

“Kupça”ların verilməsində yenilik...

Nazirlər Kabinetinin qərarı mülkiyyət hüququ ilə bağlı problemləri aradan qaldıracaqmı?

Nazirlər Kabineti 5 oktyabr 2015-ci il tarixli “Daşınmaz əmlak üzərində hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün sənədlərin qəbulu, yoxlanılması və veril-

məsinin prosedur Qaydaları”nda dəyişiklik edib. Hökumətin qərarına əsasən, hüquqların dövlət qeydiyyatına alınması üçün təqdim edilən sənədlərlə torpaq

qın kateqoriyası dövlət torpaq kadastrında saxlanılan məlumatlara uyğun gəlmədikdə qeydiyyat orqanının vəzifəli şəxsləri tərəfindən 15 iş günü

müddətində yerquruluşu sənədlərinin təhlili yolu ilə araşdırma aparılacaq. Araşdırmanın nəticəsinə əsasən təqdim edilən sənədlərdə göstərilən məlumat-

ların doğruluğu təsdiq edildikdə, əmlak üzərində hüquqlar dövlət qeydiyyatına alınır və dövlət torpaq kadastrında müvafiq düzəlişlər edilir.

Yeni qaydalar nəyi dəyişir?

Mövzunu şərh edən millət vəkili Vüqar Bayramovun sözlərinə görə, yeni qaydalara əsasən, hüquqların dövlət qeydiyyatına alınması üçün təqdim edilən sənədlərlə torpağın kateqoriyası dövlət torpaq kadastrında saxlanılan məlumatlara uyğun gəlmədikdə qeydiyyat orqanının vəzifəli şəxsləri tərəfindən 15 iş günü müddətində yerquruluşu sənədlərinin təhlili yolu ilə araşdırmasını nəzərdə tutur. Bu o deməkdir ki, vətəndaşlar tərəfindən təqdim edilən sənədlərdə göstərilən məlumatların doğruluğu təsdiq olunduğu halda, əmlak üzərində hüquqlar dərhal müvafiq dövlət qeydiyyatına alınacaq və dövlət torpaq kadastrında düzəlişlər öz həllini tapacaq. Bu isə torpaq və mülkiyyət hüquqları ilə bağlı dərindən araşdırmanın aparılmasını nəzərdə tutur. Belə ki, əgər vətəndaş daşınmaz əmlakının qeydiyyata alınması ilə bağlı müraciət edən zaman qeydiyyata məsul olan dövlət qurumunda məlumat fərqli olarsa, o zaman 15 iş günü ərzində dəqiqləşdirmə aparılacaq. Məsələn, vətəndaşın sənədində torpağın təyinatı tikintiyə icazəyə imkan verirsə, amma dövlət qurumunda olan məlumat bazasında o ərazi kənd təsərrüfatı üçün yararlı torpaq kimi görünürsə, o zaman məlumatı dəqiqləşdirmək üçün digər aidiyyəti qurumlara sorğu göndəriləcək. Sorğu zamanı vətəndaşın sənədinin doğruluğu təsdiq olunarsa həmin daşınmaz əmlak qeydiyyata alınacaq.

Bütövlükdə, yeni dəyişikliklər qeydiyyatızsız evlərin sənədləşməsi prosesində məlumatların dəqiqləşdirilməsinə xidmət edəcək. Bu həmçinin, mülkiyyət hüquqlarının tanınması və qorunması baxımından da vacibdir.

Hüquqi tələblərə cavab verməyən evlər və mənzillər etibarsız mülkiyyət növü, sənədsiz əmlak kimi tanınır. Ekspertlər deyir ki, paytaxt və paytaxtətrafi ərazilərdə, habelə Abşeron rayonu ərazisində tikilmiş fərdi evlərin 70 faizdən çoxunun yuxarıda qeyd edilən müvafiq sənədləri yoxdur. Təxmini hesablamalara əsasən, ölkəmizdə, ümumilikdə, 1 milyona yaxın sənədsiz ev var ki, onun təxminən 500 mini paytaxtın və Abşeron rayonunun payına düşür. Həmin evlər mühəndis-kommunikasiya xətlərinin üzərində və yaxınlığında, yüksək

