

Rüstəmovə Natavan
Yusifova Ləman

**DAŞINMAZ ƏMLAKIN
DÖVLƏT QEYDİYYATI
QAYDALARI**

məlumat kitabçası

Rüstəmovə Natavən
Yusifovə Ləmən

Daşınmaz əmlakın dövlət qeydiyyatı qaydaları

məlumat kitabçası

Bakı – 2009

Rüstəmovə Natəvan, Yusifovə Ləman.
Daşınmaz əmlakın dövlət qeydiyyatı qaydaları
«Abşeron Nəşr» Bakı, 2009, 128 səh.

Redaktor:
Hacıbəyli Ənnağı

Rəyçi:
Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin
yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinin Hüquq
şöbəsinin müdiri Həsənov Oqtay

ISBN 978-9952-8020-7-8



Kitab ATƏT-in Bakı Ofisinin dəstəyi ilə çap edilmişdir.

Mündəricat

Ön söz	5
I fəsil. Daşınmaz əmlaka hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün əsaslar.....	7
A. İcra hakimiyyəti və bələdiyyə orqanları aktlarına əsasən aparılan qeydiyyat	7
B. Notariat sənədləri, mənzil sertifikatı və başqa sənədlər əsasında aparılan qeydiyyat	12
C. Məhkəmə qərarlarına əsasən aparılan qeydiyyat	20
Ç. Köhnə qanunvericilik əsasında daşınmaz əmlaka hüquqlar barədə verilmiş sənədlər əsasında qeydiyyat	22
D. Qanunvericiliklə nəzərdə tutulmuş başqa sənədlər əsasında qeydiyyat	25
II fəsil. Hüquqların dövlət qeydiyyatının aparılması qaydası.....	26
A. Hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün tələb olunan sənədlər	26
B. Hüquqların dövlət qeydiyyatının rəsmiləşdirilməsi qaydaları.....	30
C. Dövlət reyestrinin aparılması qaydası.....	41
Ç. Hüquqların dövlət qeydiyyatının dayandırılması, qeydiyyatdan imtina.....	44
D. Dövlət reyestrində düzəlişlər aparılması.....	46
E. Daşınmaz əmlaka ünvan verilməsi	48
III fəsil. Daşınmaz əmlak üzərində hüquqların dövlət qeydiyyatının xüsusiyyətləri	51
A. Qabaqcadan qeydiyyat	51
B. Məhv olmuş daşınmaz əmlakın qeydiyyatının ləğvi	54
C. Daşınmaz əmlak üzərində icarə və istifadə hüquqlarının dövlət qeydiyyatı	55
Ç. İpotekanın dövlət qeydiyyatı	57
D. Məhkəmə qərarlarına əsasən aparılan qeydiyyatın xüsusiyyətləri	62
E. Daşınmaz əmlakla bağlı etibarlı idarəetmə, qəyyumluq və vərəsəlik	63

**IV fəsil. Hüquqların dövlət qeydiyyatı haqqında
qanunvericiliyin pozulmasına görə məsuliyyət65**

Əlavə 1

Daşınmaz əmlaka hüquqların dövlət
qeydiyyatı barədə qanunvericilik: 66

A. Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasından çıxarış66

B. Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsindən çıxarış 67

C. “Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında”
Azərbaycan Respublikasının Qanunu..... 82

Ç. Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət
Komitəsinin yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət
Reyestri Xidməti haqqında Əsasnamə96

D. “İpoteka haqqında” Azərbaycan Respublikası
Qanunundan çıxarış103

E. “İnformasiya əldə etmək haqqında”
Azərbaycan Respublikası Qanunundan çıxarış106

Əlavə 2

“Dövlət rüsumu haqqında” Azərbaycan Respublikası
Qanunundan çıxarış.....107

Əlavə 3

Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət
Komitəsi yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri
Xidmətinin ərazi idarələri tərəfindən göstərilən
xidmətlərin tarifləri.....111

Əlavə 4

Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət
Komitəsinin yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri
Xidmətinin aparatı və ərazi idarələri haqqında məlumat115

Ön söz

İnsanı, cəmiyyəti mülkiyyətsiz təsəvvür etmək çətindir. Hər kəsin az-çox mülkiyyəti var və bu əmlakın hüquqi qeydiyyatı əmlak sahibləri üçün vacib məsələdir.

Bütün dövrlərdə mülkiyyət hüququnun tənzimlənməsi və rəsmiləşdirilməsi məsələləri dövlətin önəmli funksiyalarından biri olub.

1995-ci ildə Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasında mülkiyyət hüquqlarının toxunulmazlığı təsbit edilib və bu hüquqların qanunla qorunmasına təminat verilir. Konstitusiyanın uyğun maddələri hüquqi dövlətin qurulmasında çox önəmlidir, çünki mülkiyyət münasibətlərinin inkişafı şəraitində vətəndaşların başqa hüquq və azadlıqları kimi, mülkiyyət hüquqlarının da etibarlı qaydada qorunması dövlətin müəyyən etdiyi əsas məqsədlərdən biridir.

Hüquq və vəzifələrin həyata keçirilməsi və müdafiəsi baxımından da daşınmaz əmlaka mülkiyyət və başqa əşya hüquqlarının daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyata alınması vacibdir. Bu, həmin hüquqların etibarlı şəkildə qorunmasına, yersiz mübahisələrin qarşısının alınmasına imkan verir.

Bundan başqa, hər bir ölkənin iqtisadi inkişafı üçün mühüm amillərdən sayılan daşınmaz əmlakın sivil bazar infrastrukturunun yaradılması, investisiya mühitinin yaxşılaşdırılması və investisiya fəallığının artırılması məqsədilə vətəndaşların mülkiyyət hüquqlarının rəsmiləşdirilməsi ilə bağlı məsələlər həll edilməli idi.

Sonradan mülkiyyət hüquqlarının rəsmiləşdirilməsi sahəsində müəyyən qanunvericilik bazası yaradıldı. Bu sırada, ilk növbədə, Mülki Məcəlləni qeyd etmək lazımdır. 2000-ci ildə Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi qəbul edilərkən daşınmaz əmlakın dövlət reyestrinin tərtib olunması və aparılması həmin məcəllə ilə müəyyənləşdi. Sonradan bu sahəni tənzimləyən qanunvericilik daha da inkişaf etdirildi, «Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında» Qanun, başqa aktlar qəbul olundu və bu mühüm işin normativ-hüquqi bazası yaradıldı.

Mülki Məcəllənin qüvvədə olduğu ilk dövrlərdə daşınmaz əmlaka mülkiyyət və başqa əşya hüquqlarının dövlət qeydiyyatı Ədliyyə Nazirliyinin səlahiyyətinə aid edilsə də, müəyyən texniki səbəblərdən o zaman bu məsələ öz həllini tapmadı. İndi daşınmaz əmlakın dövlət

qeydiyyatını Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidməti həyata keçirir.

Bu kitabda daşınmaz əmlaka mülkiyyət və başqa əşya hüquqlarının dövlət qeydiyyatı ilə bağlı qüvvədə olan qanunvericiliyin vacib məqamları əksini tapıb. Oxucular burada təkcə daşınmaz əmlaka hüquqların dövlət qeydiyyatı ilə bağlı qanuni əsaslar, onların şərhini ilə deyil, eləcə də bu əsasları yaradan normativ aktlardan çıxarışlarla da tanış ola bilərlər.

I FƏSİL

Daşınmaz əmlaka hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün əsaslar

- A) İcra hakimiyyəti və bələdiyyə orqanları aktlarına əsasən aparılan qeydiyyat
- B) Notariat sənədləri, mənzil sertifikatı və başqa sənədlər əsasında aparılan qeydiyyat
- C) Məhkəmə qərarlarına əsasən aparılan qeydiyyat
- Ç) Köhnə qanunvericilik əsasında daşınmaz əmlaka hüquqlar barədə verilmiş sənədlər əsasında qeydiyyat
- D) Qanunvericiliklə nəzərdə tutulmuş başqa sənədlər əsasında qeydiyyat

Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyinə uyğun olaraq daşınmaz əmlaka mülkiyyət və başqa əşya hüquqları daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyata alınmalıdır. Qüvvədə olan qanunvericiliklə birmənalı şəkildə müəyyənləşdirilib ki, Azərbaycan Respublikasının daşınmaz əmlak fondunda qeydə alınmamış daşınmaz əmlakın alqı-satqısı və əşya hüquqlarının əmələ gəlməsinə səbəb olan başqa əqdlərin bağlanması qadağandır və bu cür əmlak barəsində bağlanmış müqavilələr etibarsız sayılır.

Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi,¹ «Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında» Azərbaycan Respublikasının Qanunu² və başqa uyğun qanunvericilik aktlarında daşınmaz əmlakın dövlət qeydiyyatının aparılması üçün əsas ola biləcək hallar göstərilib.

A) İcra hakimiyyəti və bələdiyyə orqanları aktlarına əsasən aparılan qeydiyyat³

Dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində olan daşınmaz əmlakın hər hansı hüquqda fiziki və hüquqi şəxslərə verilməsi müvafiq icra hakimiyyəti

¹ 19 may, 2000-ci il, №1

² 29 iyun 2004-cü il, № 713-IIQ.

³ “Dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi haqqında” 16 may 2000, № 878-IQ AR Qanunu, “Torpaq icarəsi haqqında” AR Qanunu, 11 dekabr 1998, № 587-IQ, “Bələdiyyə torpaqları və əraziləri haqqında” AR Qanunu, 7 dekabr 1999-cu il, № 771-IQ, “Azərbaycan Respublikasında dövlət əmlakının özəlləşdirilməsinin II Dövlət Proqramının təsdiqlənməsi barədə” AR Prezidentinin Fərmanı, 10 avqust 2000-ci il, № 383, “Özəlləşdirilən dövlət əmlakının müəssisə və obyektlərinin satılmasının rəsmiləşdirilməsi Qaydaları”, AR Prezidentinin Fərmanı, 23 dekabr 2000-ci il, № 432 və s.

orqanının və ya bələdiyyənin qərarı və tərəflər arasında bağlanmış müqavilə əsasında həyata keçirilir.

1.1 Dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi barədə icra hakimiyyəti orqanının aktı

Dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi aşağıdakı üsullarla həyata keçirilə bilər:

1. Özəlləşdirilən dövlət müəssisələrinin əmlakının əmək kollektivi üzvlərinə və onlara bərabər tutulan şəxslərə güzəştli satışı;
2. dövlət müəssisələrinin fərdi layihələr üzrə özəlləşdirilməsi;
3. dövlət əmlakının ixtisaslaşdırılmış çek və pul hərraclarında satışı;
4. dövlət əmlakının hərraclar vasitəsilə satışı;
5. dövlət əmlakının investisiya müsabiqəsi vasitəsilə satışı;
6. icarəyə verilmiş dövlət əmlakının satışı;
7. dövlət müəssisələrinin müflis elan olunması yolu ilə satışı.

Dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi haqqında qərarı "Azərbaycan Respublikasının dövlət əmlakının özəlləşdirilməsinin II Proqramı" ilə müəyyən edilmiş qaydada Azərbaycan Respublikasının Prezidenti və Azərbaycan Respublikasının Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi (ƏMDK) qəbul edir.

Dövlət əmlakının satılması haqqında qərar qəbul olunduqdan, hərracların və ya müsabiqələrin nəticələri barədə isə protokol imzalandıqdan sonra alıcı ilə ƏMDK arasında Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyinə uyğun olaraq alqı-satqı müqaviləsi bağlanır.

Alqı-satqı müqaviləsində hərracın, müsabiqənin şərtlərindən irəli gələn öhdəliklərdən başqa aşağıdakılar da əksini tapır:

- 1) özəlləşdirilən dövlət əmlakının satıcısı və alıcısı barədə məlumat;
- 2) özəlləşdirmə obyektinin adı, yerləşdiyi yer, torpaq sahəsi, tərkibi və dəyəri;
- 3) səhmdar cəmiyyətinin səhmlərinin sayı, onların növü və nominal dəyəri;
- 4) özəlləşdirmə obyektinin dəyərinin ödənilməsi forması və onun alıcının mülkiyyətinə verilməsi qaydaları;
- 5) tərəflərin öhdəlikləri və onların icra müddəti;
- 6) tərəflərin razılığı ilə başqa şərtlər.

Alıcı ixtisaslaşdırılmış çek və pul hərraclarında aldığı səhmlərə mülkiyyət hüququnu hərracların nəticələri haqqında protokol təsdiq olunduğu gündən əldə edir.⁴

İcarəyə götürülmüş qeyri-yaşayış sahələrinin özəlləşdirilməsi aşağıdakı qaydada həyata keçirilir:⁵

Özəlləşdirilən dövlət müəssisələrinin (obyektlərinin) icarəyə götürdüyü və onların istehsal, ticarət, ictimai işə, məişət xidməti və başqa məqsədlər üçün istifadə etdiyi qeyri-yaşayış sahələri qüvvədə olan qanunvericiliyə uyğun qaydada həmin müəssisələr (obyektlər) ilə birlikdə özəlləşdirilir.

Qeyri-dövlət hüquqi şəxslərin və ya fiziki şəxslərin icarəyə götürdüyü qeyri-yaşayış sahələrinin özəlləşdirilməsi üçün isə ərizə ƏMDK-ya təqdim edilir.

Ərizəyə icarə müqaviləsinin surəti və aşağıdakı sənədlər əlavə olunur:

a) hüquqi şəxslər üçün:

– hüquqi şəxsin nizamnaməsinin müəyyən edilmiş qaydada təsdiq olunmuş surəti;

– hüquqi şəxsin dövlət qeydiyyatı haqqında şəhadətnaməsinin müəyyən edilmiş qaydada təsdiq olunmuş surəti;

– qeyri-yaşayış sahəsinin texniki pasportu;

b) fiziki şəxslər üçün:

– şəxsiyyəti təsdiq edən sənəd;

– qeyri-yaşayış sahəsinin texniki pasportu.

ƏMDK daxil olmuş müraciətə əsasən qeyri-yaşayış sahəsinin özəlləşdirilməsi haqqında iki həftə ərzində qərar qəbul edir.

Sovxoz və kolxoz torpaqlarının özəlləşdirilməsi icra hakimiyyəti orqanlarının təsdiq etdiyi əsasnaməyə uyğun həyata keçirilir.⁶

2. Dövlət və bələdiyyə torpaqlarının icarə və istifadəyə verilməsi

⁴ “Dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi haqqında” AR Qanununun icrası ilə bağlı əlavə tədbirlər barədə AR Prezidentinin Fərmanı, 23 dekabr 2000-ci il, № 432.

⁵ “Yerli icra hakimiyyəti orqanlarının sərəncamında olan, habelə yaşayış binalarında yerləşib dövlət vəsaiti hesabına inşa edilmiş qeyri-yaşayış sahələrinin özəlləşdirilməsi Qaydaları” – AR Prezidentinin Fərmanı, 23 dekabr 2000-ci il, № 432.

⁶ “Torpaq islahatı haqqında” AR Qanunu, 16 iyul 1996-cı il, № 155-IQ, M.14; AR Prezidentinin 1997-ci il 10 yanvar tarixli 534 nömrəli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş “Sovxoz, kolxoz və digər kənd təsərrüfatı müəssisələrinin özəlləşdiriləcək torpaqlarının özəlləşdirilməsi (xüsusi hallar nəzərə alınmaqla) haqqında Əsasnamə”.

2.1 Dövlət torpaqlarının icarəyə verilməsi

Torpaq icarəsi müqavilə əsasında əvəzi ödənilməklə torpaqdan müddətli istifadə etməkdir.

Dövlət torpaqlarının bilavasitə icarəyə verilməsi barədə qərarı torpağı icarəyə götürmək istəyənin ərizəsi əsasında ƏMDK və Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsi (bundan sonra – DTXK) qəbul edir və icarəyəverənlə icarəçi arasında torpaq icarəsi müqaviləsi bağlanır. İcarəyə verilən torpaq sahəsi qanuni istifadədə olduqda isə qərar üçün torpaq istifadəçisinin razılığı da tələb olunur. Xüsusi şəhərsalma əhəmiyyəti olan dövlət torpaqları və yaxud layihələrlə birlikdə ayrılan torpaqlar yalnız torpaq müsabiqələri və ya hərracları vasitəsilə icarəyə verilə bilər.

Torpaqların torpaq müsabiqələri və ya hərracları vasitəsilə icarəyə verilməsini özəlləşdirilən dövlət müəssisə və obyektlərinin altında olan torpaqlara münasibətdə ƏMDK, qalan torpaqlara münasibətdə isə rayon (şəhər) icra hakimiyyətləri həyata keçirir.⁷

Torpaq sahəsi üzərində müddəti on bir aydan çox olan icarə hüququ daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində dövlət qeydiyyatına alınır.⁸

3. Bələdiyyə torpaqlarının hüquqi və fiziki şəxslərə verilməsi haqqında qərar

Bələdiyyə torpaqları bələdiyyələrin qərarı ilə bilavasitə və ya torpaq hərracları və müsabiqələri vasitəsilə hüquqi və fiziki şəxslərə verilə bilər. Torpağın verilməsi haqqında bələdiyyənin qərarı sahənin xüsusiyyətinə və torpağın ayrılma məqsədinə, mövcud texniki normalara, yerquruluşu və şəhərsalma sənədlərinə uyğun olaraq icra hakimiyyəti orqanlarının rəyi alındıqdan sonra qəbul edilir. Torpaq sahəsinin bələdiyyə mülkiyyətində olan müəssisə, idarə və təşkilatların istifadəsinə və ya fərdi yaşayış evinin tikintisi üçün bələdiyyənin ərazisində daimi yaşayan və ən azı beş il müddətində yaşayış yeri üzrə qeydiyyatda olan Azərbaycan Respublikası vətəndaşının mülkiyyətinə verilməsi barədə qərarı bələdiyyə qəbul edir. Başqa hallarda bələdiyyə torpaqlarının hüquqi və fiziki şəxslərin

⁷ “Torpaq icarəsi haqqında” AR Qanununun tətbiq edilməsi barədə AR Prezidentinin Fərmanı, 12 mart 1999-cu il, № 116.

⁸ “Torpaq icarəsi haqqında” AR Qanunu, 11 dekabr 1998-ci il, № 587-IQ, M.12.

mülkiyyətinə (icarəsinə) verilməsi hərrac (və ya müsabiqə) vasitəsilə həyata keçirilir.

Hər hansı hüquqla torpaq sahəsi əldə etmək istəyən hüquqi və ya fiziki şəxs bələdiyyəyə ərizə ilə müraciət edir. Ərizədə aşağıdakılar göstərilməlidir:

- torpaq sahəsinin hansı məqsəd üçün ayrılmasını;
- torpaq sahəsinin hansı hüquqla (xüsusi mülkiyyət və ya icarə hüququ ilə) ayrılmasını;
- əvvəllər torpaq sahəsi alıb-almadığını;
- ailə üzvlərinin adına torpaq sahəsinin olub-olmadığını;
- ailə üzvlərinin sayını və tərkibini;
- torpaq sahəsinin yerini, yaxud həmin yerin ünvanını və ölçüsünü;
- torpaq sahəsində tikilməsi, yaxud quraşdırılması nəzərdə tutulan obyektin eskizini;
- daimi yaşayış yerini (fiziki şəxslər) və ya hüquqi ünvanını (hüquqi şəxslər).

Hüquqi və fiziki şəxslərin müraciətlərinə ərizənin daxil olduğu gündən etibarən 5 gün müddətində baxılır.⁹

Bələdiyyə qərar qəbul etdiyi andan 15 gündən gec olmayaraq onun surətini bələdiyyənin fəaliyyətinə inzibati nəzarəti həyata keçirən orqana göndərir.

Bələdiyyə torpaqlarının özgəninkiləşdirilməsi və ya icarəyə verilməsi haqqında qərar əsasında tərəflər (bələdiyyə və hüquqi və ya fiziki şəxs) arasında müqavilə bağlanır. Müqavilədə tərəflərin hüquqları və vəzifələri, torpaq sahəsinin hüquqi statusu, öhdəliklər, servitutlar və başqa məhdudiy-

⁹ “Bələdiyyə torpaqlarının ayrılmasına dair sənədlərin hazırlanması və razılaşdırılması qaydaları haqqında” Əsasnamənin təsdiq edilməsi barədə AR Qanunu, 15 mart 2002-ci il, № 274-IIQ.

yətlər, müqaviləyə xitam verilməsinin əsasları və torpaqların istifadəsi və mühafizəsi üzrə başqa şərtlər nəzərdə tutulur.¹⁰

Torpağın verilməsi üçün müsabiqə və ya hərrac keçirilməsi nəzərdə tutulursa, müsabiqə və ya hərracın qalibinə şəhadətnamə verildiyi gündən 20 gün müddətində tərəflər arasında müqavilə bağlanırlar.¹¹

B) Notariat sənədləri, mənzil sertifikatı və başqa sənədlər əsasında aparılan qeydiyyat

1. Notariat sənədləri

Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 144.1 və 394-cü maddələrinə əsasən, daşınmaz əmlakın dövlət reyestri obyektlərinə dair sərəncam verilməsi haqqında müqavilələr notariat qaydasında təsdiqlənməlidir. Təsdiqləmə zamanı notarius əşyaya dair sərəncam verən tərəfin sərəncam hüququnu və müqavilənin qanunauyğunluğunu yoxlamalıdır. Notariuslar təsdiq etdikləri əqd layihələrinin mənasını və əhəmiyyətini tərəflərə izah etməli və bu layihələrin məzmununun qanuna və tərəflərin həqiqi niyyətinə uyğunluğunu yoxlamalıdırlar. Notarius təsdiqlədiyi müqavilənin yanlışlığı üçün məsuliyyət daşıyır.

Daşınmaz əmlakın özgəninkiləşdirilməsi və ya girov qoyulması haqqında müqaviləni həmin əmlakın yerləşdiyi yerin notariusu təsdiq edir.¹² Məsələn, Bakı şəhərində qeydiyyatda olan daşınmaz əmlak barəsindəki müqavilə paytaxtda yerləşən notariat kontorlarından birində təsdiq edilir.

Notarius qeydiyyatdan keçməli olan əmlakın özgəninkiləşdirilməsi və ya girov qoyulması haqqında əqdləri təsdiqləyərkən özgəninkiləşdirilən və ya girov qoyulan əmlaka mülkiyyət hüquqlarının dövlət qeydiyyatı haqqında reyestrdən çıxarış tələb edir. Daşınmaz əmlakın özgəninkiləşdirilməsi və ya girov qoyulması haqqında əqdlər təsdiqlənərkən əmlakın

¹⁰ “Bələdiyyə torpaqlarının idarə edilməsi haqqında” AR Qanunu, 29 iyun 2001-ci il, № 160-IIQ, M.6.

¹¹ “Dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaqların mülkiyyətə və ya icarəyə verilməsi ilə bağlı torpaq müsabiqələrinin və hərraclarının keçirilməsi Qaydaları”, AR Prezidentinin Fərmanı, 23 oktyabr 2003-cü il, № 972.

¹² “Notariat hərəkətlərinin aparılması qaydaları haqqında Təlimat”ın tətbiq edilməsi barədə Qərar, 11 sentyabr 2000-ci il, № 167.

özgəninkiləşdirilməsinə qadağa olub-olmaması və ya əmlaka həbs qoyulub-qoyulmaması yoxlanır. Bunun üçün notarius özgəninkiləşdirilməyə qadağa və həbs olmadığı barədə *arayış* tələb edir. Arayış "Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətindən (bundan sonra – Reyestr Xidməti) alınmalıdır. Nəzərə almaq lazımdır ki, həmin arayışın 20 gün müddəti olur, bu müddətdə müəyyən səbəblərdən əməliyyat gecikdirilərsə, arayışın vaxtının uzadılması barədə Reyestr Xidmətinə müraciət etmək lazımdır. Arayış verilməsi üçün müraciət edən şəxs rüsum ödəməlidir. Reyestr Xidmətində başqa ödəmələr də tələb olunur. Dövlət rüsumundan başqa digər ödənişlər xidmət haqqı hesab olunur.

Yaşayış evinin, mənzilin, bağın, bağ evinin özgəninkiləşdirilməsi və ya girov qoyulması haqqında əqdlər təsdiq edilərkən notarius özgəninkiləşdirilən yaşayış evində, bağda və bağ evində kimlərin yaşayış yeri üzrə qeydiyyatda olması barədə arayış tələb edir və daimi qeydiyyatda olan yetkinlik yaşına çatmış bütün ailə üzvlərinin razılığını alır.

Ümumi mülkiyyətdə olan əmlakın özgəninkiləşdirilməsi və ya girov qoyulması barədə müqavilələr təsdiq edilərkən hər bir mülkiyyətçinin razılığı tələb olunur.

Əmlakın özgəninkiləşdirilməsi və ya girov qoyulmasına razılıq haqqında ərizə yazılı olmalıdır və bu ərizədəki imzanın həqiqiliyini notarius, notariat kontorları olmayan yaşayış məntəqələrində icra hakimiyyəti orqanlarının vəzifəli şəxsləri, hərbi hissələrin və ya cəzaçəkmə müəssisələrinin rəhbərləri və ya Azərbaycan Respublikası konsulluqlarının səlahiyyətli vəzifəli şəxsləri təsdiq etməlidir.

Əmlakın özgəninkiləşdirilməsi və ya girov qoyulmasına razılıq haqqında ərizələri notarius şəxsən təqdim edənlərin imzalarının həqiqiliyinin təsdiq olunması tələb olunmur. Bu haqda notarius razılıq vermiş şəxslərin şəxsiyyətini müəyyən edir və onların imzalarının həqiqiliyini yoxlayır, bu barədə ərizələrdə qeyd edir və onların şəxsiyyətini təsdiq edən sənədin adını, nömrəsini, verildiyi tarixi və sənədi vermiş idarənin adını göstərir.

Ümumi paylı mülkiyyət hüququndakı pay üçüncü şəxsə satılarkən paylı mülkiyyətin qalan mülkiyyətçilərinin satılan payı, açıq hərracdan satış halı istisna olmaqla, satıldığı qiymətə və başqa bərabər şərtlər əsasında almaqda üstünlük hüququ var.

Yaşayış evinin, bağın, bağ evinin özgəninkiləşdirilməsi haqqında əqdlər təsdiq edilərkən yaşayış evinin, bağın, bağ evinin yerləşdiyi torpaq sahəsinin xüsusi mülkiyyətdə olduğu müəyyən edilərsə, Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 245-ci maddəsində qeyd olunan hallarda tərəflərin razılaşması ilə müəyyənləşdirilən torpaq sahəsinə hüquqların binanı (qurğunu) əldə edənə keçməsi barədə müddəalar bu əqdə əksini tapmalıdır. Torpaq xüsusi mülkiyyətdə deyilsə, o zaman notarius tərəflərə izah etməlidir ki, torpaqdan yalnız istifadə (icarə) hüququ qarşı tərəfə keçir. Eyni zamanda izah edilməlidir ki, qüvvədə olan qanunvericiliyə uyğun olaraq, torpaq yalnız Azərbaycan Respublikasının fiziki və hüquqi şəxslərinin xüsusi mülkiyyətində ola bilər.

Daşınmaz əmlaka dair müqavilə notariat qaydasında təsdiqlənəndən sonra notarius müqavilənin iki nüsxəsini müraciət etmiş şəxsə verir və ya onun istəyi ilə 2 gün müddətində həmin müqaviləni müraciət etmiş şəxsin ərizəsi və başqa tələb olunan sənədlərlə birlikdə Reyestr Xidmətinə daşınmaz əmlaka hüququn qeydiyyatına alınması üçün göndərir. Ərizənin surəti müqavilənin notariat qaydasında təsdiqlənməsi barədə müraciət edən şəxsə verilir.¹³ Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınması xərclərini müraciət etmiş şəxs çəkir.

a) alqı-satqı müqaviləsi

Hüquqi və ya fiziki şəxslər arasında bağlanan daşınmaz əşyaların (torpaq sahəsi, ev, bina, qurğu, mənzil və s.) alqı-satqı müqaviləsi notariat qaydasında təsdiqlənir. Alqı-satqı müqaviləsi üzrə yaranmış əşya hüquqları daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınır.

Alqı-satqı müqaviləsi hərrac (auksion və ya müsabiqə) keçirilməsi yolu ilə də bağlana bilər. Müqavilə hərracı udan şəxslə bağlanır. Hərracı udmuş şəxs və hərracın təşkilatçısı auksionun və ya müsabiqənin keçirildiyi gün hərracın nəticələri haqqında protokol imzalayırlar; bu protokolun müqavilə qüvvəsi var. Müqavilə üzrə verilmiş hüquqlar daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınmalıdır.

Tələblərin və başqa hüquqların (məsələn, girov hüququnun satılması, podrat müqaviləsi üzrə işin nəticəsinin qəbul edilməsi hüququnun satılması və s.) alqı-satqısı zamanı müqavilənin predmeti daşınmaz əmlakla və ya

¹³ Mülki Məcəllə, maddə 146.4.

qeydə alınmalı əşyalarla bağlı olduqda müqavilə dövlət reyestrində qeydə alınmalıdır.¹⁴

Yaşayış evi açıq hərracdan da əldə edilə bilər. Ev hərracdan alma və ya hərracın baş tutmaması nəticəsində əldə edilir. Bu zaman evin alınmasını evin yerləşdiyi yerin notariusu əldə edənə şəhadətnamə verməklə rəsmiləşdirir.

b) dəyişdirmə müqaviləsi

Dəyişdirmə müqaviləsinə görə, tərəflərdən hər biri başqa tərəfin mülkiyyətinə bir əşyanın müqabilində başqa əşyanı verməyi öhdəsinə götürür. Dəyişdirmə müqaviləsinin predmeti daşınmaz əmlak olduqda müqavilə notariat qaydasında təsdiqlənməli və mülkiyyət hüququ daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınmalıdır.

c) bağışlama müqaviləsi və hədiyyənin restitusiyası

Bağışlama müqaviləsi sağ ikən bağlanan elə müqavilədir ki, onun əsasında hədiyyə verən öz əmlakının bir hissəsini bağışlamaqla hədiyyə alanı zənginləşdirir, həm də bu cür bağışlama hədiyyə alan tərəfindən heç bir cavab xidməti ilə şərtləndirilmir. Bağışlama müqaviləsi hədiyyə alanın hədiyyəni qəbul etməsi ilə bağlanmış sayılır. Bağışlama müqaviləsi daşınmaz əmlakı bağışlayan şəxsin əqdi əsasında notariat qaydasında rəsmiləşdirilir. Bağışlanan əmlaka mülkiyyət hüququ daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınmalıdır.

Hədiyyə verən hədiyyə alanın ondan qabaq ölməsi halı üçün bağışlanmış əşyanın restitusiyası hüququnu özündə saxlaya bilər. Torpaq sahələri və ya onlara əşya hüquqları bağışlanarkən bu cür restitusiya hüququ daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınır.

d) uzufrukt müqaviləsi

Uzufrukt əşyanın və ya hüquqların elə yüklülüyüdür ki, bu zaman xeyrinə yüklülük müəyyənləşdirilən şəxsin (uzufruktuarın) onlardan istifadə etmək və fayda götürmək hüququ var, lakin mülkiyyətçidən fərqli

¹⁴ Mülki Məcəllə, maddə 651.

olaraq, bu əşyanı və hüquqları girov qoymaq, özgəninkiləşdirmək və ya vərəsəlik üzrə vermək hüququ yoxdur.

Uzufrukt daşınmaz əşyalara münasibətdə verildikdə onların daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınması zəruridir.

Daşınmaz əşyalara olan uzufruktun bir növü mənzilə uzufruktur. Mənzilə uzufrukt binada və ya onun bir hissəsində mənzilə malik olmaq hüququdur. O, üçüncü şəxslərə verilə bilməz və vərəsəlik üzrə keçmir. Ona istifadə hüququ haqqında müddəalar şamil edilir.

Mənzilə uzufrukt, adətən, uzufruktuarın şəxsi tələbatı ilə müəyyənləşdirilir. Lakin o, mülkiyyətçi birbaşa şərt qoymayıbsa, ailə üzvlərini və ya binada onunla birgə yaşayanları mənzilinə köçürə bilər. Mənzil hüququ binanın bir hissəsi ilə məhdudlaşıbsa, uzufruktuar birgə istifadə üçün nəzərdə tutulan predmetlərdən istifadə edə bilər.

Uzufruktuarın müstəsna mənzil hüququ varsa, o, mənzilin adı saxlanması xərclərini çəkir. Onun birgə istifadə hüququ varsa, mənzilin saxlanması xərclərini mülkiyyətçi çəkir.

Mənzilə, torpaq sahələrinə və başqa daşınmaz əmlaka uzufrukt hüququ vərəsəlik qaydasında, o sıradan vəsiyyət tapşırığından da yarana bilər.

e) servitut

Servitut daşınmaz əşyanın başqa daşınmaz əşya mülkiyyətçisinin xeyrinə elə yüklü edilməsidir ki, bu zaman ona (başqa daşınmaz əşyanın mülkiyyətçisinə) ayrı-ayrı hallarda əşyadan istifadəyə icazə verilir və ya daşınmaz əşyanın mülkiyyətçisinə müəyyən hərəkətləri yerinə yetirməyə və ya mülkiyyət hüququndan irəli gələn başqa hüquqları həyata keçirməyə icazə verilmir.

Servitut torpaq sahəsindən piyada və maşınla keçidin, heyvanlar üçün keçidin, elektrik, rəbitə xətlərinin, boru kəmərlərinin çəkilişinin və istismarının, su təchizatının və meliorasiyanın, daşınmaz əmlak mülkiyyətçisinin servitut qoyulmadan təmin edilə bilinməyən ehtiyaclarının təmin edilməsi üçün təyin oluna bilər.¹⁵

Servitut hüququ mülkiyyətçi ilə bağlanan müqavilə və ya məhkəmə qərarına əsasən yarana bilər. Servitut verilməsinə dair müqavilə notariat

¹⁵ Mülki Məcəllə, maddə 255.4.

qaydasında təsdiqləndikdə etibarlıdır. Həmin müqavilə servitut verilməsinin daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınması üçün əsasdır. Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindəki qeydiyyat yazısında servitutun məzmunu, onun qüvvədə olma müddəti və şərtləri də qeyd edilir. Qeydiyyat yazısında, həmçinin, servitutla yüklü olan daşınmaz əşyanın planı servitutun yeri ilə birlikdə göstərməlidir. Servituta xitam verilməsi də daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeyd edilməlidir.

Qonşunun sahəsinə keçən üst tikiliyə hüquq da daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində servitut kimi qeydə alınabilir.

f) ipoteka

İpoteka – öhdəliyin icrasının təmin edilməsi üsulu olaraq daşınmaz əşyaların və rəsmi reyestrdə üzərində mülkiyyət hüquqları qeydə alınan daşınmaz əşyaların girovudur.¹⁶ Daşınmaz əmlakın ipoteka müqaviləsi notariat qaydasında təsdiqlənməlidir və daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınmalıdır. İpoteka müqaviləsi dövlət qeydiyyatına alındığı andan qüvvəyə minir.

Tikintisi başa çatdırılmamış daşınmaz əşya ipoteka qoyularkən, ipoteka daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qabaqcadan qeydə alınabilir. İpoteka predmeti olan tikintisi başa çatdırılmamış daşınmaz əşyanın tikintisi tam başa çatdıqdan sonra həmin əşya tikintisi başa çatmış əşya (yeni yaradılmış əşya) kimi dövlət reyestrində qeydə alındıqda ipoteka qüvvəsini saxlayır, bu şərtlə ki, həmin anda ipotekaya xitam verilməsin.¹⁷

Eyni əşya ipoteka ilə bir neçə dəfə yüklü edilə, yəni bir neçə dəfə, hissə-hissə girov qoyula bilər. Hər bir halda ipoteka daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınmalıdır. Yüklü edilmənin növbəliyi ipotekanın dövlət qeydiyyatı anı ilə müəyyənləşdirilir. İpoteka saxlayanların tələblərinin ödənilməsi növbəliyi qeydiyyat anı ilə müəyyən olunur.¹⁸

Renta ödənilməsi üçün, daşınmaz əmlakın özgəninkiləşdirilməsini nəzərdə tutan renta müqaviləsinə görə, mülkiyyət hüququnun keçməsi də daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınmalıdır.

¹⁶ “İpoteka haqqında” AR Qanunu, 15 aprel 2005-ci il, № 883-IIQ.

¹⁷ Bax: III Fəsil.

¹⁸ Mülki Məcəllə, maddə 309.2, 310, 320 və s.

g) vərəsəlik şəhadətnaməsi

Daşınmaz əmlak miras qoyulduqda notarius vərəsəyə vərəsəlik hüququ haqqında şəhadətnamə verir ki, bu da sonradan həmin əmlaka hüquqların daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyatı üçün əsas verir. Şəhadətnamələr vərəsəliyin növünə görə müxtəlif olur: qanun üzrə vərəsəlik şəhadətnaməsi, vəsiyyətnamə üzrə vərəsəlik şəhadətnaməsi, irsi transmissiya¹⁹ qaydasında verilən şəhadətnamə və s. Vərəsəlik hüququ haqqında şəhadətnamə həm bütün miras, həm də onun bir hissəsi üçün verilə bilər. Şəhadətnamə həm bütün vərəsələrə birlikdə, həm də ayrılıqda hər birinə arzularına uyğun olaraq verilir. Vərəsələrdən birinə mirasın bir hissəsi üçün vərəsəlik hüququ haqqında şəhadətnamə verilməsi başqa vərəsələri mirasın qalan hissəsi üçün şəhadətnamə almaq hüququndan məhrum etmir. Vərəsəlik şəhadətnaməsi vərəsələrə mirasın açıldığı gündən altı ay keçdikdən sonra istənilən vaxt verilir. Qeyd edilməlidir ki, vərəsənin vərəsəliyə çağırıldığını bildiyi və ya bilməli olduğu gündən **üç ay** ərzində mirası qəbul etmək hüququ var. Məhkəmə qaydasında bu müddət əlavə olaraq üç aya qədər uzadıla bilər.²⁰

Notariat orqanında şəhadətnamə tələb edən şəxslərdən savayı, başqa vərəsələrin olmaması barədə məlumat varsa, vərəsəlik şəhadətnaməsi altı aydan da tez verilə bilər.

h) ər-arvadın birgə mülkiyyəti

Nikaha girənədək ər-arvaddan hər birinə mənsub olmuş əmlak, onlardan birinin nikah dövründə hədiyyə kimi və ya vərəsəlik qaydasında aldığı əmlak onun xüsusi mülkiyyətidir.

Ər-arvadın nikah dövründə qazandıqları əmlak isə nikah müqaviləsində və ya onlar arasındakı razılaşmada ayrı qayda nəzərdə tutulmayıbsa, hansı tərəfin qazandığı vəsaitlə əldə olunmasından asılı olmayaraq, onların ümumi mülkiyyəti sayılır.

Nikah müqaviləsində başqa qayda nəzərdə tutulmayıbsa, nikahın qeydə alınmasından sonra əldə edilən və ər-arvadın ümumi (birgə)

¹⁹ İrsi transmissiya dedikdə, miras açıldıqdan sonra mirası qəbul etməyə macal tapmadan ölmüş vərəsənin mirası qəbul etmək hüququnun onun vərəsələrinə keçməsi başa düşülür.

²⁰ Mülki Məcəllə, maddə 1246.

mülkiyyəti olan əmlakın özgəninkiləşdirilməsi və ya girov qoyulması haqqında əqdlər o zaman təsdiq oluna bilər ki, əmlakın özgəninkiləşdirilməsinə və ya girov qoyulmasına, harada daimi qeydiyyatda olmasından asılı olmayaraq, ərin (arvadın) yazılı razılığı olsun.

Əmlakı özgəninkiləşdirən və ya girov qoyan şəxs onun ərinin (arvadının) olmaması (subay, dul olması) haqqında arizə təqdim edərsə, notarius bunu əqdin o biri iştirakçısının nəzərinə çatdırır, o isə arizədə imza etməklə həmin halın ona məlum olduğunu təsdiqləyir. Göstərilən arizəni əmlakı özgəninkiləşdirən və ya girov qoyan şəxsin özü, əqd nümayəndə vasitəsilə bağlandıqda isə nümayəndə verməlidir.

Əmlakın özgəninkiləşdirilməsi və ya girov qoyulması haqqında əqdləri təsdiq edərkən notarius bu əmlak üzərində mülkiyyət hüququnun nə vaxt yarandığını yoxlayır. Özgəninkiləşdirilən və ya girov qoyulan əmlakın mülkiyyətçisi bu əmlakı nikaha daxil olmadan, habelə nikah müddətində hədiyyə şəklində və ya vərəsəlik qaydasında, başqa əvəzsiz əqdlər üzrə əldə etmişsə, bu əmlakın özgəninkiləşdirilməsinə və ya girov qoyulmasına ərin (arvadın) razılığı tələb olunmur.

Ər-arvad nikah müddətində əldə etdikləri ümumi birgə əmlaka verilən mülkiyyət hüququnun paylara bölünməsi barədə arizə ilə notarius müraciət edə bilər. Notarius ümumi birgə əmlakdakı hər paya mülkiyyət hüququnu paya uyğun verilmiş şəhadətnamə ilə rəsmiləşdirir. Bu şəhadətnamə ümumi birgə əmlakdakı paya verilən mülkiyyət hüququnun daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınması üçün əsasdır.

i) yaşayış binasının tərkib hissəsinə mülkiyyət hüququnun qeydə alınması

Yaşayış binasının tərkib hissəsinin daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində rəsmiləşdirilməsi üçün əsas aşağıdakı iki sənəddən biri ola bilər:

– mülkiyyətçilərin yaşayış binasının tərkib hissəsinə mülkiyyət hüququna paylarının rəsmiləşdirilməsinə dair notariat qaydasında təsdiqlənmiş müqavilə;

– daşınmaz əmlak mülkiyyətçisinin və ya müstəqil və ya sürəklilik hüququ sahibinin belə mülkiyyət paylarının yaradılması və onların yaşayış binasının tərkib hissəsinə mülkiyyət hüququnun rəsmiləşdirilməsi barədə arizəsi.

Paylı mülkiyyətdə olan daşınmaz əmlaka hüquqlar, payın bölünməsi və ayrılması, payın satılması, bağışlanması, vəsiyyət edilməsi, girov qoyulması, satın almaqda üstünlük hüququ əsasında payın əldə edilməsi və s. daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınmalıdır. Ümumi mülkiyyət hüququndakı pay müqavilə əsasında başqasına verildikdə bu hüquq daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alındığı andan yaranır.²¹

Bu hüquqlar mülkiyyətçi ilə bağlanan müqavilədən və ya məhkəmə qərarından yarana bilər.

2. Mənzil sertifikatı

Mənzil sertifikatı fiziki və hüquqi şəxslər arasında yerləşdirilən sənədli – orderli qiymətli kağızdır. Mənzil sertifikatı sahibinin sertifikatda göstərilən şərtlərə əməl etdiyi təqdirdə emitentdən tikintisi (yenidənqurulması) bu qiymətli kağızların yerləşdirilməsindən alınan vəsait hesabına maliyyələşdirilən binaların (mənzillərin) və başqa tikinti obyektlərinin (bundan sonra – tikili) onların mülkiyyətinə verilməsi yolu ilə ödənilməsinə tələb etmək hüququ var. Mənzil sertifikatı adlı və ya adsız qiymətli kağızlar ola bilər.²²

Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyinə uyğun olaraq, ölkə ərazisində tikinti aparmaq hüququ olan, mənzil sertifikatları buraxan və onların sahibləri qarşısında öhdəliklər daşıyan hüquqi şəxslər mənzil sertifikatının emitenti ola bilərlər.

Mənzil sertifikatlarının dövlət reyestri Azərbaycan Respublikasının Prezidenti yanında Qiymətli Kağızlar üzrə Dövlət Komitəsində (bundan sonra – QKDK) aparılır.

Mənzil sertifikatı sertifikatda göstərilən daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququnun daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində rəsmiləşdirilməsi üçün əsasdır.

C) Məhkəmə qərarlarına əsasən aparılan qeydiyyat

Daşınmaz əmlakın qeydiyyatı haqqında qanun qüvvəyə mindiyi gündə dək daşınmaz əmlaka hüquqların ayrı-ayrı qeydiyyat orqanları tərəfindən aparılmış dövlət qeydiyyatı qüvvəsini saxlayır.

²¹ Mülki Məcəllə, maddə 215.6, 218, 219 və s.

²² “Azərbaycan Respublikasında mənzil sertifikatlarının buraxılışı, tədavülü və ödənilməsi haqqında Əsasnamə”, 11 noyabr 2004-cü il.

Daşınmaz əmlaka hüququn mübahisələndirilməsi zamanı daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınması üçün əsas məhkəmənin uyğun işlə bağlı çıxardığı qərarıdır.

Daşınmaz əmlak üzrə bağlanan əqdin tərəflərindən biri əqddən əmələ gələn hüququn dövlət qeydiyyatına alınmasından boyun qaçırırsa, onda qeydiyyat qarşı tərəfin ərizəsi ilə məhkəmənin qərarı əsasında həyata keçirilir.

Bəzi hallarda isə daşınmaz əmlaka hüququn mübahisə predmeti olub-olmamasından asılı olmayaraq, onun dövlət reyestrində qeydə alınması üçün məhkəmənin qərarı vacibdir. Məsələn, şəxs dövlət reyestrində qeydə alınmamış əmlaka faktiki mülkiyyətçi hüququ ilə 30 il ərzində fasiləsiz olaraq sahiblik etmişsə və həmin əmlakın hüquqi mülkiyyətçisi daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində bəlli deyilsə, yaxud 30 il əvvəl ölmüş və ya xəbərsiz itkin düşmüş elan olunmuşsa, həmin şəxs mülkiyyətçi kimi qeydə alınmasını yalnız bu barədə çıxarılmış məhkəmə qərarı əsasında tələb edə bilər. O da qeyd edilməlidir ki, qeydiyyat rəsmi elan olunmuş müddətdə etiraz verilmədikdən və ya rədd edilmədikdən sonra aparılır.

Tikinti məqsədləri üçün ayrılmayan torpaq sahəsində və buna lazımı icazələr almadan, yaxud şəhərsalma və tikinti norma və qaydalarını ciddi surətdə pozmaqla tikilmiş yaşayış evi, digər tikili, qurğu və ya başqa daşınmaz əmlak özbaşına tikinti sayılır. Özbaşına tikintiyə mülkiyyət hüququ məhkəmə tərəfindən o şəxs üçün tanına bilər ki, tikinti aparılmış torpaq sahəsi onun mülkiyyətində olsun. Bu halda tikilinin daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınması məhkəmə qərarına əsasən gerçəkləşdirilir. Tikintinin saxlanması başqa şəxslərin hüquqlarını pozursa, yaxud fiziki şəxslərin həyatı və sağlamlığı üçün təhlükə yaradırsa, şəxsin özbaşına tikintiyə mülkiyyət hüququ tanına bilməz.

Daşınmaz əmlaka hüquqların ləğv edilməsi üçün də məhkəmənin qərarı tələb olunur. Maraqlı şəxs məhv olmuş daşınmaz əmlakın qeydiyyatının ləğv edilməsi üçün məhkəməyə iddia ərizəsi ilə müraciət etməlidir və yalnız bundan sonra məhkəmə qərarı əsasında daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindən qeydiyyat silinir.

Mülkiyyətdə, istifadədə və icarədə olan torpaqların məcburi geri alınması icra hakimiyyəti orqanının və ya bələdiyyənin vəsatəti əsasında yalnız məhkəmənin qətnaməsi ilə həyata keçirilir.²³

²³ AR Ali Məhkəməsi Plenumunun “Torpaq qanunvericiliyinin məhkəmələr tərəfindən tətbiqinin bəzi məsələləri haqqında” Qərarı, № 2, 14 fevral 2003-cü il.

Servitut, tikintiyə vərəsəlik hüququ ("superfitsi") əsasında daşınmaz əmlaka hüquqlar müqavilə və ya məhkəmə qərarından yarana bilər. Belə hallarda da həmin hüquqlar qeydə alınmalıdır.

Daşınmaz əmlakın öncədən qeydiyyatı üçün əsas olan hallar üçün III fəslə bax.

Ç) Köhnə qanunvericilik əsasında daşınmaz əmlaka hüquqlar barədə verilmiş sənədlər əsasında qeydiyyat

1. Mənzil sahəsinin orderi əsasında qeydiyyat (mənzilin özəlləşdirilməsi)

Vətəndaş və ya vətəndaşlığı olmayan şəxs dövlət və ya ictimai mənzil fondunda olan icarə müqaviləsi əsasında yaşadığı mənzili köhnə qanunvericiliyə uyğun olaraq verilmiş mənzil orderi əsasında əvəzsiz özəlləşdirə bilər.

Yaşadığı mənzili özəlləşdirmək istəyən şəxs Reyestr Xidmətinə ərizə ilə müraciət etməlidir. Ərizəyə aşağıdakı sənədlər əlavə edilir:

- a) mənzil sahəsinin orderi;
- b) mənzilə (evə) hüququ olan şəxslər və mənzilin (evin) kommunal-məişət vəziyyəti barədə mənzil istismar təşkilatının arayışı (2 № -li forma);
- c) mənzili özəlləşdirməyə razılıqları barədə ərizəçi ilə birlikdə yaşayan, həmin mənzil sahəsinə (evə) hüququ olan 18 yaşlı tamam olmuş şəxslərin, müvəqqəti olaraq başqa yerə getməsi ilə əlaqədar mənzil sahəsinə (evə) hüququ saxlanan şəxslərin ərizəsi.

