etməlidir. Bu zaman tikintiyə icazə icraatı üçün nəzərdə tutulmuş müddətin axımı dayandırılır. Sənədlərin tamlığının təmin edilməsi

barədə sifarişçinin müraciətindən sonra müddətin axımı bərpa olunur.

3.4. Tikintiyə icazə icraatı çərçivəsində sənədlərin tamlığı təmin edilərək təqdim olunduğu gündən etibarən, tikinti layihəsinin şəhərsalma sənədlərinə uyğunluğu baxımından Komitə 5 (beş) iş günü müddətində Məcəllənin 75.4-cü maddəsi çərçivəsində rəy bildirməlidir. Tikintiyə icazəni yerli icra hakimiyyəti orqanının verdiyi hallarda, Komitə icazə verən orqanın sorğusu əsasında rəy bildirir. Tikinti layihəsinin şəhərsalma sənədlərinə uyğunluğu-na dair rəyde layihənin şəhərsalma sənədlərinə uyğun olub-olmaması göstərilməlidir. Tikintiyə icazəni yerli icra hakimiyyəti orqanının verdiyi hallarda, Komitə bu müddət ərzində rəy bildirmədikdə, yerli icra hakimiyyəti iradların olmaması prezumpsiyasından çıxış edir və tikinti layihəsi şəhərsalma sənədlərinə uyğunluğu baxımından razılaşdırılmış hesab olunur.

3.5. Tikinti layihəsinin şəhərsalma sənədlərinə uyğunluğu barədə rəy bildirildiyi gün icazə verən orqan aşağıdakıları həyata keçirir:

3.5.1. Məcəllənin 75.4-cü maddəsinə uyğun olaraq rəy bildirməsi məqsədilə Azərbaycan Respublikasının Ekologiya və Təbii Sərvətlər Nazirliyinə, Səhiyyə Nazirliyinə (sanitariya-gigiyena tələblərinə uyğunluq baxımından) və Fövqəladə Hallar Nazirliyinə (yanğın təhlükəsizliyi tələblərinə uyğunluq baxımından) sorğu göndərir;

3.5.2. tikinti obyektı üçün mühəndis-kommunikasiya təminatı ilə bağlı texniki şərtlərin təchizat müəssisələrindən əldə edilməsi üçün “ASAN Kommunal” və ya “ASAN xidmət” mərkəzlərinə, yaxud kiçik və orta biznes evlərinə (bundan sonra – KOB evləri) müraciət edir.

3.6. Bu Qaydanın 3.5.1-ci yarımbəndində göstərilən sorğuya 5 (beş) gün müddətində rəy bildirilməlidir. Bu müddət ərzində rəy bildirilmədikdə, tikintiyə icazə verən orqan iradların olmaması prezumpsiyasından çıxış edir və tikinti layihəsi rəyini bildirməyən qurumla razılaşdırılmış hesab olunur.

3.7. “ASAN Kommunal” və ya “ASAN xidmət” mərkəzləri, yaxud KOB evləri bu Qaydanın 3.5.2-ci yarımbəndinə uyğun olaraq, onlara müraciətin daxil olduğu gündən təchizat müəssisələrindən 10 (on) gün müddətində mühəndis-kommunikasiya təminatı ilə bağlı texniki şərtləri əldə edərək tikintiyə icazə verən orqana təqdim olunmasını təmin etməlidir. Tikintiyə icazə verən orqan “ASAN Kommunal” və ya “ASAN xidmət” mərkəzləri, yaxud KOB evləri ilə əhatə olunmayan ərazilərdə bu mərkəzlərin xidmətləri təşkil ediləndəkdə, Məcəllənin 84.1-ci maddəsində qeyd olunan texniki şərtlərin birbaşa təchizat müəssisələrindən 10 (on) gün müddətində alınmasını təmin edir.

3.8. Bu Qaydanın 3.4-cü və 3.6-cı bəndlərinə uyğun olaraq əldə edilmiş rəylər (o cümlədən iradların olmaması prezumpsiyası və tikintinin razılaşdırılmış hesab edilməsi) və 3.7-ci bəndinə uyğun olaraq əldə edilmiş texniki şərtlər əsasında icazə verən orqan, sənədlərin tamlığını yoxlama müddəti daxil olmaqla, 15 (on beş) iş günü müddətində tikintiyə icazə verilməsi və ya icazə verilməsindən imtina edilməsi barədə qərar qəbul edir.