İcra hakimiyyətləri müəyyənəddici aktı vermir

İqtisadiyyat Nazirliyi yanında Əmlak Məsələləri Dövlət Xidmətinin məlumatına görə, son illərdə daşınmaz əmlak üzərində mülkiyyət hüququnun qeydiyyatında artım müşahidə edilməkdədir. 2026-cı ilin yanvar ayında 31 min 20 mülkiyyət hüququ qeydiyyata alınaraq çıxarışla təmin edib. Qeydiyyatı alan mülkiyyət hüququnun 5594-ü ilkin, 25426-sı isə təkrar qeydiyyatın payına düşüb. Ötən ay fərdi yaşayış və bağ evi üzərində 6420, mənzil üzər 7338, torpaq sahəsi üzrə 16184, qeyri-yasayış binası üzrə 271, qeyri-yasayış sahəsi üzrə isə 754, əmlak kompleksi üzrə 47 və çoxmərtəbəli yaşayış binası üzrə 6 mülkiyyət hüququnun dövlət qeydiyyatı aparılması təmin olunub. Mülkiyyət hüquqlarının 7562-si Bakı şəhərinin, qalan hissəsi isə bölgələrin

payına düşüb. Yanvarda 21928 texniki pasport tərtib edilib, 5271 ipoteka müqaviləsi qeydiyyata alınıb. Bu statistika əmlak üzərində mülkiyyət hüququna dair çıxarışların (şəhadətnamə) sayının artması deməkdir.

Ancaq mövcud situasiyaya baxmayaraq, bir sual meydana çıxır, on minlərlə sənədsiz evin çıxarış sənədləri ilə təmin edilməsi niyə neçə ildir ki, təmin edilmir, nədir problem?

Əmlak Komitəsi illərdir ki, çıxarış ala bilməyən fərdi evlərin problemini müvafiq icra hakimiyyəti orqanı və bələdiyyələrin təqdim etdiyi sənədlərin hüquqi müəyyənəddici aktının ol-

maması ilə əlaqələndirir. Araşdırmalar göstərir ki, əmlak hüququ olmayan, yəni sənədsiz hesab edilən yaşayış evlərinin böyük əksəriyyəti, təxminən 90-95 faizi fərdi tikililərdir. Həmin tikililərə çıxarış almaq üçün torpaq sahəsi üzərində mülkiyyət və istifadə hüququnu təsdiq edən sənədlər tələb olunur. Həmin sənədlərin sırasında tikintiyə dair müvafiq icra hakimiyyəti orqanı ilə razılaşdırılmış layihə, tikinti obyektinin layihəsinin memarlıq-planlaşdırma bölməsi, tikinti başa çatdıqdan sonra müvafiq icra hakimiyyəti orqanına sifarişli poçt göndərişi ilə və ya bilavasitə məlumat verilməsinə təsdiq edən sənəd, yaşayış evinin istismara qəbul aktı mütləqdir. Eləcə də, “Bələdiyyə torpaqlarının idarə edilməsi haqqında” qanununun 6.2-ci maddəsinə uyğun olaraq yaşayış evinin inşası edilməsi

məqsədilə torpaq sahəsinin ayrılması barədə Bələdiyyənin Qərarı və alqı-satqı (aktla tərtib edilmiş) müqaviləsi, 2007-ci il dekabrın 1-edən isə hərrac protokolu və hərracın nəticələrinə uyğun olaraq bağlanmış alqı-satqı müqaviləsi tələb olunur. Həmin qərarların əksəriyyəti isə hazırda faktiki olaraq əmlakın rəsmiləşdirilməsi üçün hüquqi təminat vermir.

Vətəndaşlar bütün bu sənədləri Əmlak Məsələləri Dövlət Xidmətinin müvafiq rayon və yerli şöbələrinə təqdim etdikdən sonra 2 həftə ərzində mülkiyyət hüququna dair çıxarış əldə edə bilirlər.

Göründüyü kimi daşınmaz əmlak üzərində hüquqların dövlət qeydiyyatı, yəni çıxarışın (kupça) alınması üçün vətəndaşlar ilkin zəruri sənədləri toplamalıdır. Həmin sənədlər olmadıqda və yaxud hüquqi müəyyənəddici tələblərə cavab vermədikdə mənzil və fərdi evlərin rəsmiləşdirilməsi mümkün hesab edilmir.