2 №-li forma mənzil istismar idarəsindən alınır. Arayış vətəndaşa 5 gündən gec olmayaraq verilməlidir. Mənzil sahəsinin orderi itdikdə, yaxud istifadəyə yararsız hala düşdükdə isə vətəndaşa müraciəti əsasında 10 gündən gec olmayaraq dövlət orqanı arxiv arayışı verir. Kooperativ evlər özəlləşdirilərkən bu evlərin sahibləri Reyestr Xidmətinə orderlə birgə evin pay haqqının tam ödənildiyini təsdiqləyən maliyyə arayışı da təqdim etməlidirlər. Mənzili özəlləşdirmək üçün müraciət etmiş vətəndaşdan göstərilən sənədlərdən əlavə sənədlər tələb oluna bilməz.

Reyestr Xidməti ərizə daxil olduğu gündən 20 gün ərzində mənzilin vətəndaşın xüsusi mülkiyyətinə verilməsi üçün dövlət qeydiyyatını həyata keçirir, vətəndaşın mənzilə mülkiyyət hüququnun yaranmasını daşınmaz

əmlakın dövlət reyestrindən çıxarışla rəsmiləşdirib çıxarış mənzilin mülkiyyətçisinə verir.²⁴

2. Qeydiyyat vəsiqəsi əsasında qeydiyyat

Köhnə qanunvericiliyə əsasən, şəxsi və ya xüsusi mülkiyyətində daşınmaz əmlak olan şəxslərə mülkiyyət hüququnu təsdiqləyən sənədlər müxtəlif vaxtlarda müxtəlif orqanlardan verilib.²⁵ Vərəsəlik qaydasında əldə edilmiş daşınmaz əmlaka qanunvericiliklə müəyyən olunmuş qaydada ayrılmış torpaq sahəsində fərdi yaşayış evi tikmiş şəxslərə mülkiyyət hüquqlarının qeydiyyatı orqanlarının verdiyi sənədlər – qeydiyyat vəsiqələri, notariat sənədləri, reyestrdən çıxarışlar və s. əsasında daşınmaz əmlakın yenidən qeydiyyatı aparıla bilər.²⁶

Daşınmaz əmlakın qeydiyyatının köhnə sənədlərlə bağlı mübahisələr üzrə və ya hüquqi faktın müəyyən edilməsinə dair məhkəmə qərarları əsasında da aparılması mümkündür.

3. Dövlət aktı və şəhadətnamə əsasında qeydiyyat

Torpaq Məcəlləsinin (TM) 48-54-cü maddələrinə əsasən, torpaq üzərində fiziki və hüquqi şəxslərin mülkiyyət hüququ, torpaqdan istifadə hüququ, o sıradan icarə hüququ, servitutlar müəyyən edilə bilər. TM-in 66-cı maddəsində müəyyənləşdirilir ki, torpaq üzərində hüquqların dövlət qeydiyyatı qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş qaydada daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində aparılır.

²⁴ “Mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında” AR Qanunu, 26 yanvar 1993-cü il, № 463, maddə 9, “Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında” AR Qanununun tətbiqi ilə əlaqədar AR qanunvericilik aktlarına dəyişikliklər və əlavələr edilməsi barədə”, № 439, 2 avqust 2006-cı il.

²⁵ Bakı şəhəri dövlət texniki inventarlaşdırma orqanı və AR Dövlət Tikinti və Arxitektura Komitəsinin dövlət texniki inventarlaşdırma orqanlarının yerli qurumları nəzərdə tutulur.

²⁶ Azərbaycan SSR XKS-in 1921-ci il 9 noyabr və 1922-ci il 21 aprel tarixli dekretləri ilə Bakı şəhərində və qəza mərkəzlərində yerləşən binalar bələdiyyələşdirilirdi. Bələdiyyələşdirilməmiş fərdi yaşayış evlərinin mülkiyyətçilərinə daşınmaz əmlaka sahiblik, ondan istifadə və sərəncam hüquqları tanınırdı. Onların mülkiyyət hüququnu təsdiq edən sənəd kimi, məsələn, Bakı şəhəri Planlaşdırma İdarəsi yanında Şəhər uçot müxəlləfatı bürosunun verdiyi “Bakı şəhərində bələdiyyələşdirilməmiş tikintilərin Reyestrindən Çıxarış” təqdim edilə bilər .

Xalq deputatları sovetlərinin verdiyi və xüsusi dövlət torpaq orqanında rəsmiləşdirilmiş torpağa mülkiyyət, sahiblik və daimi istifadə hüququna dair dövlət aktı və torpaqdan müvəqqəti istifadə hüququna dair şəhadətnamələr əsasında daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində torpağa olan hüquqlar qeydiyyatdan keçirilir.²⁷

4. Torpaq qeydi və inventar qeydi əsasında aparılan qeydiyyat

Azərbaycan SSR Xalq Komissarları Sovetinin və Azərbaycan SSR Xalq Torpaq Komissarlığının 31 may 1927-ci il birgə Təlimatına əsasən, şəhər tipli yaşayış məntəqələrinin hüdudları daxilindəki torpaqların istifadəçilərinə “Torpaq qeydi” verilirdi. Vətəndaşlara ayrılmış həmin torpaq sahələrində olan tikili və qurğu sahibinə isə yerli kommunal təsərrüfatı tərəfindən “İnventar qeydi” verilirdi. “Torpaq qeydi” və “İnventar qeydi” qanunvericiliklə göstərilən sənədlərlə birgə təqdim olunduqda daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində mülkiyyət hüququnun qeydə alınması üçün əsas ola bilər.

“Fəhlə və qulluqçuların bağçılıq şirkətləri haqqında birtipli Nizamnamə”yə²⁸ əsasən, idarə, müəssisə və təşkilatların nəzdində bağçılıq şirkətləri yaradıla bilərdi. Şirkət üzvlüyünə 18 yaşına çatmış fəhlə və qulluqçular, eləcə də həmin müəssisədən pensiyaya çıxmış şəxslər qəbul edilirdi.

2007-ci il mayın 22-dək icra hakimiyyəti orqanlarının nəzdində olan bağ təsərrüfatı idarələrinin vətəndaşlara ayırdığı bağ sahələrinə dair verilən icarə müqavilələri, sərəncamlar və orderlər həmin bağların yerləşdiyi torpaq sahələrinin, orada tikilmiş evlərin və başqa tikililərin daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində icarəçinin adına rəsmiləşdirilməsi üçün əsasdır.

Torpaq Məcəlləsinə və “Torpaq islahatı haqqında” Qanuna əsasən, bağ icarəçilərinin, bağ-tikinti kooperativi üzvlərinin istifadəsində (icarasında)

²⁷ “Torpaqdan istifadə hüququna dair torpaq istifadəçilərinə dövlət aktlarının verilməsi barədə” Azərbaycan SSR Nazirlər Sovetinin 1975-ci il 7 aprel tarixli 90 nömrəli Qərarı; “Torpağa mülkiyyət, sahiblik, daimi istifadə hüququna dair dövlət aktının və torpaqdan müvəqqəti istifadə hüququna dair şəhadətnamənin verilməsi barədə” AR Nazirlər Kabinetinin 1992-ci il 24 yanvar tarixli 38 nömrəli Qərarının 1, 2, 3, 4-cü bəndləri.

²⁸ Azərbaycan SSR Nazirlər Sovetinin 1980-ci il 4 iyul tarixli 296 sayılı Qərarı ilə təsdiq edilib.

olan bağlar və bağ sahələri onların arzuları ilə həmin şəxslərin xüsusi mülkiyyətinə verilə bilər.²⁹

Qüvvədə olan qanunvericiliyə görə, vətəndaşların qanuni mülkiyyətində olan bağ sahələri, "Torpaq islahatı haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 9-cu maddəsinə uyğun olaraq, onların mülkiyyətinə əvəzsiz qaydada verilir.³⁰ Bu halda daşınmaz əmlaka hüquqlar daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınır.

Yuxarıda adları çəkilən sənədlərdən başqa, ƏMDK, DTXK, Dövlət Tikinti və Arxitektura Komitəsi, yerli icra hakimiyyəti orqanları, başqa əlaqəli orqanların verdiyi daşınmaz əmlak üzərində, o cümlədən torpaq sahələri, binalar və qurğular, yaşayış və qeyri-yaşayış sahələri, fərdi yaşayış və bağ evləri, yer təkli sahələri, sututarlar, meşələr və çoxillik əkmələr, əmlak kompleksi kimi müəssisələr üzərində hüquqları təsdiqləyən başqa sənədlər əsasında da daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində daşınmaz əmlakın qeydiyyatı aparılır.

D) Qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş başqa sənədlər əsasında qeydiyyat

Yeni tikilmiş daşınmaz əmlakın qeydiyyatı zamanı Reyestr Xidmətinə daşınmaz əmlakın tikildiyi ərazinin hansı əsaslarla hüquqi və ya fiziki şəxsə mənsub olmasını təsdiq edən sənəd, tikintiyə icazə sənədləri (yalnız qanunvericiliklə tələb olunduğu hallarda), torpağın planı və ölçüsü və yeni tikilinin texniki pasportu həmin tikilinin qeydiyyata alınması üçün əsasdır.

²⁹ Bakı Şəhər İcra Hakimiyyəti başçısının 1996-cı il 15 avqust tarixli "Bağ icarəçilərinin bağ-tikinti kooperativi üzvlərinin istifadəsindəki (icarələrində) bağların, bağ sahələrinin xüsusi mülkiyyətlərinə verilməsi haqqında" 1124 sayılı Sərəncamı.

³⁰ Prezidentinin 2007-ci il 22 may tarixli "Yerli icra hakimiyyəti orqanlarının nəzdində olan bağ təsərrüfatı idarələrinin ləğv edilməsi barədə" Sərəncamı, b.2.2.

II FƏSİL

Hüquqların dövlət qeydiyyatının aparılması qaydası

- A) Hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün tələb olunan sənədlər
- B) Hüquqların dövlət qeydiyyatının rəsmiləşdirilməsi qaydaları
- C) Dövlət reyestrinin aparılması qaydası
- Ç) Hüquqların dövlət qeydiyyatının dayandırılması və qeydiyyatdan imtina
- D) Dövlət reyestrində düzəlişlər aparılması
- E) Daşınmaz əmlaka ünvan verilməsi

A) Hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün tələb olunan sənədlər

Daşınmaz əmlakın qeydiyyatı hüquq əldə edənin ərizəsi əsasında aparılır. Ərizədə onu təqdim edən fiziki şəxsin soyadı, adı, atasının adı, ünvanı, şəxsiyyətini təsdiqləyən sənəd, xahişin məzmunu və əlavə olunan sənədlər göstərilməlidir. Hüquqi şəxs müraciət etdikdə isə hüquqi şəxsin tam adı, ünvanı, qeydiyyatı haqqında şəhadətnamə ərizədə göstərilməlidir. Reyestr Xidmətinə təqdim olunan ərizəyə aşağıdakılar əlavə olunur:

- 1) hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün bu kitabın birinci fəslində göstərilmiş əsaslardan biri;
- 2) torpaq sahəsinin planı və ölçüsü;
- 3) torpaq sahəsində yerləşən bina, qurğu, tikililərin və başqa daşınmaz əmlakın (onların tərkib hissələrinin) texniki pasportu, plan-cizgisi;
- 4) dövlət rüsumunun ödənilməsi barədə qəbz.³¹

Hüquq əldə edənin adından başqa şəxs ərizə verirsə, etibarnamə notariat qaydasında təsdiqlənməlidir. Hüquqi şəxsin ərizəsi və onu təqdim edən nümayəndəsinə verilmiş etibarnamə həmin hüquqi şəxsin möhürü ilə təsdiqlənməlidir. Ərizəni verən şəxslər şəxsiyyəti təsdiqləyən sənəd təqdim etməlidirlər.

Hüquqların mövcudluğunu, əldə edilməsini, başqasına keçməsinə, məhdudlaşdırılmasını (yüklənməsini), onlara xitam verilməsini təsdiqləyən

³¹ Dövlət rüsumu haqqında informasiya kitaba əlavə olunub.

sənədlər hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün qanunla müəyyənləşdirilmiş tələblərə uyğun olmalıdır.

1) Hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün birinci fəsildə göstərilmiş əsaslar

Notariat qaydasında təsdiqlənən əqdlər

Yaşayış evinin, mənzilin, bağın, bağ evinin, qarajın, torpaq sahəsinin, başqa daşınmaz əmlakın özgəninkiləşdirilməsi və ya girov qoyulması haqqında əqdlər notariat qaydasında təsdiqlənərkən əmlakın özgəninkiləşdirilməsinə qadağanın olub-olmaması yoxlanılır.

Daşınmaz əmlakın özgəninkiləşdirilməsi və ya girov qoyulması haqqında əqdlər həmin əmlakın olduğu yer üzrə təsdiqlənir.

Notariat qaydasında təsdiqlənən əqdlərin məzmunu ifadə olunan sənədlər notariusə və ya icra hakimiyyəti orqanına³² azı iki nüsxədə təqdim olunmalı, nüsxələrdən biri notariusun və ya icra hakimiyyəti orqanının icraatında saxlanmalıdır.

Ər-arvaddan birinin daşınmaz əmlak üzərində sərəncam vermək barədə notariat qaydasında təsdiqi və (və ya) qeydiyyatı alınması zəruri olan əqdlərin bağlanması üçün o biri tərəfin notariat qaydasında təsdiqlənmiş razılığı lazımdır.

Notariusun verdiyi şəhadətnamələr

Vərəsəlik qaydasında əldə edilmiş daşınmaz əmlaka şəhadətnamələrin verilməsi qaydaları Mülki Məcəllənin 1321-1325-ci maddələri ilə müəyyən olunur.

Vərəsəlik hüququ haqqında şəhadətnamə mülki qanunvericiliklə müəyyənləşdirilmiş qaydada mirası qəbul etmiş vərəsələrin yazılı ərizəsi ilə bütün vərəsələrə və ya onların arzusundan asılı olaraq hər birinə ayrılıqda verilir.

Notarius qanun üzrə vərəsəlik hüququ haqqında şəhadətnamə verərkən sübutlar tələb etməklə miras qoyanın ölüm faktını, mirasın açıldığı yeri və vaxtı, şəhadətnamə verilməsi barədə ərizə ilə müraciət edən şəxslərin qanun üzrə vərəsəliyə çağırılmaları üçün əsasların olmasını, miras əmlakın tərkibini və olduğu yeri yoxlamalıdır.

³² Rayon, şəhər icra hakimiyyətləri nəzərdə tutulur.

Notarius vəsiyyətnamə üzrə vərəsəlik hüququ haqqında şəhadətnamə verərkən miras qoyanın ölüm faktını, vəsiyyətnamənin olmasını, mirasın açılma yerini və tarixini, miras əmlakın tərkibini, mirasda məcburi payı olan şəxslərin dairəsini yoxlamalıdır.

Ər-arvadın birgə yazılı ərizəsi əsasında onların birinə və ya hər ikisinə birgə nikah dövründə əldə edilmiş ümumi daşınmaz əmlakdakı paya görə mülkiyyət hüququ haqqında şəhadətnaməni yalnız əmlakın olduğu yerin notariusu verir. Şəhadətnamə ər-arvadın hər birinə həm nikahda olarkən, həm də nikah pozulduqdan sonra verilə bilər.

Açıq hərracdan yaşayış evlərinin alınmasını evin yerləşdiyi yerin notariusu əldə edənə bu barədə şəhadətnamə verməklə rəsmiləşdirməlidir.

Hərrac baş tutmadıqda yaşayış evinin əldə edilməsi barədə şəhadətnamə tələbkara verilir. Şəhadətnamə evin açıq hərrac yolu ilə satılması və ya hərracın baş tutmaması ilə əlaqədar olaraq evin tələbkara verilməsi barədə aktın surəti əsasında verilir.

ƏMDK-si ilə bağlı olan müqavilələr

Daşınmaz əmlak və eləcə də müəssisələr, binalar və tikililər (onların bir hissəsi) özəlləşdirmə qaydasında da əldə edilə bilər. Dövlət əmlakını özəlləşdirmə yolu ilə alan şəxslərin daşınmaz əmlaka olan hüquqları ƏMDK-si ilə bağlanmış alqı-satqı müqaviləsi əsasında daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində rəsmiləşdirilir.

Mənzil sertifikatı

QKDK-nın verdiyi *mənzil sertifikatı* aşağıdakı məcburi rekvizitləri özündə əks etdirməlidir:

- 1) sənədin adı olaraq "Mənzil sertifikatı" ifadəsi;
- 2) mənzil sertifikatının nömrəsi və seriyası;
- 3) adlı mənzil sertifikatının ilk sahibinin adı, soyadı, atasının adı;
- 4) emitentin adı, olduğu yer, emitentin rəhbəri və baş mühasibinin möhürlə təsdiqlənmiş imzaları;
- 5) ilk sahibin mənzil sertifikatını əldə etdiyi tarix;
- 6) tikilinin texniki göstəriciləri;
- 7) tikilinin istehlak göstəriciləri;
- 8) mənzil sertifikatının nominal dəyəri;

9) mənzil sertifikatı üzrə emitentin öhdəliyi (tikili sahəsinin ölçü vahidində kvadratmetrlə);

10) mənzil sertifikatının ödənilmə tarixi;

11) dövlət qeydiyyatı nömrəsi və tarixi.

Mənzil sertifikatı təminatlı olduqda onun üzərində təminatçı və təminat haqqında məlumat da göstərilməlidir. Təminatlı mənzil sertifikatları üzrə öhdəliklər girov (ipoteka; bundan sonra – girov), qarantıya və zəmanətlə təmin edilir.

Mənzil sertifikatının blankları bütün növ qiymətli kağız blanklarının hazırlanması və satışı fəaliyyətinə xüsusi razılıq (lisenziya) almış mətbəələrdə çap olunur.

Mənzil sertifikatının ən azı 3 qoruyucu əlaməti olmalıdır. Hər mənzil (tikinti sahəsi) üçün bir mənzil sertifikatı verilir.

Qeyd edilməlidir ki, təqdim olunmuş sənədlərdə mətnlər aydın yazılmalı, hüquqi və fiziki şəxslərin adları tam şəkildə göstərilməlidir. Pozulmuş, sonradan əlavə edilmiş, silinmiş sözlər və həqiqiliyi təsdiqlənməmiş başqa düzəlişlər olan, məzmununu birmənalı başa düşmək imkanı verməyən dərəcədə zədələnmiş sənədlər hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün qəbul edilmir.

2) Torpaq sahəsinin planı və ölçüsü

Torpaq sahəsinin planı və ölçüsünü (bundan sonra – plan və ölçü) DTXK və ya Reyestr Xidməti verir. “Torpaq sahəsinin planı və ölçüsü” tərtib olunur. DTXK-dan verilən plan və ölçü azərbaycan dilində A3 formatlı xüsusi kağızda tərtib edilir. Plan və ölçü ciddi hesabat sənədidir və onun seriya nömrəsi olur. Plan və ölçü yaşayış məntəqələri hüduqlarında yerləşən torpaq sahələri və başqa torpaq sahələri (o cümlədən kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqlar) üzrə ayrıca tərtib edilir.

Reyestr Xidməti plan və ölçünü azərbaycan dilində A4 formatlı xüsusi kağızda tərtib edir. Plan və ölçü ciddi hesabat sənədidir və onun seriya nömrəsi olur. Plan və ölçünü Reyestr Xidmətinin ərazi idarəsinin rəisi və həmin plan və ölçünü tərtib etmiş icraçı imzalayır, sənəd möhürlə təsdiqlənir (*Reyestrdən verilən plan və ölçü nümunəsi bu kitaba əlavə olunmuşdur*).

3) Torpaq sahəsində yerləşən bina, qurğu, tikililərin və başqa daşınmaz əmlakın (onların tərkib hissələrinin) texniki pasportu, plan-cizgisi

Daşınmaz əmlak obyektinin texniki pasportunu ƏMDK-nın Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinin ərazi idarələri³³ verir.

4) Dövlət rüsumu haqqında qəbz

Dövlət rüsumunun dərəcəsi haqqında məlumat bu kitaba 2-ci Əlavədə verilib.

B) Hüquqların dövlət qeydiyyatının rəsmiləşdirilməsi qaydaları

Daşınmaz əmlaka mülkiyyət və başqa əşya hüquqlarının əmələ gəlməsi və başqasına keçməsi Reyestr Xidmətindən verilən çıxarışla rəsmiləşdirilir. Dövlət reyestrindən çıxarış ciddi hesabat sənədidir və onun seriya nömrəsi olur. Çıxarışlar Azərbaycan dilində xüsusi kağızda çap olunur və 6 növ olur:

- 1) fərdi yaşayış və bağ evi üçün;
- 2) mənzil üçün;
- 3) qeyri-yaşayış binası, qurğular, kommunikasiyalar, qeyri-yaşayış sahələri, əmlak kompleksi kimi müəssisələr və onların filialları üçün;
- 4) çoxmərtəbəli yaşayış binası üçün;
- 5) torpaq, çoxillik əkmələr, meşə, su obyektləri (sututarlar) və yerin təkli üçün;
- 6) hüquqların yüklülüyü barədə.

Dövlət reyestrindən çıxarışda daşınmaz əmlakın növündən asılı olaraq aşağıdakılar göstərilir:

- Azərbaycan Respublikası Dövlət gerbinin təsviri;
- Dövlət Reyestri Xidmətinin adı;
- Hüquqların dövlət qeydiyyatı haqqında çıxarış blankının seriyası və nömrəsi;
- hüquq sahibi(-ləri) haqqında məlumat:

³³ AR Prezidentinin 2009-cu il 24 iyun tarixli 116 növrəli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş “Azərbaycan Respublikasının Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi haqqında Əsasnamə”.

- fiziki şəxs olduqda – onun soyadı, adı, atasının adı;
- hüquqi şəxs olduqda – onun tam adı (təşkilati-hüquqi forması);
- daşınmaz əmlakın adı (təsviri), ünvanı (olduğu yer);
- daşınmaz əmlak ümumi paylı mülkiyyətdə olduqda hər bir hüquq sahibinə məxsus paylar;
- hüququn növü;
- daşınmaz əmlakın reyestr nömrəsi;
- reyestr kitabının və onun vərəqinin nömrəsi;
- hüququn qeydiyyat nömrəsi və tarixi;
- dövlət reyestrindən çıxarışı təsdiqləyən vəzifəli şəxsin vəzifəsi, adının baş hərfi, soyadı və imzası;
- qeydiyyat icraçısının adının baş hərfi, soyadı və imzası.

Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindən çıxarış əmlak kompleksi kimi müəssisələr və onların filiallarına verildikdə, əmlakın tərkibi çıxarışın ayrılmaz hissəsi olan əlavədə göstərilir.

Daşınmaz əmlakın və ona aid hüquqların növündən asılı olaraq çıxarışa başqa məlumatlar da daxil edilə bilər.

Dövlət reyestrindən çıxarışı qeydiyyat orqanının rəhbəri imzalayır və möhürlə təsdiqləyir. Dövlət reyestrindən çıxarışın mətnində düzəlişlərə, pozulmalara, əlavə yazılara yol verilmir və belə çıxarışın hüquqi qüvvəsi yoxdur.

Dövlət reyestrindən çıxarış itirildikdə, məhv olduqda və ya yararsız hala düşdükdə, qanunvericilikdə müəyyən edilmiş qaydada dublikat verilir. Bu halda dövlət reyestrindən çıxarışın yuxarı sağ tərəfində iri hərflərlə “DUBLİKAT” ştamplı vurulur və dövlət reyestrindən çıxarışı verən qeydiyyat orqanı rəhbərinin imzası və möhürü ilə təsdiqlənir.

Dövlət reyestrindən çıxarış itirildikdə, dublikatın alınması ilə bağlı ərizəyə mətbuatda çıxarışın itirilməsi ilə əlaqədar onun etibarsız hesab olunması barədə məlumatı əks etdirən qəzet səhifəsi, daxili işlər orqanlarının arayışı əlavə edilməlidir.

Dövlət reyestrindən çıxarış aşağıdakı şəxslərə verilir:

- 1) hüquq sahibinə – daşınmaz əmlak obyektinə olan mülkiyyət və başqa əşya hüquqları qeydiyyata alındıqda;
- 2) icarəyə götürənə – icarə qeydiyyata alındıqda (icarə hüququ rəsmiləşdirilərkən dövlət reyestrindən çıxarışda icarənin predmeti, müddəti, icarəyə götürən və icarəyə verən barədə məlumat qeyd edilir);

3) ipotekasaxlayana – ipoteka qeydiyyatı alınıqda (ipoteka hüququ rəsmiləşdirilərkən dövlət reyestrindən çıxarışda ipotekanın predmeti, ipoteka ilə təmin edilmiş borcun (öhdəliyin) icra müddəti, ipotekasaxlayan və ipotekaqoyan, ipoteka kağızı rəsmiləşdirildiyi halda isə eyni zamanda ipoteka kağızı barədə məlumat qeyd olunur);

4) daşınmaz əmlak ümumi mülkiyyətdə olduqda dövlət reyestrindən çıxarışda bütün hüquq sahibləri göstərilir və çıxarış hər bir mülkiyyətçiyə verilir.

Reyestr Xidmətindən arayışın verilməsi

Reyestr Xidməti qeydiyyatı alınmış daşınmaz əmlaka dair hüquqları təsdiqləmək üçün hüquq sahiblərinin müraciətləri əsasında 5 iş günü ərzində arayış verir. Tikintisi başa çatdırılmış tikililər üzrə aşağıdakı növdə arayış verilir:

- torpaq sahəsinə verilən arayış;
- bağı evi üçün verilən arayış;
- fərdi yaşayış evi üçün verilən arayış;
- mənzilə verilən arayış;
- qeyri-yaşayış sahəsinə verilən arayış;
- qeyri-yaşayış binasına verilən arayış;
- çoxmənzilli (çoxmərtəbəli) yaşayış binasına verilən arayış;
- əmlak kompleksi kimi müəssisəyə verilən arayış;
- müəssisə filialı üçün verilən arayış.

Arayışda aşağıdakılar göstərilir:

– hüquq sahibinin adı: hüquq sahibi fiziki şəxs olduqda – soyadı, adı, atasının adı; hüquq sahibi hüquqi şəxs olduqda – hüquqi şəxsin tam adı və ya təşkilati-hüquqi forması;

– daşınmaz əmlak obyektinin ünvanı (olduğu yer);

– mülkiyyətçilər haqqında məlumat: mülkiyyətçilər (adları); paylar (mülkiyyətçilərin payları), mülkiyyət hüququnun qeydiyyatı haqqında məlumat (mülkiyyətçilərin hüququnun qeydiyyat nömrəsi, qeydiyyat tarixi); hüququn qeydə alındığı reyestr kitabının və səhifəsinin nömrəsi);

– məhdudlaşdırılma (yüklülük) haqqında məlumat;

– “Arayış qeydiyyatı alındığı andan 20 (iyirmi) gün müddətində etibarlıdır” yazısı;

– xüsusi qeydlər.

1. Torpaq sahəsinə verilən arayışda əlavə olaraq aşağıdakı məlumatlar göstərilir:

– torpaq sahəsi haqqında məlumat: hüquqmüəyyənədicə sənəd üzrə torpaq sahəsi (ha); faktiki torpaq sahəsi (ha); məqsədli istifadə növü; normativ qiyməti (manatla);

– torpaq sahəsində mövcud olan sənədsiz tikili və qurğular haqqında məlumat;

– “Arayış dövlət notariat kontoruna özgəninkiləşdirmə (və ya ipoteka) müqaviləsinin rəsmiləşdirilməsi üçün verilmişdir” yazısı.

2. Bağ evi üçün tərtib edilən arayışda əlavə olaraq aşağıdakı məlumatlar göstərilir:

– yaşayış evləri haqqında məlumat: liter; tikildiyi il; mərtəbəliyi; yaşayış otaqlarının sayı; yaşayış sahəsi; köməkçi sahə (kv.m); ümumi sahə (kv.m); aşınma faizi.

Qeyd: Bağ evi (yarımçıq tikili) üçün arayışın “Tikintiyə icazə sənədləri üzrə yaşayış evləri haqqında məlumat” bölməsində əlavə olaraq tikilmə faizi göstərilir;

– həyətyanı tikililər haqqında məlumat: liter (sıra №-si); mərtəbəliyi; təyinatı (adı); ümumi sahə (kv.m); aşınma faizi.

Qeyd: Bağ evi (yarımçıq tikili) üçün Arayışın “Tikintiyə icazə sənədləri üzrə həyətyanı tikililər haqqında məlumat” bölməsində əlavə olaraq tikilmə faizi göstərilir;

– torpaq sahəsi haqqında məlumat: hüquqmüəyyənədicə sənəd üzrə torpaq sahəsi (ha); faktiki torpaq sahəsi (ha); tikintialtı torpaq sahəsi (ha); qanunsuz istifadə olunan torpaq sahəsi (ha); normativ qiyməti (manat);

– icazə sənədləri olmadan inşa edilmiş tikililər haqqında məlumat;

– “Arayış dövlət notariat kontoruna özgəninkiləşdirmə (və ya ipoteka) müqaviləsinin rəsmiləşdirilməsi üçün verilmişdir” yazısı.

3. Fərdi yaşayış evi üçün tərtib edilən arayışda əlavə olaraq aşağıdakı məlumatlar göstərilir:

– yaşayış evləri haqqında məlumat: liter; tikildiyi il; mərtəbəliyi; yaşayış otaqlarının sayı; yaşayış sahəsi (kv.m); köməkçi sahəsi (kv.m); ümumi sahə (kv.m); aşınma faizi.

Qeyd: Fərdi yaşayış evi (yarımçıq tikili) üçün Arayışın “Tikintiyə icazə sənədləri üzrə yaşayış evləri haqqında məlumat” bölməsində əlavə olaraq tikilmə faizi göstərilir;

– həyətyanı tikililər haqqında məlumat: liter (sıra №-si); mərtəbəliyi; təyinatı (adı); ümumi sahə (kv.m); aşınma faizi.

Qeyd: Fərdi yaşayış evi (yarımçıq tikili) üçün Arayışın “Tikintiyə icazə sənədləri üzrə həyətyanı tikililər haqqında məlumat” bölməsində əlavə olaraq tikilmə faizi göstərilir;

– torpaq sahəsi haqqında məlumat: hüquqmüəyyənədicə sənəd üzrə torpaq sahəsi (ha); faktiki torpaq sahəsi (ha); tikintialtı torpaq sahəsi (ha); qanunsuz istifadə olunan torpaq sahəsi (ha); normativ qiyməti (manatla);

– icazə sənədləri olmadan inşa edilmiş tikililər haqqında məlumat;

– “Arayış dövlət notariat kontoruna özgəninkiləşdirmə (və ya ipoteka) müqaviləsinin rəsmiləşdirilməsi üçün verilmişdir” yazısı.

4. Mənzilə tərtib edilən arayışda əlavə olaraq aşağıdakı məlumatlar göstərilir:

– mənzil haqqında məlumat: mənzilin yerləşdiyi binanın tikildiyi il; mənzilin yerləşdiyi binanın mərtəbəliyi; mənzilin mərtəbəsi; mənzilin yaşayış otaqlarının sayı; mənzilin yaşayış sahəsi (kv.m); mənzilin köməkçi sahəsi (kv.m); mənzilin ümumi sahəsi (kv.m); mənzilin aşınma faizi.

Qeyd: Mənzil (yarımçıq tikili) üçün Arayışın “Tikintiyə icazə sənədləri üzrə mənzil haqqında məlumat” bölməsində əlavə olaraq tikilmə faizi göstərilir;

– icazə sənədləri olmadan inşa edilmiş tikililər haqqında məlumat;

– “Arayış dövlət notariat kontoruna özgəninkiləşdirmə (və ya ipoteka) müqaviləsinin rəsmiləşdirilməsi üçün verilmişdir” yazısı.

5. Qeyri-yaşayış sahəsinə tərtib edilən arayışda əlavə olaraq aşağıdakı məlumatlar göstərilir:

– hüquqmüəyyənədicə sənəd haqqında məlumat: sənədin adı; sənədi verən təşkilat; sənədin nömrəsi; sənədin tarixi;

– qeyri-yaşayış sahəsinin texniki göstəriciləri haqqında məlumat: qeyri-yaşayış sahəsinin yerləşdiyi binanın tikildiyi il; qeyri-yaşayış sahəsinin yerləşdiyi binanın mərtəbəliyi; qeyri-yaşayış sahəsinin mərtəbəsi (yerləşdiyi mərtəbə); ümumi sahə (kv.m); əsas sahə (kv.m); köməkçi sahə (kv.m); aşınma faizi.

Qeyd: Qeyri-yaşayış sahəsi (yarımçıq tikili) üçün Arayış “Tikintiyə icazə sənədləri üzrə qeyri-yaşayış sahəsi haqqında məlumat” bölməsində əlavə olaraq tikilmə faizi göstərilir;

– icazə sənədləri olmadan inşa edilmiş tikililər haqqında məlumat;

– “Arayış dövlət notariat kontoruna özgəninkiləşdirmə (və ya ipoteka) müqaviləsinin rəsmiləşdirilməsi üçün verilmişdir” yazısı.

6. Qeyri-yaşayış binasına tərtib edilən arayışda əlavə olaraq aşağıdakı məlumatlar göstərilir:

– hüquqmüəyyənədicə sənəd haqqında məlumat: sənədin adı; sənədi verən təşkilat; sənədin nömrəsi; sənədin tarixi;

– qeyri-yaşayış binasının texniki göstəriciləri haqqında məlumat: binanın tikildiyi il; mərtəbəliyi; ümumi sahə (kv.m); əsas sahə (kv.m); köməkçi sahə (kv.m); aşınma faizi.

Qeyd: Qeyri-yaşayış binası (yarımçıq tikili) üçün Arayışın “Tikintiyə icazə sənədləri üzrə qeyri-yaşayış binası haqqında məlumat” bölməsində əlavə olaraq tikilmə faizi göstərilir;

– torpaq sahəsi haqqında məlumat: hüquqmüəyyənədicə sənəd üzrə torpaq sahəsi (ha); faktiki torpaq sahəsi (ha); tikintialtı torpaq sahəsi (ha); qanunsuz istifadə olunan torpaq sahəsi (ha); normativ qiyməti (manat);

– icazə sənədləri olmadan inşa edilmiş tikililər haqqında məlumat;

– “Arayış dövlət notariat kontoruna özgəninkiləşdirmə (və ya ipoteka) müqaviləsinin rəsmiləşdirilməsi üçün verilmişdir” yazısı.

7. Çoxmənzilli (çoxmərtəbəli) yaşayış binasına tərtib edilən arayışda əlavə olaraq aşağıdakı məlumatlar göstərilir:

– hüquqmüəyyənədicə sənəd haqqında məlumat: sənədin adı; sənədi verən təşkilat; sənədin nömrəsi; sənədin tarixi;

– çoxmərtəbəli (çoxmənzilli) yaşayış binası haqqında məlumat: binanın tikildiyi il; mərtəbəliyi; ümumi sahəsi (kv.m); yaşayış sahəsi üzrə (kv.m) mənzillərin sayı, ümumi yaşayış sahəsi (kv.m), köməkçi sahə (kv.m); qeyri-yaşayış sahəsi üzrə – əsas sahə (kv.m), köməkçi sahə (kv.m); aşınma faizi.

Qeyd: Çoxmərtəbəli (çoxmənzilli) yaşayış binası (yarımçıq tikili) üçün Arayışın “Tikintiyə icazə sənədləri üzrə çoxmərtəbəli (çoxmənzilli) yaşayış binası haqqında məlumat” bölməsində əlavə olaraq Tikilmə faizi göstərilir;

- torpaq sahəsi haqqında məlumat: hüquqmüəyyənedici sənəd üzrə torpaq sahəsi (ha); faktiki torpaq sahəsi (ha); tikintialtı torpaq sahəsi (ha); qanunsuz istifadə olunan torpaq sahəsi (ha); normativ qiyməti (manatla);
- icazə sənədləri olmadan inşa edilmiş tikililər haqqında məlumat;
- “Arayış dövlət notariat kontoruna özgəninkiləşdirmə (və ya ipoteka) müqaviləsinin rəsmiləşdirilməsi üçün verilmişdir” yazısı;
- çoxmərtəbəli (çoxmənzilli) yaşayış binasının tərkib hissəsi olan mənzillərdən (qeyri-yaşayış sahələrindən), heç olmazsa, birinə başqa şəxsin mülkiyyət hüququ yaranarsa, binaya bütövlükdə deyil, ümumi paylı mülkiyyət hüququ əsasında reyestrdən arayış verilir.

8. Əmlak kompleksi kimi müəssisəyə tərtib edilən arayışdakılardan əlavə aşağıdakı məlumatlar göstərilir:

- hüquqmüəyyənedici sənəd haqqında məlumat: sənədin adı; sənədi verən təşkilat; sənədin nömrəsi; sənədin tarixi.
- əmlak kompleksi kimi müəssisənin tərkibi haqqında məlumat: liter; binanın tikildiyi il; mərtəbəliyi; adı; təyinatı; ümumi sahə (kv.m); tikintialtı sahə (kv.m); aşınma faizi.

Qeyd: Əmlak kompleksi kimi müəssisə (yarımçıq tikili) üçün Arayışın “Tikintiyə icazə sənədləri üzrə əmlak kompleksi kimi müəssisə haqqında məlumat” bölməsində əlavə olaraq tikilmə faizi göstərilir;

- torpaq sahəsi haqqında məlumat: hüquqmüəyyənedici sənəd üzrə torpaq sahəsi (ha); faktiki torpaq sahəsi (ha); tikintialtı torpaq sahəsi (ha); qanunsuz istifadə olunan torpaq sahəsi (ha); normativ qiyməti (manatla);
- icazə sənədləri olmadan inşa edilmiş tikililər haqqında məlumat;
- “Arayış dövlət notariat kontoruna özgəninkiləşdirmə (və ya ipoteka) müqaviləsinin rəsmiləşdirilməsi üçün verilmişdir” yazısı.

9. Müəssisə filialı üçün tərtib edilən arayışda əlavə olaraq aşağıdakı məlumatlar göstərilir:

- hüquqmüəyyənedici sənəd haqqında məlumat: sənədin adı; sənədi verən təşkilat; sənədin nömrəsi; sənədin tarixi;
- müəssisə filialının tərkibi haqqında məlumat: liter; binanın tikildiyi il; mərtəbəliyi; adı; təyinatı; ümumi sahə (kv.m); tikintialtı sahə (kv.m); aşınma faizi.

Qeyd: Müəssisə filialı (yarımçıq tikili) üçün Arayışın “Tikintiyə icazə sənədləri üzrə müəssisə filialı haqqında məlumat” bölməsində əlavə olaraq tikilmə faizi göstərilir.

- torpaq sahəsi haqqında məlumat: hüquqmüəyyənədiçi sənəd üzrə torpaq sahəsi (ha); faktiki torpaq sahəsi (ha); tikintialtı torpaq sahəsi (ha); qanunsuz istifadə olunan torpaq sahəsi (ha); normativ qiyməti (manatla);
- icazə sənədləri olmadan inşa edilmiş tikililər haqqında məlumat;
- “Arayış dövlət notariat kontoruna özgəninkiləşdirmə (və ya ipoteka) müqaviləsinin rəsmiləşdirilməsi üçün verilmişdir” yazısı.

Torpaq sahəsini yüklü edən hüququn əldə edilməsinə və ya ləğvinə, yaxud belə hüququn məzmununun və ya növbəliyinin dəyişdirilməsinə dair tələbi təmin etmək üçün hüquq sahibinin xeyrinə tikintisi başa çatdırılmamış daşınmaz əmlak və ya onun tərkib hissəsi üzərində mülkiyyət və başqa əşya hüquqları reyestrədə qabaqcadan qeydiyyatata alınır və arayışla rəsmiləşdirilir. Tikintisi başa çatdırılmamış aşağıdakı tikililər üzrə arayış verilir:

- 1) fərdi yaşayış evinə;
- 2) bağ evinə;
- 3) mənzilə;
- 4) qeyri-yaşayış binasına;
- 5) qeyri-yaşayış sahəsinə;
- 6) əmlak kompleksi kimi müəssisəyə;
- 7) müəssisə filialına;
- 8) çoxmənzilli (çoxmərtəbəli) yaşayış binasına.

“Hüquqların qabaqcadan qeydiyyatı barədə Arayış”da göstərilən məlumatlara daxildir:

- arayış verilən hüquq sahibi;
- üzərində hüquq qeydiyyatata alınan daşınmaz əmlakın adı;
- hüquq obyektinin ünvanı (olduğu yer);
- daşınmaz əmlak üzərində qeydiyyatata alınan hüququn növü;
- üzərində hüquq qeydiyyatata alınan daşınmaz əmlaka reyestr nömrəsi;
- hüquq sahibləri bölməsində: daşınmaz əmlakın hüquq sahiblərinin (payçıların) adları; hər bir hüquq sahibinin payı; hər bir payçının daşınmaz əmlak üzərindəki hüququnun qeydiyyat nömrəsi və tarixi.

“Daşınmaz əmlak üzərindəki hüquq daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində (*reyestr kitabının nömrəsi*), nömrəli reyestr kitabının (*reyestr*

kitabının səhifəsinin nömrəsi) nömrəli vərəqində qabaqcadan qeydiyyatata alınmışdır” yazısı.

10, 11. Fərdi yaşayış və bağ evinə verilən arayışda əlavə olaraq aşağıdakı məlumatlar göstərilir:

- fərdi yaşayış və bağ evinin yerləşdiyi torpaq sahəsinin ölçüsü;
- fərdi yaşayış və bağ evinin yerləşdiyi torpaq sahəsi üzərində qeydiyyatata alınan hüququn növü;
- “Yaşayış evinin tikintiyə icazə sənədləri üzrə nəzərdə tutulan göstəriciləri” bölməsi: liter; literlər üzrə yaşayış evlərindəki otaqların sayı, literlər üzrə yaşayış evinin ümumi sahəsi (kv.m); literlər üzrə yaşayış evinin yaşayış sahəsi.

12. Mənzilə verilən arayışda əlavə olaraq aşağıdakı məlumatlar göstərilir:

“Tikintiyə icazə sənədləri üzrə mənzilin nəzərdə tutulan göstəriciləri” bölməsi: mənzilin yerləşdiyi girişin nömrəsi; mənzilin yerləşdiyi mərtəbə; mənzildəki otaqların sayı; mənzilin ümumi sahəsi (kv.m), mənzilin yaşayış sahəsi (kv.m).

13. Qeyri-yaşayış binasına verilən arayışda əlavə olaraq aşağıdakı məlumatlar göstərilir:

- qeyri-yaşayış binasının yerləşdiyi torpaq sahəsinin ölçüsü (ha);
- qeyri-yaşayış binasının yerləşdiyi torpaq sahəsi üzərində qeydiyyatata alınan hüququn növü;
- “Qeyri-yaşayış binasının tikintiyə icazə sənədləri üzrə nəzərdə tutulan göstəriciləri” bölməsi: qeyri-yaşayış binasının mərtəbələrinin sayı; qeyri-yaşayış sahəsinin ümumi sahəsi (kv.m); qeyri-yaşayış sahəsinin əsas sahəsi (kv.m).

14. Qeyri-yaşayış sahəsinə verilən arayışda əlavə olaraq aşağıdakı məlumatlar göstərilir:

“Qeyri-yaşayış sahəsinin tikintiyə icazə sənədləri üzrə nəzərdə tutulan göstəriciləri” bölməsi: qeyri-yaşayış sahəsinin yerləşdiyi mərtəbə; qeyri-yaşayış sahəsinin ümumi sahəsi (kv.m); qeyri-yaşayış sahəsinin əsas sahəsi (kv.m).

15, 16. Əmlak kompleksi kimi müəssisəyə verilən arayışda əlavə olaraq aşağıdakı məlumatlar göstərilir:

– əmlak kompleksi kimi müəssisənin yerləşdiyi torpaq sahəsinin ölçüsü (ha);

– əmlak kompleksi kimi müəssisənin yerləşdiyi torpaq sahəsi üzərində qeydiyyatata alınan hüququn növü;

– “Əmlak kompleksi kimi müəssisənin tikintiyə icazə sənədləri üzrə nəzərdə tutulan göstəriciləri” bölməsi: əmlak kompleksi kimi müəssisənin ümumi sahəsi (kv.m); əmlak kompleksi kimi müəssisənin əsas sahəsi (kv.m);

– hüquqların qabaqcadan qeydiyyatı barədə daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindən Arayışa əlavənin “Əmlak kompleksi kimi müəssisənin tikintiyə icazə sənədləri üzrə nəzərdə tutulan göstəriciləri” bölməsi: liter; adı (təyinatı) – əmlak kompleksi kimi müəssisənin tərkibinə daxil olan tikili və ya qurğunun adı (təyinatı); əmlak kompleksi kimi müəssisənin tərkibinə daxil olan tikili və ya qurğunun ümumi sahəsi (kv.m); əmlak kompleksi kimi müəssisənin tərkibinə daxil olan tikili və ya qurğunun əsas sahəsi (kv.m).

17, 18. Müəssisə filialına verilən arayışda əlavə olaraq aşağıdakı məlumatlar göstərilir:

– müəssisə filialının yerləşdiyi torpaq sahəsinin ölçüsü (ha);

– müəssisə filialının yerləşdiyi torpaq sahəsi üzərində qeydiyyatata alınan hüququn növü;

– “Müəssisə filialının tikintiyə icazə sənədləri üzrə nəzərdə tutulan göstəriciləri” bölməsi: müəssisə filialının ümumi sahəsi (kv.m); müəssisə filialının əsas sahəsi (kv.m); hüquqların qabaqcadan qeydiyyatı barədə daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindən Arayışa əlavənin “Müəssisə filialının tikintiyə icazə sənədləri üzrə nəzərdə tutulan göstəriciləri” bölməsi: liter; adı (təyinatı) – müəssisə filialının tərkibinə daxil olan tikili və ya qurğunun adı (təyinatı); müəssisə filialının tərkibinə daxil olan tikili və ya qurğunun ümumi sahəsi (kv.m); müəssisə filialının tərkibinə daxil olan tikili və ya qurğunun əsas sahəsi (kv.m).

19. Çoxmərtəbəli (çoxmənzilli) yaşayış binasına verilən arayışda əlavə olaraq aşağıdakı məlumatlar göstərilir:

– çoxmərtəbəli (çoxmənzilli) yaşayış binasının yerləşdiyi torpaq sahəsinin ölçüsü (ha);

– çoxmərtəbəli (çoxmənzilli) yaşayış binasının yerləşdiyi torpaq sahəsi üzərində qeydiyyatata alınan hüququn növü;

– “Çoxmərtəbəli (çoxmənzilli) yaşayış binasının tikintiyə icazə sənədləri üzrə nəzərdə tutulan göstəriciləri” bölməsi: mərtəbəliyi; girişlərin sayı; mənzillərin sayı; ümumi sahəsi (kv.m); yaşayış sahəsi (kv.m); qeyri-yaşayış sahəsi (kv.m).

Hüquqların qabaqcadan qeydiyyatı barədə daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindən yüklülük Arayışında göstərilən məlumatlar:

– xeyrinə hüquq yüklü edilən şəxslər – ipoteka saxlayan, icarəyə götürən və s. şəxslərin adları;

– hüququ yüklü edilən şəxslər – ipotekaya qoyan, icarəyə verən və s. şəxslərin adları;

– yüklü edilən əmlakın (əmlak hissəsinin) adı və ünvanı – yüklü edilən daşınmaz əmlak obyektinin təsviri;

– yüklülüyün növü – ipoteka, icarə və s.

Borcun (öhdəliyin) mahiyyəti və icra müddəti – əsas müqavilədən yaranan və icrası yüklülükə tam, yaxud qismən təmin edilən borc və başqa öhdəliklər və onların icra müddəti.

Hüququn əvvəlki yüklülüyü – əvvəlki ipoteka saxlayanın, icarəyə götürənin və s. adı, yüklülük müqaviləsinin rekvizitləri.

İpoteka kağızının verilməsi haqqında məlumat – ipoteka hüququnu təsbit edən qiymətli kağızın rekvizitləri.

“Arayış qeydiyyatata alındığı andan 20 (iyirmi) gün müddətində etibarlıdır” yazısı.

Çoxmərtəbəli (çoxmənzilli) yaşayış binasının tərkib hissəsi olan mənzillərdən (qeyri-yaşayış sahələrindən), heç olmazsa, birinə başqa şəxsin mülkiyyət hüququ yaranarsa, binaya bütövlükdə deyil, ümumi paylı mülkiyyət hüququ əsasında daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindən arayış verilir.

Normativ hüquqi aktlarda baş verən dəyişikliklərdən asılı olaraq arayışda nəzərdə tutulan məlumatların strukturuna zəruri əlavələr edilə və dəyişikliklər aparıla bilər.

Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindən arayışı əldə etmək üçün hüquq sahibi Reyestr Xidmətinin uyğun ərazi idarəsinə ərizə ilə müraciət etməlidir. Hüquq sahibi fiziki şəxs olduqda ərizəyə şəxsiyyətini təsdiqləyən sənədi,

hüquqi şəxs olduqda isə onun dövlət qeydiyyatı haqqında şəhadətnaməsinin surətini və nümayəndəsinin səlahiyyətini təsdiq edən sənədi əlavə etməlidir. Bələdiyyələr bələdiyyə sədrinin imzaladığı möhürlənmiş ərizəni və bələdiyyə nümayəndəsinin səlahiyyətini təsdiqləyən etibarnaməni təqdim etməlidirlər.

Daşınmaz əmlak üzərində hüquq sahibi olmayan şəxs ərizədə arayışın əldə edilməsinin məqsədini göstərməlidir. Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində üzərində hüquqlar qeydiyyata alınmış daşınmaz əmlaklara dair arayış idarənin rəhbəri imzalayır və arayış möhürlə təsdiqlənir.