3.9. Tikintiyə icazə verildiyi halda icazə verən orqan 1 (bir) iş günündən gec olmayaraq kağız və ya elektron formada icazənin surətini, habelə tikinti layihəsinin

bir nüsxəsini sifarişçiyə təqdim edir və belə icazə tikintiyə başlanılması üçün əsas hesab olunur. Tikintiyə icazədə tikintiyə başlanılması üçün siyahısı və təbiiqi halları Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabineti tərəfindən müəyyən olunan əlavə şərtlər nəzərdə tutulduqda həmin əlavə şərtlərin yerinə yetirilməsindən sonra icazə verən orqan sifarişçiyə 2 (iki) iş günündən gec olmayaraq xüsusi nişan təqdim edir. Bu halda xüsusi nişan tikinti işlərinə başlanılmasına əsas hesab edilir. Tikintiyə icazə verən orqanın tikinti layihəsinin ərizəçiyə verdiyi nüsxəsini həmin orqanın vəzifəli şəxsi imzalayır və möhürlə təsdiqləyir.

3.10. Komitə tikintiyə icazədə nəzərdə tutulmuş məlumatları 3 (üç) iş günü müddətində vahid informasiya təminatı sisteminin tərkib hissəsi olan Tikintilərin Dövlət Reyestrinin internet sahifəsində yerləşdirir. Tikintiyə icazəni yerli icra hakimiyyəti verdikdə, tikintiyə icazədə nəzərdə tutulmuş məlumatlar Tikintilərin Dövlət Reyestrinə daxil edilməsi üçün 3 (üç) iş günü müddətində Komitəyə təqdim edilir.

3.11. Yeni tikinti obyektinin inşası üçün onun tikinti sahəsində mövcud digər tikinti obyektinin sökülməsi nəzərdə tutulduğu hallarda, sökülmə yalnız tikinti obyektinin inşası ilə bağlı tikintiyə icazə alındıqdan sonra həyata keçirilə bilər. Belə icazə alınanaqədək mövcud tikinti obyektinin sökülməsinə yalnız sökülmə ilə bağlı ayrıca tikintiyə icazə alındıqda yol verilir.

3.12. Tikintiyə icazədə birdən artıq ayrıca tikinti obyektinin inşası (o cümlədən mövcud tikinti obyektinin sökülərək yeni binanın inşası) nəzərdə tutularsa, tikintiyə icazədə tikinti layihəsində göstərilən hər bir tikinti obyektı və həmin obyektlər üzrə tikinti fəaliyyətinin həyata keçirilməli olduğu müddət və mərhələlər ayrıca qeyd olunmalıdır.

4. Tikintiyə başlanılması üçün hazırlıq işlərinin görülməsi

4.1. Tikintiyə icazə verildiyi hallarda, sifarişçi tikinti ərazisində tikinti işlərini, şəhərsalma və tikinti qanunvericiliyinin tələblərinə riayət etməklə, tikinti layihəsinə uyğun olaraq həyata keçirir.

4.2. Sifarişçi tikintiyə başlamaq üçün Məcəllənin 86-cı maddəsinin tələblərinə əsasən hazırlıq işlərini yerinə yetirməlidir. Bu məqsədlə, sifarişçi tikintiyə başlamazdan əvvəl tikinti ərazisini hasarlamalı və görünən hissədə məlumat lövhəsinin yerləşdirilməsini təmin etməlidir. Məcəllənin 86.1-ci maddəsinə uyğun olaraq, məlumat lövhəsində aşağıdakılar öz əksini tapmalıdır:

4.2.1. icazə verən orqan haqqında məlumat;

4.2.2. tikintiyə icazənin, habelə Məcəllənin 75.7-ci maddəsinə uyğun olaraq xüsusi nişan verildiyi halda həmin nişanın surəti;

4.2.3. obyektin təyinatı, sifarişçisi, layihəçisi və podratçısı haqqında məlumat;

4.2.4. tikintiyə başlanılması və tikintinin başa çatması ilə bağlı müddətlər haqqında məlumat;

4.2.5. obyektin mərtəbə sayı, qabariti və görünüşü.