İcra hakimiyyəti mühəndis-kommunikasiya xətlərinin üzərində və yaxınlığında, yüksək gərginlikli elektrik xətlərinin altında, digər kommunikasiya qurğularının ətrafında, eləcə də dəmiryol xəttinin yaxınlığında inşa edilmiş evləri müəyyənəddici aktının olmadığını əsas gətirərək sənəd vermir.

gərginlikli elektrik xətlərinin altında, digər kommunikasiya qurğularının ətrafında, eləcə də dəmiryol xəttinin yaxınlığında inşa edilib. Onların bir qismi sovet dövründə,

ki, Azərbaycanda sənədsiz evlərin sayı 500 mindən çoxdur. Bu istiqamətdə aparılan islahatların əmlakın leqallaşmasının uğurla nəticələnmə-

Sənədsiz evlərin sayı 500 mindən çoxdur

qalanı isə müstəqilliyin ilk illərində inşa edilib və əksəriyyətinin müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən verilən müəyyənəddici aktı yoxdur.

Bundan başqa, bir çox evlər bələdiyyələr tərəfindən kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqlarda inşa olunub. Həmin evlərin içərisində mühəndis-kommunikasiya qurğularının yaxınlığında yerləşməyən, yəni hüquqi baxımdan sənədləşdirilməsi mümkün olan evlərin sayı kifayət qədər çoxdur. Bunun üçünsə Torpaq Məcəlləsinə dəyişikliklər edilməlidir.

İqtisadi İslahatların Təhlili və Kommunikasiya Mərkəzinin icraçı direktoru Vüsal Qasımlı isə bildirib

sinə səbəb ola bilər. Belə ki, hazırda müvafiq qurumlar koordinasiya şəkildə sənədsiz evlərin sənədləşdirilməsi üçün təhlillər aparır, təkliflər sənədi hazırlayır.

V.Qasımlı hesab edir ki, sənədsiz evlərin leqallaşması ölkənin maliyyə-bank sektoru, xüsusilə də sığorta sahəsi üçün ciddi imkanlar yarada bilər. 500 min sənədsiz evin ümumi bazar dəyəri təxminən 50 milyard manat təşkil edir. Hesab edirəm ki, real rəqəmlər bundan da böyükdür. Bu qədər məbləğ maliyyə-bank sektoru, xüsusən də sığorta sahəsi üçün nə qədər geniş imkanlar açır.

Vətəndaşların əmlak hüquqları ilə bağlı problemin həlli, ümumilikdə daşınmaz əmlak bazarında mülkiyyətə dair prosedurların asanlaşdırılması istiqamətində müx-

Milli Məclis qarşısında yeni təkliflər

təlif səmərələşdirici təkliflər hazırlanmaqdadır. Millət vəkili Nurlan Həsənov daşınmaz əmlakla bağlı kompensasiyanın qabaqcadan və ədalətli ödənilməsi prosedurunun tənzimləyən yeni qanun layihəsinin hazırlanması təklifi ilə çıxış edib. Deputat hesab edir ki, daşınmaz əmlakın dövlət və ictimai ehtiyaclar üçün əldə edilməsi, həmçinin bu barədə qərar qəbul etmək səlahiyyətinə malik orqanların fəaliyyəti, kompensasiyanın qabaqcadan və ədalətli ödənilməsi proseduru, forması və meyarları kompleks şəkildə yeni qanunla müəyyənəddirilməlidir. Deputat hesab edir ki, belə bir sənədin qəbulu

ölkə üçün faydalı olar.

N.Həsənov bildirib ki, Konstitusiyaya Məhkəməsi Plenumunun 22 may 2020-ci il tarixli qərarında qaldırılan məsələlərlə bağlı qanunvericiliyin təkmilləşdirilməsi istiqamətində Mil-

li Məclisə müvafiq tövsiyələr verilib. Beynəlxalq təcrübənin təhlili də göstərir ki, əksər ölkələrdə mülkiyyətdə olan əmlakın dövlət və ictimai ehtiyaclar üçün alınması qaydaları ayrıca normativ-hüquqi aktlarla tənzimlənir. Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsi normalarına uyğun olaraq, dövlət ehtiyacları ilə bağlı olmayan məqsədlər üçün tikinti işlərinin aparılması qaydalarının da təkmilləşdirilməsinə ehtiyac var. Belə tikinti fəaliyyətinin mülkiyyətçilərin iradəsinə zidd şəkildə həyata keçirilməsi şərtləri daha dəqiq müəyyənəddirilməlidir.