Arayışı hüquq sahibinə və ya onun vəkili etdiyi şəxsə icraçı təqdim edərkən qeydə alır. Arayışı almaq hüququ olan şəxs şəxsiyyətini təsdiqləyən sənədi təqdim etməklə jurnalda imza edir, tarix qoyur və bundan sonra ona arayış verilir. Arayışın etibarlı olma müddəti 20 gündür. Arayış hazırlandıqdan sonra (hazırlanmanın son icra tarixindən etibarən) 1 (bir) ay müddətində götürülməzsə, arayış ləğv edilir və işə alınaraq arxivə təhvil verilir. Ərizəçi yeni arayış almaq üçün yenidən ərizə ilə müraciət etməlidir. Arayış yararsız hala düşdükdə (bu halda arayış onu verən idarəyə qaytarılır) və ya itirildikdə hüquq subyektinin müraciəti əsasında yeni arayış tərtib edilir və üzərinə "DUBLİKAT" ştampı vurulur.

Ərizəçi arayışın müddətini uzatmaq istədiyi halda arayışın etibarlılıq müddəti bitdikdən sonra 10 (on) iş günü müddətində arayış qaytarılır, dövlət reyestrində saxlanan məlumatlarda dəyişiklik olma-dığı halda 3 (üç) iş günü müddətində üzərinə "Vaxtı uzadılmışdır" sözləri və yeni qeydiyyat tarixi yazılıb möhürlə təsdiqlənərək 20 (iyirmi) gün müddətinə uzadılır. Arayışda göstərilən məlumatlarda dəyişiklik olarsa, arayışda düzəlişlər edilərək möhürlə təsdiqlənir, bu mümkün olmadıqda isə, yeni arayış tərtib edilir. Arayışın etibarlılıq müddəti bir dəfə uzadıla bilər.

Hüquq sahibinin sorğusuna əsasən ona məxsus daşınmaz əmlak haqqında Reyestr Xidmətinin başqa şəxslərə verdiyi arayışlar barədə məlumat sorğu verildiyi gün iş vaxtı ərzində hüquq sahibinə verilməlidir.

C) Dövlət reyestrinin aparılması qaydası

1. Hüquqların dövlət qeydiyyatı

Hüquqların dövlət qeydiyyatı aşağıdakı qaydada aparılır:

– qanunvericiliyə uyğun olaraq hüquqların dövlət qeydiyyatı haqqında ərizənin və ərizəyə əlavə olunan sənədlərin, o cümlədən dövlət rüsumunun ödənilməsi haqqında qəbzın qəbul edilməsi;

– daxil olmuş sənədlərdə göstərilən məlumatın dövlət reyestrində saxlanan məlumata uyğunluğunun yoxlanması;

– bəyan olunan hüquqlarla qeydiyyata alınmış hüquqlar arasında ziddiyyətlərin, hüquqların dövlət qeydiyyatından imtina edilməsi və ya hüquqların dövlət qeydiyyatının dayandırılması üçün başqa əsasların olub-olmamasının müəyyən edilməsi;

– hüquqların dövlət qeydiyyatından imtina edilməsi və ya qeydiyyatın dayandırılması üçün əsas olmadığı halda təsdiqləyici sənədlər üzərində qeydlərin yazılması və dövlət reyestrinə uyğun məlumatın daxil edilməsi.

Reyestr Xidməti imtina və qeydiyyatın dayandırılması halları istisna olmaqla, ərizənin və ona əlavə edilən sənədlərin təqdim edildiyi gündən **20 gündən** gec olmayaraq daşınmaz əmlak üzərində hüquqları dövlət qeydiyyatına alır. Hüquqların dövlət qeydiyyatı ərizələrin qəbul edilmə ardıcılığı ilə aparılır. Daşınmaz əmlak üzərində hüquqların məhdudlaşdırılmasının (yüklülüyünün) dövlət qeydiyyatı həmin daşınmaz əmlak üzərində əvvəl yaranmış hüquqların dövlət reyestrində qeydiyyata alındığı təqdirdə aparılır.

2. Dövlət reyestrinin aparılması

Dövlət reyestrinin aparılması dedikdə, daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququ və başqa əşya hüquqları, bu hüquqların əmələ gəlməsi, məhdudlaşdırılması (yüklənməsi) və başqasına keçməsi, onlara xitam verilməsi barədə məlumatların dövlət reyestrinə daxil edilməsi başa düşülür.

Dövlət reyestrinin strukturu bölmələrdən, bölmələr isə fəsillərdən ibarətdir. Bölmə hər bir daşınmaz əmlak obyektı üzərində hüquqlar dövlət qeydiyyatına alınarkən tərtib olunmağa başlanır. Dövlət reyestrində aşağıdakı daşınmaz əmlak barədə məlumat saxlanan (göstərilən) bölmələr var:

– torpaq sahələri, torpaqla möhkəm bağlı olan bütün obyektlər, o cümlədən su obyektləri (sututarlar), meşələr, çoxillik əkinlər, binalar, qurğular, qeyri-yaşayış sahələri, mənzillər, fərdi yaşayış və bağ evləri, əmlak kompleksi kimi müəssisələr, kommunikasiyalar;

– yer təkisi sahələri.

Üzərində mülkiyyət hüququ qeydiyyatata alınan torpaq sahəsi onda yerləşən daşınmaz əmlakla birgə vahid daşınmaz əmlak obyektini kimi qeydiyyatata alınır. Dövlət reyestrinin bölmələri elə ardıcılıqla düzülür ki, ilk olaraq torpaq sahələri, sonra isə torpaq sahəsi ilə möhkəm bağlı olan bütün obyektlər əks etdirilsin. Ayrı-ayrı mənzillər, qeyri-yaşayış sahələrinə aid bölmələr həmin mənzillərin və qeyri-yaşayış sahələrinin daxil olduğu binalara və qurğulara aid bölmələrdən sonra gəlir.

Daşınmaz əmlak obyektinin bölünməsi, birləşməsi və ayrılması nəticəsində yaranan yeni obyektlər barədə məlumat dövlət reyestrinin yeni bölmələrində yazılır. Belə obyektlər üçün yeni reyestr nömrələri verilir və hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün əsas olan sənədlər saxlanan yeni qovluqlar tərtib olunur. Dövlət reyestrinin yeni bölmələrində və qovluqlarında əvvəllər mövcud olmuş daşınmaz əmlaka aid bölmələrə və qovluqlara istinad olunmalıdır.

Dövlət reyestrinin hər bölməsi aşağıda göstərilən üç fəsildən ibarətdir:

1) obyektin ünvanı (olduğu yer), adı (növu), sahəsi, onun təyinatı və başqa zəruri məlumatlar;

2) mülkiyyət və başqa əşya hüquqları, hüquq sahibinin adı, fiziki şəxsin şəxsiyyət vəsiqəsindən məlumat və hüquqi şəxsin rekvizitləri; hüquq sahibinin göstərdiyi ünvan, payın miqdarı, hüququ təsdiqləyən sənədlərin adı və başqa zəruri məlumatlar;

3) mülkiyyət və başqa əşya hüquqlarının məhdudlaşdırılması (servitut, ipoteka, uzufrukt, etibarlı idarəetmə, icarə, istifadə, lizinq, daşınmaz əmlak üzərinə həbs qoyulması, daşınmaz əmlaka dair tələblər və s.), məhdudliyyətin qüvvədə olduğu müddət, xeyrinə hüquq məhdudlaşdırılmış şəxslər, məhdudliyyətin yaranmasına əsas olan sənədin adı, onun qüvvədə olma tarixi, əqdlər üzrə öhdəliklərin icrasının şərtləri və müddəti.

Dövlət reyestrinin fəsiləri ayrıca vərəqdə (vərəqlərdə) yerləşdirilir və elə ardıcılıqla düzülür ki, ilk olaraq konkret daşınmaz əmlak obyektinin təsviri barədə məlumatlar, onun ardınca bu daşınmaz əmlak obyektini üzrə qeydiyyatata alınan hüquq, həmin hüquq sahibi və hüquqların qeydiyyatı üçün əsas olan sənədlər barədə məlumatlar, sonda isə bu hüququn məhdudlaşdırılması barədə məlumatlar göstərilir (bundan sonra – uyğun olaraq I, II və III fəsilələr).

Ərizə jurnalı (ərizələrin qeydiyyat kitabı) və hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün əsas olan sənədlər daxil edilən qovluqlar dövlət reyestrinin ayrılmaz tərkib hissəsidir. Ərizə jurnalında aşağıdakılar barədə məlumat göstərilir:

1) ərizəçilər, xahişin məzmunu, daşınmaz əmlaka dair sənədlər, hüquq sahibləri;

2) hüquqların dövlət qeydiyyatı haqqında verilmiş çıxarışlar;

3) dövlət reyestrindən arayışlar və onları almış şəxslər.

Hüquqa, onun məhdudlaşdırılmasına və daşınmaz əmlak obyektinə barədə əqdlərə dair hər bir yazıya (qeydə) ərizə jurnalındakı hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün qəbul edilmiş ərizənin qeydiyyat nömrəsi verilir.

Dövlət reyestri paralel olaraq aşağıdakı vasitələr üzərində əks etdirilir:

- kompüterdən istifadə etmədən istənilən yazı üsulu ilə kağız (yazılı sənədlər) üzərində;
- kompüterdən istifadə etməklə elektron daşıyıcıları (disk, disket və s.) üzərində.

Dövlət reyestrinin kağız üzərində və elektron daşıyıcısındakı yazılar bir-birinə uyğun gəlmədikdə kağız üzərindəki məlumata üstünlük verilir. Dövlət reyestrindəki yazılarla hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün əsas olan sənədlər arasında uyğunsuzluq olanda sənədlərə üstünlük verilir.

Dövlət reyestri, ərizə jurnalı və hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün əsas olan sənədlərin daxil edildiyi qovluqlar daimi saxlanılır. Onların tam və ya qismən məhv edilməsi, yaxud onlardan hər hansı sənədlərin çıxarılması yolverilməzdir.

Ç) Hüquqların dövlət qeydiyyatının dayandırılması və qeydiyyatdan imtina

Hüquqların dövlət qeydiyyatının dayandırılması

Reyestr Xidmətinin sənədlərin həqiqiliyinə ciddi şübhəsi varsa, qeydiyyat bir ay müddətinə dayandırıla bilər. Qeydiyyatın dayandırılması

əsaslandırılmalı və 48 saat ərzində ərizəçiyə yazılı şəkildə bildirilməlidir. Bu halda vəzifəli şəxs şübhə doğuran sənədlərə dair dövlət orqanlarına sorğular göndərməli və həmin sorğulara cavab 10 gün müddətində verilməlidir. Bu cür sorğulara vaxtında cavab verməyən vəzifəli şəxslər inzibati məsuliyyətə cəlb edirlər.

Hüquqların dövlət qeydiyyatına alınması hüquq əldə edənin, əqdin tərəfinin və ya onların vəkil etdikləri şəxsin ərizəsi əsasında bir aydan artıq olmayan müddətə dayandırılı bilər. Ərizədə hüquqların dövlət qeydiyyatının dayandırılmasının səbəbləri göstərilməlidir. Belə ərizənin verilməsi hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün nəzərdə tutulmuş müddətin axımını dayandırır.

Qeydiyyata təqdim olunmuş sənədlərin saxta olması təsdiqlənsə, Reyestr Xidməti hüquqların dövlət qeydiyyatına alınmasından imtina barədə ərizəçiyə bildirməli və ərizə jurnalında bu barədə qeydlər etməlidir.

Bir ay müddətində daşınmaz əmlak üzərinə həbs qoyulması, barəsində əqdlərin bağlanmasına qadağa qoyulması və ya qeydiyyata alınmalı olan hüquq barəsində mübahisə edən başqa maraqlı şəxsdən şikayət verilməsi haqqında məhkəmədən məlumat daxil olduqda qeydiyyat məhkəmədə iş həll olunanaqək dayandırılır.

Ərizə jurnalında hüquqların dövlət qeydiyyatının dayandırılması barədə qeydlər edilməlidir.

Hüquqların dövlət qeydiyyatından imtina

Hüquqların dövlət qeydiyyatına alınmasından aşağıdakı hallarda imtina edilə bilər:

– dövlət qeydiyyatı barədə müraciət olunan hüquq “Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında” Qanuna əsasən dövlət qeydiyyatına alınmalı deyilsə;

– hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün notariat qaydasında təsdiqlənməsi tələb olunmayan sənədlərin forması və məzmunu qanunvericiliklə müəyyən edilmiş tələblərə uyğun deyilsə;

– hüquqların dövlət qeydiyyatı barədə ərizəni verməyə ixtiyarı olmayan şəxs müraciət etdikdə;

– daşınmaz əmlaka hüququn yaranması barədə icra hakimiyyəti və ya bələdiyyə orqanının aktı qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada etibarsız hesab olunduqda;

– daşınmaz əmlak barəsində təsdiqləyici sənəd vermiş şəxsin həmin əmlak üzərində hüquqa dair sərəncam vermək səlahiyyəti olmadıqda;

– qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş qeydiyyatın dayandırılmasına səbəb olan hallar aradan qaldırılmadıqda.

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

D) Dövlət reyestrində düzəlişlər aparılması

Reyestr xidməti hüquqların dövlət qeydiyyatı zamanı buraxılan texniki səhvləri, onları aşkarladığı və ya bu barədə maraqlı şəxslərdən ərizə aldığı gündən üç gün müddətində aradan qaldırır. Hüquqların dövlət qeydiyyatı zamanı yaranan münasibətlərin maraqlı iştirakçılarna səhvlərin aradan qaldırılması barədə 48 saat müddətində yazılı məlumat verilməlidir.

Hüquqların dövlət qeydiyyatı zamanı buraxılan texniki səhvlərin düzəlişi hüquq sahiblərinə və ya üçüncü şəxslərə ziyan vurmayaacağı və ya onların qanuni mənafeələrini pozmayacağı güman etməyə əsas olduğu halda aparılır. Hüquq sahibi və ya üçüncü şəxs etiraz edirsə, belə düzəlişlər məhkəmənin qərarı əsasında aparılır.

Dövlət reyestrinin məzmunu torpaq sahəsi üzərində hüquqa və ya həmin hüququn məhdudlaşdırılmasına dair gerçək hüquqi vəziyyətə uyğun gəlməyə bilər. Bu halda aşağıda göstərilən şəxslər dövlət reyestrində qeyddə düzəliş aparılması üçün belə düzəlişlə hüququna toxunulan şəxsdən razılıq verməsini tələb edə bilər:

– hüququ qeydə alınmayan və ya düzgün qeydə alınmayan şəxs;

– mövcud olmayan yüklənmə haqqında qeydin daxil edilməsi ilə hüququ pozulmuş şəxs.

Belə halda dövlət reyestrinin mötəbərliyinə etiraz edilə bilər.

Dövlət reyestrinə etirazla bağlı qeydin daxil edilməsi məhkəmənin qərarı və ya reyestrə düzəliş aparılması ilə hüququna toxunulan şəxsin razılığı ilə həyata keçirilir.

Dövlət reyestrinə daxil edilmiş məlumatlarda yol verilən cüzi dəyişikliklər, yəni, maraqlı şəxslərin hüquqlarına və mənafeələrinə təsir etməyən və mühüm nəticələrə səbəb olmayan dəyişikliklər (dövlət reyestrində göstərilmiş şəxsin adının və ya daşınmaz əmlak obyektinin ünvanının dəyişməsi, rekonstruksiya işləri nəticəsində daşınmaz əmlak obyektində baş verən xırda dəyişikliklər və s.) və “Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında” Qanunun 16-cı maddəsində nəzərdə tutulmuş düzəlişlər uyğun fəslin ayrıca vərəqində “Dəyişikliklərin (düzəlişlərin) məzmunu” qrafasına daxil edilir. Uyğun fəslin “Sənədlər – əsaslar” qrafasında isə belə dəyişikliklər və ya düzəlişlər edilməsi üçün əsas olmuş sənədlərin rekvizitləri göstərilir.

Dəyişikliyin və ya düzəlişin aid olduğu məlumatın əks etdirildiyi vərəqdə “Xüsusi qeydlər” qrafasına dəyişiklik və ya düzəliş edilməsi barədə xüsusi ştamp vurulur. Ştampda dəyişikliyin və ya düzəlişin edilmə tarixi, qeydiyyat orqanının vəzifəli şəxsinin adının baş hərfi və soyadı, vəzifəsi göstərilir və imzası qoyulur. Bu qayda yeni dəyişiklik və ya düzəliş edilməsi hallarına da şamil olunur.

Dövlət reyestrinə daxil edilmiş məlumatlarda yol verilən cüzi dəyişikliklər və düzəlişlər olunmuş vərəqlər bu dəyişikliklərin və düzəlişlərin aid olduğu məlumatların əks etdirildiyi vərəqlərdən sonra gəlir. Dəyişikliklər və düzəlişlər olunmuş vərəqlər onların aid olduğu vərəqlərin nömrəsi ilə nömrələnir.

Qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş hallarda Reyestr Xidmətinə təqdim edilmiş əvvəl yaranmış hüquqlar barədə məlumatlar bu qaydalarla nəzərdə tutulmuş qaydada dövlət reyestrinə daxil edilir.

Dövlət reyestrinin məzmununun dəqiq olmadığı sübuta yetirilməyincə həmin məzmunun həqiqiliyi və tamlığı prezumpsiyası qüvvədədir. Müqavilə əsasında özgəninkiləşdirənin adına qeydiyyatla alınmış hər hansı hüququ əldə edən şəxsin xeyrinə reyestrdəki qeyd, bu qeydə dair etirazın reyestrə salındığı və ya əldə edən şəxsin qeydin dəqiq olmadığını bildiyi hallar istisna olmaqla, həqiqi hesab edilir.

E) Daşınmaz əmlaka ünvan verilməsi

Ünvan reyestri daşınmaz əmlakın vahid kadastrının tərkib hissəsi olmaqla, məkana görə daşınmaz əmlak obyektlərinin xüsusi vasitələrdən istifadə edilmədən yerləşdiyi yerin müəyyənləşdirilməsinə imkan verən və onların fərdiləşdirilməsini təmin edən məlumat bazasıdır.

Ünvan reyestrinin aparılması və ünvanların verilməsini Reyestr Xidməti həyata keçirir.

Daşınmaz əmlak obyektinə ünvan aşağıdakı hallarda verilir:

– qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada torpaq sahəsi ayrıldıqda, torpaq sahəsinə;

– qanunvericiliyə uyğun olaraq daşınmaz əmlak obyektinin inşası və ya quraşdırılması aparıldıqda və ya obyekt istismara qəbul edildikdə;

– Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsində nəzərdə tutulmuş hallarda və qaydada³⁴ daşınmaz əmlak obyektini üzərində mülkiyyət hüququ tanındıqda;

– daşınmaz əmlak obyektini üzərində hüquqlar dövlət qeydiyyatına alındıqda;

– daşınmaz əmlak obyektini ayrı-ayrı hissələrə bölündükdə;

³⁴ Mülkiyyət hüququ məhkəmə qərarı, vicdanlı sahiblik, əldə etmə müddəti və s. üsullarla əldə edilə və tanına bilər.

– daşınmaz əmlak obyektlərinin birləşməsi nəticəsində yeni daşınmaz əmlak obyektı yarandıqda.

Daşınmaz əmlak obyektinə ünvan verilməsi üçün onun mülkiyyətçisi (sahibi) və ya qanunvericiliyə uyğun olaraq verilmiş etibarnamə əsasında onu təmsil edən şəxs ərizə ilə Reyestr Xidmətinə müraciət edir.

Ərizə daxil olduğu gündən 3 iş günü müddətində uyğun məlumatlar ünvan reyestrinə daxil edilməklə daşınmaz əmlak obyektinə ünvan verilir və bu barədə ərizəçiyə və ya qanunvericiliyə uyğun olaraq verilmiş etibarnamə əsasında onu təmsil edən şəxsə təsdiqedicı sənəd (arayış) təqdim edilir.

Ünvan verilməsi ilə bağlı ərizə hüquqların Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestrində qeydiyyatata alınması haqqında ərizə ilə birlikdə verildikdə və ya ünvanı olmadan həmin daşınmaz əmlak obyektı üzərində hüquqların qeydiyyatı ilə əlaqədar ərizə daxil olduğu halda ünvanın verilməsi 20 gün ərzində həyata keçirilir. Bu halda daşınmaz əmlak obyektinin ünvanı üzərində hüquqların qeydiyyatata alınmasını təsdiqləyən daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindən çıxarışda əks etdirilir və əlavə arayış verilmir. Hüquqların qeydiyyatından imtina edildiyi halda ərizəçiyə yalnız ünvanın verilməsi ilə əlaqədar sənəd (arayış) verilir.

Ünvan reyestrində saxlanan daşınmaz əmlak obyektinin ünvanına aid ərazi vahidlərinin, nəqliyyat infrastrukturu obyektlərinin indiki və əvvəlki adları, onların əmələ gəlməsi və dəyişdirilməsi əsasları (tarixləri), ünvan verilmiş daşınmaz əmlak obyektlərinin növü, daşınmaz əmlak obyektinin nömrəsi haqqında məlumatlar açıq hesab edilir və maraqlı şəxsin və ya qanunvericiliyə uyğun qaydada verilmiş etibarnamə əsasında onu təmsil edən şəxsin sorğusu əsasında 2 iş günü ərzində arayış şəklində ona verilir.

İnşaat işləri başa çatanaqəd inşa edilən daşınmaz əmlak obyektinə və ya inşaat dövründə istifadə olunan müvəqqəti tikililərə isə müvəqqəti ünvan verilir.

Üzərində tikili və (və ya) qurğu olmayan torpaq sahəsinə ünvan onun təyinatı və yaxınlığındakı daşınmaz əmlak obyektlərinin ünvanlandırılması nəzərə alınmaqla verilir.

Ünvan reyestrində saxlanan və açıq hesab edilən məlumatların internet saytında yerləşdirilməsini Reyestr Xidməti təmin edir.

Dövlət orqanları və bələdiyyələr, hüquqi və fiziki şəxslər rəsmi sənədlərdə yalnız ünvan reyestrinə daxil edilmiş ünvanlardan istifadə etməlidirlər.

Azərbaycan Respublikasının ərazisi üzrə nəqliyyat infrastrukturu obyektlərinin adlarını və daşınmaz əmlak obyektlərinin nömrələrini əks etdirən lövhələrin yerləşdirilməsini Reyestr Xidməti həyata keçirir.

III FƏSİL

Daşınmaz əmlak üzərində hüquqların dövlət qeydiyyatının xüsusiyyətləri

- A) Qabaqcadan qeydiyyat
- B) Məhv olmuş daşınmaz əmlakın qeydiyyatının ləğvi
- C) Daşınmaz əmlak üzərində icarə və istifadə hüquqlarının dövlət qeydiyyatı
- Ç) İpotekanın dövlət qeydiyyatı
- D) Məhkəmə qərarlarına əsasən aparılan qeydiyyatın xüsusiyyətləri
- E) Daşınmaz əmlakla bağlı etibarlı idarəetmə, qəyyumluq və vərəsəlik

A) Qabaqcadan qeydiyyat

Mülki dövriyyədə elə hallar baş verir ki, daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qabaqcadan qeydiyyatın aparılması zərurəti yaranır. Məsələn, tikintidə işlər başa çatdırılmamışdır və bunun üçün obyektə tikən şəxsə əlavə maliyyə vəsaiti lazımdır. Bu halda onun kredit təşkilatlarına müraciət etməsi və əmlakı girov qoyması tələb olunur; deməli, tikintisi başa çatdırılmamış əmlakın qabaqcadan qeydiyyatı məsələsi ortaya çıxır. Mülki qanunvericilik qabaqcadan qeydiyyatı nəzərdə tutur. Tikintisi başa çatdırılmamış obyektin qeydiyyata alınması yeni institutdur və qüvvədə olan qanunvericiliyin bu yeniliyi mülki dövriyyənin canlanmasının mühüm şərtlərindəndir.

Qabaqcadan qeydiyyat torpaq sahəsinə və ya onun üzərində olan tikiliyə hüququn və ya torpaq sahəsinə və ya üzərindəki tikilini yüklü edən hüququn əldə edilməsinə və ya ləğvinə dair tələbi təmin etmək məqsədilə aparılır. Sadə dildə desək, torpaq sahəsinə mülkiyyət və ya başqa hüquqların, yaxud torpağın üstündə olan tikiliyə bu cür hüquqların və ya bu əmlakları (yəni torpağı və ya tikilini) yüklü edən hüququn əldə edilməsinə (və ya ləğvinə) dair tələbi, bir növ, sığortalamaq məqsədilə qabaqcadan qeydiyyat nəzərdə tutulub (gətirdiyimiz misalda ipoteka hüququnun təmin olunması vacib idi, çünki əks halda kredit təşkilatı əsassız riskə getməmək üçün vəsait ayırmazdı). Gələcək və ya şərti tələblərin təmin edilməsi üçün də qabaqcadan qeydiyyat aparılmasına yol verilir.

Daşınmaz əmlak üzərində hüquqların qabaqcadan qeydiyyatı üçün müraciət edənlər aşağıdakı sənədləri dövlət qeydiyyatını aparan orqana təqdim etməlidir:

- ərizə (müraciət);
- tikintiyə icazə sənədləri, tikintinin plan-cizgisi, təsdiq edilmiş layihə, tikinti pasportu;
- hüquq əldə edənə kredit verilməsi və ya bina sahibinin hesabına kredit köçürüləcəyi haqqında müqavilə, yaxud mənzilin və ya qeyri-yaşayış sahəsinin tam dəyərinin ödənilməsini təsdiqləyən sənəd və ya mənzil sertifikatı.

Aşağıdakı hallarda daşınmaz əmlakın qabaqcadan qeydiyyatı aparılır:

1. Tikintisi başa çatdırılmamış daşınmaz əmlak üzərində qabaqcadan qeydiyyat

Fərdi şəxslərə mənsub başa çatmamış tikiliyə mülkiyyət və başqa əşya hüquqlarını dövlət reyestrində qabaqcadan qeydə almaq üçün tikintiyə icazə sənədləri, plan-cizgi sənədləri, torpaq sahəsinin planı və ölçüsü və torpaq xüsusi mülkiyyətdə olduqda bunu sübut edən sənəd Reyestr Xidmətinə təqdim olunur. Torpağa xüsusi mülkiyyət hüququ daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınıbsa, mülkiyyət hüququnu təsdiqləyən sənəd tələb olunmur. Torpaq tikinti aparan şəxsə mülkiyyət deyil, başqa əşya hüquqları əsasında mənsubdursa, bunu təsdiq edən sənəd Reyestr Xidmətinə təqdim olunmalıdır.

Satış məqsədilə tikiləcək qeyri-yaşayış sahəsinin və ya binaların sahibinə kredit verilməsi və ya kredit verilməsi haqqında müqavilə qabaqcadan qeydiyyat üçün əsaslardan biri ola bilər.

Tikintisi başa çatdırılmamış binanın tərkib hissəsi olacaq ayrı-ayrı mənzillərə və ya qeyri-yaşayış sahələrinə mülkiyyət hüququnun qabaqcadan qeydiyyatı tikilməkdə olan binanın sahibinin fərdi şəxslərə verdiyi mənzil sertifikatı əsasında həyata keçirilir.

Qeyd edilməlidir ki, belə tikililər ipoteka ilə yüklüdürsə, bu hal da daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınır. Bunun üçün kredit müqaviləsi və dövlət reyestrindən mülkiyyət hüququnun qabaqcadan qeydiyyatı barədə arayış əsasında kredit verən bankın (kredit təşkilatının) xeyrinə mənzilin (qeyri-yaşayış sahəsinin) ipotekası haqqında müqavilə notariat qaydasında təsdiqlənir və dövlət reyestrində qeydiyyata alınır.

2. Daşınmaz əmlakın və ya ona dair hüquqların daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyatı üçün sənədlər natamam olduqda qabaqcadan qeydiyyat

Daşınmaz əmlakın və ya ona dair hüquqların daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyatı üçün sənədlər natamam olduqda, mülkiyyətçinin razılığı ilə və ya məhkəmə qərarı əsasında dövlət reyestrində qabaqcadan qeydiyyat³⁵ aparıla bilər.

3. Tikintiyə vərəsəlik hüququnun qabaqcadan qeydiyyatı³⁶

Bu zaman vəsiyyətnamə Reyestr Xidmətinə əlavə olaraq qabaqcadan qeydiyyat üçün tələb edilən sənədlərlə birgə təqdim olunur.

4. Yaşayış binasının tərkib hissəsinin əldə edilməsində üstünlük hüququnun qabaqcadan qeydiyyatı³⁷

Yaşayış binasının tərkib hissəsinə mülkiyyət hüququ ümumi paylı daşınmaz mülkiyyətə olan hüquqdur, yəni, binanın müəyyən hissələrindən müstəsna istifadə etmək və onların içərisində bəzək-tamamlama işləri aparmaq üçün mülkiyyətçinin xüsusi hüquq əldə etməsidir. Buna görə yaşayış binasının tərkib hissəsini əldə etməkdə həmin binanın mülkiyyətçilərinin üstünlük hüquqları var, lakin bu hüquqlar məhduddur, əks halda mülkiyyətçi öz mülkiyyət hüququnu tam mənada həyata keçirə bilməz. Bu o deməkdir ki, yaşayış binasının tərkib hissəsinin mülkiyyətçisi yaşayış binasının tərkib hissəsinin başqa mülkiyyətçisindən onun payını əldə edə və ya sonrakı razılaşma yolu ilə bu cür üstünlük hüququnu başqasına verə

³⁵ Mülki Məcəllə. M. 146.6.

³⁶ Mülki Məcəllə. 250-252.

³⁷ Mülki Məcəllə. M. 232.

bilər. Belə olan halda üçüncü şəxs bu üstünlük hüququnu qabaqcadan daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə aldırsa, başqa mülkiyyətçilərin onun barəsində əldə etmədə üstünlük hüququ olmayacaq. Burada qabaqcadan qeydiyyatın əhəmiyyətli olması bir daha görünür.

5. Daşınmaz əmlak barədə hədiyyənin restitusiya hüququnun qabaqcadan qeydiyyatı³⁸

Hədiyyə barədə əqddə daşınmaz əmlakı əldə edən şəxs hədiyyə verəndən tez ölərsə, mülkiyyət hüququnun hədiyyə verənə qayıdacağı göstərilir və daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququ daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınarkən bu barədə əlavə qeyd edilir.

B) Məhv olmuş daşınmaz əmlakın qeydiyyatının ləğvi

Daşınmaz əmlak tam məhv olarsa və bunun nəticəsində onun qeydiyyatı hüquqi mənasını itirərsə, maraqlı şəxs məhkəmə qaydasında qeydiyyatın ləğvini tələb edə bilər. Daşınmaz əmlakın məhv olmasını Reyestr Xidmətinin vəzifəli şəxsi yoxlayır və təsdiqləyir.

İstənilən maraqlı şəxs qeydiyyatın ləğvi barədə bundan xəbər tutduğu vaxtdan 10 iş günü ərzində məhkəməyə şikayət edə bilər.

Daşınmaz əmlak üzərində mülkiyyət hüququ servitut, uzufrukt, girov və s. üsulla yüklü deyilsə və bu cür əmlak mülkiyyətçinin iradəsi ilə sökülüb tam məhv edilmişsə, onun ərizəsi əsasında Reyestr Xidməti mülkiyyət hüququnun qeydiyyatını ləğv edir.

Yaşayış binası tam deyil, binanın yarıdan çox hissəsi dağıldıqda və mülkiyyətçi üçün dözülməz yüklülük olmadan binanın bərpası mümkün olmadıqda yaşayış binasının tərkib hissəsinin istənilən mülkiyyətçisi mülkiyyət hüququna xitam verilməsini tələb edə bilər. Lakin yaşayış binasının tərkib hissələrinin başqa mülkiyyətçiləri ümumi mülkiyyətə

³⁸ Mülki Məcəllə. Maddə 671.

sahibliyi davam etdirmək niyyətindədirlərsə, qalan mülkiyyətçilərə peşman haqqı ödəmək yolu ilə hüquqa xitam verilməsinin qarşısını ala bilərlər.³⁹

C) Daşınmaz əmlak üzərində icarə və istifadə hüquqlarının dövlət qeydiyyatı⁴⁰

İcarə müqaviləsi əmlak kirayəsi müqaviləsidir. İcarəyə torpaq sahələri, binalar, daşınar əşyalar, hüquqlar və müəssisələr verilə bilər. Daşınmaz əmlak üzərində müddəti 11 aydan çox olan icarə və ya istifadə hüququ dövlət qeydiyyatına alınır. İcarə və ya istifadə hüququnun dövlət qeydiyyatına alınması barədə ərizəni daşınmaz əmlakın icarə (istifadə) müqaviləsi üzrə tərəflərdən biri verə bilər. Daşınmaz əmlakın icarəsi (istifadəsi) haqqında müqavilə icarəyə (istifadəyə) verənin hüququnun məhdudlaşdırılması kimi qeydiyyata alınır.

Bu qeydiyyatın aparılması üçün qeydiyyat orqanına aşağıdakı sənədlər təqdim olunmalıdır:

- ərizə (müraciət);
- daşınmaz əmlakın icarə müqaviləsi və ya istifadəyə verilməsinə dair sənəd (sərəncam və ya qərar);
- daşınmaz əmlakın texniki pasportu;
- daşınmaz əmlak torpaq sahəsi olduqda, Reyestr Xidməti tərəfindən tərtib edilmiş plan və ölçü;
- dövlət rüsumunun ödənilməsi barədə qəbz.

Xüsusi mülkiyyətdə olan daşınmaz əmlakın icarəyə verilməsi

Xüsusi mülkiyyətdə olan daşınmaz əmlakın icarəsi Mülki Məcəlləyə və “İcarə haqqında” Qanuna uyğun olaraq yazılı qaydada bağlanmış və notariat qaydasında təsdiqlənmiş müqavilə əsasında rəsmiləşdirilir. Daşınmaz əmlaka icarə hüququnun dövlət reyestrində qeydiyyata alınması üçün

³⁹ Mülki Məcəllə. Maddə 234.

⁴⁰ Dövlət, bələdiyyə və xüsusi mülkiyyətdə olan daşınmaz əmlakın icarəyə (istifadəyə) verilməsi Mülki Məcəllənin 34-cü fəslə, “Daşınmaz əmlakın dövlət qeydiyyatı haqqında” Qanun, Torpaq islahatı haqqında Qanun, Torpaq icarəsi haqqında Qanun, Bələdiyyə torpaqlarının idarə edilməsi haqqında Qanun və digər əlaqəli sənədlərlə tənzimlənir.

müraciəti müqavilənin tərəflərindən biri verir. Binanın, qurğunun, evin, binada və ya evdə yerləşən mənzillərin, otaqların icarəsi haqqında müqavilə üzrə hüquq dövlət qeydiyyatına verildikdə, yerləşməsi və ölçüləri göstərilməklə icarəyə verilən sahələrin planı Reyestr Xidmətinə təqdim olunur.

Dövlət və bələdiyyə torpaqlarının icarəyə verilməsi

Dövlət mülkiyyətində olan torpaqların icarəyə verilməsini qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş qaydada müvafiq icra hakimiyyəti orqanları, bələdiyyə torpaqlarını isə bələdiyyələr həyata keçirir. Torpaqlar mülkiyyətçilərin və ya onların vəkil etdiyi orqanların qərarı (razılığı) ilə bilavasitə, torpaq müsabiqələri və ya hərracları vasitəsilə icarəyə verilə bilər. Daşınmaz dövlət əmlakı üzərində icarə (istifadə) hüququ, daşınmaz dövlət əmlakı üzərində icarə (istifadə) müqaviləsi bağlamaq hüququ olan icra hakimiyyəti orqanının müraciəti əsasında dövlət reyestrində qeydiyyata alınır.

Dövlət torpaqlarının icarəyə verilməsi barədə qərar torpağı icarəyə götürmək istəyənin ərizəsi, icarəyə verilən torpaq sahəsi qanuni istifadədə olduqda isə torpaq istifadəçisinin razılığı və DTXK və ya ƏMDK-nın rəyi əsasında qəbul olunur və icarəyəverənlə icarəçi arasında icarə müqaviləsi bağlanır. Xüsusi şəhərsalma əhəmiyyətli dövlət torpaqları ayrılıqda, yaxud layihələrlə birlikdə yalnız torpaq müsabiqələri və ya hərracları vasitəsilə icarəyə verilə bilər. Dövlət torpaqlarının torpaq müsabiqələri və ya hərracları vasitəsilə icarəyə verilməsi səlahiyyətlərini özəlləşdirilən dövlət müəssisə və obyektlərinin altındakı torpaqlara münasibətdə ƏMDK, qalan torpaqlara münasibətdə isə rayon (şəhər) icra hakimiyyəti orqanları (dövlət müəssisə və obyektlərinin yerləşdiyi torpaq sahələrinin başqa hüquqi və fiziki şəxslərə icarəyə verilməsinə münasibətdə ƏMDK-nın razılığı ilə) həyata keçirir.

Dövlət mülkiyyətində olan daşınmaz əmlakın icarəyə və ya istifadəyə verilməsi haqqında qərarı qəbul etmiş icra hakimiyyəti orqanı bu haqda bildirişi (icarəyə götürənlə bağlanmış müqavilə və torpaq sahəsinin və yerin tək sahəsinin planını) Reyestr Xidmətinə göndərir.

Bələdiyyə torpaqları üzərində icarə hüquqları yalnız açıq torpaq hərracları və ya müsabiqələri vasitəsilə əldə edilə bilər. Hərrac və ya

müsabiqəni udmuş şəxslə bağlanmış müqavilə torpaq sahəsinin planı ilə birlikdə Reyestr Xidmətinə təqdim olunur.

Ç) İpotekanın dövlət qeydiyyatı⁴¹

İpoteka – öhdəliyin icrasının təmin edilməsi üsulu olaraq daşınmaz əşyaların və rəsmi reyestrədə üzərində mülkiyyət hüquqları qeydə alınan daşınar əşyaların (məsələn, avtomobillərin) girovudur. Mülki Məcəllənin dili ilə desək, “ipoteka daşınmaz əşyalara, habelə rəsmi reyestrədə qeydə alınmalı olan daşınar əşyalara əşya hüquqlarının məhdudlaşdırılmasıdır”.

Daşınmaz əmlakın ipotekası haqqında müqavilə daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınmalıdır. Beləliklə, ipoteka hüququ ipoteka müqaviləsinin dövlət qeydiyyatına alındığı andan əmələ gəlir.

İpotekanın bütün növlərinin (əlavə və sonrakı ipoteka daxil olmaqla) qeydiyyatı üçün Reyestr Xidmətinə aşağıdakı sənədlərin təqdim edilməsi tələb olunur:

- ipotekasaxlayanın⁴² ərizəsi;
- ipotekasaxlayanın nümayəndəsinin səlahiyyətini təsdiqləyən etibarnamə və etibarnamə ilə çıxış edən şəxsin şəxsiyyətini təsdiq edən sənəd;
- ipoteka müqaviləsi;
- dövlət rüsumunun ödənilməsi barədə qəbz.

İpotekanın qeydiyyatı ərizənin Reyestr Xidmətinə daxil edildiyi gündən 5 iş günü müddətində aparılır. İpoteka müqaviləsinin dövlət reyestrində qeydiyyatı zamanı ipotekanın predmeti, əsas öhdəliyin mahiyyəti, icra müddəti və ipotekasaxlayan və ipotekaqoyan⁴³ barədə məlumat qeyd edilir. Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində kreditorun maraqlarına cavab verən hər bir məlumatın qeydiyyatı düzgün sayılır. Eyni bir öhdəlik

⁴¹ Mülki Məcəllə, 12-ci fəsil, “İpoteka haqqında” Qanun, “Daşınmaz Əmlakın Dövlət Qeydiyyatı haqqında” Qanun.

⁴² İpotekasaxlayan – ipoteka hüququ olan və ipotekaqoyanın başqa kreditorlarına nisbətən üstün qaydada ipoteka predmeti hesabına əsas öhdəliyin icrasını tələb etmək hüququ olan şəxsdir (məsələn, kredit təşkilatı).

⁴³ İpotekaqoyan – ipoteka (girov) predmeti olan əşyanı (əmlakı) girov qoyan (ipoteka ilə yükləyən) şəxsdir.

üzrə bir neçə ipotekasaxlayan (kreditor) olduqda, onlar ipotekanın dövlət qeydiyyatı orqanında birgə ipotekasaxlayanlar kimi qeydə alınrlar.

İpoteka predmeti bütövlükdə əmlak kompleksi kimi müəssisə olduqda, üzərində ipoteka hüququ qeydiyyatata alınan əmlakın tərkibinə həmin müəssisənin maddi və qeyri-maddi aktivləri, o cümlədən binalar, tikililər, qurğular, avadanlıq, inventar, xammal, hazır məhsul, tələb hüquqları, patentlər və başqa müstəsna hüquqlar daxil olur.

İpoteka müqaviləsində *ipoteka kağızının verilməsi* nəzərdə tutulubsa, ipoteka müqaviləsinin dövlət qeydiyyatı zamanı yuxarıda göstərilən məlumatlarla yanaşı ipoteka kağızının verilməsi barədə də məlumat qeyd edilir. Ümumiyyətlə, ipoteka kağızının əhəmiyyəti böyükdür. İpoteka kağızı onun qanuni sahibinin aşağıdakı hüquqlarını təsdiqləyir:

- ipoteka predmeti üzərində ipoteka hüququnu;
- başqa sübutlar təqdim etmədən əsas öhdəliyin icrasını tələb etməsini;
- qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş hallarda ipoteka predmetinə tutmanın yönəldilməsini.

İpotekasaxlayanın hüquqları ipoteka kağızı ilə təsdiq edildikdə, dövlət qeydiyyatı orqanına ipoteka kağızı və onun notariat qaydasında təsdiqlənmiş surəti təqdim edilir. İpoteka kağızı ipoteka müqaviləsinin qüvvədə olduğu müddətdə verilə bilər. İpoteka kağızının dövlət qeydiyyatı Qiymətli Kağızlar üzrə Dövlət Komitəsində aparılır. İpoteka kağızının dövlət qeydiyyatına alınması üçün QKDK-ya ipotekasaxlayanın ərizəsi aşağıdakı sənədlərlə birgə təqdim edilir:

- daşınmaz əmlak barədə dövlət reyestrindən çıxarışın surəti;
- tərtib edilmiş və imzalanmış ipoteka kağızı (ipoteka kağızını tərtib edən fiziki şəxsin imzası notariat qaydasında təsdiqlənməlidir);
- notariat qaydasında təsdiqlənmiş və dövlət qeydiyyatına alınmış ipoteka müqaviləsinin surəti;

– qeydiyyat üçün dövlət rüsumunun ödənilməsini təsdiqləyən sənəd.

Təqdim olunmuş sənədlərə 3 (üç) iş günü ərzində baxılır. İpoteka kağızı bir nüsxədə tərtib edilir və ipotekasaxlayana verilir. Sənədlərdə çatışmazlıq, uyğunsuzluq və ya hər hansı nöqsan aşkar edilmədikdə ipoteka kağızı dövlət qeydiyyatına alınır. Bu barədə ipoteka kağızının üz tərəfində xüsusi ayrılmış yerdə qeydiyyat orqanının – QKDK-nın adı, qeydiyyat tarixi və nömrəsi göstərilir, səlahiyyətli şəxs onu imzalayaraq möhürlə təsdiqləyir və ipotekasaxlayana qaytarır.

Tikintisi başa çatdırılmamış daşınmaz əşya ipoteka qoyularkən ipoteka daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qabaqcadan qeydə alına bilər. İpoteka predmeti olan tikintisi başa çatdırılmamış daşınmaz əşyanın tikintisi tam başa çatdıqdan sonra həmin əşya tikintisi başa çatmış əşya (yeni yaradılmış əşya) kimi dövlət reyestrində qeydə alındıqda ipoteka öz qüvvəsini saxlayır, bu şərtlə ki, həmin anda ipotekaya qanuna uyğun olaraq xitam verilməsin.

Torpaq sahələri ipotekasının xüsusiyyətləri

Torpaq qanunvericiliyinə uyğun olaraq torpaq sahəsinin ölçüləri və uyğun kateqoriyalı torpaqların təyinatı nəzərə alınmaqla onun müstəqil sahə kimi istifadə edilə bilinməyən bir hissəsinin ipotekasına yol verilmir. Torpaq sahəsinin bir hissəsi ipoteka qoyulduqda (ipoteka ilə yükləndikdə), həmin hissənin sərhədləri ipoteka qoyulmazdan əvvəl müəyyən edilməlidir.

Yaşayış evlərinin və mənzillərin ipotekasının xüsusiyyətləri

Xüsusi mülkiyyətdə olan fərdi və çoxmənzilli yaşayış evləri, habelə mənzillər ipoteka predmeti ola bilər. Dövlət və ya bələdiyyə mülkiyyətində olan yaşayış evlərinin və mənzillərin ipotekasına yol verilmir. İpoteka qoyanın və başqa şəxslərin paylı mülkiyyətində olan çoxmənzilli evdəki mənzilin ipotekası zamanı mənzillə yanaşı ev üzərində ümumi mülkiyyət hüququnda ipoteka qoyanın payı da girov qoyulmuş sayılır.

İpotekanı dövlət qeydiyyatına almaqdan imtina yalnız ipoteka müqaviləsində göstərilən daşınmaz əmlakın ipotekaya qoyulması qanunvericiliklə qadağan edildikdə və yaxud qeydiyyat üçün təqdim olunmuş sənədlər

daşınmaz əmlakın qeydiyyatı haqqında qanunvericiliyə uyğun olmadıqda edilə bilər.

İpotekanın əlavə qeydiyyatı

İpotekanın əlavə qeydiyyatı daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində sənədlərin təqdim edildiyi gündən 3 iş günü müddətində aşağıdakı hallarda aparılır:

- ipoteka müqaviləsində əsas öhdəliyin mahiyyəti, ölçüsü və ya icra müddəti dəyişdikdə;
- əsas öhdəlik üzrə tələb hüququ başqa şəxsə keçdikdə;
- ipoteka predmeti dəyişdirildikdə;
- ipoteka predmeti özgəninkiləşdirildikdə.

İpotekanın əlavə qeydiyyatı haqqında ərizəyə ipoteka müqaviləsində dəyişikliklər edilməsi, tələbin başqa şəxsə keçməsi və ipoteka predmetinin özgəninkiləşdirilməsi barədə müqavilənin notariat qaydasında təsdiqlənmiş surəti əlavə edilir. İpotekanın əlavə qeydiyyatı reyestrdən çıxarışla təsdiqlənir.

İpotekasaxlayanın hüquqları ipoteka kağızı ilə təsdiq edildikdə, əsas öhdəliyin mahiyyəti, ölçüsü, icra müddəti dəyişdikdə, ipoteka predmeti dəyişdirildikdə və ya özgəninkiləşdirildikdə, uyğun olaraq, ipoteka kağızında dəyişikliklər aparılır və əlavə qeydiyyata alınır. İpoteka kağızı ilə rəsmiləşdirilən ipotekanın əlavə qeydiyyatı QKDK-da aparılır. İpoteka kağızının əlavə qeydiyyatının aparılmasına dair ipotekasaxlayanın ərizəsinə aşağıdakı sənədlər əlavə edilir:

- ipoteka kağızının əsli;
- əlavə qeydiyyatın aparılmasına səbəb olan əqdin notariat qaydasında təsdiq edilmiş nüsxəsi;

– əlavə qeydiyyat üçün dövlət rüsumunun ödənilməsini təsdiqləyən sənəd.

İpoteka kağızının əlavə qeydiyyatı 2 (iki) iş günü ərzində QKDK-da reyestrə daxil edilir, ipoteka kağızı üzərində uyğun qeyd aparılır, səlahiyyətli şəxsin imzası və möhürlə təsdiqlənir və ipotekasaxlayana qaytarılır.

QKDK ipoteka kağızının qeydiyyatı və əlavə qeydiyyatı barədə məlumatı 1 (bir) iş günü ərzində Reyestr Xidmətinə təqdim edir. Reyestr Xidmətində qeydiyyatı həyata keçirmək üçün də elə bu məlumat, yəni, QKDK-nın müraciəti ilə göndərilmiş məlumat tələb olunur.

İpotekanın dövlət qeydiyyatının ləğvi

İpotekanın daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyatı ipotekasaxlayanın ərizəsi əsasında aşağıdakı hallarda ləğv oluna bilər:

- ipotekasaxlayan və ipotekaqoyan bu barədə razılığa gəldikdə;
- əsas öhdəliyə xitam verildikdə;
- tutmanın yönəldilməsi nəticəsində ipoteka predmeti satıldıqda.

İpotekasaxlayan ərizəsini Reyestr Xidmətinə ipotekaya xitam verildiyi gündən 5 (beş) təqvim günü müddətində verməlidir.

İpoteka predmeti məhv olduqda isə ipotekanın daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyatı məhkəmə qərarı əsasında ləğv olunur.

İpoteka kağızı olan ipotekanın dövlət qeydiyyatı ləğv edildikdə ipoteka kağızı aşağıdakı qaydada ləğv edilir:

– QKDK xitam verilən ipoteka kağızını alan kimi ipoteka kağızının dövlət reyestrində yazılarının ləğv edilməsinə dair qeydləri apardıqdan sonra ipoteka kağızını həmin gün ipotekanın dövlət qeydiyyatını apan orqana göndərir. İpotekanın dövlət qeydiyyatını apan orqan ipoteka kağızını alan kimi dərhal onun üz tərəfinə “Xitam verilmişdir” ştamplı

vurmaqla ləğv edir və öz arxivində saxlayır. İpoteka kağızlarının dövlət qeydiyyatının ləğvi üçün Reyestr Xidmətinə QKDK-nın müraciəti ilə göndərilmiş ipoteka kağızının əsli tələb olunur.