4.3. Tikintiyə başlamazdan əvvəl meydançadaxili və meydançadankənar əlavə təhlükəsizlik tədbirləri yerinə yetirilməlidir.

4.4. Tikintiyə icazədə nəzərdə

tutulmuş şərtlər, göstərişlər və əlavə müddəalar tikintiyə başlamazdan əvvəl yerinə yetirilməlidir.

4.5. Mühəndis-axtarış işləri istisna olmaqla, tikintiyə icazə alınanaqədək tikinti ərazisində hər hansı tikinti fəaliyyətinin, o cümlədən mövcud tikinti obyektinin sökülməsinin həyata keçirilməsinə yol verilmir.

4.6. Sifarişçi Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2014-cü il 17 noyabr tarixli 349 nömrəli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş “Tikintiyə dövlət nəzarətinin həyata keçirilməsi Qaydaları”na uyğun olaraq “Tikintidə Dövlət Nəzarəti Jurnalı”nın açılmasını təmin etməlidir. “Tikintidə Dövlət Nəzarəti Jurnalı” sifarişçinin tikinti-quraşdırma işlərinə başlamazdan 10 (on) gün əvvəl Tikintidə Təhlükəsizliyə Nəzarət Dövlət Agentliyinin Baş Dövlət Tikinti Müfəttişliyinə “Tikintiyə dövlət nəzarətinin həyata keçirilməsi Qaydaları”na uyğun olaraq təqdim etdiyi sənədlərə əsasən açılır.

4.7. Ekspertizanın keçirilməsi tələb olunmayan bir mərtəbəsinin sahəsi 150 kvadratmetrdən, tikintinin ümumi həcmi isə 1200 kubmetrdən artıq, aşırımlarının uzunluğu 6 metrden böyük olmayan birmərtəbəli və ikimərtəbəli işə, ticarət, sosial, təsərrüfat təyinatlı obyektlərin, habelə Məcəllənin 89.1.1-ci, 89.1.3-cü və 89.1.7-ci maddələrində nəzərdə tutulan tikinti obyektlərinin tikintisinə başlamaq üçün “Tikintidə Dövlət Nəzarəti Jurnalı”nın açılması tələb edilmir. Bu bənddə göstərilən tikinti obyektləri istisna olmaqla, digər obyektlərə münasibətdə “Tikintidə Dövlət Nəzarəti Jurnalı” açılmadan tikintiyə başlamaq qadağandır.

5. Tikintiyə dövlət nəzarəti

5.1. Tikintiyə nəzarətin məqsədi obyektin şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlərin tələblərinə əməl olunmaqla tikilməsini təmin etməkdən ibarətdir.

5.2. Tikintiyə dövlət nəzarəti Məcəllənin 97-ci maddəsinə əsasən “Tikintiyə dövlət nəzarətinin həyata keçirilməsi Qaydaları”na uyğun olaraq həyata keçirilir.

5.3. Tikintiyə dövlət nəzarəti Azərbaycan Respublikası Fövqəladə Hallar Nazirliyinin (bundan sonra – Nazirlik) Tikintidə Təhlükəsizliyə Nəzarət Dövlət Agentliyi (bundan sonra – Agentlik) və Tikintidə Təhlükəsizliyə Nəzarət Dövlət Agentliyinin Baş Dövlət Tikinti Müfəttişliyi (bundan sonra – Müfəttişlik) vasitəsilə həyata keçirilir.

5.4. Tikintiyə dövlət nəzarətini həyata keçirən dövlət orqanı, Məcəllənin 89.1.2-ci, 89.1.4-cü və 89.1.6-cı maddələrində nəzərdə tutulmuş tikinti obyektləri istisna olmaqla, bu Qaydadə nəzərdə tutulmuş digər tikinti obyektlərinin tikintisində dövlət nəzarətini yalnız özülün quraşdırılması mərhələsində həyata keçirir.