D) Məhkəmə qərarlarına əsasən aparılan qeydiyyatın xüsusiyyəti

Məhkəmənin qərarı əsasında daşınmaz əmlaka hüquqlar ümumi əsaslarla dövlət qeydiyyatına alınır. Hüququn yaranması anı məhkəmə qərarı ilə müəyyən edilir. Reyestr Xidmətinin vəzifəli şəxsi məhkəmənin qanuni qüvvəyə minmiş qərarı ilə müəyyənləşdirilmiş daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququnu qeydə almaqdan imtina edə bilməz. Məhkəmənin hökmündə (qərarında) mülkiyyət hüququnun qeydə alınması barədə məlumat dəqiq göstərilmədikdə Reyestr Xidmətinin vəzifəli şəxsi və ya başqa səlahiyyətli şəxs qərarın icrası qaydası barədə məhkəməyə sorğu göndərir.

Daşınmaz əmlaka dövlət qeydiyyatına alınmış hüquqlar barədə məhkəmədə mübahisə olduqda, bu barədə daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində iddia ərizəsinin məhkəmə icraatına qəbul olunması haqqında məhkəmənin arayışı əsasında "Xüsusi qeydlər" qrafasında uyğun qeydlər edilir. Qeyd olunmalıdır ki, qanunvericilikdə barəsində məhkəmədə mübahisə olan, lakin həbs qoyulması haqqında qərar olmayan daşınmaz əmlak hüquqları üzrə əqdlərin bağlanmasını qadağan edən müddəə yoxdur. Ona görə məhkəməyə müraciət edərkən iddianın təmin olunması barədə əlavə ərizə verərək mübahisəli əmlakın "toxunulmazlığını" təmin etmək olar. Məhkəmə Reyestr Xidmətinə uyğun sənəd göndərməklə mübahisəli əmlakın üzərinə həbs qoyur. Belə olan halda mübahisə məhkəmədə həll edilən zaman əmlak üzərində heç bir əməliyyatın aparılması (yəni, onun özgəninkiləşdirilməsi və s.) mümkün olmur.

Daşınmaz əmlakla bağlı qərarı əks etdirən möhürlənmiş məhkəmə sənədi icraat üçün əsasdır. Məhkəmə icraçısı icra sənədini aldığı gündən 3 iş günü müddətində icraata başlamaq üçün qərar qəbul edir. İcraata başlamaq haqqında qərarın surəti onun qəbul edildiyi vaxtdan 5 (beş) iş günü müddətində Reyestr Xidmətinə və başqa uyğun orqanlara göndərilməlidir. Lakin icra sənədi üzrə tələbin yönəldildiyi əmlakın həbsdən azad olunması

barədə məhkəməyə iddia verildikdə icra sənədi üzrə icraat məcburi qaydada dayandırılmalıdır.⁴⁴

Daşınmaz əmlaka həbs qoyulması

İcraata başlamaq haqqında qərar borcluya təqdim olunduğu gündən ən gec 1 ay müddətində, zəruri hallarda isə qərarın təqdim olunması ilə eyni vaxtda borclunun əmlakı üzərinə həbs qoyulur.

İcra sənədi icraya yönəldilənə qədər borclunun əmlakına həbs qoyulmadığı və ya icra sənədinin icrası zamanı tələbin borclunun əmlakına yönəldilməsi hallarında əmlak üzərinə həbs, bir qayda olaraq, məhkəmə icraçısının əsaslandırılmış təqdimatına əsasən məhkəmənin qərarı ilə qoyulur.

Daşınmaz əmlaka həbs qoyulmasının qeydiyyatata alınması ödənişsiz həyata keçirilir.

E) Daşınmaz əmlakla bağlı etibarlı idarəetmə, qəyyumluq və vərəsəlik

Qəyyumluqda və ya himayədə olanın daşınmaz əmlakının idarəçiliyi qəyyumluq və himayə orqanının müəyyənləşdirdiyi şəxslə bağladığı əmlakın etibarnamə ilə idarə edilməsinə dair müqaviləyə uyğun həyata keçirilir.⁴⁵ Ümumiyyətlə, əmlakın etibarnamə ilə idarə edilməsinə dair müqavilə yetkinlik yaşına çatmayanlar, xəbərsiz itkin düşmüş, fəaliyyət qabiliyyəti olmayan elan edilmiş şəxslərin əmlakı, mirasın bölüşdürülməsi, qiymətli kağızların idarəçiliyi və s. ilə əlaqədar bağlana bilər. Mülkiyyətçinin də belə müqavilə bağlamaqla daşınmaz əmlakının idarəçiliyini başqa şəxsə tapşırmaq hüququ var.

Etibarlı idarəetmə və ya qəyyumluq əsasında daşınmaz əmlaka sərəncam verilməsi ilə bağlı bütün hüquqlar bu münasibətləri müəyyən edən sənədlər, o cümlədən müqavilələr və məhkəmə qərarları əsasında dövlət qeydiyyatına alınır.

⁴⁴ “Məhkəmə qərarlarının icrası haqqında” Qanun, maddə 17.1.6.

⁴⁵ Mülki Məcəllə, maddə 37.

Müqavilə və ya ayrı əsaslara görə daşınmaz əmlak üzərində mülkiyyət və ya başqa əşya hüququnu əldə etmiş şəxs həmin hüququ təsdiqləyən çıxarış almadan öldükdə onun qanun və ya vəsiyyət üzrə vərəsəsinə hüququn ölmüş şəxsə məxsus olması haqqında arayışı Reyestr Xidməti verir. Hüquqların dövlət qeydiyyatı haqqında çıxarış həmin arayış əsasında verilmiş vərəsəlik sənədləri təqdim edən vərəsənin adına rəsmiləşdirilir. Miras əmlakın tərkibində daşınmaz əmlak olduqda vərəsə vərəsəlik şəhadətnaməsi aldıqdan sonra onun üzərində hüquqlarını daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyata aldırmalıdır.

IV FƏSİL

Hüquqların dövlət qeydiyyatı haqqında qanunvericiliyin pozulmasına görə məsuliyyət⁴⁶

Reyestr Xidmətinin vəzifəli şəxsləri dövlət reyestrində daşınmaz əmlaka hüquqların qeydiyyatının dəqiqliyinə və vaxtında aparılmasına, dövlət reyestrindən verilən məlumatın tam və düzgün olmasına cavabdehdir. Bu öhdəliklərin pozulmasına görə xəbərdarlıq və ya şərti maliyyə vahidinin otuz mislindən əlli mislinədək miqdarda cərimə formasında inzibati məsuliyyət tətbiq edilir.

Daşınmaz əmlakın dövlət uçotunu aparan icra hakimiyyəti orqanlarının vəzifəli şəxslərinin daşınmaz əmlak barədə texniki məlumatı dəqiq və vaxtında təqdim etməməsinə görə isə inzibati qaydada xəbərdarlıq edilir və ya şərti maliyyə vahidinin iyirmi beş mislindən qırx beş mislinədək miqdarda cərimə tətbiq olunur.

Dövlət qeydiyyatına alınmış daşınmaz əmlaka hüquqlar və daşınmaz əmlak barəsində bağlanan əqdlər haqqında məlumatın qəsdən və ya ehtiyatsızlıq üzündən təhrif edilməsində və itirilməsində təqsirli olan şəxslər bunun nəticəsində vurulmuş zərərə görə qanunvericiliyə uyğun olaraq məsuliyyət daşıyırlar. Vəzifəli şəxslərin qanunsuz hərəkətləri nəticəsində dəyən maddi ziyan zərərçəkmişə ödənilir.

Vəzifəli şəxslər səlahiyyətlərindən sui-istifadə etdikdə və yaxud səlahiyyətlərini aşdıqda, o cümlədən, vəzifələrinin icrası ilə əlaqədar rüsvət aldıqda cinayət məsuliyyətinə cəlb olunurlar.

⁴⁶ “Cinayət Məcəlləsi”, 30 dekabr 1999-cu il tarixli 787-IQ, maddə 308, 309, 311, 312, 314 və “İnzibati Xətalər Məcəlləsi”, 2000-ci il, № 8, maddə 324.

**Daşınmaz əmlaka hüquqların dövlət
qeydiyyatı barədə qanunvericilik**

Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasından çıxarış

Maddə 13. Mülkiyyət

I. Azərbaycan Respublikasında mülkiyyət toxunulmazdır və dövlət tərəfindən müdafiə olunur.

II. Mülkiyyət dövlət mülkiyyəti, xüsusi mülkiyyət və bələdiyyə mülkiyyəti növündə ola bilər.

III. Mülkiyyətdən insan və vətəndaş hüquqları və azadlıqları, cəmiyyətin və dövlətin mənafeələri, şəxsiyyətin ləyaqəti əleyhinə istifadə edilə bilməz.

Maddə 29. Mülkiyyət hüququ

I. Hər kəsin mülkiyyət hüququ vardır.

II. Mülkiyyətin heç bir növünə üstünlük verilmir. Mülkiyyət hüququ, o cümlədən xüsusi mülkiyyət hüququ qanunla qorunur.

III. 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.

IV. Heç kəs məhkəmənin qərarı olmadan mülkiyyətindən 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.

V. Dövlət vərəsəlik hüququna təminat verir.

12 noyabr 1995-ci il

Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsindən çıxarış

Üçüncü bölmə. Əmlak və Əşya hüququ

5-ci fəsil. Ümumi müddəalar

§ 1. Əşya hüququnun əsas anlayışları

Maddə 135. Əşya hüququnun obyektləri

135.1. Bu Məcəlləyə uyğun olaraq yalnız fiziki obyektlər əşya sayılırlar. Pullar və qiymətli kağızlar da əşyadır.

135.2. Əmlak istənilən əşyaların və qeyri-maddi əmlak nemətlərinin toplusudur.

135.3. Bitkilər və heyvanlar əşya deyildir. Onların hüquqi vəziyyəti xüsusi qanunlarla müəyyənləşdirilir. Əgər qanunvericilikdə ayrı qayda müəyyənləşdirilməyibsə, əşyaların hüquqi vəziyyəti bitkilərə və heyvanlara da şamil edilir.

135.4. 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 tənəsübsüz zərər vurulmadan yerinin dəyişdirilməsi mümkün olmayan obyektlər daşınmaz əşyalardır.

135.5. Daşınmaz əşyalara aid edilə bilməyən bütün əşyalar daşınar əşyalar sayılır. *Başqa şəxslərə verilə bilən və ya sahibinə maddi fayda və ya başqa şəxslərdən nəyi isə tələb etmək hüququ vermək üçün nəzərdə tutulan tələblər və hüquqlar qeyri-maddi əmlak nemətləridir. Qeyri-maddi əmlak nemətləri (tələblər və hüquqlar) ilə bağlı münasibətlər onların hər birinə aid olan xüsusi qanunvericiliyin müddəalarına müvafiq olaraq tənzimlənir.*

135.6. Əşyalar bölünər və bölünməz ola bilər. Təyinatı dəyişdirilmədən bölünə bilməyən və ya qanunun göstərişinə görə bölünməli olmayan əşyalar bölünməz əşyalardır.

135.7. Başqa əşyalardan yalnız özlərinə xas əlamətlərə görə ayrılmış fərdi—müəyyən əşyalar əvəzənməz əşyalar sayılır. Növ əlamətlərinə görə

fərqlənən, dövriyyədə adətən say, ölçü və ya çəki ilə müəyyənləşdirilən daşınar əşyalar əvəz edilən əşyalar sayılır.

135.8. Təyinatı istehlak olunmaqdan və ya özgəninkiləşdirilməkdən ibarət olan daşınar əşyalar istehlak edilən əşyalardır.

135.9. Əgər müxtəlif növlü əşyalar ümumi təyinat üzrə istifadə edilməsini nəzərdə tutan vahid tam yaradırlarsa, bir əmlak (mürəkkəb əmlak) sayılırlar. Mürəkkəb əmlak barəsində bağlanmış əqdin qüvvəsi, əgər müqavilədə ayrı qayda nəzərdə tutulmayıbsa, onun bütün tərkib hissələrinə şamil edilir.

135.10. *Özbaşına tikinti ilə bağlı hallar istisna olmaqla*, adi anlamda əşyanın tərkibinə daxil olan və dağıdılmadan, zədələnmədən və ya dəyişdirilmədən ondan ayrılı bilməyən hər şey əşyanın tərkib hissəsidir. Əşyanın mülkiyyətçisi onun bütün tərkib hissələrinin mülkiyyətçisidir.

135.11. Ümumi anlamda və ya əsas əşya mülkiyyətçisinin aydın iradəsinə əsasən təsərrüfatın daimi aparılması, əsas əşyanın istifadəsi və ya saxlanması üçün nəzərdə tutulan və ona uyğunlaşdırılan daşınar əşyalar əşyanın ləvazimatıdır. Əgər əşya ləvazimatdırsa, onun bu keyfiyyəti əsas əşyadan müvəqqəti ayrıldığı halda da saxlanılır. Əgər ayrı razılaşma yoxdursa, əşyaya sahiblik onun ləvazimatına da şamil edilir.

135.12. Əşyanın verdiyi gəlir, artım və (və ya) üstünlük əşyanın bəhəridir. Ayrılanadək bəhər əşyanın tərkib hissəsidir. Əşyanın mülkiyyətçisi kimdirsə, əşyanın təbii bəhəri də onun mülkiyyətindədir.

Maddə 138. Əşyaların və hüquqların yüklülüyü

138.1. Əşyanın yüklülüyü—qanun və ya əqd əsasında əşyaya mülkiyyət hüququnun hər hansı formada məhdudlaşdırılmasıdır.

138.2. Hüququn yüklülüyü—qanun və ya əqd əsasında mülki hüquqların və ya tələblərin hər hansı formada məhdudlaşdırılmasıdır.

Maddə 139. Daşınar və daşınmaz əmlaka hüquqların dövlət qeydiyyatı

139.1. Mülkiyyət hüququ və daşınmaz əmlaka digər hüquqlar, bu hüquqların məhdudlaşdırılması, əmələ gəlməsi, başqasına keçməsi və xitamı dövlət qeydiyyatına alınmalıdır. Mülkiyyət hüququ, istifadə hüququ,

ipoteka, servitutlar, habelə daşınmaz əmlaka digər hüquqlar bu Məcəllədə və qanunvericilikdə nəzərdə tutulan hallarda qeydə alınmalıdır.

139.2. *Daşınmaz əmlaka hüquqlar yalnız qanunvericilikdə nəzərdə tutulan hallarda dövlət qeydiyyatına alınmalıdır.*

139.3. *Daşınmaz əmlaka hüquqların dövlət qeydiyyatı müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada tərtib edilən və aparılan daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində həyata keçirilir.*

Maddə 140. Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrinin məzmununun həqiqiliyi və tamamlığı prezumpsiyası

Reyestrin məzmununun qeyri-dəqiqliyi sübuta yetirilməyincə, həmin məzmunun həqiqiliyi və tamamlığı prezumpsiyası qüvvədədir. Əqd əsasında özgəninkiləşdirənin adına qeydiyyata alınmış hər hansı bir hüququ əldə edən şəxsin xeyrinə reyestrdəki qeyd, bu qeydə dair etirazın reyestrə daxil edildiyi və ya əldə edən şəxsin qeydin qeyri-dəqiq olmasını bildiyi hallar istisna olmaqla, həqiqi hesab edilir.

Maddə 141. Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində düzəlişin aparılması

141.1. *Əgər daşınmaz əmlakın dövlət reyestrinin məzmunu torpaq sahəsi üzərində hüquqa və ya həmin hüququn məhdudlaşdırılmasına dair həqiqi hüquqi vəziyyətə uyğun deyildirsə, hüququ qeydə alınmamış və ya hüququ düzgün qeydə alınmamış şəxs, yaxud mövcud olmayan yüklənmə haqqında qeydin daxil edilməsi ilə hüququ pozulmuş şəxs daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeyddə düzəlişin aparılması üçün belə düzəlişlə hüququna toxunulan şəxsdən razılıq verməsini tələb edə bilər.*

141.2. *Bu Məcəllənin 141.1-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş hallarda daşınmaz əmlakın dövlət reyestrinin mötəbərliyinə qarşı etiraz edilə bilər.*

141.3. *Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrinə etirazla bağlı qeydin daxil edilməsi məhkəmənin qərarı və ya reyestrdə düzəlişin aparılması ilə hüququ toxunulan şəxsin razılığı ilə həyata keçirilir.*

Maddə 144. Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri obyektlərinə dair sərəncam verilməsi haqqında müqavilələrin notariat qaydasında təsdiqlənməsi

144.1. *Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri obyektlərinə dair sərəncam verilməsi haqqında müqavilələr notariat qaydasında təsdiqlənməlidir. Təsdiqlə-*

mə zamanı notarius əşyaya dair sərəncam verən tərəfin sərəncam hüququnu və müqavilənin qanunauyğunluğunu yoxlamalıdır. O, təsdiqlədiyi müqavilənin yanlışlığı üçün məsuliyyət daşıyır.

144.2. Sərəncam hüququ sərəncam verən tərəfin daşınmaz əmlakın dövlət reyestrinə əsasən bu hüquqa malik olması və ya ixtiyarlı şəxsin ona həmin səlahiyyəti verməsi ilə təsdiqlənir. Bu səlahiyyət də notariat qaydasında təsdiqlənməlidir. Müqavilənin qanunauyğunluğu notariat qaydasında təsdiqləmə ilə təsbit olunur.

144.3. Notariat qaydasında təsdiqlədikdən sonra notarius müqavilənin iki nüsxəsini müraciət etmiş şəxsə verir və ya onun istəyi ilə bu məcallə ilə müəyyən edilmiş qaydada daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyat barəsində hüquq əldə edən notariat qaydasında təsdiq edilmiş ərizəsini müqavilə, hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün qanunla nəzərdə tutulmuş digər əsasları əks etdirən sənədlər, torpaq sahəsinin planı və ölçüsü, torpaq sahəsində yerləşən bina, qurğu, tikililərin və digər daşınmaz əmlakın (onların tərkib hissələrinin) texniki pasportu, plan-cizgisi və dövlət rüsumunun ödənilməsi barədə qəbz ilə birlikdə müvafiq icra hakimiyyəti orqanına göndərir.

144.4. Əgər əldə edən qanuni qüvvəyə minmiş məhkəmə qərarına və ya ona bərabər olan sənədə, o cümlədən notariat qaydasında təsdiqləməyə istinad edirsə, notariat qaydasında təsdiqləmə tələb olunmur.

144.5. Əgər daşınmaz əmlakın dövlət reyestri obyektlərinə dair sərəncam verilməsi üçün təsdiqləyici sənədlər təqdim edilməzsə, ərizə rədd edilmiş sayılır. Əgər söhbət yalnız sərəncam hüququnu təsdiq edən sənədə əlavədən gedirsə, onda ilkin qeydiyyat mülkiyyətçinin razılığı ilə aparılır.

Maddə 146. Daşınmaz əmlaka hüququn əmələ gəlməsi

146.1. *Daşınmaz əmlaka sahiblik və istifadə hüququ onun barəsində əqdin notariat qaydasında təsdiq edildiyi andan əmələ gəlir (məhkəmə qərarı və ya digər qanuni qüvvəyə malik olan və barəsində şikayət verilə bilməyən qərar əsasında yaranan hüquq istisna olmaqla).*

146.2. *Daşınmaz əmlak üzərində sərəncam vermək hüququ həmin əmlakın daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində ərazilər üzrə qeydiyyatı tarixindən əmələ gəlir.*

146.3. Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyatda alınmamış daşınmaz əmlak barəsində müqavilələrin notariat qaydasında təsdiqlənməsinə yol verilmir və bu cür əmlak barəsində bağlanmış müqavilələr etibarsız sayılır.

Məcəllənin 146.2-ci maddəsi və bu maddənin birinci abzası ipoteka kreditindən istifadə etməklə əldə olunan yaşayış sahəsinin üzərində alıcının mülkiyyət hüququ, daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyatda alınmadək həmin yaşayış sahəsinin alqı-satqısı və ipotekaya qoyulmasına dair qarışıq müqavilənin notariat qaydasında təsdiq edilməsi hallarına şamil edilmir.

146.4. Daşınmaz əmlaka dair müqavilənin notariat qaydasında təsdiqlənməsindən sonra notarius müqavilənin iki nüsxəsini müraciət etmiş şəxsə verir və ya onun istəyi ilə 2 gün müddətində müvafiq icra hakimiyyəti orqanına daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində hüququn qeydiyyatda alınması haqqında müraciət etmiş şəxsin notariat qaydasında təsdiq edilmiş ərizəsini göndərir. Ərizəyə müqavilənin bir nüsxəsi, hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün qanunla nəzərdə tutulmuş digər əsasları əks etdirən sənədlər, torpaq sahəsinin planı və ölçüsü, torpaq sahəsində yerləşən bina, qurğu, tikililərin və digər daşınmaz əmlakın (onların tərkib hissələrinin) texniki pasportu, plan-cizgisi və dövlət rüsumunun ödənilməsi barədə qəbz əlavə edilir. Həmin ərizənin surəti müqavilənin notariat qaydasında təsdiqlənməsi haqqında müraciət edən şəxsə verilir.

146.5. Daşınmaz əmlakı və ya ona dair hüquqları əldə edən şəxs məhkəmə qərarına və ya digər qanuni qüvvəyə malik olan və barəsində şikayət verilə bilməyən qərara istinad edərsə, bu halda ~~notariat~~ ərizəyə həmin qərarın notariat qaydasında təsdiqlənmiş surəti və daşınmaz əmlakın texniki göstəricilərini əks etdirən sənədlər qoşulur.

146.6. Daşınmaz əmlakın və ya ona dair hüquqların daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyatı üçün sənədlər natamam olduqda, mülkiyyətçinin razılığı ilə və ya məhkəmə qərarı əsasında dövlət reyestrində qabaqcadan qeydiyyat aparıla bilər.

146.7. Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində daşınmaz əmlakın və ya ona dair hüquqların qeydiyyatı ~~notariat~~ ərizənin daxil olduğu tarix üzrə aparılır.

146.8. Daşınmaz əmlaka dair müqavilələrin daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınmasına görə daşınmaz əmlaka dair müqaviləni təsdiqləyən notarius və müvafiq icra hakimiyyəti orqanının vəzifəli şəxsi məhkəmə məsuliyyəti daşıyırlar. Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində daşınmaz əmlaka dair müqavilələrin qeydiyyatının aparılmaması və ya qeydiyyatın düzgün olmaması, qeydiyyatın natamam olması ilə bağlı iddialara görə dövlət rəqressant qismində çıxış edir.

Maddə 147. Qabaqcadan qeydiyyat

147.1. Torpaq sahəsinə olan hüququn və ya torpaq sahəsini yüklü edən hüququn əldə edilməsinə və ya ləğvinə, yaxud belə hüququn məzmununun və ya növbəliliyinin dəyişdirilməsinə dair tələbi təmin etmək üçün daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qabaqcadan qeydiyyat aparıla bilər. Gələcək və ya şərti tələblərin təmin edilməsi üçün də qabaqcadan qeydiyyatın aparılmasına yol verilir.

147.2. Qabaqcadan qeydiyyat aparıldıqdan sonra torpaq sahəsinə və ya ona olan hüquqa dair verilən sərəncam, onun göstərilən tələbin həyata keçirilməsinə təsir etdiyi və ya mane olduğu hissəsində etibarsızdır. Həmin qayda sərəncamın məcburi icra və ya həbsin qoyulması qaydasında verildiyi halda da tətbiq edilir.

147.3. Hüququn əldə edilməsinə yönəldilmiş tələbin üstünlüyü qabaqcadan qeydiyyat üçün tələb barəsində ərizənin reyestrə təqdim edilməsi vaxtı ilə müəyyən edilir.

Maddə 148. Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrinin açıqlığı

148.1. Daşınmaz əmlakın təsviri, dövlət qeydiyyatına alınmış hüquqlar və onların məhdudlaşdırılmasına (yüklüliyinə) dair dövlət reyestrindən arayış qanunla müəyyən edilmiş qaydada hüquq sahibinə, onun tərəfindən vəkil edilmiş şəxsə, hüquq sahibinin əmlakına qanun və ya vəsiyyət əsasında vəərəsəlik hüququ olan şəxslərə və qanunla nəzərdə tutulmuş səlahiyyətlərin yerinə yetirilməsi ilə əlaqədar müvafiq dövlət orqanlarına və bələdiyyələrə verilir.

148.2. Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindəki qeydə əsaslanaraq mülkiyyət hüququ və ya daşınmaz əmlaka başqa hüquqlar əldə etmiş hər bir şəxsin bu hüquqları müdafiə edilməlidir.

Maddə 149. Daşınmaz əmlaka hüquqların əsassız qeydə alınması

149.2. Əgər daşınmaz əmlaka hüquqların qeydiyyatı əsassızdırsa və ya əgər düzgün qeydiyyat əsassız çıxarılmışsa və ya dəyişdirilmişsə, bunun nəticəsində daşınmaz əmlaka olan hüquqlarına toxunulmuş istənilən şəxs qeydiyyatın çıxarılması və ya dəyişdirilməsi haqqında iddia qaldıra bilər. Bunun nəticəsində vurulmuş zərərin əvəzinin ödənilməsi üçün tələblər irəli sürülməsi istisna edilmir. Bu zaman vicdanlı üçüncü şəxslərin qeydiyyatla əlaqədar əldə etdikləri hüquqları saxlanılır.

Maddə 150. Məhv olmuş daşınmaz əmlakın qeydiyyatının ləğvi

150.1. Əgər daşınmaz əmlak tam məhv olarsa və bunun nəticəsində onun qeydiyyatı hər cür hüquqi mənasını itirərsə, maraqlı şəxs məhkəmə qaydasında qeydiyyatın ləğvini tələb edə bilər. Daşınmaz əmlakın məhv olması daşınmaz əmlakın dövlət reyestrini tərtib edən müvafiq icra hakimiyyəti orqanının vəzifəli şəxsi tərəfindən təsdiqlənməlidir.

150.2. İstənilən maraqlı şəxs qeydiyyatın ləğvi barəsində bundan xəbər tutduğu vaxtdan on gün ərzində məhkəməyə şikayət edə bilər.

6-cı fəsil. Mülkiyyət hüququnun ümumi müddəaları

Maddə 152. Mülkiyyət hüququnun anlayışı və məzmunu

152.1. Mülkiyyət hüququ—subyektin ona mənsub əmlaka (əşyaya) öz istəyi kimi sahib olmaq, ondan istifadə etmək və ona dair sərəncam vermək üzrə dövlət tərəfindən tanınan və qorunan hüququdur.

152.2. Sahiblik hüququ—əmlaka (əşyaya) faktik sahibliyi həyata keçirməyin hüquqi cəhətdən təmin edilmiş imkanıdır.

152.3. İstifadə hüququ—əmlakdan (əşyadan) onun faydalı təbii xassələrini hasil etməyin, habelə ondan fayda götürməyin hüquqi cəhətdən təmin edilmiş imkanıdır. İstifadədən fayda gəlir, artım, bəhər, törəmə şəklində və başqa formalarda ola bilər.

152.4. Sərəncam hüququ—əmlakın (əşyanın) hüquqi müqəddəratını təyin etməyin hüquqi cəhətdən təmin edilmiş imkanıdır.

152.5. Mülkiyyətçi qanunvericiliklə və ya başqa şəkildə, o cümlədən müqavilə məhdudiyətləri ilə müəyyənləşdirilmiş hədlərdə əmlaka (əşyaya) sərbəst surətdə sahib ola bilər, ondan istifadə edə bilər və ona dair sərəncam verə bilər, həmin əmlaka başqa şəxslərin sahibliyinə yol verməyə bilər, ona mənsub əmlak barəsində öz mülahizəsi ilə istənilən hərəkətləri edə bilər, bir şərtlə ki, həmin hərəkətlər qonşuların və ya üçüncü şəxslərin hüquqlarını pozmasın, yaxud hüquqdan sui-istifadə olmasın.

152.6. Hüquqdan sui-istifadə mülkiyyətdən başqalarına ziyan vuran şəkildə istifadədir; bu zaman mülkiyyətinin mənafe üstünlüyü dəqiq ifadə edilməmişdir və onun hərəkətlərinin zəruriliyi əsaslı deyildir.

152.7. İstifadə hüququna şəxsin öz əşyasından istifadə etməməsi imkanı da daxildir. Əgər əşyanın tətbiq edilməməsi və ya ona qulluq olunmaması ictimai mənafeələrə qəsd edirsə, istifadə və ya qulluq və saxlama vəzifəsi müəyyənləşdirilə bilər. Bu halda mülkiyyətçinin üzərinə həmin vəzifələri özü icra etmək və ya müvafiq mizd müqabilində əşyanı başqa şəxslərin istifadəsinə vermək vəzifəsi qoyula bilər.

152.8. Mülkiyyətçi öz əmlakını başqa şəxsin etibarnaməli idarəçiliyinə (etibarnaməli idarəçi) verə bilər. Əmlakın etibarnaməli idarəçiliyə verilməsi mülkiyyət hüququnun etibarnaməli idarəçiyə keçməsinə səbəb olmur; o, əmlakı mülkiyyətçinin və ya mülkiyyətçinin göstərdiyi üçüncü şəxsin mənafeəli mənafeəli idarə etməlidir.

152.9. Əşyaya mülkiyyət hüququ həmin əşyanın mühüm tərkib hissələrinə də şamil edilir.

152.10. Əmlakın təsadüfən məhv olması və ya təsadüfən zədələnməsi riski, əgər bu Məcəllədə və ya müqavilədə ayrı qayda nəzərdə tutulmayıbsa, mülkiyyətçisinin üzərinə düşür.

152.11. Əgər bu Məcəllədə və ya müqavilədə ayrı qayda nəzərdə tutulmayıbsa, mülkiyyətçi ona mənsub əmlakın saxlanması yükünü daşıyır.

Maddə 153. Mülkiyyət hüququnun subyektləri

153.1. Bütün növlərdən olan daşınar və daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququnun subyektləri hüquqi və fiziki şəxslər, bələdiyyələr və Azərbaycan Respublikası ola bilər.

153.2. Qanunvericiliklə yalnız dövlət mülkiyyətində və ya bələdiyyələrin mülkiyyətində ola bilən əmlak növləri müəyyənləşdirilir.

153.3. Əmlakın fiziki və ya hüquqi şəxsin mülkiyyətində, Azərbaycan Respublikasının və ya bələdiyyələrin mülkiyyətində olmasından asılı olaraq əmlaka mülkiyyət hüququnun, əmlaka sahiblik, ondan istifadə və ona dair sərəncam hüququnun əldə edilməsi və ona xitam verilməsi xüsusiyyətləri yalnız qanunla müəyyənləşdirilə bilər.

153.4. Bütün mülkiyyətçilərin hüquqları eyni bərabərdə müdafiə edilir.

Maddə 154. Fiziki və hüquqi şəxslərin mülkiyyət hüququ

154.1. Qanunvericiliyə uyğun olaraq fiziki və ya hüquqi şəxslərə mənsub ola bilməyən əmlakın ayrı-ayrı növləri istisna edilməklə, fiziki və hüquqi şəxslərin mülkiyyətində istənilən əmlak ola bilər.

154.2. Bu Məcəllənin 6.3-cü maddəsində nəzərdə tutulan məqsədlər üçün qanunvericilik yolu ilə məhdudiyətlərin müəyyənləşdirildiyi hallar istisna olmaqla, fiziki və hüquqi şəxslərin mülkiyyətində olan əmlakın miqdarı və dəyəri məhdudlaşdırılmır.

154.3. Kommersiya və qeyri-kommersiya hüquqi şəxsləri onların təsisçilərinin (iştirakçılarının, üzvlərinin) maya və ya haqq kimi onlara verdikləri əmlakın, habelə həmin hüquqi şəxslərin başqa əsaslar üzrə əldə etdikləri əmlakın mülkiyyətçiləridir.

Maddə 155. Dövlət mülkiyyəti hüququ

155.1. Azərbaycan Respublikasına mülkiyyət hüququ ilə mənsub olan əmlak dövlət mülkiyyətidir.

155.2. Fiziki, hüquqi şəxslərin və ya bələdiyyələrin mülkiyyətində olmayan torpaq və digər təbii ehtiyatlar dövlət mülkiyyətidir.

155.3. Dövlət büdcəsinin vəsaiti Azərbaycan Respublikasının mülkiyyətidir.

155.4. Dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi haqqında qanunda nəzərdə tutulmuş qaydada dövlət öz mülkiyyətində olan əmlakı fiziki və hüquqi şəxslərin mülkiyyətinə verə bilər.

Maddə 156. Bələdiyyələrin mülkiyyət hüququ

156.1. Bələdiyyələrə mülkiyyət hüququ ilə mənsub olan əmlak onların mülkiyyətidir.

156.2. Yerli büdcənin vəsaiti bələdiyyənin mülkiyyətidir.

Maddə 157. Mülkiyyətin müdafiəsi

157.1. Mülkiyyətçinin mülkiyyət hüququnun tanınmasını tələb etmək ixtiyarı vardır.

157.2. Mülkiyyətçi özgəsinin qanunsuz sahibliyindən öz əmlakını geri tələb edə bilər.

157.4. Əgər mülkiyyətə qəsd və ya başqa maneələr əşyanı götürmədən və ya ondan məhrum etmədən törədilirsə, mülkiyyətçi qəsd edəndən bu hərəkətlərə son qoymağı tələb edə bilər. Bu cür hərəkətlər davam etdirildikdə mülkiyyətçi həmin hərəkətlərə son qoyulmasını məhkəmə vasitəsi ilə tələb edə bilər.

157.5. Mülkiyyətçi özgəsinin qanunsuz sahibliyindən əmlakını geri tələb edərkən, bu şəxsin əmlaka sahibliyinin qanunsuz olduğunu bildiyi və ya bilməli olduğu halda (vicdansız sahib), əmlakın onda olduğu bütün vaxt ərzində onun götürdüyü və ya götürməli olduğu bütün gəlirlərin qaytarılmasını və ya əvəzinin ödənilməsinə də tələb edə bilər; vicdanlı sahibdən isə onun əmlaka sahibliyinin qanunsuz olduğunu bildiyi və ya bilməli olduğu vaxtdan və ya əmlakın qaytarılmasına dair mülkiyyətçinin iddiası üzrə çağırış vərəqəsini aldığı vaxtdan götürdüyü və ya götürməli olduğu bütün gəlirlərin qaytarılmasını və ya əvəzinin ödənilməsinə tələb edə bilər. *Bundan başqa, vicdansız sahib əmlakın mülkiyyətçisinə əmlakın onda olması ilə bağlı bütün zərərin əvəzini ödəməlidir. Vicdanlı sahib isə əvəzi ödənilərkən yoxa çıxan və ya zərər çəkən əmlakın, o cümlədən əmlakdan gəlir götürdüyünə görə zərərin əvəzini ödəməyə borclu deyildir.*

157.6. İstər vicdanlı sahib, istərsə də vicdansız sahib isə öz növbəsində əmlakdan gəlirin mülkiyyətçiyə düşdüyü vaxtdan sonra əmlaka sərəf etdiyi zəruri məsrəflərin əvəzinin ödənilməsinə mülkiyyətçidən tələb edə bilər.

157.7. Vicdanlı sahib əmlaka zərər yetirmədən ondan ayrıla bilən öz yaxşılaşdırmalarını özündə saxlaya bilər. Yaxşılaşdırmaları bu cür ayırmaq mümkün olmadıqda vicdanlı sahib əmlakın dəyərindən artıq olmamaq şərti ilə, onu yaxşılaşdırmaq üçün çəkdiyi məsrəflərin əvəzinin ödənilməsinə tələb edə bilər.

157.8. Mülkiyyətçi hüquqları mülkiyyətçi olmasa da, bu Məcəllədə və ya müqavilədə nəzərdə tutulan əsasla əmlaka sahiblik edən şəxsə də mənsubdur.

157.9. Dövlət ehtiyacları ~~və ya ictimai ehtiyaclar~~ tələb etdikdə dövlət tərəfindən mülkiyyət yalnız qanunla icazə verilmiş hallarda *yolların və digər kommunikasiya xətlərinin çəkilməsi, sərhəd zolağının müəyyən edilməsi və ya müdafiə əhəmiyyətli obyektlərin tikilməsi məqsədilə müvafiq dövlət orqanı*

tərəfindən və yalnız bazar dəyəri miqdarında qabaqcadan əvəzi ödənilməklə özgəninkiləşdirilə bilər.

Maddə 158. Mülkiyyətçi olmayan şəxslərin hüquqları

158.1. Mülkiyyət hüququ ilə yanaşı aşağıdakılar da əmlak hüquqları sayılır:

158.1.1. girov hüququ;

158.1.2. əmlakdan istifadə hüququ;

158.1.3. servitutlar.

158.2. Əmlak hüquqları həmin əmlakın mülkiyyətçisi olmayan şəxslərə də mənsub ola bilər.

158.3. Əmlaka mülkiyyət hüququnun başqa şəxsə keçməsi həmin əmlaka olan digər əmlak hüquqlarının xitamına səbəb *olmur, bu şərtlə ki, əldə edən şəxs əmlakın yüklüliyünün olmasına münasibətdə vicdanlı olsun..*

158.4. Mülkiyyətçi olmayan şəxsin əmlak hüquqları istənilən şəxs, o cümlədən mülkiyyətçi tərəfindən pozulmaqdan müdafiə edilir.

7-ci fəsil. Sahiblik hüququ

Maddə 159. Əşyaya sahiblik

Sahiblik əşyaya faktik sahibliyə nail olmaqla əldə edilir.

Maddə 160. Vasitəsiz və vasitəli sahiblik

Əgər sahib əşyanı məhdud əşya və ya şəxsi sahiblik hüququnun həyata keçirilməsi üçün kiməsə vermişsə, onların hər ikisi sahibdirlər. Onlardan birincisi vasitəli, ikincisi isə vasitəsiz sahibdir.

Maddə 161. Özgə əşyasının sahibi və öz əşyasının sahibi

Əşyanın mülkiyyətçisi hüququ ilə əşyaya sahib olan öz əşyasının sahibidir, əşyanın hər hansı başqa sahibi özgə əşyasının sahibidir.

Maddə 162. Sahibliyin müvəqqəti kəsilməsi

Əşyaya faktik sahib olmağa mahiyyətə müvəqqəti iqtidarsızlıq və ya imkansızlıq əşyaya sahibliyi ləğv etmir.

Maddə 163. Sahibliyin verilməsi

163.1. Sahiblik əşyanın özünün verilməsi ilə verilir. Əvvəlki sahibin iradəsi ilə əldə edən əşyaya faktik sahibliyi həyata keçirməyə qadir olduqda verilmə baş tutur.

163.2. Əgər üçüncü şəxs və ya özgəninkiləşdirən özü xüsusi hüquq münasibətləri əsasında əşyaya sahibliyi davam etdirirsə, əşyaya sahiblik əşya verilmədən də əldə edilə bilər. Sahibliyin bu cür verilməsi üçüncü şəxs üçün yalnız özgəninkiləşdirən ona bu barədə bildiriş verdikdə etibarlı olur. Üçüncü şəxs əşyanı özgəninkiləşdirənə verməkdən imtina etmək üçün istinad etdiyi əsaslarla əldə edənə verməkdən də imtina edə bilər.

163.3. Fraxtverənə və ya anbara verilmiş mallar üçün onları təmsil edən order sənədi verildikdə bu sənədin verilməsi malın özünün verilməsi sayılır. Əgər həm order sənədini vicdanlı əldə edən, həm də malı vicdanlı əldə edən varsa, sonuncuya üstünlük verilir.

Maddə 164. Sahibliyin müdafiəsi

164.1. Sahibin iradəsi olmadan sahiblikdən məhrum etmə və onu pozma qadağan edilmiş özbaşnalıq sayılır. Hər bir sahibin qadağan edilmiş özbaşnalıqdan müdafiə üçün güc işlətmək ixtiyarı vardır. Bu zaman o, şəraiti nəzərə almaqla, əsassız güc hərəkətlərindən çəkinməlidir.

164.2. Sahiblikdən məhrum olan onun üçün qanunsuz sahibdən sahibliyin qaytarılmasını tələb edə bilər. Sahiblikdən məhrum etmə faktik sahib və ya onun hüquq sələfi barəsində səhv addım olduqda və sahiblik məhrum etmədən əvvəlki ildə əldə edildikdə iddia istisna edilir.

Maddə 165. Sahibliyin pozulması

165.1. Sahiblik qadağan edilmiş özbaşnalıq yolu ilə pozulduqda sahib pozucudan pozuntulara son qoymağı tələb edə bilər. Pozuntuların davam edəcəyindən ehtiyat olunduqda sahib onlara son qoyulması üçün iddia verə bilər. Pozucu və ya onun hüquq sələfi üçün sahib qanunsuz olduqda və

sahiblik məhrumetmədən əvvəlki ildə əldə edildikdə bu cür iddia istisna edilir.

165.2. Qadağan edilmiş özbaşınalıq üzrə iddiaya yalnız o halda yol verilir ki, sahib qəsdin və təqsirkarın ona məlum olmasından dərhal sonra əşyanın qaytarılmasını və ya pozuntunun aradan qaldırılmasını tələb etsin. İddia müddəti, hətta qəsd və təqsirkar sahibə sonralar da məlum olarsa, məhrumetmə və ya pozuntu anından başlayaraq bir il təşkil edir.

Maddə 166. Mülkiyyətin sahiblik əsasında ehtimal edilməsi

166.1. Daşınar əşyanın sahibi haqqında ehtimal edilir ki, o, əşyaya mülkiyyətçi hüququ ilə sahiblik edir. Hər hansı əvvəlki sahib haqqında ehtimal edilir ki, öz sahibliyi zamanı o, mülkiyyətçi olmuşdur.

166.2. Daşınar əşyanın mülkiyyətçisi olmaq istəməyən sahibi ehtimal edə bilər ki, bu əşya kimdən arxayın alınmışdırsa, həmin şəxsin mülkiyyətindədir. Sahiblik hüququ olmadığını bilən və ya bilməli olan sahib vicdansız sahibdir. Daşınar əşya üzərində məhdud əşya hüququna və ya şəxsi hüquqa iddia edən daşınar əşya sahibinin bu cür hüququnun olduğu ehtimal edilir. Lakin o həmin əşyanı aldığı şəxsin bu cür hüququ olduğunu ehtimal edə bilməz.

166.3. Yalnız o şəxsin torpaq sahəsinə mülkiyyət hüququnun və sahiblik haqqında iddia hüququnun olduğu ehtimal edilir ki, onun sahiblik hüququ torpaq sahəsinin daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınmasından irəli gəlir. Lakin torpaq sahəsinin faktik sahibi sahiblikdən özbaşına məhrum edilmə və ya sahibliyin pozulması barədə iddia verə bilər.

§ 1. Daşınmaz əşyalara mülkiyyət hüququnun əldə edilməsi

Maddə 178. Daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququnun əldə edilməsi

178.1. Daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququ onun verilməsinin daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alındığı andan əldə edənə keçir. *Əgər qanuna müvafiq olaraq daşınmaz əmlak üzərində mülkiyyət hüququnun dövlət reyestrində qeydə alınmadan başqa şəxsə keçməsi mümkündürsə, onda şəxs bu barədə dövlət reyestrinə məlumat verməlidir.*

178.2. Yeni yaranmış daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququ onun daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alındığı andan əmələ gəlir.

178.3. Əgər daşqın, torpağın səpələnməsi və ya yerdəyişməsi, çayın yatağının və ya səviyyəsinin dəyişməsi nəticəsində, yaxud başqa şəkildə yeni ərazi meydana gəlmişsə, o, bitişik torpaq sahəsində birləşdirilir.

178.4. Torpağın bir torpaq sahəsindən digərinə yerdəyişməsi sahələrin hüdudlarının dəyişməsinə səbəb olmur.

178.5. Əgər daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində əsassız qeydə alınmış mülkiyyətçi qeydəalmanın əsassız olduğunu bilməyərək, torpaq sahəsinə 10 il ərzində fasiləsiz və etirazsız sahiblik etmişsə, *həmin şəxs bu torpaq sahəsinin mülkiyyətçisi sayılır.*

178.6. Əgər şəxs daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınmamış daşınmaz əmlaka faktik mülkiyyətçi hüququ ilə 30 il ərzində fasiləsiz və etirazsız sahiblik etmişsə, o, mülkiyyətçi kimi qeydə alınmasını tələb edə bilər. Eyni şərtlərlə bu hüquq həmçinin o daşınmaz əmlakın sahibinə mənsubdur ki, onun mülkiyyətçisi daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindən bəlli olmasın və ya 30 il əvvəl ölmüş və ya mülkiyyətin sahiblik müddətinə görə əldə edilməsi müddətinin əvvəlində xəbərsiz itkin düşmüş elan olunsun. Lakin qeydiyyat rəsmi elan olunmuş müddətdə etiraz verilmədikdən və ya rədd edildikdən sonra yalnız məhkəmənin qərarı ilə aparılmalıdır.

178.7. Sahibsiz daşınmaz əşyalar, habelə ictimai sular və becərilməyə yararsız torpaqlar, məsələn, qayalar, yüksək dağlar və onlardan çağlayan bulaqlar, habelə faydalı qazıntılar dövlətə mənsubdur.

178.8. *Mənzil, bağ, qaraj və ya başqa kooperativin üzvü, pay yığımına hüququ olan digər şəxslər kooperativin verdiyi mənzil, bağ, qaraj və ya ayrı qurğu üçün pay haqqını tam verdikdə, həmin əmlaka mülkiyyət hüququ əldə edirlər.*

Maddə 179. Əldə etmə müddəti

179.2. Daşınmaz əmlaka sahiblik müddətinə əsaslanan şəxs hüquq varisi olduğu şəxsin bu əmlaka sahiblik etdiyi bütün müddəti öz sahiblik müddətinə birləşdirə bilər.

179.3. Əmlaka öz əmlakı kimi sahiblik edən şəxs əldə etmə müddəti ilə əlaqədar daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququnu əldə edənə qədər öz sahibliyini əmlakın mülkiyyətçisi olmayan və bu Məcəllədə və ya müqavilədə nəzərdə tutulmuş digər əsasla görə ona sahiblik hüquqları olmayan üçüncü şəxslərdən müdafiə etmək hüququna malikdir.

179.4. Əldə etmə müddəti ilə əlaqədar daşınmaz əmlakı əldə etmiş şəxsin həmin əmlaka mülkiyyət hüququ bu hüququn daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alındığı andan əmələ gəlir.

Maddə 180. Özbaşına tikinti və onun nəticələri

180.1. Tikinti məqsədləri üçün ayrılmayan torpaq sahəsində və ya buna lazımi icazələr almadan və ya şəhərsalma və tikinti normalarını və qaydalarını ciddi surətdə pozmaqla tikilmiş yaşayış evi, digər tikili, qurğu və ya başqa daşınmaz əmlak özbaşına tikinti sayılır.

180.2. Özbaşına tikinti aparmış şəxs ona mülkiyyət hüququ əldə etmir. Onun tikintiyə dair sərəncam vermək, onu satmaq, bağışlamaq, icarəyə vermək, digər əqdlər bağlamaq ixtiyarı yoxdur.

180.3. Özbaşına tikintiyə mülkiyyət hüququ məhkəmə tərəfindən o şəxs üçün tanına bilər ki, tikinti aparılmış torpaq sahəsi onun mülkiyyətində olsun. Əgər tikintinin saxlanması digər şəxslərin hüquqlarını və qanunla qorunan mənafeələrini pozursa və ya fiziki şəxslərin həyatı və sağlamlığı üçün təhlükə yaradırsa, göstərilən şəxsin özbaşına tikintiyə mülkiyyət hüququ tanına bilməz.

180.4. Tikinti məqsədləri üçün ayrılmayan torpaq sahəsində və ya buna lazımi icazələr almadan və ya şəhərsalma və tikinti normalarını və qaydalarını ciddi surətdə pozmaqla tikilmiş bina və qurğular müvafiq icra hakimiyyəti orqanlarının və ya maraqlı tərəfin müraciəti üzrə qəbul edilmiş məhkəmənin qərarı əsasında sökülə bilər.

19 may 2000-ci il, № 1

Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında Azərbaycan Respublikasının Qanunu

I fəsil. Ümumi müddəalar

Bu qanun daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququ və digər əşya hüquqlarının, bu hüquqların əmələ gəlməsi, məhdudlaşdırılması (yüklənməsi) və başqasına keçməsinin, onlara xitam verilməsinin dövlət qeydiyyatı, habelə Azərbaycan Respublikası ərazisi üzrə vahid olan daşınmaz əmlakın dövlət reyestrinin aparılması qaydalarını müəyyən edir.

Maddə 1. Əsas anlayışlar

1.0. Bu qanunda istifadə olunan anlayışlar aşağıdakı mənaları ifadə edir:

1.0.1. Daşınmaz əmlak—üzərində hüquqlar dövlət qeydiyyatına alınmalı olan torpaq sahələri, yer təkli sahələri, ayrıca su obyektləri (sututarlar) və torpaqla möhkəm bağlı olub təyinatına tənəsübsüz (hədsiz) zərər vurulmadan yerinin dəyişdirilməsi mümkün olmayan bütün əşyalar, o cümlədən binalar, qurğular, yaşayış və qeyri-yaşayış sahələri, fərdi yaşayış və bağ evləri, meşələr və çoxillik əkmələr, əmlak kompleksi kimi müəssisələrdir;

1.0.2. Daşınmaz əmlakın dövlət reyestr nömrəsi (reyestr nömrəsi)—Azərbaycan Respublikası qanunvericiliyinə uyğun olaraq zamanca və Azərbaycan Respublikasının ərazisində dəyişməyən, təkrarolunmaz, daşınmaz əmlak obyektinin vahid şəkildə olduğunu göstərən nömrədir;

1.0.3. Hüququn məhdudlaşdırılması (məhdudiyyət, yüklənmə)—qanunla və qanunda nəzərdə tutulmuş qaydada hüquq sahibinin daşınmaz əmlaka mülkiyyət və ya digər əşya hüquqlarının həyata keçirilməsini məhdudlaşdıran şərtlər və qadağalardır (servitut, uzufrukt, ipoteka, etibarlı idarəetmə, icarə, əmlakın üzərinə həbs qoyulması və sairə);

1.0.4. Qeydiyyat orqanı—daşınmaz əmlakın dövlət reyestrini tərtib edən və aparən müvafiq icra hakimiyyəti orqanıdır.

Maddə 2. Daşınmaz əmlaka hüquqların dövlət qeydiyyatı

2.1. Daşınmaz əmlaka mülkiyyət və digər əşya hüquqlarının dövlət qeydiyyatı (bundan sonra—hüquqların dövlət qeydiyyatı) Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinə uyğun olaraq daşınmaz əmlaka hüquqların

əmələ gəlməsinin, məhdudlaşdırılmasının (yüklülüyünün) başqasına keçməsinin və bu hüquqlara xitam verilməsinin dövlət tərəfindən tanınması və təsdiq edilməsi barədə hüquqi aktdır.

2.2. Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi ilə və bu qanunla müəyyən edilmiş qaydada daşınmaz əmlak üzərində hüquqların qeydiyyatı daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində (bundan sonra—dövlət reyestri) aparılır.

2.3. Daşınmaz əmlak üzərində qeydiyyata alınmış hüquq *mübahisələndirilər*.

2.4. Hüquqların dövlət qeydiyyatı ilə bağlı mübahisələr məhkəmə qaydasında həll edilir.

Maddə 3. Daşınmaz əmlaka hüquqların qeydiyyatı haqqında qanunvericilik

Daşınmaz əmlaka hüquqların qeydiyyatı haqqında qanunvericilik Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasından, Mülki Məcəlləsindən, bu qanundan və digər normativ-hüquqi aktlardan ibarətdir.

Maddə 4. Əvvəllər yaranmış hüquqların tanınması

4.1. Bu qanun qüvvəyə mindiyi günədək daşınmaz əmlaka hüquqların ayrı-ayrı qeydiyyat orqanları tərəfindən aparılmış dövlət qeydiyyatı öz hüquqi qüvvəsini saxlayır.

4.2. Bu qanun qüvvəyə mindikdən sonra daşınmaz əmlaka hüquqların məhdudlaşdırılmasının (yüklülüyünün) dövlət qeydiyyatı üçün həmin daşınmaz əmlak üzərində mövcud olan hüquqlar dövlət reyestrində qeydiyyata alınmalıdır.

4.3. Bu qanun qüvvəyə mindiyi günədək daşınmaz əmlak üzərində hüquqların dövlət qeydiyyatını aparmış müvafiq icra hakimiyyəti orqanları bu qanuna əsasən dövlət reyestrində saxlanılmalı olan məlumatları müvafiq icra hakimiyyəti orqanının müəyyən etdiyi mərhələlər və müddətlər üzrə qeydiyyat orqanına verməlidirlər. Göstərilən qaydada məlumatlar veriləndək həmin müvafiq icra hakimiyyəti orqanları bu qanuna uyğun olaraq ayrı-ayrı daşınmaz əmlak üzərində hüquqların qeydiyyatı üçün zəruri olan məlumatları hüquq sahibinin və ya qeydiyyat orqanının müraciət etdiyi gündən 5 iş günü müddətində onlara verməlidirlər.

Maddə 5. Dövlət reyestrinin açıqlığı

5.1. Daşınmaz əmlakın təsvirini, dövlət qeydiyyatına alınmış hüquqları və onların məhdudlaşdırılmasına (yüklülüyünə) dair dövlət reyestrindən arayış hüquq sahibinə, onun tərəfindən vəkil edilmiş şəxsə, hüquq sahibinin əmlakına qanun və ya vəsiyyət əsasında vərəsəlik hüququ olan şəxslərə və qanunla nəzərdə tutulmuş səlahiyyətlərin yerinə yetirilməsi ilə əlaqədar müvafiq dövlət orqanlarına və bələdiyyələrə verilir.

5.2. Dövlət reyestrindən arayışı əldə etmək üçün qeydiyyat orqanına ərizə ilə müraciət etmiş fiziki şəxs şəxsiyyətini təsdiq edən sənədi, hüquqi şəxs isə onun dövlət qeydiyyatı haqqında şəhadətnaməsinin surətini və nümayəndəsinin səlahiyyətini təsdiq edən etibarnaməni təqdim etməlidir. Daşınmaz əmlak üzərində hüquq sahibi olmayan şəxs ərizədə arayışın əldə edilməsinin məqsədini göstərməlidir.

5.3. Qeydiyyat orqanı 5 iş günü müddətində müraciət etmiş şəxsə arayışı və ya əsaslandırılmış imtina məktubunu verməlidir.

5.4. Hüquq sahibinin sorğusuna əsasən ona məxsus olan daşınmaz əmlak haqqında qeydiyyat orqanının digər şəxslərə verdiyi arayışlar barədə məlumat sorğu verildiyi gün iş vaxtı ərzində qeydiyyat orqanı tərəfindən hüquq sahibinə verilməlidir.

5.5. Dövlət reyestrindəki məlumatlardan hüquq sahibinin qanuni mənafeələrinə ziyan vuracaq üsul və formalarda istifadə edilməsi Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyində müəyyən edilmiş qaydada məsuliyyətə səbəb olur.

Maddə 6. Hüquqların qeydiyyatı və arayışların verilməsi üçün ödəmələr

6.1. Hüquqların qeydiyyatı üçün qanunla nəzərdə tutulmuş qaydada və miqdarda dövlət rüsumu dövlət büdcəsinə ödənilir.

6.2. Dövlət reyestrindən arayışların verilməsinə görə hüquqların qeydiyyatı üçün qanunla nəzərdə tutulmuş dövlət rüsumunun 30 faizi miqdarında haqq qeydiyyat orqanının xüsusi hesabına ödənilir.

6.3. Bu qanun qüvvəyə minənədək daşınmaz əmlak üzərində hüquqları təsdiq etmiş aktlar, şəhadətnamələr və qeydiyyat vəsiqələri əsasında həmin

hüquqların dövlət reyestrində qeydiyyatata alınması üçün dövlət rüsumu tutulmur.

Maddə 7. Daşınmaz əmlakın texniki göstəriciləri

Daşınmaz əmlak üzərində mülkiyyət və digər əşya hüquqlarının qeydiyyatı üçün zəruri olan mərzçəkmə və inventarlaşdırma işlərinin aparılması, habelə müvafiq texniki sənədlərin tərtibi qaydası qanunvericiliklə müəyyən edilir.

II fəsil. Daşınmaz əmlaka hüquqların dövlət qeydiyyatının aparılması qaydası

Maddə 8. Hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün əsaslar

8.0. Daşınmaz əmlak üzərində hüquqların əmələ gəlməsinin, başqasına keçməsinin, məhdudlaşdırılmasının (yüklülüyünün) və xitam verilməsinin dövlət qeydiyyatı üçün aşağıdakılar əsas hesab olunur:

8.0.1. qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada icra hakimiyyəti və bələdiyyə orqanları tərəfindən müvafiq olaraq dövlətə və ya bələdiyyələrə məxsus olan daşınmaz əmlakın özgəninkiləşdirilməsinə, icarəsinə, istifadəsinə, ipoteka qoyulmasına dair qəbul olunmuş aktlar;

8.0.2. daşınmaz əmlak barəsində notariat qaydasında təsdiq edilmiş müqavilələr, vərəsəlik hüququ haqqında şəhadətnamələr, *mənzil sertifikatı* və qanunvericiliklə müəyyən edilmiş digər sənədlər;

8.0.3. qanuni qüvvəyə minmiş məhkəmə qərarları;

8.0.4. bu qanun qüvvəyə minənədək müvafiq icra hakimiyyəti orqanları tərəfindən verilmiş daşınmaz əmlak üzərində, o cümlədən torpaq sahələri, binalar və qurğular, yaşayış və qeyri-yaşayış sahələri, fərdi yaşayış və bağ evləri, yer təkli sahələri, sututurları, meşələr və çoxillik əkmələr, əmlak kompleksi kimi müəssisələr üzərində hüquqları təsdiq edən aktlar, şəhadətnamələr və qeydiyyat vəsiqələri.

8.0.5. 2007-ci il mayın 22-dək müvafiq icra hakimiyyəti orqanlarının nəzdində olan bağ təsərrüfatı idarələri tərəfindən vətəndaşlara ayrılmış bağ sahələrinə dair verilən icarə müqavilələri, sərəncamlar və orderlər;

8.0.6. qanunvericilikdə nəzərdə tutulan digər əsaslar.

Maddə 9. Hüquqların dövlət qeydiyyatının aparılması qaydası

9.1. Hüquqların dövlət qeydiyyatı aşağıdakı qaydada aparılır:

9.1.1. bu qanuna uyğun olaraq hüquqların dövlət qeydiyyatı haqqında ərizənin və ərizəyə əlavə olunan sənədlərin, o cümlədən dövlət rüsumunun ödənilməsi haqqında qəbzın qəbul edilməsi;

9.1.2. daxil edilmiş sənədlərdə göstərilən məlumatın dövlət reyestrində saxlanılan məlumata uyğunluğunun yoxlanılması;

9.1.3. bəyan olunan hüquqlarla qeydiyyata alınmış hüquqlar arasında ziddiyyətlərin, habelə hüquqların dövlət qeydiyyatından imtina edilməsi və ya hüquqların dövlət qeydiyyatının dayandırılması üçün digər əsasların olub-olmamasının müəyyən edilməsi;

9.1.4. Hüquqların dövlət qeydiyyatından imtina edilməsi və ya qeydiyyatın dayandırılması üçün əsas olmadığı halda təsdiqləyici sənədlər üzərində qeydlərin yazılması və dövlət reyestrinə müvafiq məlumatın daxil edilməsi.

9.2. Qeydiyyat orqanı bu qanunun 14.1-ci və 15.1-ci maddələrində nəzərdə tutulmuş hallar istisna olmaqla, ərizənin və ona əlavə edilən sənədlərin təqdim edildiyi gündən 20 gündən gec olmayaraq, daşınmaz əmlak üzərində hüquqları dövlət qeydiyyatına alır.

9.3. Hüquqların dövlət qeydiyyatı, ərizələrin qəbul edilmə ardıcılığı ilə aparılır.

9.4. Daşınmaz əmlak üzərində hüquqların məhdudlaşdırılmasının (yüklülüyünün), dövlət qeydiyyatı həmin daşınmaz əmlak üzərində əvvəl yaranmış hüquqların dövlət reyestrində qeydiyyata alındığı təqdirdə aparılır.

Maddə 10. Hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün sənədlərin təqdim edilməsi

10.1. Hüquqların dövlət qeydiyyatı bu qanunla müəyyən olunmuş qaydada hüquq əldə edənin ərizəsi əsasında aparılır. Ərizədə onu təqdim edən fiziki şəxsin soyadı, adı, atasının adı, ünvanı, şəxsiyyətini təsdiq edən sənəd, hüquqi şəxsin isə tam adı, ünvanı, qeydiyyatı haqqında şəhadətnamə, icra hakimiyyəti orqanının tam adı və ünvanı, xahişin məzmunu və əlavə olunan sənədlər göstərməlidir.

10.2. Qeydiyyat orqanına verilən ərizəyə aşağıdakılar əlavə olunur:

10.2.1. hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün bu qanunun 8-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş əsaslardan biri;

10.2.2. torpaq sahəsinin planı və ölçüsü;

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

10.2.4. dövlət rüsumunun ödənilməsi barədə qəbz.

10.3. Hüquq əldə edənin adından başqa şəxs ərizəni verirsə, müvafiq etibarnamə notariat qaydasında təsdiqlənməlidir. Hüquqi şəxsin ərizəsi və onu təqdim edən nümayəndəsinə verilmiş etibarnamə həmin hüquqi şəxsin möhürü ilə təsdiqlənməlidir. Ərizəni verən şəxslər öz şəxsiyyətini təsdiq edən sənəd təqdim etməlidirlər.

Maddə 11. Hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün təqdim edilən sənədlərə tələblər

11.1. Hüquqların mövcudluğunu, əldə edilməsini, başqasına keçməsinə, məhdudlaşdırılmasını (yüklənməsini), onlara xitam verilməsini təsdiq edən sənədlər hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün qanunla müəyyən edilmiş tələblərə uyğun olmalıdır.

11.2. Təqdim olunmuş sənədlərdə mətnlər aydın yazılmalı, hüquqi və fiziki şəxslərin adları tam şəkildə göstərilməlidir. Pozulmuş, sonradan əlavə edilmiş, silinmiş sözlər və həqiqiliyi təsdiqlənməmiş digər düzəlişlər olan, habelə məzmununu birmənalı başa düşmək imkanı verməyən dərəcədə zədələnmiş sənədlər hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün qəbul edilmir.

Maddə 12. Hüquqların dövlət qeydiyyatının rəsmiləşdirilməsi

12.1. Daşınmaz əmlaka mülkiyyət və digər əşya hüquqlarının əmələ gəlməsi və başqasına keçməsi müvafiq icra hakimiyyəti orqanları tərəfindən hazırlanan sənədlər əsasında qeydiyyat orqanı tərəfindən verilən dövlət reyestrindən çıxarışla rəsmiləşdirilir. Çıxarışda daşınmaz əmlakın reyestr nömrəsi göstərilməlidir.

12.2. Dövlət reyestrindən çıxarışın forması və tərtibi qaydası müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən müəyyən edilir.

Maddə 13. Dövlət reyestrinin aparılması

13.1. Dövlət reyestrində daşınmaz əmlak, onlar üzərində həm mövcud olan, həm də xitam verilmiş hüquqlar və hüquq sahibləri barədə məlumat saxlanılır.

13.2. Ərizə jurnalı (ərizələrin qeydiyyat kitabı) və hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün əsas olan sənədlər daxil edilən qovluqlar dövlət reyestrinin ayrılmaz tərkib hissəsidir.

13.3. Ərizə jurnalında aşağıdakılar barədə məlumat göstərilir:

13.3.1. ərizəçilər, xahişin məzmunu, daşınmaz əmlaka dair sənədlər, hüquq sahibləri;

13.3.2. hüquqların dövlət qeydiyyatı haqqında verilmiş çıxarışlar;

13.3.3. dövlət reyestrindən arayışlar və onları almış şəxslər.

13.4. Dövlət reyestri, ərizə jurnalı və hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün əsas olan sənədlər daxil edilən qovluqlar daimi saxlanılır. Onların tam və ya qismən məhv edilməsi, yaxud onlardan hər hansı sənədlərin çıxarılması yolverilməzdir.

13.5. Dövlət reyestrindəki daşınmaz əmlaka hüquqlar, bu hüquqların yaranması, başqasına keçməsi, məhdudlaşdırılması və onlara xitam verilməsi barədə məlumat saxlanılan bölmələr həmin daşınmaz əmlakın reyestr nömrəsinə uyğun olaraq nömrələnir. Sənədlər saxlanılan qovluqlara dövlət reyestrindəki müvafiq bölmələrin nömrələri verilir.

13.6. Dövlət reyestri hər bir daşınmaz əmlak obyektini barədə məlumat saxlanılan bölmələrdən ibarətdir. Bölmə hər bir daşınmaz əmlak obyektini üzərində hüquqlar dövlət qeydiyyatına alınarkən tərtib olunmağa başlanılır.

13.7. Üzərində mülkiyyət hüququ qeydiyyata alınan torpaq sahəsi onda yerləşən daşınmaz əmlakla birgə vahid daşınmaz əmlak obyektini kimi qeydiyyata alınır.

13.8. Dövlət reyestrində aşağıdakı daşınmaz əmlak barədə məlumat saxlanılan (göstərilən) bölmələr var:

13.8.1. torpaq sahələri, torpaqla möhkəm bağlı olan bütün obyektlər, o cümlədən su obyektləri (sututarlar), meşələr, çoxillik əkmələr, binalar, qurğular, qeyri-yaşayış sahələri, mənzillər, fərdi yaşayış və bağ evləri, əmlak kompleksi kimi müəssisələr, kommunikasiyalar;

13.8.2. yer təki sahələri.

13.9. Dövlət reyestrinin hər bölməsi aşağıda göstərilən üç fəsildən ibarətdir:

13.9.1. obyektin ünvanı (olduğu yer), adı (növu), sahəsi, onun təyinatı və digər zəruri məlumatlar;

13.9.2. mülkiyyət və digər əşya hüquqları, hüquq sahibinin adı, fiziki şəxsin şəxsiyyət vəsiqəsindən məlumat və hüquqi şəxsin rekvizitləri. Hüquq sahibinin göstərdiyi ünvan, payın miqdarı, hüququ təsdiq edən sənədlərin adı və digər zəruri məlumatlar;

13.9.3. mülkiyyət və digər əşya hüquqlarının məhdudlaşdırılması (servitut, ipoteka, uzufrukt, etibarlı idarəetmə, icarə, istifadə, lizinq, daşınmaz əmlakın üzərində həbs qoyulması, daşınmaz əmlaka dair tələblər və sairə), məhdudliyyətin qüvvədə olduğu müddət, xeyrinə hüquq məhdudlaşdırılmış şəxslər, məhdudliyyətin yaranmasına əsas olan sənədin adı, onun qüvvədə olma tarixi, əqdlər üzrə öhdəliklərin icrasının şərtləri və müddəti.

13.10. Hüquqa, onun məhdudlaşdırılmasına və daşınmaz əmlak obyektinə barədə əqdlərə dair hər bir yazıya (qeydə) ərizə jurnalındakı hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün qəbul edilmiş ərizənin qeydiyyat nömrəsi verilir.

13.11. Dövlət reyestri kağız üzərində və elektron daşıyıcılarında aparılır. Dövlət reyestrinin kağız üzərində və elektron daşıyıcısındakı yazılar birbirinə uyğun gəlmədikdə, kağız üzərindəki məlumata üstünlük verilir. Dövlət reyestrindəki yazılarla hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün əsas olan sənədlər arasında uyğunsuzluq olduqda sənədlərə üstünlük verilir.

13.12. Daşınmaz əmlak obyektinin bölünməsi, birləşməsi və ayrılması nəticəsində yaranan yeni obyektlər barədə məlumat dövlət reyestrinin yeni bölmələrində yazılır. Belə obyektlər üçün yeni reyestr nömrələri verilir və hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün əsas olan sənədlər saxlanılan yeni

qovluqlar tərtib olunur. Dövlət reyestrinin yeni bölmələrində və qovluqlarında əvvəllər mövcud olmuş daşınmaz əmlaka aid olan bölmələrə və qovluqlara istinad olunmalıdır.

Maddə 14. Hüquqların dövlət qeydiyyatının dayandırılması

14.1. Qeydiyyat orqanının sənədlərin həqiqiliyinə ciddi şübhəsi varsa, qeydiyyat bir ay müddətinə dayandırıla bilər.

14.2. Qeydiyyatın dayandırılması əsaslandırılmalı və 48 saat ərzində ərizəçiyə yazılı şəkildə bildirilməlidir. Bu halda vəzifəli şəxs şübhə doğuran sənədlərə dair müvafiq dövlət orqanlarına sorğular göndərməli və həmin sorğulara cavab 10 gün müddətində verilməlidir. Bu cür sorğulara vaxtında cavab verməyən vəzifəli şəxslər inzibati məsuliyyətə cəlb edilirlər.

14.3. Hüquqların dövlət qeydiyyatına alınması hüquq əldə edənin, əqdin tərəfinin və ya onların vəkil etdikləri şəxsin ərizəsi əsasında bir aydan artıq olmayan müddətə dayandırıla bilər. Ərizədə hüquqların dövlət qeydiyyatının dayandırılmasının səbəbləri göstərilməlidir. Belə ərizənin verilməsi hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün nəzərdə tutulmuş müddətin axırını dayandırır.

14.4. Qeydiyyata təqdim olunmuş sənədlərin saxta olması təsdiqlənsə, qeydiyyat orqanı hüquqların dövlət qeydiyyatına alınmasından imtina barədə ərizəçiyə bildirməli və ərizə jurnalında müvafiq qeydlər etməlidir.

14.5. Bu qanunun 14.3-cü maddəsində nəzərdə tutulmuş müddət ərzində daşınmaz əmlakın həbs edilməsi, barəsində əqdlərin bağlanmasına qadağa qoyulması və ya qeydiyyata alınmalı olan hüquq barəsində mübahisə edən digər maraqlı şəxsdən şikayətin verilməsi haqqında məhkəmədən məlumat daxil olduqda, qeydiyyat məhkəmədə iş həll olunanadək dayandırılır.

14.6. Ərizə jurnalında hüquqların dövlət qeydiyyatının dayandırılması barədə qeydlər edilməlidir.

Maddə 15. Hüquqların dövlət qeydiyyatından imtina

15.1. Hüquqların dövlət qeydiyyatına alınmasından aşağıdakı hallarda imtina edilə bilər:

15.1.1. dövlət qeydiyyatı barədə müraciət olunan hüquq bu qanuna əsasən dövlət qeydiyyatına alınmalı deyildirsə;

15.1.2. hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün notariat qaydasında təsdiqlənməsi tələb olunmayan sənədlərin forması və məzmunu qanunvericiliklə müəyyən edilmiş tələblərə uyğun deyildirsə;

15.1.3. hüquqların dövlət qeydiyyatı barədə ərizəni verməyə ixtiyarı olmayan şəxs müraciət etdikdə;

15.1.4. daşınmaz əmlaka hüququn yaranması barədə icra hakimiyyəti və ya bələdiyyə orqanının aktı qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada etibarsız hesab olunduqda;

15.1.5. daşınmaz əmlak barəsində təsdiqləyici sənəd vermiş şəxs həmin əmlak üzərində hüquqa dair sərəncam vermək səlahiyyətinə malik olmadıqda;

15.1.6. bu qanunun 14-cü maddəsində nəzərdə tutulmuş qeydiyyatın dayandırılmasına səbəb olan hallar aradan qaldırılmadıqda.

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

Maddə 16. Dövlət reyestrində düzəlişlər

16.1. Qeydiyyat orqanı hüquqların dövlət qeydiyyatı zamanı buraxılan texniki səhvləri, onları aşkar etdiyi və ya bu barədə maraqlı şəxslərdən ərizə aldığı gündən üç gün müddətində aradan qaldırır. Hüquqların dövlət qeydiyyatı zamanı yaranan münasibətlərin maraqlı iştirakçılarına səhvlərin aradan qaldırılması barədə 48 saat müddətində yazılı məlumat verilməlidir.

16.2. Hüquqların dövlət qeydiyyatı zamanı buraxılan texniki səhvlərin düzəlişi hüquq sahiblərinə və ya üçüncü şəxslərə ziyan vurmayaacağı və ya onların qanuni mənafeələrini pozmayacağı güman etməyə əsas olduğu halda aparılır. Hüquq sahibi və ya üçüncü şəxs etiraz edirsə, belə düzəlişlər məhkəmənin qərarı əsasında aparılır.

16.3. Əgər dövlət reyestrinin məzmunu torpaq sahəsi üzərində hüquqa və ya həmin hüququn məhdudlaşdırılmasına dair həqiqi hüquqi vəziyyətə uyğun deyildirsə, hüququ qeydə alınmamış və ya hüququ düzgün qeydə alınmamış şəxs, yaxud

mövcud olmayan yüklənmə haqqında qeydin daxil edilməsi ilə hüququ pozulmuş şəxs dövlət reyestrində qeyddə düzəlişin aparılması üçün belə düzəlişlə hüququna toxunulan şəxsdən razılıq verməsini tələb edə bilər.

16.4. Bu qanunun 16.3-cü maddəsində nəzərdə tutulmuş hallarda dövlət reyestrinin mötəbərliyinə qarşı etiraz edilə bilər.

16.5. Dövlət reyestrinə etirazla bağlı qeydin daxil edilməsi məhkəmənin qərarı və ya reyestrə düzəlişin aparılması ilə hüququ toxunulan şəxsin razılığı ilə həyata keçirilir.

16.6. Dövlət reyestrinin məzmununun qeyri-dəqiqliyi sübuta yetirilməyincə, həmin məzmunun həqiqiliyi və tamamlığı prezumpsiyası qüvvədədir. Müqavilə əsasında özgəninkiləşdirənin adına qeydiyyatla alınmış hər hansı bir hüququ əldə edən şəxsin xeyrinə reyestrə daxil edilmiş qeyd, bu qeydə dair etirazın reyestrə daxil edildiyi və ya əldə edən şəxsin qeydin qeyri-dəqiq olmasını bildiyi hallar istisna olmaqla, həqiqi hesab edilir.

III fəsil. Daşınmaz əmlak üzərindəki bəzi hüquqların dövlət qeydiyyatı

Maddə 17. Qabaqcadan qeydiyyat

17.1. Tikintisi başa çatdırılmamış daşınmaz əmlak üzərində, həmçinin mülki qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş digər hallarda mülkiyyət və digər əşya hüquqları dövlət reyestrində tikintiyə icazə sənədləri və plan-cizgi əsasında qabaqcadan qeydiyyatla alınır.

17.2. Tikintisi başa çatdırılmamış binanın tərkib hissəsi olacaq ayrı-ayrı mənzillərə və ya qeyri-yaşayış sahələrinə mülkiyyət hüququ və eyni zamanda onun ipoteka ilə yüklüüyü dövlət reyestrində qabaqcadan qeydiyyatla alınır.

17.3. Mülkiyyət hüququnun qeydiyyatı üçün əsas hüquq əldə edənə kreditin verilməsi, habelə mənzili və ya qeyri-yaşayış sahəsini tikmək üçün tikilməkdə olan bina sahibinin (mənzil və ya qeyri-yaşayış sahəsini tikdirib hüquq əldə edənə satmaq öhdəliyi olan təşkilatın) hesabına həmin kreditin köçürüləcəyi haqqında müqavilə, yaxud hüquq əldə edən tərəfindən mənzilin və ya qeyri-yaşayış sahəsinin tam dəyərinin ödənilməsinə təsdiq edən sənəd mənzil sertifikatıdır .

17.4. Kredit müqaviləsi və dövlət reyestrindən mülkiyyət hüququnun qabaqcadan qeydiyyatı barədə arayış əsasında kredit verən bankın (kredit təşkilatının) xeyrinə mənzilin (qeyri-yaşayış sahəsinin) ipotekası haqqında müqavilə notariat qaydasında təsdiqlənir və dövlət reyestrində qeydiyyata alınır.

17.5. Bu qanunun 17.2–17.4-cü maddələrində nəzərdə tutulmuş qaydalar tikintisi başa çatdırılmış binanın da tərkib hissələrinə şamil edilir.

17.6. Torpaq sahəsinə olan hüququn və ya torpaq sahəsini yüklü edən hüququn əldə edilməsinə və ya ləğvinə, yaxud belə hüququn məzmununun və ya növbəliliyinin dəyişdirilməsinə dair tələbi təmin etmək üçün dövlət reyestrində qabaqcadan qeydiyyat aparıla bilər. Gələcək və ya şərti tələblərin təmin edilməsi üçün də qabaqcadan qeydiyyatın aparılmasına yol verilir.

17.7. Qabaqcadan qeydiyyat aparıldıqdan sonra torpaq sahəsinə və ya ona olan hüquqa dair verilən sərəncam, onun göstərilən tələbin həyata keçirilməsinə təsir etdiyi və ya mane olduğu hissəsində etibarsızdır. Həmin qayda sərəncamın məcburi icra və ya həbsin qoyulması qaydasında verildiyi halda da tətbiq edilir.

17.8. Hüququn əldə edilməsinə yönəldilmiş tələbin üstünlüyü qabaqcadan qeydiyyat üçün tələb barəsində ərizənin reyestrə təqdim edilməsi vaxtı ilə müəyyən edilir.

Maddə 18. Məhv olunmuş daşınmaz əmlakın qeydiyyatının ləğvi

18.1. Məhv olunmuş daşınmaz əmlakın qeydiyyatının ləğvi Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 150-ci maddəsinə uyğun olaraq aparılır.

18.2. Daşınmaz əmlak üzərində mülkiyyət hüququ yüklü deyildirsə və bu cür əmlak mülkiyyətçinin iradəsi ilə sökülüb tam məhv edilmişdirsə, onun ərizəsi əsasında qeydiyyat orqanı mülkiyyət hüququnun qeydiyyatını ləğv edir.

Maddə 19. Daşınmaz əmlak üzərində icarə və istifadə hüquqlarının dövlət qeydiyyatı

19.1. Daşınmaz əmlak üzərində müddəti on bir aydan çox olan icarə və ya istifadə hüququ dövlət qeydiyyatına alınır. İcarə və ya istifadə hüququnun dövlət qeydiyyatına alınması barədə ərizəni daşınmaz əmlakın icarə (istifadə) müqaviləsi üzrə tərəflərdən biri verə bilər. Daşınmaz dövlət əmlakı üzərində icarə (istifadə) hüququ, daşınmaz dövlət əmlakı üzərində icarə (istifadə) müqaviləsi bağlamaq hüququ olan müvafiq icra hakimiyyəti orqanının müraciəti əsasında dövlət reyestrində qeydiyyata alınır.

19.2. Torpaq sahəsi və ya yerin təkı sahəsi icarəyə (istifadəyə) verildikdə, qeydiyyat üçün təqdim edilən müqaviləyə torpaq sahəsinin və yerin təkı sahəsinin planı əlavə edilir.

19.3. Binaanın, qurğunun, evin, binada və ya evdə yerləşən mənzillərin, otaqların icarəsi haqqında müqavilə üzrə hüquq dövlət qeydiyyatına verildikdə, yerləşməsi və ölçüləri göstərilməklə icarəyə verilən sahələrin planı təqdim olunur. Daşınmaz əmlakın icarəsi (istifadəsi) haqqında müqavilə icarəyə (istifadəyə) verənin hüququnun məhdudlaşdırılması kimi qeydiyyata alınır.

Maddə 20. İpotekanın dövlət qeydiyyatı

20.1. Daşınmaz əmlakın, o cümlədən tikintisi başa çatdırılmamış obyektin ipotekası haqqında müqavilənin dövlət qeydiyyatı zamanı ipotekanın predmeti, ipoteka ilə təmin edilmiş borcun (öhdəliyin) icra müddəti, ipotekasaxlayan və ipotekaqoyan barədə məlumat qeyd edilir.

20.2. İpoteka predmeti bütövlükdə əmlak kompleksi kimi müəssisə olduqda, üzərində ipoteka hüququ qeydiyyata alınan əmlakın tərkibinə həmin müəssisənin maddi və qeyri-maddi aktivləri, o cümlədən binalar, tikililər, qurğular, avadanlıq, inventar, xammal, hazır məhsul, tələb hüquqları, patentlər və başqa müstəsna hüquqlar daxil olur.

20.3. İpotekanın qeydiyyatı ərizənin qeydiyyat orqanına daxil edildiyi gündən 5 iş günü müddətində aparılır.

20.4. İpotekanın dövlət qeydiyyatı ipotekasaxlayanın ərizəsi və ya məhkəmənin qərarı əsasında ləğv olunur.

20.5. İpotekanın dövlət qeydiyyatının digər xüsusiyyətləri, o cümlədən əlavə qeydiyyatın aparılması qaydası ipoteka haqqında qanunvericiliklə tənzimlənir.

Maddə 21. Məhkəmənin qərarı əsasında daşınmaz əmlaka hüquqların dövlət qeydiyyatı

21.1. Məhkəmənin qərarı əsasında daşınmaz əmlaka hüquqlar ümumi əsaslarla dövlət qeydiyyatına alınır. Hüququn yaranması anı məhkəmə qərarı ilə müəyyən edilir.

21.2. Daşınmaz əmlaka dövlət qeydiyyatına alınmış hüquqlar barədə məhkəmədə mübahisə olduqda, bu barədə dövlət reyestrində iddia ərizəsinin məhkəmə icraatına qəbul edilməsi haqqında məhkəmənin arayışı əsasında müvafiq qeydlər edilir.

Maddə 22. Daşınmaz əmlakla bağlı etibarlı idarəetmə, qəyyumluq və vərəsəlik

22.1. Etibarlı idarəetmə və ya qəyyumluq əsasında daşınmaz əmlaka sərəncam verilməsi ilə bağlı bütün hüquqlar bu münasibətləri müəyyən edən sənədlər, o cümlədən müqavilələr və məhkəmə qərarları əsasında dövlət qeydiyyatına alınır.

22.2. Müqavilə və ya digər əsaslara görə, daşınmaz əmlak üzərində mülkiyyət və ya digər əşya hüququnu əldə etmiş şəxs həmin hüququ təsdiq edən çıxarış almadan ölkədə onun qanun və ya vəsiyyət üzrə vərəsəsinə hüququn ölmüş şəxsə məxsus olması haqqında arayışı qeydiyyat orqanı verir. Hüquqların dövlət qeydiyyatı haqqında çıxarış həmin arayış əsasında verilmiş vərəsəlik sənədləri təqdim edən vərəsənin adına rəsmiləşdirilir.

IV fəsil. Məsuliyyət

Maddə 23. Hüquqların dövlət qeydiyyatı haqqında qanunvericiliyinin pozulmasına görə məsuliyyət

23.1. Qeydiyyat orqanının vəzifəli şəxsləri bu qanuna uyğun olaraq dövlət reyestrində daşınmaz əmlaka hüquqların qeydiyyatının dəqiqliyinə və vaxtında aparılmasına, dövlət reyestrindən verilən məlumatın tam və düzgün olmasına cavabdehdir.

23.2. Daşınmaz əmlak barədə texniki məlumatın dəqiqliyinə və vaxtında təqdim edilməsinə həmin daşınmaz əmlakın dövlət uçotunu apanan müvafiq icra hakimiyyəti orqanlarının vəzifəli şəxsləri cavabdehdir.

23.3. Dövlət qeydiyyatına alınmış daşınmaz əmlaka hüquqlar və daşınmaz əmlak barəsində bağlanan əqdlər haqqında məlumatın qəsdən və ya ehtiyatsızlıq üzündən təhrif edilməsində və itirilməsində təqsirli olan şəxslər bunun nəticəsində vurulmuş zərərə görə qanunvericiliyə uyğun

29 iyun 2004-cü il. № 713-IIQ.

*Azərbaycan Respublikası Prezidentinin
2009-cu il 24 iyun tarixli,
116 nömrəli Fərmanı ilə
təsdiq edilmişdir*

Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidməti haqqında

Əsasnamə

I. Ümumi müddəalar

1. Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidməti (bundan sonra — Xidmət) daşınmaz əmlakın dövlət reyestrinin (bundan sonra — dövlət reyestri) tərtib edilməsini və aparılmasını təmin edən icra hakimiyyəti orqanıdır.
2. Xidmət öz fəaliyyətində Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasını, Azərbaycan Respublikasının qanunlarını, Azərbaycan Respublikası Prezidentinin fərman və sərəncamlarını, Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin qərar və sərəncamlarını, Azərbaycan Respublikasının tərəfdar çıxdığı beynəlxalq müqavilələri, Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin Əsasnaməsini, Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi sədrinin əmr və sərəncamlarını və bu Əsasnaməni rəhbər tutur.
3. Xidmət bu Əsasnamədə nəzərdə tutulan vəzifə və hüquqlarını Azərbaycan Respublikasının bütün ərazisində bilavasitə və ərazi idarələri vasitəsilə həyata keçirir.
4. Xidmət öz vəzifələrini yerinə yetirərkən və hüquqlarını həyata keçirərkən mərkəzi və yerli icra hakimiyyəti orqanları, yerli özünüidarəetmə orqanları və qeyri-hökumət təşkilatları ilə qarşılıqlı əlaqədə fəaliyyət göstərir.
5. Xidmət müstəqil balansa, qanunvericiliyə uyğun sərəncamında olan dövlət əmlakına, xəzinə və bank hesablarına, üzərində Azərbaycan Respublikasının Dövlət gerbinin təsviri, Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin və öz adı əks olunmuş möhürə, müvafiq ştamlara və blanklara malikdir.

6. Xidmətin saxlanma xərcləri Azərbaycan Respublikasının dövlət büdcəsi və qanunvericiliklə nəzərdə tutulan digər mənbələr, habelə tabeliyində olan yerli qurumların fəaliyyət istiqamətləri üzrə göstərdiyi xidmətlərə görə alınan xidmət haqlarından daxil olan vəsaitlərdən maliyyələşdirilir.

7. Xidmət Bakı şəhərində yerləşir.

II. Xidmətin fəaliyyət istiqamətləri

8. Xidmətin fəaliyyət istiqamətləri aşağıdakılardır:

8.1. dövlət reyestrində daşınmaz əmlaka mülkiyyət və digər əşya hüquqlarının dövlət qeydiyyatının (bundan sonra — hüquqların dövlət qeydiyyatı) həyata keçirilməsini təmin edir;

8.2. qanunvericilikdə müəyyən edilmiş digər istiqamətlərdə fəaliyyət göstərir.

III. Xidmətin vəzifələri

9. Bu Əsasnamə ilə müəyyən edilmiş fəaliyyət istiqamətlərinə uyğun olaraq Xidmət aşağıdakı vəzifələri yerinə yetirir:

9.1. paralel olaraq kompüterdən istifadə etmədən istənilən yazı üsulu ilə kağız (yazılı sənədlər) üzərində və kompüterdən istifadə etməklə elektron daşıyıcıları (disk, disket və s.) üzərində məlumatları dövlət reyestrinə daxil etmək;

9.2. hüquqların dövlət qeydiyyatı haqqında ərizəni və ərizəyə əlavə olunan sənədləri qəbul etmək;

9.3. təqdim edilmiş sənədlərdə göstərilən məlumatın dövlət reyestrində saxlanılan məlumata uyğunluğunu yoxlamaq;

9.4. bəyan olunan hüquqlarla qeydiyyata alınmış hüquqlar arasında ziddiyyətlərin, habelə hüquqların dövlət qeydiyyatından imtina edilməsi və ya hüquqların dövlət qeydiyyatının dayandırılması üçün digər əsasların olub-olmamasını müəyyən etmək;

9.5. hüquqların dövlət qeydiyyatından imtina edilməsi və ya qeydiyyatının dayandırılması üçün əsas olmadığı halda təsdiqləyici sənədlər üzərində qeydlər yazmaq və dövlət reyestrinə müvafiq məlumatlar daxil etmək;

9.6. qanunla müəyyən edilmiş müddətdə hüquqları dövlət qeydiyyatına almaq, habelə tikintisi başa çatdırılmamış binanın tərkib hissəsi olacaq ayrı-ayrı mənzillərə və ya qeyri-yaşayış sahələrinə mülkiyyət hüququnu və eyni zamanda onun ipoteka ilə yüklülüyünü qabaqcadan qeydiyyata almaq;

9.7. qanunla müəyyən edilmiş hallarda və qaydada hüquqların dövlət qeydiyyatını dayandırmaq və ya dövlət qeydiyyatına alınmasından imtina etmək;

9.8. dövlət reyestrində hüquqların dövlət qeydiyyatının dəqiq və vaxtında aparılmasını, dövlət reyestrindən verilən məlumatın tam və düzgün olmasını təmin etmək;

9.9. pozulmuş, sonradan əlavə edilmiş, silinmiş sözlər və həqiqiliyi təsdiqlənməmiş digər düzəlişlər olan, habelə məzmununu birmənalı başa düşmək imkanı verməyən dərəcədə zədələnmiş sənədləri hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün qəbul etməmək;

9.10. dövlət reyestrinə daxil edilən hər bir daşınmaz əmlak obyektinə Azərbaycan Respublikasının ərazisində dəyişməyən, təkrarolunmaz daşınmaz əmlak obyektinin vahid şəkildə olduğunu göstərən daşınmaz əmlakın dövlət reyestr nömrəsi vermək;

9.11. hüquqların dövlət qeydiyyatını rəsmiləşdirmək məqsədilə dövlət reyestrindən çıxarış vermək;

9.12. qanuna uyğun olaraq daşınmaz əmlakın təsvirini, dövlət qeydiyyatına alınmış hüquqları və onların məhdudlaşdırılmasına (yüklülüyünə) dair dövlət reyestrindən arayış vermək və ya belə arayışın verilməsindən imtina etmək;

9.13. hüquq sahibinin sorğusuna əsasən ona məxsus olan daşınmaz əmlak haqqında digər şəxslərə verilən arayışlar barədə qanunla müəyyən edilmiş müddətdə hüquq sahibinə məlumat vermək;

9.14. dövlət reyestrini, ərizə jurnalını və hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün əsas olan sənədlər daxil edilən qovluqları daimi saxlamaq;

9.15. qanunla müəyyən edilmiş müddətdə hüquqların dövlət qeydiyyatı zamanı buraxılan texniki səhvləri aradan qaldırmaq və hüquqların dövlət qeydiyyatı zamanı yaranan münasibətlərin maraqlı iştirakçılarına səhvlərin aradan qaldırılması barədə yazılı məlumat vermək;

9.16. qanunla müəyyən edilmiş hallarda məhv olmuş daşınmaz əmlak üzərində mülkiyyət hüququnun qeydiyyatını ləğv etmək;

9.17. «Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında» Azərbaycan Respublikasının Qanunu qüvvəyə mindiyi gündək daşınmaz əmlak üzərində hüquqların qeydiyyatını aparmış dövlət orqanlarının verdikləri bu Qanuna uyğun olaraq dövlət reyestrində saxlanılmalı olan məlumatları dövlət reyestrinə daxil etmək;

9.18. daşınmaz əmlakın ipotekası barəsində verilən qiymətli kağızlar haqqında məlumatları dövlət reyestrinə daxil etmək;

9.19. qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada yaşayış fondundan qeyri-yaşayış fonduna və ya əksinə keçirilmiş daşınmaz əmlak obyektləri barədə məlumatları dövlət reyestrinə daxil etmək;

9.20. daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınmasını və təsvir edilməsini təmin etmək məqsədilə daşınmaz əmlakın vahid kadastrının və ünvan reyestrinin tərtib edilməsində və aparılmasında iştirak etmək;

9.21. ayrı-ayrı daşınmaz əmlak obyektləri üzrə kadastr tərtib edən və apararı icra hakimiyyəti orqanlarının qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada təqdim etdikləri məlumatları daşınmaz əmlakın vahid kadastrına daxil edilməsində iştirak etmək;

9.22. daşınmaz əmlakın vahid kadastrının məlumatlarını sorğu əsasında dövlət və yerli özünüidarəetmə orqanlarına, fiziki və hüquqi şəxslərə verilməsində iştirak etmək;

9.23. üzərində binalar, qurğular, yaşayış və qeyri-yaşayış sahələri, fərdi yaşayış, bağ evləri və müəssisələr olan torpaq sahələrinin bir hissəsi üzərində hüquqların, həmin hüquqlar dövlət reyestrində dövlət qeydiyyatına alındıqdan sonra başqa şəxsə keçməsi və ya məhdudlaşdırılması (yüklənməsi) hallarında bu sahənin planının və ölçüsünün çəkilməsini təmin etmək;

9.24. tikililərin, o cümlədən binaların, qurğuların, yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin, fərdi yaşayış və bağ evlərinin, müəssisələrin inventarlaşdırılmasını həyata keçirmək;

9.25. inventarlaşdırma işlərinin aparılması nəticəsində hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün zəruri olan müvafiq texniki sənədlərin tərtib edilməsində, torpaq sahələrinin planının və ölçüsünün çəkilməsini təmin etmək;

9.26. qanunla müəyyən edilmiş hallarda və qaydada tikililərin, o cümlədən binaların, qurğuların, yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin, fərdi yaşayış və bağ evlərinin, müəssisələrin (dövlət müəssisə və obyektləri istisna olmaqla) qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada qiymətləndirilməsi ilə bağlı tədbirlər görmək;

9.27. dövlət reyestrinə daxil edilmiş daşınmaz əmlakın inventar və bazar münasibətlərinə uyğun real dəyəri üzrə məlumat bankının yaradılmasını təmin etmək;

9.28. Azərbaycan Respublikasının Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi tərəfindən müəyyən edilmiş qaydada daşınmaz əmlakın inventar və bazar münasibətlərinə uyğun real dəyəri haqqında məlumatı sorğu əsasında dövlət və yerli özünüidarəetmə orqanlarına, fiziki və hüquqi şəxslərə vermək;

9.29. dövlət rüsumlarının və fəaliyyət istiqamətləri üzrə tabeliyində olan yerli qurumların göstərdiyi xidmətlərə görə xidmət haqlarından daxilolmaların mühasibat və statistik uçotunu aparmaq, həmin vəsaitin vaxtında və tam həcmdə aidiyyəti üzrə köçürülməsini təmin etmək, göstərilən xidmətlər müqabilində alınan xidmət haqlarından Azərbaycan Respublikasının Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi tərəfindən müəyyən edilmiş qaydada istifadə etmək;

9.30. öz səlahiyyətləri daxilində aşkar olunan qanun pozuntuları haqqında qanunvericiliyə uyğun tədbirlər görülməsini təmin etmək;

9.31. Xidmətin fəaliyyətinin təkmilləşdirilməsi ilə bağlı Azərbaycan Respublikasının Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinə təklif vermək;

9.32. Xidmətin fəaliyyəti ilə bağlı daxil olan ərizə və şikayətlərə baxmaq və qanunvericiliklə müəyyən olunmuş qaydada tədbirlər görmək;

9.33. qanunvericiliklə nəzərdə tutulmuş digər vəzifələri yerinə yetirmək.

IV. Xidmətin hüquqları

10. Xidmət öz vəzifələrini yerinə yetirmək üçün aşağıdakı hüquqlara malikdir:

10.1. öz səlahiyyətləri daxilində dövlət və yerli özünüidarəetmə orqanlarına, fiziki və hüquqi şəxslərə zəruri məlumatlar (sənədlər) barədə sorğu vermək və onlardan belə məlumatları (sənədləri) almaq;

10.2. öz səlahiyyətlərinə aid olan məsələlər barəsində qanunvericilik aktlarının layihəsini hazırlamaq və Azərbaycan Respublikasının Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinə təqdim etmək;

10.3. qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada səlahiyyətlərinə dair məsələlərin icrası ilə bağlı təlimatlar, qaydalar və digər normativ aktların layihələrini hazırlamaq və təsdiq edilmək üçün Azərbaycan Respublikasının Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinə təqdim etmək;

10.4. fəaliyyət istiqamətləri üzrə göstərdiyi xidmətlərə görə xidmət haqları almaq və bu sahədən daxil olan vəsaitlərdən müəyyən edilmiş qaydada istifadə etmək;

10.5. Xidmətin fəaliyyət istiqamətlərinə aid məsələlərə dair metodik materialların və tövsiyələrin layihələrini hazırlamaq və təsdiq edilmək üçün Azərbaycan Respublikasının Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinə təqdim etmək;

10.6. müstəqil ekspertləri və mütəxəssisləri qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada öz fəaliyyətinə cəlb etmək;

10.7. xarici, yerli hüquqi və fiziki şəxslərdən qrant və yardımlar almaq;

10.8. qanunvericiliklə nəzərdə tutulmuş digər hüquqları həyata keçirmək.

V. Xidmətin fəaliyyətinin təşkili

11. Xidmətin tərkibinə onun aparatı və tabeliyində olan yerli qurumları daxildir.

12. Xidmətə Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin sədri tərəfindən vəzifəyə təyin edilən və vəzifədən azad edilən rəis rəhbərlik edir.

13. Rəis bu Əsasnamə ilə Xidmətə həvalə edilmiş vəzifələrin yerinə yetirilməsinə görə şəxsən məsuliyyət daşıyır.

14. Xidmətin rəisinin Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin sədri tərəfindən vəzifəyə təyin edilən və vəzifədən azad edilən iki müavini vardır.

15. Xidmətin rəisi:

15.1. Xidmətin fəaliyyətini təşkil edir və ona rəhbərlik edir;

15.2. müəyyən edilmiş əməyin ödənilməsi fondu və işçilərin say həddi daxilində Xidmətin aparatının və tabeliyində olan yerli qurumlarının strukturunu, ştat cədvəlini və xərclər smetasını təsdiq edilmək üçün Azərbaycan Respublikasının Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinə təqdim edir;

15.3. Xidmətin rəis müavinləri, Xidmətin aparatının struktur bölmələrinin rəhbərləri və Xidmətin tabeliyində olan yerli qurumlarının rəhbərləri və müavinləri istisna olmaqla, Xidmətin digər işçilərini vəzifəyə təyin və vəzifədən azad edir, onlar barəsində həvəsləndirmə və intizam tənbeh tədbirləri görür;

15.4. Xidmətin xərclər smetasına uyğun olaraq ona ayrılmış vəsaitin istifadəsinə sərəncam verir;

15.5. Xidmətin aparatının və yerli qurumlarının işçiləri tərəfindən aparılan tədbirlərə müvafiq qaydada nəzarət edir;

15.6. işçilərin ixtisasının artırılması və onların peşə hazırlığının təmin edilməsi üçün müvafiq tədbirlər görür;

15.7. tabeliyində olan yerli qurumlara icrası məcburi olan əmr və göstərişlər verir;

15.8. bütün dövlət orqanları, yerli özünüidarəetmə orqanları, hüquqi və fiziki şəxslərlə münasibətlərdə Xidməti təmsil edir;

15.9. Xidmətin fəaliyyəti barədə Azərbaycan Respublikasının Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinə mütəmadi olaraq hesabat verir;

15.10. Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyinə uyğun olaraq digər səlahiyyətləri həyata keçirir.

“İpoteka haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunundan çıxarış

Maddə 11. İpotekanın dövlət qeydiyyatı

11.1. Daşınmaz əşyanın ipotekası haqqında müqavilə daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində, daşınar əşyanın ipotekası haqqında müqavilə isə daşınar əmlakın rəsmi reyestrində qeydə alınmalıdır.

11.2. İpoteka hüququ ipoteka müqaviləsinin dövlət qeydiyyatına alındığı andan əmələ gəlir. İpoteka müqaviləsi bu qanunun 11.3-cü və müvafiq hallarda 11.4-cü maddələrində nəzərdə tutulmuş məlumatların müvafiq reyestrə daxil edildiyi andan dövlət qeydiyyatına alınmış hesab olunur.