5.5. Tikinti obyektində tikinti-quraşdırma işləri başa çatdıqdan sonra həmin işlərin şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlərin tələblərinə və tikinti layihəsinə uyğun aparılmasını və tikintiyə dövlət nəzarətinin həyata keçirilməsinin başa çatmasını əks etdirən istismara hazırlıq aktı tərtib olunur. Həmin aktı sifarişçinin, podratçının, layihəçinin və Müfəttişliyin səlahiyyətli nümayəndəsi imzalayır və Agentlik 1 (bir) gün ərzində aktı sifarişçiyə təqdim edir.

6. Tikintisi başa çatmış obyektin istismarına icazə verilməsi

6.1. Tikinti obyektinin istismarına icazə verilməsi tikintisi başa çatmış obyektin və ya onun bir hissəsinin şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlərin tələblərinə uyğun tikildiyinin və ondan təyinatı üzrə istifadənin mümkünliyünün təsdiq edilməsidir.

6.2. Tikintisi başa çatmış obyektin istismarına icazə verilməsi “bir pəncərə” prinsipi əsasında icazə verən orqan həyata keçirir.

6.3. Tikintisi başa çatmış obyektin istismarına icazə alınması üçün sifarişçi Məcəllənin 102-ci maddəsinə uyğun olaraq icazəni verən orqana ərizə ilə müraciət edir.

6.4. İcazə verən orqan tikinti obyektinin istismarına icazə verilməsi üçün müraciətin təqdim edildiyi gündən 10 (on) gün müddətində həmin obyektin istismarına icazə verir və ya icazə verməkədən imtina edir. Tikinti obyektinin istismarına icazə müəyyən edilmiş vahid formada verilir və icazə verən orqanın məsul şəxsi onu imzalayır və möhürlə təsdiqləyir.

6.5. Tikinti obyektinin istismarına icazə verilməsi üçün sifarişçinin hər hansı ödəniş etməsi nəzərdə tutulmur.

6.6. Bu Qaydanın 3.12-ci bəndinə uyğun olaraq tikintiyə icazə ilə birdən artıq ayrıca tikinti obyektinin inşası (o cümlədən mövcud tikinti obyektinin sökülərək yeni binanın inşası hallarında) nəzərdə tutularsa, tikinti obyektinin istismara hazırlıq aktı və tikinti obyektinin istismarına icazə sifarişçinin müraciəti əsasında tikinti-quraşdırma işləri başa çatmış hər bir tikinti obyektı üzrə ayrıca verilə bilər.

6.7. Tikinti obyektinin istismarına icazə verildikdən sonra, Komitə həmin məlumatları 3 (üç) iş günü müddətində Tikintilərin Dövlət Reyestrinin internet sahifəsində yerləşdirir. Istismara icazəni yerli icra hakimiyyəti verdikdə, həmin icazəni vermiş orqan Tikintilərin Dövlət Reyestrində dərc edilməsi üçün 5 (beş) iş günü müddətində Komitəyə bu barədə məlumat verir.

7. Tikinti obyektı üzərində əmlak hüquqlarının qeydiyyatına alınması

7.1. Yeni tikinti obyektinin inşasını (o cümlədən mövcud tikinti obyektinin sökülərək yeni binanın inşasını) nəzərdə tutan tikintiyə icazənin verildiyi gündən 5 (beş) iş günü müddətində bu icazəni vermiş orqan obyektin tikintisinə icazənin (tikintiyə icazənin) surətini, tikinti layihəsinin memarlıq-planlaşdırma bölməsinə və tikinti obyektinin sifarişçisi barədə məlumatları, tikintisinə icazə tələb olunan tikinti obyektinin istismarına icazə verildiyi gündən, 5 (beş) iş günü müddətində isə icazənin (tikinti obyektinin istismarına icazənin) surətini daşınmaz əmlakın dövlət reyestrini aparən orqana kağız və ya elektron formada göndərir.

7.2. Tikinti obyektı üzərində əmlak hüquqlarının qeydiyyatı müvafiq qanunla tənzimlənir və tikintiyə icazə verilmə icraatının tərkib hissəsi deyildir.

7.3. Bu Qaydanın 7.1-ci bəndinə əsasən göndərilən sənədləri daşınmaz əmlakın dövlət reyestrini aparən orqan tikinti obyektı üzərində hüquq sahibindən təkrar tələb edə bilməz.