11.3. İpoteka müqaviləsinin dövlət qeydiyyatı zamanı ipotekanın predmeti, əsas öhdəliyin mahiyyəti, icra müddəti və ipoteka saxlayan barədə məlumat qeyd edilir.

11.4. İpoteka müqaviləsində ipoteka kağızının verilməsi nəzərdə tutulubsa, ipoteka müqaviləsinin dövlət qeydiyyatı zamanı yuxarıda göstərilən məlumatlarla yanaşı ipoteka kağızının verilməsi barədə də məlumat qeyd edilir.

11.5. Eyni bir öhdəlik üzrə bir neçə ipoteka saxlayan (kreditor) olduqda, onlar ipotekanın dövlət qeydiyyatı orqanında birgə ipoteka saxlayanlar kimi qeydə alınirlar.

11.6. Tikintisi başa çatdırılmamış daşınmaz əşya ipoteka qoyularkən, ipoteka daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qabaqcadan qeydə alınə bilər.

11.7. İpoteka predmeti olan tikintisi başa çatdırılmamış daşınmaz əşyanın tikintisi tam başa çatdıqdan sonra həmin əşya tikintisi başa çatmış əşya (yeni yaradılmış əşya) kimi dövlət reyestrində qeydə alındıqda ipoteka öz qüvvəsini saxlayır, bu şərtlə ki, həmin anda ipotekaya bu Qanuna müvafiq olaraq xitam verilməmiş olsun.

Maddə 12. İpotekanın dövlət qeydiyyatı qaydaları

12.1. Daşınmaz əşyanın ipotekasının dövlət qeydiyyatı «Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında» Azərbaycan Respublikasının Qanununa uyğun olaraq həyata keçirilir.

12.4. İpoteka saxlayanın hüquqları ipoteka kağızı ilə təsdiq edildikdə, dövlət qeydiyyatı orqanına ipoteka kağızı və onun notariat qaydasında təsdiq edilmiş surəti təqdim edilir.

12.5. Daşınar əşyanın rəsmi reyestrini aparan orqan ən gec 5 iş günü müddətində daşınar əşyanın ipotekasının dövlət qeydiyyatını aparır və reyestrdən çıxarışı ipoteka saxlayana təqdim edir. Dövlət qeydiyyatı üçün təqdim olunmuş sənədlər dövlət qeydiyyatı orqanında saxlanılır.

12.6. Çıxarışda ipotekanın dövlət qeydiyyatını aparan orqanın adı, qeydiyyatın yeri, anı (tarixi və saati), qeydiyyat nömrəsi, ipoteka saxlayanı və ipoteka qoyanı tanıtdıran digər məlumatlar və ipoteka predmetinin təsviri göstərilir.

12.7. İpoteka saxlayanın hüquqları ipoteka kağızı ilə təsdiq edildikdə, ipoteka kağızında dövlət qeydiyyatını aparan orqanın adı, qeydiyyat anı (tarixi və saati) və nömrəsi göstərilməklə, qeydiyyat orqanının səlahiyyətli şəxsinin imzası və xüsusi möhürü ilə təsdiq edilir və ipoteka saxlayana qaytarılır.

12.8. Qeydiyyat orqanı ipoteka haqqında məlumat bazasını yaradaraq, məlumatın saxlanılmasını təmin etməlidir. Qeydiyyata alınmış ipoteka müqaviləsinin surəti, ipoteka kağızı verildikdə isə ipoteka kağızının surəti dövlət qeydiyyatı orqanının arxivində saxlanılır.

12.11. Qeydiyyat orqanı, onun vəzifəli şəxsləri və əməkdaşları qeydiyyat qaydalarının pozulması nəticəsində maraqlı şəxsə vurduqları zərərə görə qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada məsuliyyət daşıyırlar.

Maddə 14. İpotekanın əlavə qeydiyyatı

14.1. İpotekanın əlavə qeydiyyatı müvafiq olaraq daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində və daşınar əmlakın rəsmi reyestrində sənədlərin təqdim edildiyi gündən 3 iş günü müddətində aşağıdakı hallarda aparılır:

14.1.1. ipoteka müqaviləsində əsas öhdəliyin mahiyyəti, ölçüsü və ya icra müddəti dəyişdikdə;

14.1.2. əsas öhdəlik üzrə tələb hüququ başqa şəxsə keçdikdə;

14.1.3. ipoteka predmeti dəyişdirildikdə;

14.1.4. ipoteka predmeti özgəninkiləşdirildikdə.

14.2. İpotekanın əlavə qeydiyyatı haqqında ərizəyə ipoteka müqaviləsində dəyişikliklərin edilməsi, tələbin başqa şəxsə keçməsi və ipoteka predmetinin özgəninkiləşdirilməsi barədə müqavilənin notariat qaydasında təsdiq edilmiş surəti əlavə edilir.

14.3. İpoteka saxlayanın hüquqları ipoteka kağızı ilə təsdiq edildikdə, əsas öhdəliyin mahiyyəti, ölçüsü, icra müddəti dəyişdikdə, ipoteka predmeti dəyişdirildikdə və ya özgəninkiləşdirildikdə müvafiq olaraq ipoteka kağızında dəyişikliklər aparılır və əlavə qeydiyyata alınır.

14.4. İpoteka kağızı ilə rəsmiləşdirilən ipotekanın əlavə qeydiyyatı ipoteka kağızının qeydə alındığı müvafiq reyestrə aparılır.

14.5. İpotekanın əlavə qeydiyyatı müvafiq olaraq daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindən və daşınar əmlakın rəsmi reyestrindən çıxarışla, ipoteka kağızı üzərində isə müvafiq qeydin edilməsi ilə təsdiq edilir.

Maddə 15. İpotekanın dövlət qeydiyyatının ləğvi

15.1. İpotekanın dövlət qeydiyyatı ipoteka saxlayanın ərizəsi və ya məhkəmənin qərarı əsasında qeydiyyat orqanı tərəfindən ləğv edilir.

15.2. İpotekanın dövlət qeydiyyatı ləğv edildikdə, ipoteka kağızı bu Qanunla müəyyən edilmiş qaydada ləğv edilir.

15 aprel 2005-ci il. № 883-IIQ.

“İnformasiya əldə etmək haqqında” Azərbaycan Respublikasının qanunundan çıxarış

Maddə 2. İnformasiya əldə etmək azadlığı

2.1. Azərbaycan Respublikasında informasiyanın əldə olunması azaddır.

2.2. Hər kəs özü birbaşa və ya nümayəndəsi vasitəsilə informasiya sahibinə müraciət etmək, informasiyanın növünü və əldə etmə formasını seçmək hüququna malikdir.

2.3. İnformasiya sahibinə müraciət edən hər kəs:

2.3.1. sorğu edilən informasiyanın informasiya sahibində olub-olmadığını öyrənmək, bu informasiya olmadıqda onu əldə etmək üçün yardımçı məlumatlar almaq;

2.3.2. informasiya sahibi sorğu edilən informasiyaya malik olduqda onu sərbəst, maneəsiz və hamı üçün bərabər şərtlərlə əldə etmək hüququna malikdir.

2.4. Fiziki şəxslərin özləri barəsindəki sənədləşdirilmiş informasiya ilə maneəsiz tanış olmaq, onu əldə etmək, bu informasiyada dəqiqləşdirmələr aparılmasını tələb etmək, informasiyadan kimlərin və hansı məqsədlə istifadə etdiyini öyrənmək hüququ vardır.

2.5. İnformasiya sahiblərindən bu Qanunun tələblərinə uyğun olaraq əldə edilmiş sənədləşdirilmiş informasiyadan, digər məqsədlər, o cümlədən kommersion məqsədləri üçün törəmə informasiya məhsulunun yaradılmasına bu şərtlə icazə verilir ki, törəmə informasiya yaradılarkən ilkin mənbəyə istinad edilsin.

30 sentyabr 2005-ci il, № 1024-IIQ

Əlavə 2

“Dövlət rüsumu haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunundan çıxarış⁴⁷

Dövlət rüsumu tutulmalı olan hərəkətlər	Dövlət rüsumunun məbləği
26.1. Daşınmaz əmlak üzərində mülkiyyət və digər əşya hüquqlarının dövlət qeydiyyatı ilə bağlı hərəkətlər:	
26.1.1. daşınmaz əmlak üzərində mülkiyyət hüquqlarının dövlət qeydiyyatına alınması barədə çıxarışın verilməsi;	30 manat
26.1.2. daşınmaz əmlaka dair texniki sənədlərin (pasport və plan ölçü) verilməsi	50 manat
26.2. Vərəsəlik nəticəsində əldə edilmiş hüquqların, bölünmə nəticəsində əvvəlki hüquq sahibində qalan hissə üzərindəki hüquqların, yüklülüyün (girov, ipoteka, icarə, istifadə, lizinq, servitut və s.), icarə və istifadə hüquqlarının yüklülüyünün və özgəninkiləşdirilməsinin dövlət qeydiyyatının aparılması	20 manat
26.3. Tikintisi başa çatdırılmamış daşınmaz əmlak üzərində hüquqların qabaqcadan dövlət qeydiyyatı, məhv olmuş daşınmaz əmlakın və onun üzərindəki hüquqların dövlət qeydiyyatının ləğvi və dövlət reyestrindən məlumatın verilməsi	20 manat
26.4. İpotekanın təkrar və əlavə qeydiyyatı, girovun əlavə qeydiyyatına alınması, ipoteka predmetinə tutmanın yönəldilməsi barədə bildirişin dövlət qeydiyyatına alınması, daşınmaz əmlakın yüklülükdən (ipoteka, icarə, istifadə, lizinq, servitut və s.) azad edilməsi, daşınmaz əmlak üzərində mülkiyyət hüquqlarının dövlət qeydiyyatına alınması barədə çıxarışın dublikatının verilməsi, daşınmaz əmlaka dair texniki sənədlərin (pasport və plan ölçü) dublikatının verilməsi	10 manat

⁴⁷ Dövlət rüsumu haqqında AR Qanunu, 28 dekabr 2001-ci il, № 297, Maddə 26.

26.5. Torpaq sahələri üzərində mülkiyyət və digər əşya hüquqlarının qeydiyyatı üçün mərzçəkmə işləri ilə bağlı pilonun vurulmasına görə – hər döngə nöqtəsi üçün	20 manat
26.6. Daşınmaz əmlak üzərində hüquqların məhdudlaşdırılmasına (yüklülüyünə) dair dövlət reyestrindən arayışın verilməsinə görə	10 manat

“Dövlət rüsumu haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunundan çıxarış⁴⁸

Dövlət rüsumu tutulmalı olan hərəkətlər	Dövlət rüsumunun məbləği
10.1. Daşınmaz əmlakın (mənzillərin, bağ evlərinin, qurğuların, tikililərin, torpaqların və başqa daşınmaz əmlakın) özgəninkiləşdirilməsi, mənzil sahələrinin və bağ evlərinin müvəqqəti istifadəyə verilməsi barədə müqavilələrin təsdiqi üçün:	
10.1.1. müqavilə üzrə əmlak ərə (arvada), uşaqlara, valideynlərə, babaya, nənəyə, nəvəyə, qardaşa, bacıya keçirsə;	7 manat
10.1.2. müqavilə üzrə əmlak başqa şəxslərə keçirsə:	
Bakı şəhərində;	110 manat
digər şəhər və rayonlarda;	44 manat
10.1.4. mənzil sahələrinin və bağ evlərinin müvəqqəti istifadəyə verilməsi üçün.	7 manat
10.2. Nəqliyyat vasitələrinin özgəninkiləşdirilməsi müqavilələrinin təsdiqi üçün:	
10.2.1. müqavilə üzrə əmlak ərin (arvadın), uşaqların, valideynlərin, babanın, nənənin, qardaşın, bacının mülkiyyətinə keçirsə;	25 manat
10.2.2. müqavilə üzrə əmlak digər şəxsin mülkiyyətinə keçirsə;	50 manat
10.3. Yaşayış evlərinin tikinti işi üçün torpaq sahələrinin müddətsiz	

⁴⁸ “Dövlət rüsumu haqqında” AR Qanunu, 28 dekabr 2001-ci il, № 297, Maddə 10.

istifadəyə verilməsi haqqında müqavilələrin təsdiqi üçün:	
10.3.1. müqavilə üzrə istifadə hüququ ərə (arvada), uşaqlara, babaya, nənəyə, nəvəyə, valideynlərə, qardaşa, bacıya keçirsə;	3 manat
10.3.2. müqavilə üzrə istifadə hüququ digər fiziki və ya hüquqi şəxsə keçirsə.	5 manat
10.4. Kredit müqavilələrinin təminatı kimi bağlanmış girov (ipoteka) müqavilələri üzrə:	
10.4.1. dəyəri 2200 manatadək;	5 manat
10.4.2. dəyəri 2200 manatdan 5500 manatadək;	17 manat
10.4.3. dəyəri 5500 manatdan çox olduqda.	28 manat
10.4-1. İpoteka krediti hesabına alınan yaşayış sahəsinə dair qarışıq müqavilə formasında bağlanmış alqı-satqı və ipoteka müqaviləsinin təsdiqi üçün:	
10.4-1.1. Bakı şəhərində	110 manat
10.4-1.2. digər şəhər və rayonlarda	44 manat
10.4-2. Qanunvericiliklə nəzərdə tutulmuş güzəştli ipoteka krediti hesabına alınan yaşayış sahəsinə dair qarışıq müqavilə formasında bağlanmış alqı-satqı və ipoteka müqaviləsinin təsdiqi üçün:	
10.4-2.1. Bakı şəhərində	55 manat
10.4-2.2. digər şəhər və rayonlarda	22 manat
10.5. Qiymətləndirilən başqa müqavilələrin təsdiqi üçün:	
10.5.1. tərəflər ər (arvad), uşaqlar, valideynlər, baba, nənə, nəvə, qardaş, bacıdan ibarətdirsə;	3 manat
10.5.2. tərəflərdən biri kənd təsərrüfatı məhsullarının istehsalı ilə məşğul olan fiziki və ya hüquqi şəxsdirsə;	5 manat
10.5.3. tərəflər digər fiziki və hüquqi şəxsdirsə.	61 manat
10.6. Əmlak bölgüsü, zəminlik, təsis və başqa qiymətləndirilməyən müqavilələrin, əvvəllər bağlanmış müqavilələrin ləğvi barədə sazişin təsdiqi üçün:	
10.6.1. tərəflər ər (arvad), uşaqlar, valideynlər, baba, nənə, nəvə, qardaş, bacıdan ibarətdirsə;	3 manat
10.6.2. tərəflər digər fiziki və ya hüquqi şəxslərdən ibarətdirsə.	5 manat
10.7. Vərəsəlik hüququ haqqında şəhadətnamələrin verilməsi üçün:	
10.7.1. qanunla müəyyən edilən bütün növbəli vərəsələrə (şəhadətnamənin qanun üzrə və ya vəsiyyətnamə üzrə verilməsindən asılı	3 manat

olmayaraq);	
10.7.2. vərəsə digər fiziki və ya hüquqi şəxsdirsə.	11 manat
10.8. Ər-arvadın birgə nikah müddətində əldə etdikləri ümumi birgə əmlakındakı paya mülkiyyət hüququ haqqında şəhadətnamələrin verilməsi üçün.	3 manat
10.9. Nəqliyyat vasitələrinin özgəninkiləşdirilməsi və ona sərəncam verilməsi ilə bağlı verilən etibarnamələrin təsdiqi üçün:	
10.9.1. etibarnamə ərə (arvada), uşaqlara, valideynlərə, babaya, nənəyə, nəvəyə, qardaşa, bacıya verilsə;	5 manat
10.9.2. etibarnamə digər vətəndaşlara və ya hüquqi şəxslərə verilsə.	10 manat
10.11. Nəqliyyat vasitələrindən istifadə edilməsi və başqa etibarnamələrin təsdiqi üçün:	
10.11.1. etibarnamə ərə (arvada), uşaqlara, valideynlərə, babaya, nənəyə, nəvəyə, qardaşa, bacıya verilsə;	3 manat
10.11.2. etibarnamə digər fiziki və ya hüquqi şəxslərə verilsə.	5 manat
10.12. Vərəsəlik əmlakının mühafizəsi barədə tədbir görülməsi üçün:	5 manat
10.13. Dəniz protestlərinin tərtibi üçün.	10 manat
10.14. Vəsiyyətnamələrin təsdiqi üçün:	3 manat
10.15. Notariat qaydasında təsdiq edilmiş sənədlərin təkrarən verilməsi (dublikat) üçün.	2 manat
10.16. Sənədlərin bir dildən başqa dilə tərcüməsinin düzgünlüyünün təsdiqi (hər səhifəyə görə), sənədlərdən surət və çıxarışların düzgünlüyünün təsdiqi, sənədlərdəki imzanın həqiqiliyinin, həmçinin tərcüməçinin imzasının həqiqiliyinin (hər imza üçün) və vətəndaşla fotosəkilərdəki şəxsin eyniliyinin təsdiqi üçün.	0,25 manat
10.17. İcra qeydlərinin aparılması üçün.	5 manat
10.18. Vətəndaşların, dövlət idarə, müəssisə və təşkilatlarının, kooperativ və digər ictimai təşkilatların ərizələrinin başqa vətəndaşlara, dövlət idarə müəssisə və təşkilatlarına, kooperativ və başqa ictimai təşkilatlara verilməsi və 10.1- 10.17-ci maddələrdə göstərilən hərəkətlərdən başqa notariat hərəkətləri üçün.	3 manat
10.19. Müştərinin verdiyi bildiriş üzrə əvvəlcədən razılaşdırılmış vaxtda qəbulu üçün.	3 manat
10.20. Bu qanunla müəyyən edilmiş hallarda müştərinin qabaqca-	3 manat

dan verdiyi bildiriş üzrə iş yerindən kənarında notariat hərəkətlərinin aparılmasına görə getmək üçün.	
10.21. Notariusun iş yerindən kənarında notariat hərəkətlərinin aparılmasına görə olduğu vaxtın hər bir saati üçün.	3 manat
10.24. Ödəniş qiymətli kağızlarına dair təsdiq qeydi və imtina (protest) aktlarının rəsmiləşdirilməsi üçün.	2 manat
10.25. Digər notariat hərəkətlərinə görə.	6 manat

Əlavə 3

Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinin ərazi idarələri tərəfindən göstərilən xidmətlərin tarifləri⁴⁹

Sıra №-si	Xidmətlərin adı	Tariflər (ƏDV-ilə, manatla)
I. Daşınmaz əmlakın texniki inventarlaşdırılmasının aparılması		
I-1. Bina, tikili və qurğuların texniki inventarlaşdırılması		
1.	Çoxmərtəbəli (çoxmənzilli) yaşayış binaları – ümumi sahəsinin hər 1 m ² -i üçün	0,40
2.	Qeyri-yaşayış binaları (sahələri), əmlak kompleksi kimi müəssisələr və müəssisə filialları	
2.1	ümumi sahəsi 50 m ² -ə qədər olduqda	50,0
2.2	ümumi sahəsi 50 m ² -dən 100 m ² -ə qədər olduqda 50 m ² -dən çox olan hər 1 m ² sahə üçün əlavə	1,40
2.3	ümumi sahəsi 100 m ² -dən 200 m ² -ə qədər olduqda 100 m ² -dən çox olan hər 1 m ² sahə üçün əlavə	1,0
2.4	ümumi sahəsi 200 m ² -dən 300 m ² -ə qədər olduqda 200 m ² -dən çox olan hər 1 m ² sahə üçün əlavə	0,95

⁴⁹ Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinin ərazi idarələri tərəfindən göstərilən xidmətlərin tariflərinin tənzimlənməsi barədə Qərar № 4, 31 iyul 2009-cu il.

2.5	ümumi sahəsi 300 m ² -dən 400 m ² -ə qədər olduqda 300 m ² -dən çox olan hər 1 m ² sahə üçün əlavə	0,90
2.6	ümumi sahəsi 400 m ² -dən 500 m ² -ə qədər olduqda 400 m ² -dən çox olan hər 1 m ² sahə üçün əlavə	0,85
2.7	ümumi sahəsi 500 m ² -dən 600 m ² -ə qədər olduqda 500 m ² -dən çox olan hər 1 m ² sahə üçün əlavə	0,80
2.8	ümumi sahəsi 600 m ² -dən 700 m ² -ə qədər olduqda 600 m ² -dən çox olan hər 1 m ² sahə üçün əlavə	0,75
2.9	ümumi sahəsi 700 m ² -dən 800 m ² -ə qədər olduqda 700 m ² -dən çox olan hər 1 m ² sahə üçün əlavə	0,70
2.10	ümumi sahəsi 800 m ² -dən 900 m ² -ə qədər olduqda 800 m ² -dən çox olan hər 1 m ² sahə üçün əlavə	0,65
2.11	ümumi sahəsi 900 m ² -dən 1000 m ² -ə qədər olduqda 900 m ² -dən çox olan hər 1 m ² sahə üçün əlavə	0,60
2.12	ümumi sahəsi 1000 m ² -dən çox olduqda artıq olan hər 1 m ² sahə üçün əlavə	0,30
3.	Qurğular	
3.1	yerləşdiyi torpaq sahəsi 100 m ² -ə qədər olduqda	30,0
3.2	yerləşdiyi torpaq sahəsi 100 m ² -dən çox olduqda artıq hər 1 m ² sahə üçün əlavə	0,20
4.	Mənzillər	
4.1	ümumi sahəsi 50 m ² -ə qədər olduqda	12,0
4.2	ümumi sahəsi 50 m ² -dən çox olduqda artıq hər 1 m ² sahə üçün əlavə	0,20
5.	Fərdi yaşayış və bağ evləri	
5.1	ümumi sahəsi 100 m ² -ə qədər olduqda	22,0
5.2	ümumi sahəsi 100 m ² -dən çox olduqda artıq hər 1 m ² sahə üçün əlavə	0,20
6.	Kommunikasiyalar:	
6.1	yerüstü kommunikasiyaların hər 1 km-i üçün	50,0
6.2	yeraltı kommunikasiyalar yerüstünün hər 1 km-nə əlavə olaraq	20,0
I-2. Torpaq sahələrinin inventarlaşdırılması		
1.	Kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaq sahələri	
1.1	1 ha-ya qədər olduqda	18,0

1.2	1 ha-dan çox olduqda artıq hər 1 ha sahə üçün əlavə	12,0
2.	Həyətəni və bağ sahəsi torpaqları	
2.1	0,12 ha-ya qədər olduqda	12,0
2.2	0,12 ha-dan çox olduqda artıq hər 0,01 ha sahə üçün əlavə	1,0
3.	Digər təyinatlı torpaq sahələri	
3.1	sahəsi 0,01 ha-ya qədər olduqda	60,0
3.2	sahəsi 0,01 ha-dan 0,10 ha-ya qədər olduqda 0,01 ha-dan çox olan hər 0,01 ha üçün əlavə	7,0
3.3	sahəsi 0,10 ha-dan 0,50 ha-ya qədər olduqda 0,10 ha-dan çox olan hər 0,01 ha üçün əlavə	5,0
3.4	sahəsi 0,50 ha-dan 1 ha-ya qədər olduqda 0,50 ha-dan çox olan hər 0,01 ha üçün əlavə	3,0
3.5	sahəsi 1 ha-dan çox olduqda artıq hər 0,01 ha üçün əlavə	2,0
4.	Su obyektləri (su tutarları)	
4.1	yerləşdiyi torpaq sahəsi 1 ha-ya qədər olduqda	60,0
4.2	yerləşdiyi torpaq sahəsi 1 ha-dan çox olduqda artıq hər 0,1 ha sahə üçün əlavə	1,0
5.	Məşələr	
5.1	sahəsi 1 ha-ya qədər olduqda	60,0
5.2	sahəsi 1 ha-dan çox olduqda artıq hər 0,1 ha sahə üçün əlavə	4,0
6.	Çoxillik əkmələr	
6.1	1 ha-ya qədər olduqda	30,0
6.2	sahəsi 1 ha-dan çox olduqda artıq hər 1 ha sahə üçün əlavə	15,0
7.	Yer təkli sahələri yerləşdiyi torpağın hər 0,1 ha sahəsi üçün	50,0
II.	Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində məlumatların yoxlanılması, müqayisə edilməsi və əmlak barədə məlumatların reyestrə daxil edilməsi	20,0
III.	Daşınmaz əmlak obyektinə barədə daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindən məlumatların verilməsi (daşınmaz əmlak üzərində hüquqların məhdudlaşdırıl-	10,0

	masına (yüklülüyünə) dair dövlət reyestrindən arayışların verilməsi istisna olmaqla)	
IV.	Hüquq sahibinin müraciəti əsasında daşınmaz əmlakın sxematik bölgüsünün aparılması	20,0
V.	Daşınmaz əmlak obyektinin ünvanının təyin edilməsi	20,0
VI.	Daşınmaz əmlak obyektinin ünvanı barədə məlumatların verilməsi	10,0
VII.	Daşınmaz əmlak obyektinin, o cümlədən tikintisi başa çatdırılmamış daşınmaz əmlakın müayinə edilməsi (obyektə yerində baxış keçirilməsi) (bu bölmənin xidmət haqqı I bölməyə müvafiq hesablanmış tariflərə layihə-smeta sənədlərində nəzərdə tutulmuş tikinti (qurğu) işlərinin faktiki yerinə yetirilmə faizinə uyğun əmsal tətbiq edilməklə hesablanır).	
VIII.	Daşınmaz əmlakın inventar dəyərinin hesablanması (bu bölmənin xidmət haqlarının tarifləri I bölmənin müvafiq bəndlərinin tariflərinə 0,2 əmsal tətbiq etməklə hesablanır).	
IX.	Daşınmaz əmlakın təkrar texniki inventarlaşdırılması (bu bölmənin xidmət haqqı I bölmənin müvafiq tariflərinə 0,2 əmsal tətbiq edilməklə, lakin minimum məbləğ 14,0 manatdan az olmamaqla hesablanır) (baş vermiş dəyişikliklər 30 %-dən çox olduğu hal istisna olmaqla).	
X.	Daşınmaz əmlakın bazar qiymətlərinin hesablanması və arayışların verilməsi (bu bölmənin xidmət haqqı müqavilə qiyməti ilə müəyyən edilir).	

Qeyd 1. Göstərilən xidmətlər sifarişçinin müraciəti əsasında qanunla müəyyən edilmiş icra müddətinin 2/3-i qədər müddətdə yerinə yetirilərsə (daxil olmuş əvvəlki sifarişlərin qanunla müəyyən edilmiş müddətdə icrasını ləngitməmək və ya məhdudlaşdırmamaq şərti ilə), müvafiq xidmətlərin tariflərinə Bakı, Gəncə, Sumqayıt şəhərlərində və Abşeron rayonunda 1,5, digər şəhər və rayonlarda 1,3, 1/3-i qədər müddətdə yerinə yetirilərsə, müvafiq xidmətlərin tariflərinə Bakı, Gəncə, Sumqayıt şəhərlərində və Abşeron rayonunda 2,0, digər şəhər və rayonlarda 1,5 əmsalı tətbiq edilir.

Qeyd 2. Daşınmaz əmlak obyektinin texniki inventarlaşması halında VII bölmə üzrə müəyyən edilmiş tariflər tətbiq edilmir.

**Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi yanında
Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinin aparatı və
ərazi idarələri haqqında
MƏLUMAT**

<p>Xidmətin Aparatı Xidmət rəisi : Bağırov Damət Abbas oğlu Ünvan: Bakı Şəhəri , Hüseyin Cavid pr. 31, 541-542-cı məhəllə Telefon : (012) 510 84 30 dax: 70 07</p>	<p>Şamaxı Ərazi İdarəsi Əhatə etdiyi ərazi: Şamaxı, Qobustan və Ağsu rayonları Ərazi idarəsinin rəisi : Ağayev Hüseynağa Ağahəmid oğlu Ünvan: Az 5600, Şamaxı şəhəri , H. Əliyev küç, 27 Telefon : (0176) 5 01 06 / 07/ 08</p>
<p>Bakı Şəhər Ərazi İdarəsi Əhatə etdiyi ərazi: Bakı şəhəri Ərazi idarəsinin rəisi : Mirzəyev Fərahim Azad oğlu Ünvan: Az 1154 , Bakı şəhəri, Zeynal Xəlil küç. 11a Telefon : (012) 498 99 57 dax: 73 01</p>	<p>Xaçmaz Ərazi İdarəsi Əhatə etdiyi ərazi: Xaçmaz, Dəvəçi, Quba və Qusar rayonları Ərazi idarəsinin rəisi : Ağayev Vaqif Sabir oğlu Ünvan: Az 2700, Xaçmaz şəhəri, N.Nərimanov küç. 50 Telefon : (0172) 5 00 77 (0176) 5 11 91</p>
<p>Sumqayıt Ərazi İdarəsi Əhatə etdiyi ərazi: Sumqayıt şəhəri Ərazi İdarəsinin rəisi : Əhmədov Rövşən Hüseyin oğlu Ünvan: Az 5000 , Sumqayıt şəhəri , 5-ci məhəllə, 19 b. Telefon : (012) 418 91 98 (018 64) 5 27 22 5 31 42</p>	<p>Qəbələ Ərazi İdarəsi Əhatə etdiyi ərazi: Qəbələ, Qəzuz və İsmayıllı rayonları Ərazi İdarəsinin rəisi : Mehdiyev Təbriz Musa oğlu Ünvan: Az 3600 , Qəbələ şəhəri, İ .Qutqaşınlı küç.50 Telefon : (0160) 5 28 88 5 02 31</p>

<p>Abşeron Ərazi İdarəsi Əhatə etdiyi ərazi: Abşeron , Xızı və Siyəzən rayonları Ərazi idarəsinin rəisi : İmanov Məhəmməd Möhübbət oğlu Ünvan : Xırdalan şəh ., H. Tağıyev küç., 31 –ci məhəllə Telefon : (012) 34936 97</p>	<p>Gəncə Ərazi İdarəsi Əhatə etdiyi ərazi : Gəncə şəhəri, Samux , Xanlar və Daşkəsən rayonları Ərazi idarəsinin rəisi: Səmədov Ehtiram Sabir oğlu Ünvan : Az 4700, Gəncə şəhəri, Veteranlar küç. 2 Telefon : (022) 52 30 30 6 37 22</p>
<p>Beyləqan Ərazi İdarəsi Əhatə etdiyi ərazi: Beyləqan, Fizuli və Ağcabədi rayonları Ərazi idarəsinin rəisi : İmanov Zaman Möhübbət oğlu Ünvan : Az 1200, Beyləqan şəhəri , general M.Əsədov küç . Telefon : (0152) 2 16 33 53 3 67</p>	<p>Şəmkir Ərazi İdarəsi Əhatə etdiyi ərazi: Şəmkir və Gədəbəy rayonları Ərazi idarəsinin rəisi : Şahvələdov Şəmsi İsqəndər oğlu Ünvan : Az 5700 , Şəmkir şəhəri, S.Vurğun küç.162 Telefon : (0241) 2 35 30 241 00 60</p>
<p>Cəlilabad Ərazi İdarəsi Əhatə etdiyi ərazi: Cəlilabad, Masallı və Yardımlı rayonları Ərazi idarəsinin rəisi :Xudaverdiyev Qalib Firudin oğlu Ünvan : Az 1500,Cəlilabad şəhəri, H.Əliyev pr.151 Telefon : (0114) 5 10 80 5 30 69 5 30 83</p>	<p>Tovuz Ərazi İdarəsi Əhatə etdiyi ərazi: Tovuz, Ağstafa və Qazax rayonları Ərazi idarəsinin rəisi : Əhmədov Elxan Məmməd oğlu Ünvan : Az 6000, Tovuz rayonu, Düz Cırdaxan kəndi Telefon : (0231) 5 34 47</p>
<p>Şirvan Ərazi İdarəsi Əhatə etdiyi ərazi: Şirvan şəhəri və Hacıqabul rayonu Ərazi idarəsinin rəisi : Zeynalov Namiq Rəsul oğlu Ünvan : Az 1800 , Şirvan şəhəri, H.Əliyev pr. 44 Telefon : (0197) 5 77 66</p>	<p>Şəki Ərazi İdarəsi Əhatə etdiyi ərazi: Şəki şəhəri, Qax rayonu Ərazi idarəsinin rəisi : Əhmədli Şahmərdan Əhməd oğlu Ünvan : Az 5500, Şəki şəhəri, M.F.Axundov pr. 102a Telefon : (0177) 4 21 30</p>

<p>Lənkəran Ərazi İdarəsi Əhatə etdiyi ərazi: Lənkəran şəhəri və Astara Lerik rayonları Ərazi idarəsinin rəisi : Məmmədov Nazim Sultan oğlu Ünvan : Az 4200, Lənkəran şəhəri, T.İsmayılov küç.103 Telefon : (0171) 5 22 16/18</p>	<p>Zaqatala Ərazi İdarəsi Əhatə etdiyi ərazi: Zaqatala və Balakən rayonları Ərazi idarəsinin rəisi : Kərimov Mövsüm Ənvər oğlu Ünvan : Az 6200, Zaqatala şəhəri, 28 may küç.77 Telefon : (0174) 5 62 39 5 26 61</p>
<p>Salyan Ərazi İdarəsi Əhatə etdiyi ərazi: Salyan, Biləsuvar və Neftçala rayonları Ərazi idarəsinin rəisi : Həbiyev Adil İgid oğlu Ünvan : Az 5200 Salyan şəhəri , H.Əliyev pr. 107A Telefon : (163) 5 50 98 5 19 89</p>	<p>Bərdə Ərazi İdarəsi Əhatə etdiyi ərazi: Bərdə, Ağdam, Tərtər, Goranboy rayonları və Naftalan şəhəri Ərazi idarəsinin rəisi :Əliyev Ramil Firəddin oğlu Ünvan : Az 0900, Bərdə şəhəri, İ.Qayıbov küç. 2 Telefon : (0110) 5 03 03</p>
<p>Sabirabad Ərazi İdarəsi Əhatə etdiyi ərazi: Sabirabad, Saatlı və İmişli rayonları Ərazi İdarəsinin rəisi : Rzayev Rövşən Abseyin oğlu Ünvan : Az 5400, Sabirabad şəhəri , H.Əliyev pr.31 Telefon : (0143) 5 90 91 5 62 47</p>	<p>Yevlax Ərazi İdarəsi Əhatə etdiyi ərazi: Yevlax, Ağdaş rayonları və Mingəçevir şəhəri Ərazi İdarəsinin rəisi : Əhmədov Samit Fəxrəddin oğlu Ünvan : Az 6600, Yevlax şəhəri, H.Əliyev pr. 51 Telefon : (0166) 6 30 26</p>
<p>Ucar Ərazi İdarəsi Əhatə etdiyi ərazi: Ucar, Kürdəmir, Zərdab və Göyçay rayonları Ərazi idarəsinin rəisi : Abdullayev Vaqif Abdul oğlu Ünvan : Az 6100 , Ucar şəhəri, N.Nərimov küç.13 Telefon : (0170) 5 02 75</p>	

Ölçüsü: 70x100 1/16
Tiraj: 500 nüsxə

«ABŞERON NƏŞR»

Ünvan: Bakı şəhəri N.Şahbazov küç. 36

Tel.: 449 50 88 449 49 85

Alıcı ixtisaslaşdırılmış çek və pul hərraclarında aldığı səhmlərə mülkiyyət hüququnu hərracların nəticələri haqqında protokol təsdiq olunduğu gündən əldə edir.⁴

İcarəyə götürülmüş qeyri-yaşayış sahələrinin özəlləşdirilməsi aşağıdakı qaydada həyata keçirilir:⁵

Özəlləşdirilən dövlət müəssisələrinin (obyektlərinin) icarəyə götürdüyü və onların istehsal, ticarət, ictimai işə, məişət xidməti və başqa məqsədlər üçün istifadə etdiyi qeyri-yaşayış sahələri qüvvədə olan qanunvericiliyə uyğun qaydada həmin müəssisələr (obyektlər) ilə birlikdə özəlləşdirilir.

Qeyri-dövlət hüquqi şəxslərin və ya fiziki şəxslərin icarəyə götürdüyü qeyri-yaşayış sahələrinin özəlləşdirilməsi üçün isə ərizə ƏMDK-ya təqdim edilir.

Ərizəyə icarə müqaviləsinin surəti və aşağıdakı sənədlər əlavə olunur:

a) hüquqi şəxslər üçün:

– hüquqi şəxsin nizamnaməsinin müəyyən edilmiş qaydada təsdiq olunmuş surəti;

– hüquqi şəxsin dövlət qeydiyyatı haqqında şəhadətnaməsinin müəyyən edilmiş qaydada təsdiq olunmuş surəti;

– qeyri-yaşayış sahəsinin texniki pasportu;

b) fiziki şəxslər üçün:

– şəxsiyyəti təsdiq edən sənəd;

– qeyri-yaşayış sahəsinin texniki pasportu.

ƏMDK daxil olmuş müraciətə əsasən qeyri-yaşayış sahəsinin özəlləşdirilməsi haqqında iki həftə ərzində qərar qəbul edir.

Sovxoz və kolxoz torpaqlarının özəlləşdirilməsi icra hakimiyyəti orqanlarının təsdiq etdiyi əsasnaməyə uyğun həyata keçirilir.⁶

2. Dövlət və bələdiyyə torpaqlarının icarə və istifadəyə verilməsi

⁴ “Dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi haqqında” AR Qanununun icrası ilə bağlı əlavə tədbirlər barədə AR Prezidentinin Fərmanı, 23 dekabr 2000-ci il, № 432.

⁵ “Yerli icra hakimiyyəti orqanlarının sərəncamında olan, habelə yaşayış binalarında yerləşib dövlət vəsaiti hesabına inşa edilmiş qeyri-yaşayış sahələrinin özəlləşdirilməsi Qaydaları” – AR Prezidentinin Fərmanı, 23 dekabr 2000-ci il, № 432.

⁶ “Torpaq islahatı haqqında” AR Qanunu, 16 iyul 1996-cı il, № 155-IQ, M.14; AR Prezidentinin 1997-ci il 10 yanvar tarixli 534 nömrəli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş “Sovxoz, kolxoz və digər kənd təsərrüfatı müəssisələrinin özəlləşdiriləcək torpaqlarının özəlləşdirilməsi (xüsusi hallar nəzərə alınmaqla) haqqında Əsasnamə”.

2.1 Dövlət torpaqlarının icarəyə verilməsi

Torpaq icarəsi müqavilə əsasında əvəzi ödənilməklə torpaqdan müddətli istifadə etməkdir.

Dövlət torpaqlarının bilavasitə icarəyə verilməsi barədə qərarı torpağı icarəyə götürmək istəyənin ərizəsi əsasında ƏMDK və Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsi (bundan sonra – DTXK) qəbul edir və icarəyəverənlə icarəçi arasında torpaq icarəsi müqaviləsi bağlanır. İcarəyə verilən torpaq sahəsi qanuni istifadədə olduqda isə qərar üçün torpaq istifadəçisinin razılığı da tələb olunur. Xüsusi şəhərsalma əhəmiyyəti olan dövlət torpaqları və yaxud layihələrlə birlikdə ayrılan torpaqlar yalnız torpaq müsabiqələri və ya hərracları vasitəsilə icarəyə verilə bilər.

Torpaqların torpaq müsabiqələri və ya hərracları vasitəsilə icarəyə verilməsini özəlləşdirilən dövlət müəssisə və obyektlərinin altında olan torpaqlara münasibətdə ƏMDK, qalan torpaqlara münasibətdə isə rayon (şəhər) icra hakimiyyətləri həyata keçirir.⁷

Torpaq sahəsi üzərində müddəti on bir aydan çox olan icarə hüququ daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində dövlət qeydiyyatına alınır.⁸

3. Bələdiyyə torpaqlarının hüquqi və fiziki şəxslərə verilməsi haqqında qərar

Bələdiyyə torpaqları bələdiyyələrin qərarı ilə bilavasitə və ya torpaq hərracları və müsabiqələri vasitəsilə hüquqi və fiziki şəxslərə verilə bilər. Torpağın verilməsi haqqında bələdiyyənin qərarı sahənin xüsusiyyətinə və torpağın ayrılma məqsədinə, mövcud texniki normalara, yerquruluşu və şəhərsalma sənədlərinə uyğun olaraq icra hakimiyyəti orqanlarının rəyi alındıqdan sonra qəbul edilir. Torpaq sahəsinin bələdiyyə mülkiyyətində olan müəssisə, idarə və təşkilatların istifadəsinə və ya fərdi yaşayış evinin tikintisi üçün bələdiyyənin ərazisində daimi yaşayan və ən azı beş il müddətində yaşayış yeri üzrə qeydiyyatda olan Azərbaycan Respublikası vətəndaşının mülkiyyətinə verilməsi barədə qərarı bələdiyyə qəbul edir. Başqa hallarda bələdiyyə torpaqlarının hüquqi və fiziki şəxslərin

⁷ “Torpaq icarəsi haqqında” AR Qanununun tətbiq edilməsi barədə AR Prezidentinin Fərmanı, 12 mart 1999-cu il, № 116.

⁸ “Torpaq icarəsi haqqında” AR Qanunu, 11 dekabr 1998-ci il, № 587-IQ, M.12.

mülkiyyətinə (icarəsinə) verilməsi hərrac (və ya müsabiqə) vasitəsilə həyata keçirilir.

Hər hansı hüquqla torpaq sahəsi əldə etmək istəyən hüquqi və ya fiziki şəxs bələdiyyəyə ərizə ilə müraciət edir. Ərizədə aşağıdakılar göstərilməlidir:

- torpaq sahəsinin hansı məqsəd üçün ayrılmasını;
- torpaq sahəsinin hansı hüquqla (xüsusi mülkiyyət və ya icarə hüququ ilə) ayrılmasını;
- əvvəllər torpaq sahəsi alıb-almadığını;
- ailə üzvlərinin adına torpaq sahəsinin olub-olmadığını;
- ailə üzvlərinin sayını və tərkibini;
- torpaq sahəsinin yerini, yaxud həmin yerin ünvanını və ölçüsünü;
- torpaq sahəsində tikilməsi, yaxud quraşdırılması nəzərdə tutulan obyektin eskizini;
- daimi yaşayış yerini (fiziki şəxslər) və ya hüquqi ünvanını (hüquqi şəxslər).

Hüquqi və fiziki şəxslərin müraciətlərinə ərizənin daxil olduğu gündən etibarən 5 gün müddətində baxılır.⁹

Bələdiyyə qərar qəbul etdiyi andan 15 gündən gec olmayaraq onun surətini bələdiyyənin fəaliyyətinə inzibati nəzarəti həyata keçirən orqana göndərir.

Bələdiyyə torpaqlarının özgəninkiləşdirilməsi və ya icarəyə verilməsi haqqında qərar əsasında tərəflər (bələdiyyə və hüquqi və ya fiziki şəxs) arasında müqavilə bağlanır. Müqavilədə tərəflərin hüquqları və vəzifələri, torpaq sahəsinin hüquqi statusu, öhdəliklər, servitutlar və başqa məhdudiy-

⁹ “Bələdiyyə torpaqlarının ayrılmasına dair sənədlərin hazırlanması və razılaşdırılması qaydaları haqqında” Əsasnamənin təsdiq edilməsi barədə AR Qanunu, 15 mart 2002-ci il, № 274-IIQ.

yətlər, müqaviləyə xitam verilməsinin əsasları və torpaqların istifadəsi və mühafizəsi üzrə başqa şərtlər nəzərdə tutulur.¹⁰

Torpağın verilməsi üçün müsabiqə və ya hərrac keçirilməsi nəzərdə tutulursa, müsabiqə və ya hərracın qalibinə şəhadətnamə verildiyi gündən 20 gün müddətində tərəflər arasında müqavilə bağlanırlar.¹¹

B) Notariat sənədləri, mənzil sertifikatı və başqa sənədlər əsasında aparılan qeydiyyat

1. Notariat sənədləri

Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 144.1 və 394-cü maddələrinə əsasən, daşınmaz əmlakın dövlət reyestri obyektlərinə dair sərəncam verilməsi haqqında müqavilələr notariat qaydasında təsdiqlənməlidir. Təsdiqləmə zamanı notarius əşyaya dair sərəncam verən tərəfin sərəncam hüququnu və müqavilənin qanunauyğunluğunu yoxlamalıdır. Notariuslar təsdiq etdikləri əqd layihələrinin mənasını və əhəmiyyətini tərəflərə izah etməli və bu layihələrin məzmununun qanuna və tərəflərin həqiqi niyyətinə uyğunluğunu yoxlamalıdırlar. Notarius təsdiqlədiyi müqavilənin yanlışlığı üçün məsuliyyət daşıyır.

Daşınmaz əmlakın özgəninkiləşdirilməsi və ya girov qoyulması haqqında müqaviləni həmin əmlakın yerləşdiyi yerin notariusu təsdiq edir.¹² Məsələn, Bakı şəhərində qeydiyyatda olan daşınmaz əmlak barəsindəki müqavilə paytaxtda yerləşən notariat kontorlarından birində təsdiq edilir.

Notarius qeydiyyatdan keçməli olan əmlakın özgəninkiləşdirilməsi və ya girov qoyulması haqqında əqdləri təsdiqləyərkən özgəninkiləşdirilən və ya girov qoyulan əmlaka mülkiyyət hüquqlarının dövlət qeydiyyatı haqqında reyestrdən çıxarış tələb edir. Daşınmaz əmlakın özgəninkiləşdirilməsi və ya girov qoyulması haqqında əqdlər təsdiqlənərkən əmlakın

¹⁰ “Bələdiyyə torpaqlarının idarə edilməsi haqqında” AR Qanunu, 29 iyun 2001-ci il, № 160-IIQ, M.6.

¹¹ “Dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaqların mülkiyyətə və ya icarəyə verilməsi ilə bağlı torpaq müsabiqələrinin və hərraclarının keçirilməsi Qaydaları”, AR Prezidentinin Fərmanı, 23 oktyabr 2003-cü il, № 972.

¹² “Notariat hərəkətlərinin aparılması qaydaları haqqında Təlimat”ın tətbiq edilməsi barədə Qərar, 11 sentyabr 2000-ci il, № 167.

özgəninkiləşdirilməsinə qadağa olub-olmaması və ya əmlaka həbs qoyulub-qoyulmaması yoxlanır. Bunun üçün notarius özgəninkiləşdirilməyə qadağa və həbs olmadığı barədə *arayış* tələb edir. Arayış "Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətindən (bundan sonra – Reyestr Xidməti) alınmalıdır. Nəzərə almaq lazımdır ki, həmin arayışın 20 gün müddəti olur, bu müddətdə müəyyən səbəblərdən əməliyyat gecikdirilərsə, arayışın vaxtının uzadılması barədə Reyestr Xidmətinə müraciət etmək lazımdır. Arayış verilməsi üçün müraciət edən şəxs rüsum ödəməlidir. Reyestr Xidmətində başqa ödəmələr də tələb olunur. Dövlət rüsumundan başqa digər ödənişlər xidmət haqqı hesab olunur.

Yaşayış evinin, mənzilin, bağın, bağ evinin özgəninkiləşdirilməsi və ya girov qoyulması haqqında əqdlər təsdiq edilərkən notarius özgəninkiləşdirilən yaşayış evində, bağda və bağ evində kimlərin yaşayış yeri üzrə qeydiyyatda olması barədə arayış tələb edir və daimi qeydiyyatda olan yetkinlik yaşına çatmış bütün ailə üzvlərinin razılığını alır.

Ümumi mülkiyyətdə olan əmlakın özgəninkiləşdirilməsi və ya girov qoyulması barədə müqavilələr təsdiq edilərkən hər bir mülkiyyətçinin razılığı tələb olunur.

Əmlakın özgəninkiləşdirilməsi və ya girov qoyulmasına razılıq haqqında ərizə yazılı olmalıdır və bu ərizədəki imzanın həqiqiliyini notarius, notariat kontorları olmayan yaşayış məntəqələrində icra hakimiyyəti orqanlarının vəzifəli şəxsləri, hərbi hissələrin və ya cəzaçəkmə müəssisələrinin rəhbərləri və ya Azərbaycan Respublikası konsulluqlarının səlahiyyətli vəzifəli şəxsləri təsdiq etməlidir.

Əmlakın özgəninkiləşdirilməsi və ya girov qoyulmasına razılıq haqqında ərizələri notarius şəxsən təqdim edənlərin imzalarının həqiqiliyinin təsdiq olunması tələb olunmur. Bu haqda notarius razılıq vermiş şəxslərin şəxsiyyətini müəyyən edir və onların imzalarının həqiqiliyini yoxlayır, bu barədə ərizələrdə qeyd edir və onların şəxsiyyətini təsdiq edən sənədin adını, nömrəsini, verildiyi tarixi və sənədi vermiş idarənin adını göstərir.

Ümumi paylı mülkiyyət hüququndakı pay üçüncü şəxsə satılarkən paylı mülkiyyətin qalan mülkiyyətçilərinin satılan payı, açıq hərracdan satış halı istisna olmaqla, satıldığı qiymətə və başqa bərabər şərtlər əsasında almaqda üstünlük hüququ var.

Yaşayış evinin, bağın, bağ evinin özgəninkiləşdirilməsi haqqında əqdlər təsdiq edilərkən yaşayış evinin, bağın, bağ evinin yerləşdiyi torpaq sahəsinin xüsusi mülkiyyətdə olduğu müəyyən edilərsə, Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 245-ci maddəsində qeyd olunan hallarda tərəflərin razılaşması ilə müəyyənləşdirilən torpaq sahəsinə hüquqların binanı (qurğunu) əldə edənə keçməsi barədə müddəalar bu əqddə əksini tapmalıdır. Torpaq xüsusi mülkiyyətdə deyilsə, o zaman notarius tərəflərə izah etməlidir ki, torpaqdan yalnız istifadə (icarə) hüququ qarşı tərəfə keçir. Eyni zamanda izah edilməlidir ki, qüvvədə olan qanunvericiliyə uyğun olaraq, torpaq yalnız Azərbaycan Respublikasının fiziki və hüquqi şəxslərinin xüsusi mülkiyyətində ola bilər.

Daşınmaz əmlaka dair müqavilə notariat qaydasında təsdiqlənəndən sonra notarius müqavilənin iki nüsxəsini müraciət etmiş şəxsə verir və ya onun istəyi ilə 2 gün müddətində həmin müqaviləni müraciət etmiş şəxsin ərizəsi və başqa tələb olunan sənədlərlə birlikdə Reyestr Xidmətinə daşınmaz əmlaka hüququn qeydiyyatına alınması üçün göndərir. Ərizənin surəti müqavilənin notariat qaydasında təsdiqlənməsi barədə müraciət edən şəxsə verilir.¹³ Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınması xərclərini müraciət etmiş şəxs çəkir.

a) alqı-satqı müqaviləsi

Hüquqi və ya fiziki şəxslər arasında bağlanan daşınmaz əşyaların (torpaq sahəsi, ev, bina, qurğu, mənzil və s.) alqı-satqı müqaviləsi notariat qaydasında təsdiqlənir. Alqı-satqı müqaviləsi üzrə yaranmış əşya hüquqları daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınır.

Alqı-satqı müqaviləsi hərrac (auksion və ya müsabiqə) keçirilməsi yolu ilə də bağlana bilər. Müqavilə hərracı udan şəxslə bağlanır. Hərracı udmuş şəxs və hərracın təşkilatçısı auksionun və ya müsabiqənin keçirildiyi gün hərracın nəticələri haqqında protokol imzalayırlar; bu protokolun müqavilə qüvvəsi var. Müqavilə üzrə verilmiş hüquqlar daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınmalıdır.

Tələblərin və başqa hüquqların (məsələn, girov hüququnun satılması, podrat müqaviləsi üzrə işin nəticəsinin qəbul edilməsi hüququnun satılması və s.) alqı-satqısı zamanı müqavilənin predmeti daşınmaz əmlakla və ya

¹³ Mülki Məcəllə, maddə 146.4.

qeydə alınmalı əşyalarla bağlı olduqda müqavilə dövlət reyestrində qeydə alınmalıdır.¹⁴

Yaşayış evi açıq hərracdan da əldə edilə bilər. Ev hərracdan alma və ya hərracın baş tutmaması nəticəsində əldə edilir. Bu zaman evin alınmasını evin yerləşdiyi yerin notariusu əldə edənə şəhadətnamə verməklə rəsmiləşdirir.

b) dəyişdirmə müqaviləsi

Dəyişdirmə müqaviləsinə görə, tərəflərdən hər biri başqa tərəfin mülkiyyətinə bir əşyanın müqabilində başqa əşyanı verməyi öhdəsinə götürür. Dəyişdirmə müqaviləsinin predmeti daşınmaz əmlak olduqda müqavilə notariat qaydasında təsdiqlənməli və mülkiyyət hüququ daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınmalıdır.

c) bağışlama müqaviləsi və hədiyyənin restitusiyası

Bağışlama müqaviləsi sağ ikən bağlanan elə müqavilədir ki, onun əsasında hədiyyə verən öz əmlakının bir hissəsini bağışlamaqla hədiyyə alanı zənginləşdirir, həm də bu cür bağışlama hədiyyə alan tərəfindən heç bir cavab xidməti ilə şərtləndirilmir. Bağışlama müqaviləsi hədiyyə alanın hədiyyəni qəbul etməsi ilə bağlanmış sayılır. Bağışlama müqaviləsi daşınmaz əmlakı bağışlayan şəxsin əqdi əsasında notariat qaydasında rəsmiləşdirilir. Bağışlanan əmlaka mülkiyyət hüququ daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınmalıdır.

Hədiyyə verən hədiyyə alanın ondan qabaq ölməsi halı üçün bağışlanmış əşyanın restitusiyası hüququnu özündə saxlaya bilər. Torpaq sahələri və ya onlara əşya hüquqları bağışlanarkən bu cür restitusiya hüququ daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınır.

d) uzufrukt müqaviləsi

Uzufrukt əşyanın və ya hüquqların elə yüklülüyüdür ki, bu zaman xeyrinə yüklülük müəyyənləşdirilən şəxsin (uzufruktuarın) onlardan istifadə etmək və fayda götürmək hüququ var, lakin mülkiyyətçidən fərqli

¹⁴ Mülki Məcəllə, maddə 651.

olaraq, bu əşyanı və hüquqları girov qoymaq, özgəninkiləşdirmək və ya vərəsəlik üzrə vermək hüququ yoxdur.

Uzufrukt daşınmaz əşyalara münasibətdə verildikdə onların daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınması zəruridir.

Daşınmaz əşyalara olan uzufruktun bir növü mənzilə uzufruktur. Mənzilə uzufrukt binada və ya onun bir hissəsində mənzilə malik olmaq hüququdur. O, üçüncü şəxslərə verilə bilməz və vərəsəlik üzrə keçmir. Ona istifadə hüququ haqqında müddəalar şamil edilir.

Mənzilə uzufrukt, adətən, uzufruktuarın şəxsi tələbatı ilə müəyyənləşdirilir. Lakin o, mülkiyyətçi birbaşa şərt qoymayıbsa, ailə üzvlərini və ya binada onunla birgə yaşayanları mənzilinə köçürə bilər. Mənzil hüququ binanın bir hissəsi ilə məhdudlaşıbsa, uzufruktuar birgə istifadə üçün nəzərdə tutulan predmetlərdən istifadə edə bilər.

Uzufruktuarın müstəsna mənzil hüququ varsa, o, mənzilin adı saxlanması xərclərini çəkir. Onun birgə istifadə hüququ varsa, mənzilin saxlanması xərclərini mülkiyyətçi çəkir.

Mənzilə, torpaq sahələrinə və başqa daşınmaz əmlaka uzufrukt hüququ vərəsəlik qaydasında, o sıradan vəsiyyət tapşırığından da yarana bilər.

e) servitut

Servitut daşınmaz əşyanın başqa daşınmaz əşya mülkiyyətçisinin xeyrinə elə yüklü edilməsidir ki, bu zaman ona (başqa daşınmaz əşyanın mülkiyyətçisinə) ayrı-ayrı hallarda əşyadan istifadəyə icazə verilir və ya daşınmaz əşyanın mülkiyyətçisinə müəyyən hərəkətləri yerinə yetirməyə və ya mülkiyyət hüququndan irəli gələn başqa hüquqları həyata keçirməyə icazə verilmir.

Servitut torpaq sahəsindən piyada və maşınla keçidin, heyvanlar üçün keçidin, elektrik, rəbitə xətlərinin, boru kəmərlərinin çəkilişinin və istismarının, su təchizatının və meliorasiyanın, daşınmaz əmlak mülkiyyətçisinin servitut qoyulmadan təmin edilə bilinməyən ehtiyaclarının təmin edilməsi üçün təyin oluna bilər.¹⁵

Servitut hüququ mülkiyyətçi ilə bağlanan müqavilə və ya məhkəmə qərarına əsasən yarana bilər. Servitut verilməsinə dair müqavilə notariat

¹⁵ Mülki Məcəllə, maddə 255.4.

qaydasında təsdiqləndikdə etibarlıdır. Həmin müqavilə servitut verilməsinin daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınması üçün əsasdır. Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindəki qeydiyyat yazısında servitutun məzmunu, onun qüvvədə olma müddəti və şərtləri də qeyd edilir. Qeydiyyat yazısında, həmçinin, servitutla yüklü olan daşınmaz əşyanın planı servitutun yeri ilə birlikdə göstərməlidir. Servituta xitam verilməsi də daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeyd edilməlidir.

Qonşunun sahəsinə keçən üst tikiliyə hüquq da daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində servitut kimi qeydə alınabilir.

f) ipoteka

İpoteka – öhdəliyin icrasının təmin edilməsi üsulu olaraq daşınmaz əşyaların və rəsmi reyestrdə üzərində mülkiyyət hüquqları qeydə alınan daşınmaz əşyaların girovudur.¹⁶ Daşınmaz əmlakın ipoteka müqaviləsi notariat qaydasında təsdiqlənməlidir və daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınmalıdır. İpoteka müqaviləsi dövlət qeydiyyatına alındığı andan qüvvəyə minir.

Tikintisi başa çatdırılmamış daşınmaz əşya ipoteka qoyularkən, ipoteka daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qabaqcadan qeydə alınabilir. İpoteka predmeti olan tikintisi başa çatdırılmamış daşınmaz əşyanın tikintisi tam başa çatdıqdan sonra həmin əşya tikintisi başa çatmış əşya (yeni yaradılmış əşya) kimi dövlət reyestrində qeydə alındıqda ipoteka qüvvəsini saxlayır, bu şərtlə ki, həmin anda ipotekaya xitam verilməsin.¹⁷

Eyni əşya ipoteka ilə bir neçə dəfə yüklü edilə, yəni bir neçə dəfə, hissə-hissə girov qoyula bilər. Hər bir halda ipoteka daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınmalıdır. Yüklü edilmənin növbəliyi ipotekanın dövlət qeydiyyatı anı ilə müəyyənləşdirilir. İpoteka saxlayanların tələblərinin ödənilməsi növbəliyi qeydiyyat anı ilə müəyyən olunur.¹⁸

Renta ödənilməsi üçün, daşınmaz əmlakın özgəninkiləşdirilməsini nəzərdə tutan renta müqaviləsinə görə, mülkiyyət hüququnun keçməsi də daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınmalıdır.

¹⁶ “İpoteka haqqında” AR Qanunu, 15 aprel 2005-ci il, № 883-IIQ.

¹⁷ Bax: III Fəsil.

¹⁸ Mülki Məcəllə, maddə 309.2, 310, 320 və s.

g) vərəsəlik şəhadətnaməsi

Daşınmaz əmlak miras qoyulduqda notarius vərəsəyə vərəsəlik hüququ haqqında şəhadətnamə verir ki, bu da sonradan həmin əmlaka hüquqların daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyatı üçün əsas verir. Şəhadətnamələr vərəsəliyin növünə görə müxtəlif olur: qanun üzrə vərəsəlik şəhadətnaməsi, vəsiyyətnamə üzrə vərəsəlik şəhadətnaməsi, irsi transmissiya¹⁹ qaydasında verilən şəhadətnamə və s. Vərəsəlik hüququ haqqında şəhadətnamə həm bütün miras, həm də onun bir hissəsi üçün verilə bilər. Şəhadətnamə həm bütün vərəsələrə birlikdə, həm də ayrılıqda hər birinə arzularına uyğun olaraq verilir. Vərəsələrdən birinə mirasın bir hissəsi üçün vərəsəlik hüququ haqqında şəhadətnamə verilməsi başqa vərəsələri mirasın qalan hissəsi üçün şəhadətnamə almaq hüququndan məhrum etmir. Vərəsəlik şəhadətnaməsi vərəsələrə mirasın açıldığı gündən altı ay keçdikdən sonra istənilən vaxt verilir. Qeyd edilməlidir ki, vərəsənin vərəsəliyə çağırıldığını bildiyi və ya bilməli olduğu gündən **üç ay** ərzində mirası qəbul etmək hüququ var. Məhkəmə qaydasında bu müddət əlavə olaraq üç aya qədər uzadıla bilər.²⁰

Notariat orqanında şəhadətnamə tələb edən şəxslərdən savayı, başqa vərəsələrin olmaması barədə məlumat varsa, vərəsəlik şəhadətnaməsi altı aydan da tez verilə bilər.

h) ər-arvadın birgə mülkiyyəti

Nikaha girənədək ər-arvaddan hər birinə mənsub olmuş əmlak, onlardan birinin nikah dövründə hədiyyə kimi və ya vərəsəlik qaydasında aldığı əmlak onun xüsusi mülkiyyətidir.

Ər-arvadın nikah dövründə qazandıqları əmlak isə nikah müqaviləsində və ya onlar arasındakı razılaşmada ayrı qayda nəzərdə tutulmayıbsa, hansı tərəfin qazandığı vəsaitlə əldə olunmasından asılı olmayaraq, onların ümumi mülkiyyəti sayılır.

Nikah müqaviləsində başqa qayda nəzərdə tutulmayıbsa, nikahın qeydə alınmasından sonra əldə edilən və ər-arvadın ümumi (birgə)

¹⁹ İrsi transmissiya dedikdə, miras açıldıqdan sonra mirası qəbul etməyə macal tapmadan ölmüş vərəsənin mirası qəbul etmək hüququnun onun vərəsələrinə keçməsi başa düşülür.

²⁰ Mülki Məcəllə, maddə 1246.

mülkiyyəti olan əmlakın özgəninkiləşdirilməsi və ya girov qoyulması haqqında əqdlər o zaman təsdiq oluna bilər ki, əmlakın özgəninkiləşdirilməsinə və ya girov qoyulmasına, harada daimi qeydiyyatda olmasından asılı olmayaraq, ərin (arvadın) yazılı razılığı olsun.

Əmlakı özgəninkiləşdirən və ya girov qoyan şəxs onun ərinin (arvadının) olmaması (subay, dul olması) haqqında arizə təqdim edərsə, notarius bunu əqdin o biri iştirakçısının nəzərinə çatdırır, o isə arizədə imza etməklə həmin halın ona məlum olduğunu təsdiqləyir. Göstərilən arizəni əmlakı özgəninkiləşdirən və ya girov qoyan şəxsin özü, əqd nümayəndə vasitəsilə bağlandıqda isə nümayəndə verməlidir.

Əmlakın özgəninkiləşdirilməsi və ya girov qoyulması haqqında əqdləri təsdiq edərkən notarius bu əmlak üzərində mülkiyyət hüququnun nə vaxt yarandığını yoxlayır. Özgəninkiləşdirilən və ya girov qoyulan əmlakın mülkiyyətçisi bu əmlakı nikaha daxil olmadan, habelə nikah müddətində hədiyyə şəklində və ya vərəsəlik qaydasında, başqa əvəzsiz əqdlər üzrə əldə etmişsə, bu əmlakın özgəninkiləşdirilməsinə və ya girov qoyulmasına ərin (arvadın) razılığı tələb olunmur.

Ər-arvad nikah müddətində əldə etdikləri ümumi birgə əmlaka verilən mülkiyyət hüququnun paylara bölünməsi barədə arizə ilə notarius müraciət edə bilər. Notarius ümumi birgə əmlakdakı hər paya mülkiyyət hüququnu paya uyğun verilmiş şəhadətnamə ilə rəsmiləşdirir. Bu şəhadətnamə ümumi birgə əmlakdakı paya verilən mülkiyyət hüququnun daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınması üçün əsasdır.

i) yaşayış binasının tərkib hissəsinə mülkiyyət hüququnun qeydə alınması

Yaşayış binasının tərkib hissəsinin daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində rəsmiləşdirilməsi üçün əsas aşağıdakı iki sənəddən biri ola bilər:

– mülkiyyətçilərin yaşayış binasının tərkib hissəsinə mülkiyyət hüququna paylarının rəsmiləşdirilməsinə dair notariat qaydasında təsdiqlənmiş müqavilə;

– daşınmaz əmlak mülkiyyətçisinin və ya müstəqil və ya sürəkli tikinti hüququ sahibinin belə mülkiyyət paylarının yaradılması və onların yaşayış binasının tərkib hissəsinə mülkiyyət hüququnun rəsmiləşdirilməsi barədə arizəsi.

Paylı mülkiyyətdə olan daşınmaz əmlaka hüquqlar, payın bölünməsi və ayrılması, payın satılması, bağışlanması, vəsiyyət edilməsi, girov qoyulması, satın almaqda üstünlük hüququ əsasında payın əldə edilməsi və s. daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınmalıdır. Ümumi mülkiyyət hüququndakı pay müqavilə əsasında başqasına verildikdə bu hüquq daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alındığı andan yaranır.²¹

Bu hüquqlar mülkiyyətçi ilə bağlanan müqavilədən və ya məhkəmə qərarından yarana bilər.

2. Mənzil sertifikatı

Mənzil sertifikatı fiziki və hüquqi şəxslər arasında yerləşdirilən sənədlə – orderli qiymətli kağızdır. Mənzil sertifikatı sahibinin sertifikatda göstərilən şərtlərə əməl etdiyi təqdirdə emitentdən tikintisi (yenidənqurulması) bu qiymətli kağızların yerləşdirilməsindən alınan vəsait hesabına maliyyələşdirilən binaların (mənzillərin) və başqa tikinti obyektlərinin (bundan sonra – tikili) onların mülkiyyətinə verilməsi yolu ilə ödənilməsinə tələb etmək hüququ var. Mənzil sertifikatı adlı və ya adsız qiymətli kağızlar ola bilər.²²

Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyinə uyğun olaraq, ölkə ərazisində tikinti aparmaq hüququ olan, mənzil sertifikatları buraxan və onların sahibləri qarşısında öhdəliklər daşıyan hüquqi şəxslər mənzil sertifikatının emitenti ola bilərlər.

Mənzil sertifikatlarının dövlət reyestri Azərbaycan Respublikasının Prezidenti yanında Qiymətli Kağızlar üzrə Dövlət Komitəsində (bundan sonra – QKDK) aparılır.

Mənzil sertifikatı sertifikatda göstərilən daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququnun daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində rəsmiləşdirilməsi üçün əsasdır.

C) Məhkəmə qərarlarına əsasən aparılan qeydiyyat

Daşınmaz əmlakın qeydiyyatı haqqında qanun qüvvəyə mindiyi gündə dək daşınmaz əmlaka hüquqların ayrı-ayrı qeydiyyat orqanları tərəfindən aparılmış dövlət qeydiyyatı qüvvəsini saxlayır.

²¹ Mülki Məcəllə, maddə 215.6, 218, 219 və s.

²² “Azərbaycan Respublikasında mənzil sertifikatlarının buraxılışı, tədavülü və ödənilməsi haqqında Əsasnamə”, 11 noyabr 2004-cü il.

Daşınmaz əmlaka hüququn mübahisələndirilməsi zamanı daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınması üçün əsas məhkəmənin uyğun işlə bağlı çıxardığı qərarıdır.

Daşınmaz əmlak üzrə bağlanan əqdin tərəflərindən biri əqddən əmələ gələn hüququn dövlət qeydiyyatına alınmasından boyun qaçırırsa, onda qeydiyyat qarşı tərəfin ərizəsi ilə məhkəmənin qərarı əsasında həyata keçirilir.

Bəzi hallarda isə daşınmaz əmlaka hüququn mübahisə predmeti olub-olmamasından asılı olmayaraq, onun dövlət reyestrində qeydə alınması üçün məhkəmənin qərarı vacibdir. Məsələn, şəxs dövlət reyestrində qeydə alınmamış əmlaka faktiki mülkiyyətçi hüququ ilə 30 il ərzində fasiləsiz olaraq sahiblik etmişsə və həmin əmlakın hüquqi mülkiyyətçisi daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində bəlli deyilsə, yaxud 30 il əvvəl ölmüş və ya xəbərsiz itkin düşmüş elan olunmuşsa, həmin şəxs mülkiyyətçi kimi qeydə alınmasını yalnız bu barədə çıxarılmış məhkəmə qərarı əsasında tələb edə bilər. O da qeyd edilməlidir ki, qeydiyyat rəsmi elan olunmuş müddətdə etiraz verilmədikdən və ya rədd edilmədikdən sonra aparılır.

Tikinti məqsədləri üçün ayrılmayan torpaq sahəsində və buna lazımı icazələr almadan, yaxud şəhərsalma və tikinti norma və qaydalarını ciddi surətdə pozmaqla tikilmiş yaşayış evi, digər tikili, qurğu və ya başqa daşınmaz əmlak özbaşına tikinti sayılır. Özbaşına tikintiyə mülkiyyət hüququ məhkəmə tərəfindən o şəxs üçün tanına bilər ki, tikinti aparılmış torpaq sahəsi onun mülkiyyətində olsun. Bu halda tikilinin daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınması məhkəmə qərarına əsasən gerçəkləşdirilir. Tikintinin saxlanması başqa şəxslərin hüquqlarını pozursa, yaxud fiziki şəxslərin həyatı və sağlamlığı üçün təhlükə yaradırsa, şəxsin özbaşına tikintiyə mülkiyyət hüququ tanına bilməz.

Daşınmaz əmlaka hüquqların ləğv edilməsi üçün də məhkəmənin qərarı tələb olunur. Maraqlı şəxs məhv olmuş daşınmaz əmlakın qeydiyyatının ləğv edilməsi üçün məhkəməyə iddia ərizəsi ilə müraciət etməlidir və yalnız bundan sonra məhkəmə qərarı əsasında daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindən qeydiyyat silinir.

Mülkiyyətdə, istifadədə və icarədə olan torpaqların məcburi geri alınması icra hakimiyyəti orqanının və ya bələdiyyənin vəsatəti əsasında yalnız məhkəmənin qətnaməsi ilə həyata keçirilir.²³

²³ AR Ali Məhkəməsi Plenumunun “Torpaq qanunvericiliyinin məhkəmələr tərəfindən tətbiqinin bəzi məsələləri haqqında” Qərarı, № 2, 14 fevral 2003-cü il.

Servitut, tikintiyə vərəsəlik hüququ ("superfitsi") əsasında daşınmaz əmlaka hüquqlar müqavilə və ya məhkəmə qərarından yarana bilər. Belə hallarda da həmin hüquqlar qeydə alınmalıdır.

Daşınmaz əmlakın öncədən qeydiyyatı üçün əsas olan hallar üçün III fəslə bax.

Ç) Köhnə qanunvericilik əsasında daşınmaz əmlaka hüquqlar barədə verilmiş sənədlər əsasında qeydiyyat

1. Mənzil sahəsinin orderi əsasında qeydiyyat (mənzilin özəlləşdirilməsi)

Vətəndaş və ya vətəndaşlığı olmayan şəxs dövlət və ya ictimai mənzil fondunda olan icarə müqaviləsi əsasında yaşadığı mənzili köhnə qanunvericiliyə uyğun olaraq verilmiş mənzil orderi əsasında əvəzsiz özəlləşdirə bilər.

Yaşadığı mənzili özəlləşdirmək istəyən şəxs Reyestr Xidmətinə ərizə ilə müraciət etməlidir. Ərizəyə aşağıdakı sənədlər əlavə edilir:

- a) mənzil sahəsinin orderi;
- b) mənzilə (evə) hüququ olan şəxslər və mənzilin (evin) kommunal-məişət vəziyyəti barədə mənzil istismar təşkilatının arayışı (2 № -li forma);
- c) mənzili özəlləşdirməyə razılıqları barədə ərizəçi ilə birlikdə yaşayan, həmin mənzil sahəsinə (evə) hüququ olan 18 yaşlı tamam olmuş şəxslərin, müvəqqəti olaraq başqa yerə getməsi ilə əlaqədar mənzil sahəsinə (evə) hüququ saxlanan şəxslərin ərizəsi.

2 №-li forma mənzil istismar idarəsindən alınır. Arayış vətəndaşa 5 gündən gec olmayaraq verilməlidir. Mənzil sahəsinin orderi itdikdə, yaxud istifadəyə yararsız hala düşdükdə isə vətəndaşa müraciəti əsasında 10 gündən gec olmayaraq dövlət orqanı arxiv arayışı verir. Kooperativ evlər özəlləşdirilərkən bu evlərin sahibləri Reyestr Xidmətinə orderlə birgə evin pay haqqının tam ödənildiyini təsdiqləyən maliyyə arayışı da təqdim etməlidirlər. Mənzili özəlləşdirmək üçün müraciət etmiş vətəndaşdan göstərilən sənədlərdən əlavə sənədlər tələb oluna bilməz.

Reyestr Xidməti ərizə daxil olduğu gündən 20 gün ərzində mənzilin vətəndaşın xüsusi mülkiyyətinə verilməsi üçün dövlət qeydiyyatını həyata keçirir, vətəndaşın mənzilə mülkiyyət hüququnun yaranmasını daşınmaz

əmlakın dövlət reyestrindən çıxarışla rəsmiləşdirib çıxarış mənzilin mülkiyyətçisinə verir.²⁴

2. Qeydiyyat vəsiqəsi əsasında qeydiyyat

Köhnə qanunvericiliyə əsasən, şəxsi və ya xüsusi mülkiyyətində daşınmaz əmlak olan şəxslərə mülkiyyət hüququnu təsdiqləyən sənədlər müxtəlif vaxtlarda müxtəlif orqanlardan verilib.²⁵ Vərəsəlik qaydasında əldə edilmiş daşınmaz əmlaka qanunvericiliklə müəyyən olunmuş qaydada ayrılmış torpaq sahəsində fərdi yaşayış evi tikmiş şəxslərə mülkiyyət hüquqlarının qeydiyyatı orqanlarının verdiyi sənədlər – qeydiyyat vəsiqələri, notariat sənədləri, reyestrdən çıxarışlar və s. əsasında daşınmaz əmlakın yenidən qeydiyyatı aparıla bilər.²⁶

Daşınmaz əmlakın qeydiyyatının köhnə sənədlərlə bağlı mübahisələr üzrə və ya hüquqi faktın müəyyən edilməsinə dair məhkəmə qərarları əsasında da aparılması mümkündür.

3. Dövlət aktı və şəhadətnamə əsasında qeydiyyat

Torpaq Məcəlləsinin (TM) 48-54-cü maddələrinə əsasən, torpaq üzərində fiziki və hüquqi şəxslərin mülkiyyət hüququ, torpaqdan istifadə hüququ, o sıradan icarə hüququ, servitutlar müəyyən edilə bilər. TM-in 66-cı maddəsində müəyyənləşdirilir ki, torpaq üzərində hüquqların dövlət qeydiyyatı qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş qaydada daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində aparılır.

²⁴ “Mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında” AR Qanunu, 26 yanvar 1993-cü il, № 463, maddə 9, “Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında” AR Qanununun tətbiqi ilə əlaqədar AR qanunvericilik aktlarına dəyişikliklər və əlavələr edilməsi barədə”, № 439, 2 avqust 2006-cı il.

²⁵ Bakı şəhəri dövlət texniki inventarlaşdırma orqanı və AR Dövlət Tikinti və Arxitektura Komitəsinin dövlət texniki inventarlaşdırma orqanlarının yerli qurumları nəzərdə tutulur.

²⁶ Azərbaycan SSR XKS-in 1921-ci il 9 noyabr və 1922-ci il 21 aprel tarixli dekretləri ilə Bakı şəhərində və qəza mərkəzlərində yerləşən binalar bələdiyyələşdirilirdi. Bələdiyyələşdirilməmiş fərdi yaşayış evlərinin mülkiyyətçilərinə daşınmaz əmlaka sahiblik, ondan istifadə və sərəncam hüquqları tanınırdı. Onların mülkiyyət hüququnu təsdiq edən sənəd kimi, məsələn, Bakı şəhəri Planlaşdırma İdarəsi yanında Şəhər uçot müxəlləfatı bürosunun verdiyi “Bakı şəhərində bələdiyyələşdirilməmiş tikintilərin Reyestrindən Çıxarış” təqdim edilə bilər .

Xalq deputatları sovetlərinin verdiyi və xüsusi dövlət torpaq orqanında rəsmiləşdirilmiş torpağa mülkiyyət, sahiblik və daimi istifadə hüququna dair dövlət aktı və torpaqdan müvəqqəti istifadə hüququna dair şəhadətnamələr əsasında daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində torpağa olan hüquqlar qeydiyyatdan keçirilir.²⁷

4. Torpaq qeydi və inventar qeydi əsasında aparılan qeydiyyat

Azərbaycan SSR Xalq Komissarları Sovetinin və Azərbaycan SSR Xalq Torpaq Komissarlığının 31 may 1927-ci il birgə Təlimatına əsasən, şəhər tipli yaşayış məntəqələrinin hüdudları daxilindəki torpaqların istifadəçilərinə “Torpaq qeydi” verilirdi. Vətəndaşlara ayrılmış həmin torpaq sahələrində olan tikili və qurğu sahibinə isə yerli kommunal təsərrüfatı tərəfindən “İnventar qeydi” verilirdi. “Torpaq qeydi” və “İnventar qeydi” qanunvericiliklə göstərilən sənədlərlə birgə təqdim olunduqda daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində mülkiyyət hüququnun qeydə alınması üçün əsas ola bilər.

“Fəhlə və qulluqçuların bağçılıq şirkətləri haqqında birtipli Nizamnamə”yə²⁸ əsasən, idarə, müəssisə və təşkilatların nəzdində bağçılıq şirkətləri yaradıla bilərdi. Şirkət üzvlüyünə 18 yaşına çatmış fəhlə və qulluqçular, eləcə də həmin müəssisədən pensiyaya çıxmış şəxslər qəbul edilirdi.

2007-ci il mayın 22-dək icra hakimiyyəti orqanlarının nəzdində olan bağ təsərrüfatı idarələrinin vətəndaşlara ayırdığı bağ sahələrinə dair verilən icarə müqavilələri, sərəncamlar və orderlər həmin bağların yerləşdiyi torpaq sahələrinin, orada tikilmiş evlərin və başqa tikililərin daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində icarəçinin adına rəsmiləşdirilməsi üçün əsasdır.

Torpaq Məcəlləsinə və “Torpaq islahatı haqqında” Qanuna əsasən, bağ icarəçilərinin, bağ-tikinti kooperativi üzvlərinin istifadəsində (icarasında)

²⁷ “Torpaqdan istifadə hüququna dair torpaq istifadəçilərinə dövlət aktlarının verilməsi barədə” Azərbaycan SSR Nazirlər Sovetinin 1975-ci il 7 aprel tarixli 90 nömrəli Qərarı; “Torpağa mülkiyyət, sahiblik, daimi istifadə hüququna dair dövlət aktının və torpaqdan müvəqqəti istifadə hüququna dair şəhadətnamənin verilməsi barədə” AR Nazirlər Kabinetinin 1992-ci il 24 yanvar tarixli 38 nömrəli Qərarının 1, 2, 3, 4-cü bəndləri.

²⁸ Azərbaycan SSR Nazirlər Sovetinin 1980-ci il 4 iyul tarixli 296 sayılı Qərarı ilə təsdiq edilib.

olan bağlar və bağ sahələri onların arzuları ilə həmin şəxslərin xüsusi mülkiyyətinə verilə bilər.²⁹

Qüvvədə olan qanunvericiliyə görə, vətəndaşların qanuni mülkiyyətində olan bağ sahələri, “Torpaq islahatı haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun 9-cu maddəsinə uyğun olaraq, onların mülkiyyətinə əvəzsiz qaydada verilir.³⁰ Bu halda daşınmaz əmlaka hüquqlar daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınır.

Yuxarıda adları çəkilən sənədlərdən başqa, ƏMDK, DTXK, Dövlət Tikinti və Arxitektura Komitəsi, yerli icra hakimiyyəti orqanları, başqa əlaqəli orqanların verdiyi daşınmaz əmlak üzərində, o cümlədən torpaq sahələri, binalar və qurğular, yaşayış və qeyri-yaşayış sahələri, fərdi yaşayış və bağ evləri, yer təkli sahələri, sututarlar, meşələr və çoxillik əkmələr, əmlak kompleksi kimi müəssisələr üzərində hüquqları təsdiqləyən başqa sənədlər əsasında da daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində daşınmaz əmlakın qeydiyyatı aparılır.

D) Qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş başqa sənədlər əsasında qeydiyyat

Yeni tikilmiş daşınmaz əmlakın qeydiyyatı zamanı Reyestr Xidmətinə daşınmaz əmlakın tikildiyi ərazinin hansı əsaslarla hüquqi və ya fiziki şəxsə mənsub olmasını təsdiq edən sənəd, tikintiyə icazə sənədləri (yalnız qanunvericiliklə tələb olunduğu hallarda), torpağın planı və ölçüsü və yeni tikilinin texniki pasportu həmin tikilinin qeydiyyata alınması üçün əsasdır.

²⁹ Bakı Şəhər İcra Hakimiyyəti başçısının 1996-cı il 15 avqust tarixli “Bağ icarəçilərinin bağ-tikinti kooperativi üzvlərinin istifadəsindəki (icarələrində) bağların, bağ sahələrinin xüsusi mülkiyyətlərinə verilməsi haqqında” 1124 sayılı Sərəncamı.

³⁰ Prezidentinin 2007-ci il 22 may tarixli “Yerli icra hakimiyyəti orqanlarının nəzdində olan bağ təsərrüfatı idarələrinin ləğv edilməsi barədə” Sərəncamı, b.2.2.

II FƏSİL

Hüquqların dövlət qeydiyyatının aparılması qaydası

- A) Hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün tələb olunan sənədlər
- B) Hüquqların dövlət qeydiyyatının rəsmiləşdirilməsi qaydaları
- C) Dövlət reyestrinin aparılması qaydası
- Ç) Hüquqların dövlət qeydiyyatının dayandırılması və qeydiyyatdan imtina
- D) Dövlət reyestrində düzəlişlər aparılması
- E) Daşınmaz əmlaka ünvan verilməsi

A) Hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün tələb olunan sənədlər

Daşınmaz əmlakın qeydiyyatı hüquq əldə edənin ərizəsi əsasında aparılır. Ərizədə onu təqdim edən fiziki şəxsin soyadı, adı, atasının adı, ünvanı, şəxsiyyətini təsdiqləyən sənəd, xahişin məzmunu və əlavə olunan sənədlər göstərilməlidir. Hüquqi şəxs müraciət etdikdə isə hüquqi şəxsin tam adı, ünvanı, qeydiyyatı haqqında şəhadətnamə ərizədə göstərilməlidir. Reyestr Xidmətinə təqdim olunan ərizəyə aşağıdakılar əlavə olunur:

- 1) hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün bu kitabın birinci fəslində göstərilmiş əsaslardan biri;
- 2) torpaq sahəsinin planı və ölçüsü;
- 3) torpaq sahəsində yerləşən bina, qurğu, tikililərin və başqa daşınmaz əmlakın (onların tərkib hissələrinin) texniki pasportu, plan-cizgisi;
- 4) dövlət rüsumunun ödənilməsi barədə qəbz.³¹

Hüquq əldə edənin adından başqa şəxs ərizə verirsə, etibarnamə notariat qaydasında təsdiqlənməlidir. Hüquqi şəxsin ərizəsi və onu təqdim edən nümayəndəsinə verilmiş etibarnamə həmin hüquqi şəxsin möhürü ilə təsdiqlənməlidir. Ərizəni verən şəxslər şəxsiyyəti təsdiqləyən sənəd təqdim etməlidirlər.

Hüquqların mövcudluğunu, əldə edilməsini, başqasına keçməsinə, məhdudlaşdırılmasını (yüklənməsini), onlara xitam verilməsini təsdiqləyən

³¹ Dövlət rüsumu haqqında informasiya kitaba əlavə olunub.

sənədlər hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün qanunla müəyyənləşdirilmiş tələblərə uyğun olmalıdır.

1) Hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün birinci fəsildə göstərilmiş əsaslar

Notariat qaydasında təsdiqlənən əqdlər

Yaşayış evinin, mənzilin, bağın, bağ evinin, qarajın, torpaq sahəsinin, başqa daşınmaz əmlakın özgəninkiləşdirilməsi və ya girov qoyulması haqqında əqdlər notariat qaydasında təsdiqlənərkən əmlakın özgəninkiləşdirilməsinə qadağanın olub-olmaması yoxlanılır.

Daşınmaz əmlakın özgəninkiləşdirilməsi və ya girov qoyulması haqqında əqdlər həmin əmlakın olduğu yer üzrə təsdiqlənir.

Notariat qaydasında təsdiqlənən əqdlərin məzmunu ifadə olunan sənədlər notariusə və ya icra hakimiyyəti orqanına³² azı iki nüsxədə təqdim olunmalı, nüsxələrdən biri notariusun və ya icra hakimiyyəti orqanının icraatında saxlanmalıdır.

Ər-arvaddan birinin daşınmaz əmlak üzərində sərəncam vermək barədə notariat qaydasında təsdiqi və (və ya) qeydiyyatı alınması zəruri olan əqdlərin bağlanması üçün o biri tərəfin notariat qaydasında təsdiqlənmiş razılığı lazımdır.

Notariusun verdiyi şəhadətnamələr

Vərəsəlik qaydasında əldə edilmiş daşınmaz əmlaka şəhadətnamələrin verilməsi qaydaları Mülki Məcəllənin 1321-1325-ci maddələri ilə müəyyən olunur.

Vərəsəlik hüququ haqqında şəhadətnamə mülki qanunvericiliklə müəyyənləşdirilmiş qaydada mirası qəbul etmiş vərəsələrin yazılı ərizəsi ilə bütün vərəsələrə və ya onların arzusundan asılı olaraq hər birinə ayrılıqda verilir.

Notarius qanun üzrə vərəsəlik hüququ haqqında şəhadətnamə verərkən sübutlar tələb etməklə miras qoyanın ölüm faktını, mirasın açıldığı yeri və vaxtı, şəhadətnamə verilməsi barədə ərizə ilə müraciət edən şəxslərin qanun üzrə vərəsəliyə çağırılmaları üçün əsasların olmasını, miras əmlakın tərkibini və olduğu yeri yoxlamalıdır.

³² Rayon, şəhər icra hakimiyyətləri nəzərdə tutulur.

Notarius vəsiyyətnamə üzrə vərəsəlik hüququ haqqında şəhadətnamə verərkən miras qoyanın ölüm faktını, vəsiyyətnamənin olmasını, mirasın açılma yerini və tarixini, miras əmlakın tərkibini, mirasda məcburi payı olan şəxslərin dairəsini yoxlamalıdır.

Ər-arvadın birgə yazılı ərizəsi əsasında onların birinə və ya hər ikisinə birgə nikah dövründə əldə edilmiş ümumi daşınmaz əmlakdakı paya görə mülkiyyət hüququ haqqında şəhadətnaməni yalnız əmlakın olduğu yerin notariusu verir. Şəhadətnamə ər-arvadın hər birinə həm nikahda olarkən, həm də nikah pozulduqdan sonra verilə bilər.

Açıq hərracdan yaşayış evlərinin alınmasını evin yerləşdiyi yerin notariusu əldə edənə bu barədə şəhadətnamə verməklə rəsmiləşdirməlidir.

Hərrac baş tutmadıqda yaşayış evinin əldə edilməsi barədə şəhadətnamə tələbkara verilir. Şəhadətnamə evin açıq hərrac yolu ilə satılması və ya hərracın baş tutmaması ilə əlaqədar olaraq evin tələbkara verilməsi barədə aktın surəti əsasında verilir.

ƏMDK-si ilə bağlı olan müqavilələr

Daşınmaz əmlak və eləcə də müəssisələr, binalar və tikililər (onların bir hissəsi) özəlləşdirmə qaydasında da əldə edilə bilər. Dövlət əmlakını özəlləşdirmə yolu ilə alan şəxslərin daşınmaz əmlaka olan hüquqları ƏMDK-si ilə bağlanmış alqı-satqı müqaviləsi əsasında daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində rəsmiləşdirilir.

Mənzil sertifikatı

QKDK-nın verdiyi *mənzil sertifikatı* aşağıdakı məcburi rekvizitləri özündə əks etdirməlidir:

- 1) sənədin adı olaraq "Mənzil sertifikatı" ifadəsi;
- 2) mənzil sertifikatının nömrəsi və seriyası;
- 3) adlı mənzil sertifikatının ilk sahibinin adı, soyadı, atasının adı;
- 4) emitentin adı, olduğu yer, emitentin rəhbəri və baş mühasibinin möhürlə təsdiqlənmiş imzaları;
- 5) ilk sahibin mənzil sertifikatını əldə etdiyi tarix;
- 6) tikilinin texniki göstəriciləri;
- 7) tikilinin istehlak göstəriciləri;
- 8) mənzil sertifikatının nominal dəyəri;

9) mənzil sertifikatı üzrə emitentin öhdəliyi (tikili sahəsinin ölçü vahidində kvadratmetrlə);

10) mənzil sertifikatının ödənilmə tarixi;

11) dövlət qeydiyyatı nömrəsi və tarixi.

Mənzil sertifikatı təminatlı olduqda onun üzərində təminatçı və təminat haqqında məlumat da göstərilməlidir. Təminatlı mənzil sertifikatları üzrə öhdəliklər girov (ipoteka; bundan sonra – girov), qarantıya və zəmanətlə təmin edilir.

Mənzil sertifikatının blankları bütün növ qiymətli kağız blanklarının hazırlanması və satışı fəaliyyətinə xüsusi razılıq (lisenziya) almış mətbəələrdə çap olunur.

Mənzil sertifikatının ən azı 3 qoruyucu əlaməti olmalıdır. Hər mənzil (tikinti sahəsi) üçün bir mənzil sertifikatı verilir.

Qeyd edilməlidir ki, təqdim olunmuş sənədlərdə mətnlər aydın yazılmalı, hüquqi və fiziki şəxslərin adları tam şəkildə göstərilməlidir. Pozulmuş, sonradan əlavə edilmiş, silinmiş sözlər və həqiqiliyi təsdiqlənməmiş başqa düzəlişlər olan, məzmununu birmənalı başa düşmək imkanı verməyən dərəcədə zədələnmiş sənədlər hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün qəbul edilmir.

2) Torpaq sahəsinin planı və ölçüsü

Torpaq sahəsinin planı və ölçüsünü (bundan sonra – plan və ölçü) DTXK və ya Reyestr Xidməti verir. “Torpaq sahəsinin planı və ölçüsü” tərtib olunur. DTXK-dan verilən plan və ölçü Azərbaycan dilində A3 formatlı xüsusi kağızda tərtib edilir. Plan və ölçü ciddi hesabat sənədidir və onun seriya nömrəsi olur. Plan və ölçü yaşayış məntəqələri hüduqlarında yerləşən torpaq sahələri və başqa torpaq sahələri (o cümlədən kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqlar) üzrə ayrıca tərtib edilir.

Reyestr Xidməti plan və ölçünü Azərbaycan dilində A4 formatlı xüsusi kağızda tərtib edir. Plan və ölçü ciddi hesabat sənədidir və onun seriya nömrəsi olur. Plan və ölçünü Reyestr Xidmətinin ərazi idarəsinin rəisi və həmin plan və ölçünü tərtib etmiş icraçı imzalayır, sənəd möhürlə təsdiqlənir (*Reyestrdən verilən plan və ölçü nümunəsi bu kitaba əlavə olunmuşdur*).

3) Torpaq sahəsində yerləşən bina, qurğu, tikililərin və başqa daşınmaz əmlakın (onların tərkib hissələrinin) texniki pasportu, plan-cizgisi

Daşınmaz əmlak obyektinin texniki pasportunu ƏMDK-nın Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinin ərazi idarələri³³ verir.

4) Dövlət rüsumu haqqında qəbz

Dövlət rüsumunun dərəcəsi haqqında məlumat bu kitaba 2-ci Əlavədə verilib.

B) Hüquqların dövlət qeydiyyatının rəsmiləşdirilməsi qaydaları

Daşınmaz əmlaka mülkiyyət və başqa əşya hüquqlarının əmələ gəlməsi və başqasına keçməsi Reyestr Xidmətindən verilən çıxarışla rəsmiləşdirilir. Dövlət reyestrindən çıxarış ciddi hesabat sənədidir və onun seriya nömrəsi olur. Çıxarışlar Azərbaycan dilində xüsusi kağızda çap olunur və 6 növ olur:

- 1) fərdi yaşayış və bağ evi üçün;
- 2) mənzil üçün;
- 3) qeyri-yaşayış binası, qurğular, kommunikasiyalar, qeyri-yaşayış sahələri, əmlak kompleksi kimi müəssisələr və onların filialları üçün;
- 4) çoxmərtəbəli yaşayış binası üçün;
- 5) torpaq, çoxillik əkmələr, meşə, su obyektləri (sututarlar) və yerin təkli üçün;
- 6) hüquqların yüklülüyü barədə.

Dövlət reyestrindən çıxarışda daşınmaz əmlakın növündən asılı olaraq aşağıdakılar göstərilir:

- Azərbaycan Respublikası Dövlət gerbinin təsviri;
- Dövlət Reyestri Xidmətinin adı;
- Hüquqların dövlət qeydiyyatı haqqında çıxarış blankının seriyası və nömrəsi;
- hüquq sahibi(-ləri) haqqında məlumat:

³³ AR Prezidentinin 2009-cu il 24 iyun tarixli 116 növrəli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş “Azərbaycan Respublikasının Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi haqqında Əsasnamə”.

- fiziki şəxs olduqda – onun soyadı, adı, atasının adı;
- hüquqi şəxs olduqda – onun tam adı (təşkilati-hüquqi forması);
- daşınmaz əmlakın adı (təsviri), ünvanı (olduğu yer);
- daşınmaz əmlak ümumi paylı mülkiyyətdə olduqda hər bir hüquq sahibinə məxsus paylar;
- hüququn növü;
- daşınmaz əmlakın reyestr nömrəsi;
- reyestr kitabının və onun vərəqinin nömrəsi;
- hüququn qeydiyyat nömrəsi və tarixi;
- dövlət reyestrindən çıxarışı təsdiqləyən vəzifəli şəxsin vəzifəsi, adının baş hərfi, soyadı və imzası;
- qeydiyyat icraçısının adının baş hərfi, soyadı və imzası.

Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindən çıxarış əmlak kompleksi kimi müəssisələr və onların filiallarına verildikdə, əmlakın tərkibi çıxarışın ayrılmaz hissəsi olan əlavədə göstərilir.

Daşınmaz əmlakın və ona aid hüquqların növündən asılı olaraq çıxarışa başqa məlumatlar da daxil edilə bilər.

Dövlət reyestrindən çıxarışı qeydiyyat orqanının rəhbəri imzalayır və möhürlə təsdiqləyir. Dövlət reyestrindən çıxarışın mətnində düzəlişlərə, pozulmalara, əlavə yazılara yol verilmir və belə çıxarışın hüquqi qüvvəsi yoxdur.

Dövlət reyestrindən çıxarış itirildikdə, məhv olduqda və ya yararsız hala düşdükdə, qanunvericilikdə müəyyən edilmiş qaydada dublikat verilir. Bu halda dövlət reyestrindən çıxarışın yuxarı sağ tərəfində iri hərflərlə “DUBLİKAT” ştampları vurulur və dövlət reyestrindən çıxarışı verən qeydiyyat orqanı rəhbərinin imzası və möhürü ilə təsdiqlənir.

Dövlət reyestrindən çıxarış itirildikdə, dublikatın alınması ilə bağlı ərizəyə mətbuatda çıxarışın itirilməsi ilə əlaqədar onun etibarsız hesab olunması barədə məlumatı əks etdirən qəzet səhifəsi, daxili işlər orqanlarının arayışı əlavə edilməlidir.

Dövlət reyestrindən çıxarış aşağıdakı şəxslərə verilir:

- 1) hüquq sahibinə – daşınmaz əmlak obyektinə olan mülkiyyət və başqa əşya hüquqları qeydiyyata alındıqda;
- 2) icarəyə götürənə – icarə qeydiyyata alındıqda (icarə hüququ rəsmiləşdirilərkən dövlət reyestrindən çıxarışda icarənin predmeti, müddəti, icarəyə götürən və icarəyə verən barədə məlumat qeyd edilir);

3) ipotekasaxlayana – ipoteka qeydiyyatına alındıqda (ipoteka hüququ rəsmiləşdirilərkən dövlət reyestrindən çıxarışda ipotekanın predmeti, ipoteka ilə təmin edilmiş borcun (öhdəliyin) icra müddəti, ipotekasaxlayan və ipotekaqoyan, ipoteka kağızı rəsmiləşdirildiyi halda isə eyni zamanda ipoteka kağızı barədə məlumat qeyd olunur);

4) daşınmaz əmlak ümumi mülkiyyətdə olduqda dövlət reyestrindən çıxarışda bütün hüquq sahibləri göstərilir və çıxarış hər bir mülkiyyətçiyə verilir.

Reyestr Xidmətindən arayışın verilməsi

Reyestr Xidməti qeydiyyatına alınmış daşınmaz əmlaka dair hüquqları təsdiqləmək üçün hüquq sahiblərinin müraciətləri əsasında 5 iş günü ərzində arayış verir. Tikintisi başa çatdırılmış tikililər üzrə aşağıdakı növdə arayış verilir:

- torpaq sahəsinə verilən arayış;
- bağı evi üçün verilən arayış;
- fərdi yaşayış evi üçün verilən arayış;
- mənzilə verilən arayış;
- qeyri-yaşayış sahəsinə verilən arayış;
- qeyri-yaşayış binasına verilən arayış;
- çoxmənzilli (çoxmərtəbəli) yaşayış binasına verilən arayış;
- əmlak kompleksi kimi müəssisəyə verilən arayış;
- müəssisə filialı üçün verilən arayış.

Arayışda aşağıdakılar göstərilir:

– hüquq sahibinin adı: hüquq sahibi fiziki şəxs olduqda – soyadı, adı, atasının adı; hüquq sahibi hüquqi şəxs olduqda – hüquqi şəxsin tam adı və ya təşkilati-hüquqi forması;

– daşınmaz əmlak obyektinin ünvanı (olduğu yer);

– mülkiyyətçilər haqqında məlumat: mülkiyyətçilər (adları); paylar (mülkiyyətçilərin payları), mülkiyyət hüququnun qeydiyyatı haqqında məlumat (mülkiyyətçilərin hüququnun qeydiyyat nömrəsi, qeydiyyat tarixi); hüququn qeydə alındığı reyestr kitabının və səhifəsinin nömrəsi);

– məhdudlaşdırılma (yüklülük) haqqında məlumat;

– “Arayış qeydiyyatına alındığı andan 20 (iyirmi) gün müddətində etibarlıdır” yazısı;

– xüsusi qeydlər.

1. Torpaq sahəsinə verilən arayışda əlavə olaraq aşağıdakı məlumatlar göstərilir:

– torpaq sahəsi haqqında məlumat: hüquqmüəyyənədicə sənəd üzrə torpaq sahəsi (ha); faktiki torpaq sahəsi (ha); məqsədli istifadə növü; normativ qiyməti (manatla);

– torpaq sahəsində mövcud olan sənədsiz tikili və qurğular haqqında məlumat;

– “Arayış dövlət notariat kontoruna özgəninkiləşdirmə (və ya ipoteka) müqaviləsinin rəsmiləşdirilməsi üçün verilmişdir” yazısı.

2. Bağ evi üçün tərtib edilən arayışda əlavə olaraq aşağıdakı məlumatlar göstərilir:

– yaşayış evləri haqqında məlumat: liter; tikildiyi il; mərtəbəliyi; yaşayış otaqlarının sayı; yaşayış sahəsi; köməkçi sahə (kv.m); ümumi sahə (kv.m); aşınma faizi.

Qeyd: Bağ evi (yarımçıq tikili) üçün arayışın “Tikintiyə icazə sənədləri üzrə yaşayış evləri haqqında məlumat” bölməsində əlavə olaraq tikilmə faizi göstərilir;

– həyətyanı tikililər haqqında məlumat: liter (sıra №-si); mərtəbəliyi; təyinatı (adı); ümumi sahə (kv.m); aşınma faizi.

Qeyd: Bağ evi (yarımçıq tikili) üçün Arayışın “Tikintiyə icazə sənədləri üzrə həyətyanı tikililər haqqında məlumat” bölməsində əlavə olaraq tikilmə faizi göstərilir;

– torpaq sahəsi haqqında məlumat: hüquqmüəyyənədicə sənəd üzrə torpaq sahəsi (ha); faktiki torpaq sahəsi (ha); tikintialtı torpaq sahəsi (ha); qanunsuz istifadə olunan torpaq sahəsi (ha); normativ qiyməti (manat);

– icazə sənədləri olmadan inşa edilmiş tikililər haqqında məlumat;

– “Arayış dövlət notariat kontoruna özgəninkiləşdirmə (və ya ipoteka) müqaviləsinin rəsmiləşdirilməsi üçün verilmişdir” yazısı.

3. Fərdi yaşayış evi üçün tərtib edilən arayışda əlavə olaraq aşağıdakı məlumatlar göstərilir:

– yaşayış evləri haqqında məlumat: liter; tikildiyi il; mərtəbəliyi; yaşayış otaqlarının sayı; yaşayış sahəsi (kv.m); köməkçi sahəsi (kv.m); ümumi sahə (kv.m); aşınma faizi.

Qeyd: Fərdi yaşayış evi (yarımçıq tikili) üçün Arayışın “Tikintiyə icazə sənədləri üzrə yaşayış evləri haqqında məlumat” bölməsində əlavə olaraq tikilmə faizi göstərilir;

– həyətyanı tikililər haqqında məlumat: liter (sıra №-si); mərtəbəliyi; təyinatı (adı); ümumi sahə (kv.m); aşınma faizi.

Qeyd: Fərdi yaşayış evi (yarımçıq tikili) üçün Arayışın “Tikintiyə icazə sənədləri üzrə həyətyanı tikililər haqqında məlumat” bölməsində əlavə olaraq tikilmə faizi göstərilir;

– torpaq sahəsi haqqında məlumat: hüquqmüəyyənədicə sənəd üzrə torpaq sahəsi (ha); faktiki torpaq sahəsi (ha); tikintialtı torpaq sahəsi (ha); qanunsuz istifadə olunan torpaq sahəsi (ha); normativ qiyməti (manatla);

– icazə sənədləri olmadan inşa edilmiş tikililər haqqında məlumat;

– “Arayış dövlət notariat kontoruna özgəninkiləşdirmə (və ya ipoteka) müqaviləsinin rəsmiləşdirilməsi üçün verilmişdir” yazısı.

4. Mənzilə tərtib edilən arayışda əlavə olaraq aşağıdakı məlumatlar göstərilir:

– mənzil haqqında məlumat: mənzilin yerləşdiyi binanın tikildiyi il; mənzilin yerləşdiyi binanın mərtəbəliyi; mənzilin mərtəbəsi; mənzilin yaşayış otaqlarının sayı; mənzilin yaşayış sahəsi (kv.m); mənzilin köməkçi sahəsi (kv.m); mənzilin ümumi sahəsi (kv.m); mənzilin aşınma faizi.

Qeyd: Mənzil (yarımçıq tikili) üçün Arayışın “Tikintiyə icazə sənədləri üzrə mənzil haqqında məlumat” bölməsində əlavə olaraq tikilmə faizi göstərilir;

– icazə sənədləri olmadan inşa edilmiş tikililər haqqında məlumat;

– “Arayış dövlət notariat kontoruna özgəninkiləşdirmə (və ya ipoteka) müqaviləsinin rəsmiləşdirilməsi üçün verilmişdir” yazısı.

5. Qeyri-yaşayış sahəsinə tərtib edilən arayışda əlavə olaraq aşağıdakı məlumatlar göstərilir:

– hüquqmüəyyənədicə sənəd haqqında məlumat: sənədin adı; sənədi verən təşkilat; sənədin nömrəsi; sənədin tarixi;

– qeyri-yaşayış sahəsinin texniki göstəriciləri haqqında məlumat: qeyri-yaşayış sahəsinin yerləşdiyi binanın tikildiyi il; qeyri-yaşayış sahəsinin yerləşdiyi binanın mərtəbəliyi; qeyri-yaşayış sahəsinin mərtəbəsi (yerləşdiyi mərtəbə); ümumi sahə (kv.m); əsas sahə (kv.m); köməkçi sahə (kv.m); aşınma faizi.

Qeyd: Qeyri-yaşayış sahəsi (yarımçıq tikili) üçün Arayış “Tikintiyə icazə sənədləri üzrə qeyri-yaşayış sahəsi haqqında məlumat” bölməsində əlavə olaraq tikilmə faizi göstərilir;

– icazə sənədləri olmadan inşa edilmiş tikililər haqqında məlumat;

– “Arayış dövlət notariat kontoruna özgəninkiləşdirmə (və ya ipoteka) müqaviləsinin rəsmiləşdirilməsi üçün verilmişdir” yazısı.

6. Qeyri-yaşayış binasına tərtib edilən arayışda əlavə olaraq aşağıdakı məlumatlar göstərilir:

– hüquqmüəyyənədicə sənəd haqqında məlumat: sənədin adı; sənədi verən təşkilat; sənədin nömrəsi; sənədin tarixi;

– qeyri-yaşayış binasının texniki göstəriciləri haqqında məlumat: binanın tikildiyi il; mərtəbəliyi; ümumi sahə (kv.m); əsas sahə (kv.m); köməkçi sahə (kv.m); aşınma faizi.

Qeyd: Qeyri-yaşayış binası (yarımçıq tikili) üçün Arayışın “Tikintiyə icazə sənədləri üzrə qeyri-yaşayış binası haqqında məlumat” bölməsində əlavə olaraq tikilmə faizi göstərilir;

– torpaq sahəsi haqqında məlumat: hüquqmüəyyənədicə sənəd üzrə torpaq sahəsi (ha); faktiki torpaq sahəsi (ha); tikintialtı torpaq sahəsi (ha); qanunsuz istifadə olunan torpaq sahəsi (ha); normativ qiyməti (manat);

– icazə sənədləri olmadan inşa edilmiş tikililər haqqında məlumat;

– “Arayış dövlət notariat kontoruna özgəninkiləşdirmə (və ya ipoteka) müqaviləsinin rəsmiləşdirilməsi üçün verilmişdir” yazısı.

7. Çoxmənzilli (çoxmərtəbəli) yaşayış binasına tərtib edilən arayışda əlavə olaraq aşağıdakı məlumatlar göstərilir:

– hüquqmüəyyənədicə sənəd haqqında məlumat: sənədin adı; sənədi verən təşkilat; sənədin nömrəsi; sənədin tarixi;

– çoxmərtəbəli (çoxmənzilli) yaşayış binası haqqında məlumat: binanın tikildiyi il; mərtəbəliyi; ümumi sahəsi (kv.m); yaşayış sahəsi üzrə (kv.m) mənzillərin sayı, ümumi yaşayış sahəsi (kv.m), köməkçi sahə (kv.m); qeyri-yaşayış sahəsi üzrə – əsas sahə (kv.m), köməkçi sahə (kv.m); aşınma faizi.

Qeyd: Çoxmərtəbəli (çoxmənzilli) yaşayış binası (yarımçıq tikili) üçün Arayışın “Tikintiyə icazə sənədləri üzrə çoxmərtəbəli (çoxmənzilli) yaşayış binası haqqında məlumat” bölməsində əlavə olaraq Tikilmə faizi göstərilir;

- torpaq sahəsi haqqında məlumat: hüquqmüəyyənədicə sənəd üzrə torpaq sahəsi (ha); faktiki torpaq sahəsi (ha); tikintialtı torpaq sahəsi (ha); qanunsuz istifadə olunan torpaq sahəsi (ha); normativ qiyməti (manatla);
- icazə sənədləri olmadan inşa edilmiş tikililər haqqında məlumat;
- “Arayış dövlət notariat kontoruna özgəninkiləşdirmə (və ya ipoteka) müqaviləsinin rəsmiləşdirilməsi üçün verilmişdir” yazısı;
- çoxmərtəbəli (çoxmənzilli) yaşayış binasının tərkib hissəsi olan mənzillərdən (qeyri-yaşayış sahələrindən), heç olmazsa, birinə başqa şəxsin mülkiyyət hüququ yaranarsa, binaya bütövlükdə deyil, ümumi paylı mülkiyyət hüququ əsasında reyestrdən arayış verilir.

8. Əmlak kompleksi kimi müəssisəyə tərtib edilən arayışdakılardan əlavə aşağıdakı məlumatlar göstərilir:

- hüquqmüəyyənədicə sənəd haqqında məlumat: sənədin adı; sənədi verən təşkilat; sənədin nömrəsi; sənədin tarixi.
- əmlak kompleksi kimi müəssisənin tərkibi haqqında məlumat: liter; binanın tikildiyi il; mərtəbəliyi; adı; təyinatı; ümumi sahə (kv.m); tikintialtı sahə (kv.m); aşınma faizi.

Qeyd: Əmlak kompleksi kimi müəssisə (yarımçıq tikili) üçün Arayışın “Tikintiyə icazə sənədləri üzrə əmlak kompleksi kimi müəssisə haqqında məlumat” bölməsində əlavə olaraq tikilmə faizi göstərilir;

- torpaq sahəsi haqqında məlumat: hüquqmüəyyənədicə sənəd üzrə torpaq sahəsi (ha); faktiki torpaq sahəsi (ha); tikintialtı torpaq sahəsi (ha); qanunsuz istifadə olunan torpaq sahəsi (ha); normativ qiyməti (manatla);
- icazə sənədləri olmadan inşa edilmiş tikililər haqqında məlumat;
- “Arayış dövlət notariat kontoruna özgəninkiləşdirmə (və ya ipoteka) müqaviləsinin rəsmiləşdirilməsi üçün verilmişdir” yazısı.

9. Müəssisə filialı üçün tərtib edilən arayışda əlavə olaraq aşağıdakı məlumatlar göstərilir:

- hüquqmüəyyənədicə sənəd haqqında məlumat: sənədin adı; sənədi verən təşkilat; sənədin nömrəsi; sənədin tarixi;
- müəssisə filialının tərkibi haqqında məlumat: liter; binanın tikildiyi il; mərtəbəliyi; adı; təyinatı; ümumi sahə (kv.m); tikintialtı sahə (kv.m); aşınma faizi.

Qeyd: Müəssisə filialı (yarımçıq tikili) üçün Arayışın “Tikintiyə icazə sənədləri üzrə müəssisə filialı haqqında məlumat” bölməsində əlavə olaraq tikilmə faizi göstərilir.

- torpaq sahəsi haqqında məlumat: hüquqmüəyyənədiçi sənəd üzrə torpaq sahəsi (ha); faktiki torpaq sahəsi (ha); tikintialtı torpaq sahəsi (ha); qanunsuz istifadə olunan torpaq sahəsi (ha); normativ qiyməti (manatla);
- icazə sənədləri olmadan inşa edilmiş tikililər haqqında məlumat;
- “Arayış dövlət notariat kontoruna özgəninkiləşdirmə (və ya ipoteka) müqaviləsinin rəsmiləşdirilməsi üçün verilmişdir” yazısı.

Torpaq sahəsini yüklü edən hüququn əldə edilməsinə və ya ləğvinə, yaxud belə hüququn məzmununun və ya növbəliyinin dəyişdirilməsinə dair tələbi təmin etmək üçün hüquq sahibinin xeyrinə tikintisi başa çatdırılmamış daşınmaz əmlak və ya onun tərkib hissəsi üzərində mülkiyyət və başqa əşya hüquqları reyestrədə qabaqcadan qeydiyyatı alınır və arayışla rəsmiləşdirilir. Tikintisi başa çatdırılmamış aşağıdakı tikililər üzrə arayış verilir:

- 1) fərdi yaşayış evinə;
- 2) bağ evinə;
- 3) mənzilə;
- 4) qeyri-yaşayış binasına;
- 5) qeyri-yaşayış sahəsinə;
- 6) əmlak kompleksi kimi müəssisəyə;
- 7) müəssisə filialına;
- 8) çoxmənzilli (çoxmərtəbəli) yaşayış binasına.

“Hüquqların qabaqcadan qeydiyyatı barədə Arayış”da göstərilən məlumatlara daxildir:

- arayış verilən hüquq sahibi;
- üzərində hüquq qeydiyyatı alınan daşınmaz əmlakın adı;
- hüquq obyektinin ünvanı (olduğu yer);
- daşınmaz əmlak üzərində qeydiyyatı alınan hüququn növü;
- üzərində hüquq qeydiyyatı alınan daşınmaz əmlaka reyestr nömrəsi;
- hüquq sahibləri bölməsində: daşınmaz əmlakın hüquq sahiblərinin (payçıların) adları; hər bir hüquq sahibinin payı; hər bir payçının daşınmaz əmlak üzərindəki hüququnun qeydiyyat nömrəsi və tarixi.

“Daşınmaz əmlak üzərindəki hüquq daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində (*reyestr kitabının nömrəsi*), nömrəli reyestr kitabının (*reyestr*

kitabının səhifəsinin nömrəsi) nömrəli vərəqində qabaqcadan qeydiyyatata alınmışdır” yazısı.

10, 11. Fərdi yaşayış və bağ evinə verilən arayışda əlavə olaraq aşağıdakı məlumatlar göstərilir:

- fərdi yaşayış və bağ evinin yerləşdiyi torpaq sahəsinin ölçüsü;
- fərdi yaşayış və bağ evinin yerləşdiyi torpaq sahəsi üzərində qeydiyyatata alınan hüququn növü;
- “Yaşayış evinin tikintiyə icazə sənədləri üzrə nəzərdə tutulan göstəriciləri” bölməsi: liter; literlər üzrə yaşayış evlərindəki otaqların sayı, literlər üzrə yaşayış evinin ümumi sahəsi (kv.m); literlər üzrə yaşayış evinin yaşayış sahəsi.

12. Mənzilə verilən arayışda əlavə olaraq aşağıdakı məlumatlar göstərilir:

“Tikintiyə icazə sənədləri üzrə mənzilin nəzərdə tutulan göstəriciləri” bölməsi: mənzilin yerləşdiyi girişin nömrəsi; mənzilin yerləşdiyi mərtəbə; mənzildəki otaqların sayı; mənzilin ümumi sahəsi (kv.m), mənzilin yaşayış sahəsi (kv.m).

13. Qeyri-yaşayış binasına verilən arayışda əlavə olaraq aşağıdakı məlumatlar göstərilir:

- qeyri-yaşayış binasının yerləşdiyi torpaq sahəsinin ölçüsü (ha);
- qeyri-yaşayış binasının yerləşdiyi torpaq sahəsi üzərində qeydiyyatata alınan hüququn növü;
- “Qeyri-yaşayış binasının tikintiyə icazə sənədləri üzrə nəzərdə tutulan göstəriciləri” bölməsi: qeyri-yaşayış binasının mərtəbələrinin sayı; qeyri-yaşayış sahəsinin ümumi sahəsi (kv.m); qeyri-yaşayış sahəsinin əsas sahəsi (kv.m).

14. Qeyri-yaşayış sahəsinə verilən arayışda əlavə olaraq aşağıdakı məlumatlar göstərilir:

“Qeyri-yaşayış sahəsinin tikintiyə icazə sənədləri üzrə nəzərdə tutulan göstəriciləri” bölməsi: qeyri-yaşayış sahəsinin yerləşdiyi mərtəbə; qeyri-yaşayış sahəsinin ümumi sahəsi (kv.m); qeyri-yaşayış sahəsinin əsas sahəsi (kv.m).

15, 16. Əmlak kompleksi kimi müəssisəyə verilən arayışda əlavə olaraq aşağıdakı məlumatlar göstərilir:

– əmlak kompleksi kimi müəssisənin yerləşdiyi torpaq sahəsinin ölçüsü (ha);

– əmlak kompleksi kimi müəssisənin yerləşdiyi torpaq sahəsi üzərində qeydiyyatata alınan hüququn növü;

– “Əmlak kompleksi kimi müəssisənin tikintiyə icazə sənədləri üzrə nəzərdə tutulan göstəriciləri” bölməsi: əmlak kompleksi kimi müəssisənin ümumi sahəsi (kv.m); əmlak kompleksi kimi müəssisənin əsas sahəsi (kv.m);

– hüquqların qabaqcadan qeydiyyatı barədə daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindən Arayışa əlavənin “Əmlak kompleksi kimi müəssisənin tikintiyə icazə sənədləri üzrə nəzərdə tutulan göstəriciləri” bölməsi: liter; adı (təyinatı) – əmlak kompleksi kimi müəssisənin tərkibinə daxil olan tikili və ya qurğunun adı (təyinatı); əmlak kompleksi kimi müəssisənin tərkibinə daxil olan tikili və ya qurğunun ümumi sahəsi (kv.m); əmlak kompleksi kimi müəssisənin tərkibinə daxil olan tikili və ya qurğunun əsas sahəsi (kv.m).

17, 18. Müəssisə filialına verilən arayışda əlavə olaraq aşağıdakı məlumatlar göstərilir:

– müəssisə filialının yerləşdiyi torpaq sahəsinin ölçüsü (ha);

– müəssisə filialının yerləşdiyi torpaq sahəsi üzərində qeydiyyatata alınan hüququn növü;

– “Müəssisə filialının tikintiyə icazə sənədləri üzrə nəzərdə tutulan göstəriciləri” bölməsi: müəssisə filialının ümumi sahəsi (kv.m); müəssisə filialının əsas sahəsi (kv.m); hüquqların qabaqcadan qeydiyyatı barədə daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindən Arayışa əlavənin “Müəssisə filialının tikintiyə icazə sənədləri üzrə nəzərdə tutulan göstəriciləri” bölməsi: liter; adı (təyinatı) – müəssisə filialının tərkibinə daxil olan tikili və ya qurğunun adı (təyinatı); müəssisə filialının tərkibinə daxil olan tikili və ya qurğunun ümumi sahəsi (kv.m); müəssisə filialının tərkibinə daxil olan tikili və ya qurğunun əsas sahəsi (kv.m).

19. Çoxmərtəbəli (çoxmənzilli) yaşayış binasına verilən arayışda əlavə olaraq aşağıdakı məlumatlar göstərilir:

– çoxmərtəbəli (çoxmənzilli) yaşayış binasının yerləşdiyi torpaq sahəsinin ölçüsü (ha);

– çoxmərtəbəli (çoxmənzilli) yaşayış binasının yerləşdiyi torpaq sahəsi üzərində qeydiyyatata alınan hüququn növü;

– “Çoxmərtəbəli (çoxmənzilli) yaşayış binasının tikintiyə icazə sənədləri üzrə nəzərdə tutulan göstəriciləri” bölməsi: mərtəbəliyi; girişlərin sayı; mənzillərin sayı; ümumi sahəsi (kv.m); yaşayış sahəsi (kv.m); qeyri-yaşayış sahəsi (kv.m).

Hüquqların qabaqcadan qeydiyyatı barədə daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindən yüklülük Arayışında göstərilən məlumatlar:

– xeyrinə hüquq yüklü edilən şəxslər – ipoteka saxlayan, icarəyə götürən və s. şəxslərin adları;

– hüququ yüklü edilən şəxslər – ipotekaya qoyan, icarəyə verən və s. şəxslərin adları;

– yüklü edilən əmlakın (əmlak hissəsinin) adı və ünvanı – yüklü edilən daşınmaz əmlak obyektinin təsviri;

– yüklülüyün növü – ipoteka, icarə və s.

Borcun (öhdəliyin) mahiyyəti və icra müddəti – əsas müqavilədən yaranan və icrası yüklülükə tam, yaxud qismən təmin edilən borc və başqa öhdəliklər və onların icra müddəti.

Hüququn əvvəlki yüklülüyü – əvvəlki ipoteka saxlayanın, icarəyə götürənin və s. adı, yüklülük müqaviləsinin rekvizitləri.

İpoteka kağızının verilməsi haqqında məlumat – ipoteka hüququnu təsbit edən qiymətli kağızın rekvizitləri.

“Arayış qeydiyyatata alındığı andan 20 (iyirmi) gün müddətində etibarlıdır” yazısı.

Çoxmərtəbəli (çoxmənzilli) yaşayış binasının tərkib hissəsi olan mənzillərdən (qeyri-yaşayış sahələrindən), heç olmazsa, birinə başqa şəxsin mülkiyyət hüququ yaranarsa, binaya bütövlükdə deyil, ümumi paylı mülkiyyət hüququ əsasında daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindən arayış verilir.

Normativ hüquqi aktlarda baş verən dəyişikliklərdən asılı olaraq arayışda nəzərdə tutulan məlumatların strukturuna zəruri əlavələr edilə və dəyişikliklər aparıla bilər.

Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindən arayışı əldə etmək üçün hüquq sahibi Reyestr Xidmətinin uyğun ərazi idarəsinə ərizə ilə müraciət etməlidir. Hüquq sahibi fiziki şəxs olduqda ərizəyə şəxsiyyətini təsdiqləyən sənədi,

hüquqi şəxs olduqda isə onun dövlət qeydiyyatı haqqında şəhadətnaməsinin surətini və nümayəndəsinin səlahiyyətini təsdiq edən sənədi əlavə etməlidir. Bələdiyyələr bələdiyyə sədrinin imzaladığı möhürlənmiş ərizəni və bələdiyyə nümayəndəsinin səlahiyyətini təsdiqləyən etibarnaməni təqdim etməlidirlər.

Daşınmaz əmlak üzərində hüquq sahibi olmayan şəxs ərizədə arayışın əldə edilməsinin məqsədini göstərməlidir. Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində üzərində hüquqlar qeydiyyata alınmış daşınmaz əmlaklara dair arayışı idarənin rəhbəri imzalayır və arayış möhürlə təsdiqlənir.

Arayışı hüquq sahibinə və ya onun vəkil etdiyi şəxsə icraçı təqdim edərkən qeydə alır. Arayışı almaq hüququ olan şəxs şəxsiyyətini təsdiqləyən sənədi təqdim etməklə jurnalda imza edir, tarix qoyur və bundan sonra ona arayış verilir. Arayışın etibarlı olma müddəti 20 gündür. Arayış hazırlandıqdan sonra (hazırlanmanın son icra tarixindən etibarən) 1 (bir) ay müddətində götürülməzsə, arayış ləğv edilir və işə alınaraq arxivə təhvil verilir. Ərizəçi yeni arayış almaq üçün yenidən ərizə ilə müraciət etməlidir. Arayış yararsız hala düşdükdə (bu halda arayış onu verən idarəyə qaytarılır) və ya itirildikdə hüquq subyektinin müraciəti əsasında yeni arayış tərtib edilir və üzərinə "DUBLİKAT" ştampı vurulur.

Ərizəçi arayışın müddətini uzatmaq istədiyi halda arayışın etibarlılıq müddəti bitdikdən sonra 10 (on) iş günü müddətində arayış qaytarılır, dövlət reyestrində saxlanan məlumatlarda dəyişiklik olma-dığı halda 3 (üç) iş günü müddətində üzərinə "Vaxtı uzadılmışdır" sözləri və yeni qeydiyyat tarixi yazılıb möhürlə təsdiqlənərək 20 (iyirmi) gün müddətinə uzadılır. Arayışda göstərilən məlumatlarda dəyişiklik olarsa, arayışda düzəlişlər edilərək möhürlə təsdiqlənir, bu mümkün olmadıqda isə, yeni arayış tərtib edilir. Arayışın etibarlılıq müddəti bir dəfə uzadıla bilər.

Hüquq sahibinin sorğusuna əsasən ona məxsus daşınmaz əmlak haqqında Reyestr Xidmətinin başqa şəxslərə verdiyi arayışlar barədə məlumat sorğu verildiyi gün iş vaxtı ərzində hüquq sahibinə verilməlidir.

C) Dövlət reyestrinin aparılması qaydası

1. Hüquqların dövlət qeydiyyatı

Hüquqların dövlət qeydiyyatı aşağıdakı qaydada aparılır:

– qanunvericiliyə uyğun olaraq hüquqların dövlət qeydiyyatı haqqında ərizənin və ərizəyə əlavə olunan sənədlərin, o cümlədən dövlət rüsumunun ödənilməsi haqqında qəbzın qəbul edilməsi;

– daxil olmuş sənədlərdə göstərilən məlumatın dövlət reyestrində saxlanan məlumata uyğunluğunun yoxlanması;

– bəyan olunan hüquqlarla qeydiyyata alınmış hüquqlar arasında ziddiyyətlərin, hüquqların dövlət qeydiyyatından imtina edilməsi və ya hüquqların dövlət qeydiyyatının dayandırılması üçün başqa əsasların olub-olmamasının müəyyən edilməsi;

– hüquqların dövlət qeydiyyatından imtina edilməsi və ya qeydiyyatın dayandırılması üçün əsas olmadığı halda təsdiqləyici sənədlər üzərində qeydlərin yazılması və dövlət reyestrinə uyğun məlumatın daxil edilməsi.

Reyestr Xidməti imtina və qeydiyyatın dayandırılması halları istisna olmaqla, ərizənin və ona əlavə edilən sənədlərin təqdim edildiyi gündən **20 gündən** gec olmayaraq daşınmaz əmlak üzərində hüquqları dövlət qeydiyyatına alır. Hüquqların dövlət qeydiyyatı ərizələrin qəbul edilmə ardıcılığı ilə aparılır. Daşınmaz əmlak üzərində hüquqların məhdudlaşdırılmasının (yüklülüyünün) dövlət qeydiyyatı həmin daşınmaz əmlak üzərində əvvəl yaranmış hüquqların dövlət reyestrində qeydiyyata alındığı təqdirdə aparılır.

2. Dövlət reyestrinin aparılması

Dövlət reyestrinin aparılması dedikdə, daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququ və başqa əşya hüquqları, bu hüquqların əmələ gəlməsi, məhdudlaşdırılması (yüklənməsi) və başqasına keçməsi, onlara xitam verilməsi barədə məlumatların dövlət reyestrinə daxil edilməsi başa düşülür.

Dövlət reyestrinin strukturu bölmələrdən, bölmələr isə fəsillərdən ibarətdir. Bölmə hər bir daşınmaz əmlak obyektı üzərində hüquqlar dövlət qeydiyyatına alınarkən tərtib olunmağa başlanır. Dövlət reyestrində aşağıdakı daşınmaz əmlak barədə məlumat saxlanan (göstərilən) bölmələr var:

– torpaq sahələri, torpaqla möhkəm bağlı olan bütün obyektlər, o cümlədən su obyektləri (sututarlar), meşələr, çoxillik əkinlər, binalar, qurğular, qeyri-yaşayış sahələri, mənzillər, fərdi yaşayış və bağ evləri, əmlak kompleksi kimi müəssisələr, kommunikasiyalar;

– yer təkisi sahələri.

Üzərində mülkiyyət hüququ qeydiyyatata alınan torpaq sahəsi onda yerləşən daşınmaz əmlakla birgə vahid daşınmaz əmlak obyektini kimi qeydiyyatata alınır. Dövlət reyestrinin bölmələri elə ardıcılıqla düzülür ki, ilk olaraq torpaq sahələri, sonra isə torpaq sahəsi ilə möhkəm bağlı olan bütün obyektlər əks etdirilsin. Ayrı-ayrı mənzillər, qeyri-yaşayış sahələrinə aid bölmələr həmin mənzillərin və qeyri-yaşayış sahələrinin daxil olduğu binalara və qurğulara aid bölmələrdən sonra gəlir.

Daşınmaz əmlak obyektinin bölünməsi, birləşməsi və ayrılması nəticəsində yaranan yeni obyektlər barədə məlumat dövlət reyestrinin yeni bölmələrində yazılır. Belə obyektlər üçün yeni reyestr nömrələri verilir və hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün əsas olan sənədlər saxlanan yeni qovluqlar tərtib olunur. Dövlət reyestrinin yeni bölmələrində və qovluqlarında əvvəllər mövcud olmuş daşınmaz əmlaka aid bölmələrə və qovluqlara istinad olunmalıdır.

Dövlət reyestrinin hər bölməsi aşağıda göstərilən üç fəsildən ibarətdir:

1) obyektin ünvanı (olduğu yer), adı (növu), sahəsi, onun təyinatı və başqa zəruri məlumatlar;

2) mülkiyyət və başqa əşya hüquqları, hüquq sahibinin adı, fiziki şəxsin şəxsiyyət vəsiqəsindən məlumat və hüquqi şəxsin rekvizitləri; hüquq sahibinin göstərdiyi ünvan, payın miqdarı, hüququ təsdiqləyən sənədlərin adı və başqa zəruri məlumatlar;

3) mülkiyyət və başqa əşya hüquqlarının məhdudlaşdırılması (servitut, ipoteka, uzufrukt, etibarlı idarəetmə, icarə, istifadə, lizinq, daşınmaz əmlak üzərinə həbs qoyulması, daşınmaz əmlaka dair tələblər və s.), məhdudliyyətin qüvvədə olduğu müddət, xeyrinə hüquq məhdudlaşdırılmış şəxslər, məhdudliyyətin yaranmasına əsas olan sənədin adı, onun qüvvədə olma tarixi, əqdlər üzrə öhdəliklərin icrasının şərtləri və müddəti.

Dövlət reyestrinin fəsiləri ayrıca vərəqdə (vərəqlərdə) yerləşdirilir və elə ardıcılıqla düzülür ki, ilk olaraq konkret daşınmaz əmlak obyektinin təsviri barədə məlumatlar, onun ardınca bu daşınmaz əmlak obyektini üzrə qeydiyyatata alınan hüquq, həmin hüquq sahibi və hüquqların qeydiyyatı üçün əsas olan sənədlər barədə məlumatlar, sonda isə bu hüququn məhdudlaşdırılması barədə məlumatlar göstərilir (bundan sonra – uyğun olaraq I, II və III fəsilələr).

Ərizə jurnalı (ərizələrin qeydiyyat kitabı) və hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün əsas olan sənədlər daxil edilən qovluqlar dövlət reyestrinin ayrılmaz tərkib hissəsidir. Ərizə jurnalında aşağıdakılar barədə məlumat göstərilir:

1) ərizəçilər, xahişin məzmunu, daşınmaz əmlaka dair sənədlər, hüquq sahibləri;

2) hüquqların dövlət qeydiyyatı haqqında verilmiş çıxarışlar;

3) dövlət reyestrindən arayışlar və onları almış şəxslər.

Hüquqa, onun məhdudlaşdırılmasına və daşınmaz əmlak obyektinə barədə əqdlərə dair hər bir yazıya (qeydə) ərizə jurnalındakı hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün qəbul edilmiş ərizənin qeydiyyat nömrəsi verilir.

Dövlət reyestri paralel olaraq aşağıdakı vasitələr üzərində əks etdirilir:

– kompüterdən istifadə etmədən istənilən yazı üsulu ilə kağız (yazılı sənədlər) üzərində;

– kompüterdən istifadə etməklə elektron daşıyıcıları (disk, disket və s.) üzərində.

Dövlət reyestrinin kağız üzərində və elektron daşıyıcısındakı yazılar bir-birinə uyğun gəlmədikdə kağız üzərindəki məlumata üstünlük verilir. Dövlət reyestrindəki yazılarla hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün əsas olan sənədlər arasında uyğunsuzluq olanda sənədlərə üstünlük verilir.

Dövlət reyestri, ərizə jurnalı və hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün əsas olan sənədlərin daxil edildiyi qovluqlar daimi saxlanılır. Onların tam və ya qismən məhv edilməsi, yaxud onlardan hər hansı sənədlərin çıxarılması yolverilməzdir.

Ç) Hüquqların dövlət qeydiyyatının dayandırılması və qeydiyyatdan imtina

Hüquqların dövlət qeydiyyatının dayandırılması

Reyestr Xidmətinin sənədlərin həqiqiliyinə ciddi şübhəsi varsa, qeydiyyat bir ay müddətinə dayandırıla bilər. Qeydiyyatın dayandırılması

əsaslandırılmalı və 48 saat ərzində ərizəçiyə yazılı şəkildə bildirilməlidir. Bu halda vəzifəli şəxs şübhə doğuran sənədlərə dair dövlət orqanlarına sorğular göndərməli və həmin sorğulara cavab 10 gün müddətində verilməlidir. Bu cür sorğulara vaxtında cavab verməyən vəzifəli şəxslər inzibati məsuliyyətə cəlb edirlər.

Hüquqların dövlət qeydiyyatına alınması hüquq əldə edənin, əqdin tərəfinin və ya onların vəkil etdikləri şəxsin ərizəsi əsasında bir aydan artıq olmayan müddətə dayandırılı bilər. Ərizədə hüquqların dövlət qeydiyyatının dayandırılmasının səbəbləri göstərilməlidir. Belə ərizənin verilməsi hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün nəzərdə tutulmuş müddətin axımını dayandırır.

Qeydiyyata təqdim olunmuş sənədlərin saxta olması təsdiqlənsə, Reyestr Xidməti hüquqların dövlət qeydiyyatına alınmasından imtina barədə ərizəçiyə bildirməli və ərizə jurnalında bu barədə qeydlər etməlidir.

Bir ay müddətində daşınmaz əmlak üzərinə həbs qoyulması, barəsində əqdlərin bağlanmasına qadağa qoyulması və ya qeydiyyata alınmalı olan hüquq barəsində mübahisə edən başqa maraqlı şəxsdən şikayət verilməsi haqqında məhkəmədən məlumat daxil olduqda qeydiyyat məhkəmədə iş həll olunanaqək dayandırılır.

Ərizə jurnalında hüquqların dövlət qeydiyyatının dayandırılması barədə qeydlər edilməlidir.

Hüquqların dövlət qeydiyyatından imtina

Hüquqların dövlət qeydiyyatına alınmasından aşağıdakı hallarda imtina edilə bilər:

– dövlət qeydiyyatı barədə müraciət olunan hüquq “Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında” Qanuna əsasən dövlət qeydiyyatına alınmalı deyilsə;

– hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün notariat qaydasında təsdiqlənməsi tələb olunmayan sənədlərin forması və məzmunu qanunvericiliklə müəyyən edilmiş tələblərə uyğun deyilsə;

– hüquqların dövlət qeydiyyatı barədə ərizəni verməyə ixtiyarı olmayan şəxs müraciət etdikdə;

– daşınmaz əmlaka hüququn yaranması barədə icra hakimiyyəti və ya bələdiyyə orqanının aktı qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada etibarsız hesab olunduqda;

– daşınmaz əmlak barəsində təsdiqləyici sənəd vermiş şəxsin həmin əmlak üzərində hüquqa dair sərəncam vermək səlahiyyəti olmadıqda;

– qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş qeydiyyatın dayandırılmasına səbəb olan hallar aradan qaldırılmadıqda.

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

D) Dövlət reyestrində düzəlişlər aparılması

Reyestr xidməti hüquqların dövlət qeydiyyatı zamanı buraxılan texniki səhvləri, onları aşkarladığı və ya bu barədə maraqlı şəxslərdən ərizə aldığı gündən üç gün müddətində aradan qaldırır. Hüquqların dövlət qeydiyyatı zamanı yaranan münasibətlərin maraqlı iştirakçılarna səhvlərin aradan qaldırılması barədə 48 saat müddətində yazılı məlumat verilməlidir.

Hüquqların dövlət qeydiyyatı zamanı buraxılan texniki səhvlərin düzəlişi hüquq sahiblərinə və ya üçüncü şəxslərə ziyan vurmayaacağı və ya onların qanuni mənafeələrini pozmayacağı güman etməyə əsas olduğu halda aparılır. Hüquq sahibi və ya üçüncü şəxs etiraz edirsə, belə düzəlişlər məhkəmənin qərarı əsasında aparılır.

Dövlət reyestrinin məzmunu torpaq sahəsi üzərində hüquqa və ya həmin hüququn məhdudlaşdırılmasına dair gerçək hüquqi vəziyyətə uyğun gəlməyə bilər. Bu halda aşağıda göstərilən şəxslər dövlət reyestrində qeyddə düzəliş aparılması üçün belə düzəlişlə hüququna toxunulan şəxsdən razılıq verməsini tələb edə bilər:

– hüququ qeydə alınmayan və ya düzgün qeydə alınmayan şəxs;

– mövcud olmayan yüklənmə haqqında qeydin daxil edilməsi ilə hüququ pozulmuş şəxs.

Belə halda dövlət reyestrinin mötəbərliyinə etiraz edilə bilər.

Dövlət reyestrinə etirazla bağlı qeydin daxil edilməsi məhkəmənin qərarı və ya reyestrə düzəliş aparılması ilə hüququna toxunulan şəxsin razılığı ilə həyata keçirilir.

Dövlət reyestrinə daxil edilmiş məlumatlarda yol verilən cüzi dəyişikliklər, yəni, maraqlı şəxslərin hüquqlarına və mənafeələrinə təsir etməyən və mühüm nəticələrə səbəb olmayan dəyişikliklər (dövlət reyestrində göstərilmiş şəxsin adının və ya daşınmaz əmlak obyektinin ünvanının dəyişməsi, rekonstruksiya işləri nəticəsində daşınmaz əmlak obyektində baş verən xırda dəyişikliklər və s.) və “Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında” Qanunun 16-cı maddəsində nəzərdə tutulmuş düzəlişlər uyğun fəslin ayrıca vərəqində “Dəyişikliklərin (düzəlişlərin) məzmunu” qrafasına daxil edilir. Uyğun fəslin “Sənədlər – əsaslar” qrafasında isə belə dəyişikliklər və ya düzəlişlər edilməsi üçün əsas olmuş sənədlərin rekvizitləri göstərilir.

Dəyişikliyin və ya düzəlişin aid olduğu məlumatın əks etdirildiyi vərəqdə “Xüsusi qeydlər” qrafasına dəyişiklik və ya düzəliş edilməsi barədə xüsusi ştamp vurulur. Ştampda dəyişikliyin və ya düzəlişin edilmə tarixi, qeydiyyat orqanının vəzifəli şəxsinin adının baş hərfi və soyadı, vəzifəsi göstərilir və imzası qoyulur. Bu qayda yeni dəyişiklik və ya düzəliş edilməsi hallarına da şamil olunur.

Dövlət reyestrinə daxil edilmiş məlumatlarda yol verilən cüzi dəyişikliklər və düzəlişlər olunmuş vərəqlər bu dəyişikliklərin və düzəlişlərin aid olduğu məlumatların əks etdirildiyi vərəqlərdən sonra gəlir. Dəyişikliklər və düzəlişlər olunmuş vərəqlər onların aid olduğu vərəqlərin nömrəsi ilə nömrələnir.

Qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş hallarda Reyestr Xidmətinə təqdim edilmiş əvvəl yaranmış hüquqlar barədə məlumatlar bu qaydalarla nəzərdə tutulmuş qaydada dövlət reyestrinə daxil edilir.

Dövlət reyestrinin məzmununun dəqiq olmadığı sübuta yetirilməyincə həmin məzmunun həqiqiliyi və tamlığı prezumpsiyası qüvvədədir. Müqavilə əsasında özgəninkiləşdirənin adına qeydiyyatla alınmış hər hansı hüququ əldə edən şəxsin xeyrinə reyestrdəki qeyd, bu qeydə dair etirazın reyestrə salındığı və ya əldə edən şəxsin qeydin dəqiq olmadığını bildiyi hallar istisna olmaqla, həqiqi hesab edilir.

E) Daşınmaz əmlaka ünvan verilməsi

Ünvan reyestri daşınmaz əmlakın vahid kadastrının tərkib hissəsi olmaqla, məkana görə daşınmaz əmlak obyektlərinin xüsusi vasitələrdən istifadə edilmədən yerləşdiyi yerin müəyyənləşdirilməsinə imkan verən və onların fərdiləşdirilməsini təmin edən məlumat bazasıdır.

Ünvan reyestrinin aparılması və ünvanların verilməsini Reyestr Xidməti həyata keçirir.

Daşınmaz əmlak obyektinə ünvan aşağıdakı hallarda verilir:

– qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada torpaq sahəsi ayrıldıqda, torpaq sahəsinə;

– qanunvericiliyə uyğun olaraq daşınmaz əmlak obyektinin inşası və ya quraşdırılması aparıldıqda və ya obyekt istismara qəbul edildikdə;

– Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsində nəzərdə tutulmuş hallarda və qaydada³⁴ daşınmaz əmlak obyektini üzərində mülkiyyət hüququ tanındıqda;

– daşınmaz əmlak obyektini üzərində hüquqlar dövlət qeydiyyatına alındıqda;

– daşınmaz əmlak obyektini ayrı-ayrı hissələrə bölündükdə;

³⁴ Mülkiyyət hüququ məhkəmə qərarı, vicdanlı sahiblik, əldə etmə müddəti və s. üsullarla əldə edilə və tanına bilər.

– daşınmaz əmlak obyektlərinin birləşməsi nəticəsində yeni daşınmaz əmlak obyektı yarandıqda.

Daşınmaz əmlak obyektinə ünvan verilməsi üçün onun mülkiyyətçisi (sahibi) və ya qanunvericiliyə uyğun olaraq verilmiş etibarnamə əsasında onu təmsil edən şəxs ərizə ilə Reyestr Xidmətinə müraciət edir.

Ərizə daxil olduğu gündən 3 iş günü müddətində uyğun məlumatlar ünvan reyestrinə daxil edilməklə daşınmaz əmlak obyektinə ünvan verilir və bu barədə ərizəçiyə və ya qanunvericiliyə uyğun olaraq verilmiş etibarnamə əsasında onu təmsil edən şəxsə təsdiqedici sənəd (arayış) təqdim edilir.

Ünvan verilməsi ilə bağlı ərizə hüquqların Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestrində qeydiyyatata alınması haqqında ərizə ilə birlikdə verildikdə və ya ünvanı olmadan həmin daşınmaz əmlak obyektı üzərində hüquqların qeydiyyatı ilə əlaqədar ərizə daxil olduğu halda ünvanın verilməsi 20 gün ərzində həyata keçirilir. Bu halda daşınmaz əmlak obyektinin ünvanı üzərində hüquqların qeydiyyatata alınmasını təsdiqləyən daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindən çıxarışda əks etdirilir və əlavə arayış verilmir. Hüquqların qeydiyyatından imtina edildiyi halda ərizəçiyə yalnız ünvanın verilməsi ilə əlaqədar sənəd (arayış) verilir.

Ünvan reyestrində saxlanan daşınmaz əmlak obyektinin ünvanına aid ərazi vahidlərinin, nəqliyyat infrastrukturu obyektlərinin indiki və əvvəlki adları, onların əmələ gəlməsi və dəyişdirilməsi əsasları (tarixləri), ünvan verilmiş daşınmaz əmlak obyektlərinin növü, daşınmaz əmlak obyektinin nömrəsi haqqında məlumatlar açıq hesab edilir və maraqlı şəxsin və ya qanunvericiliyə uyğun qaydada verilmiş etibarnamə əsasında onu təmsil edən şəxsin sorğusu əsasında 2 iş günü ərzində arayış şəklində ona verilir.

İnşaat işləri başa çatanaqəd inşa edilən daşınmaz əmlak obyektinə və ya inşaat dövründə istifadə olunan müvəqqəti tikililərə isə müvəqqəti ünvan verilir.

Üzərində tikili və (və ya) qurğu olmayan torpaq sahəsinə ünvan onun təyinatı və yaxınlığındakı daşınmaz əmlak obyektlərinin ünvanlandırılması nəzərə alınmaqla verilir.

Ünvan reyestrində saxlanan və açıq hesab edilən məlumatların internet saytında yerləşdirilməsini Reyestr Xidməti təmin edir.

Dövlət orqanları və bələdiyyələr, hüquqi və fiziki şəxslər rəsmi sənədlərdə yalnız ünvan reyestrinə daxil edilmiş ünvanlardan istifadə etməlidirlər.

Azərbaycan Respublikasının ərazisi üzrə nəqliyyat infrastrukturu obyektlərinin adlarını və daşınmaz əmlak obyektlərinin nömrələrini əks etdirən lövhələrin yerləşdirilməsini Reyestr Xidməti həyata keçirir.

III FƏSİL

Daşınmaz əmlak üzərində hüquqların dövlət qeydiyyatının xüsusiyyətləri

- A) Qabaqcadan qeydiyyat
- B) Məhv olmuş daşınmaz əmlakın qeydiyyatının ləğvi
- C) Daşınmaz əmlak üzərində icarə və istifadə hüquqlarının dövlət qeydiyyatı
- Ç) İpotekanın dövlət qeydiyyatı
- D) Məhkəmə qərarlarına əsasən aparılan qeydiyyatın xüsusiyyətləri
- E) Daşınmaz əmlakla bağlı etibarlı idarəetmə, qəyyumluq və vərəsəlik

A) Qabaqcadan qeydiyyat

Mülki dövriyyədə elə hallar baş verir ki, daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qabaqcadan qeydiyyatın aparılması zərurəti yaranır. Məsələn, tikintidə işlər başa çatdırılmamışdır və bunun üçün obyektə tikən şəxsə əlavə maliyyə vəsaiti lazımdır. Bu halda onun kredit təşkilatlarına müraciət etməsi və əmlakı girov qoyması tələb olunur; deməli, tikintisi başa çatdırılmamış əmlakın qabaqcadan qeydiyyatı məsələsi ortaya çıxır. Mülki qanunvericilik qabaqcadan qeydiyyatı nəzərdə tutur. Tikintisi başa çatdırılmamış obyektin qeydiyyata alınması yeni institutdur və qüvvədə olan qanunvericiliyin bu yeniliyi mülki dövriyyənin canlanmasının mühüm şərtlərindəndir.

Qabaqcadan qeydiyyat torpaq sahəsinə və ya onun üzərində olan tikiliyə hüququn və ya torpaq sahəsinə və ya üzərindəki tikilini yüklü edən hüququn əldə edilməsinə və ya ləğvinə dair tələbi təmin etmək məqsədilə aparılır. Sadə dildə desək, torpaq sahəsinə mülkiyyət və ya başqa hüquqların, yaxud torpağın üstündə olan tikiliyə bu cür hüquqların və ya bu əmlakları (yəni torpağı və ya tikilini) yüklü edən hüququn əldə edilməsinə (və ya ləğvinə) dair tələbi, bir növ, sığortalamaq məqsədilə qabaqcadan qeydiyyat nəzərdə tutulub (gətirdiyimiz misalda ipoteka hüququnun təmin olunması vacib idi, çünki əks halda kredit təşkilatı əsassız riskə getməmək üçün vəsait ayırmazdı). Gələcək və ya şərti tələblərin təmin edilməsi üçün də qabaqcadan qeydiyyat aparılmasına yol verilir.

Daşınmaz əmlak üzərində hüquqların qabaqcadan qeydiyyatı üçün müraciət edənlər aşağıdakı sənədləri dövlət qeydiyyatını aparan orqana təqdim etməlidir:

- ərizə (müraciət);
- tikintiyə icazə sənədləri, tikintinin plan-cizgisi, təsdiq edilmiş layihə, tikinti pasportu;
- hüquq əldə edənə kredit verilməsi və ya bina sahibinin hesabına kredit köçürüləcəyi haqqında müqavilə, yaxud mənzilin və ya qeyri-yaşayış sahəsinin tam dəyərinin ödənilməsini təsdiqləyən sənəd və ya mənzil sertifikatı.

Aşağıdakı hallarda daşınmaz əmlakın qabaqcadan qeydiyyatı aparılır:

1. Tikintisi başa çatdırılmamış daşınmaz əmlak üzərində qabaqcadan qeydiyyat

Fərdi şəxslərə mənsub başa çatmamış tikiliyə mülkiyyət və başqa əşya hüquqlarını dövlət reyestrində qabaqcadan qeydə almaq üçün tikintiyə icazə sənədləri, plan-cizgi sənədləri, torpaq sahəsinin planı və ölçüsü və torpaq xüsusi mülkiyyətdə olduqda bunu sübut edən sənəd Reyestr Xidmətinə təqdim olunur. Torpağa xüsusi mülkiyyət hüququ daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınmışsa, mülkiyyət hüququnu təsdiqləyən sənəd tələb olunmur. Torpaq tikinti aparın şəxsə mülkiyyət deyil, başqa əşya hüquqları əsasında mənsubdursa, bunu təsdiq edən sənəd Reyestr Xidmətinə təqdim olunmalıdır.

Satış məqsədilə tikiləcək qeyri-yaşayış sahəsinin və ya binaların sahibinə kredit verilməsi və ya kredit verilməsi haqqında müqavilə qabaqcadan qeydiyyat üçün əsaslardan biri ola bilər.

Tikintisi başa çatdırılmamış binanın tərkib hissəsi olacaq ayrı-ayrı mənzillərə və ya qeyri-yaşayış sahələrinə mülkiyyət hüququnun qabaqcadan qeydiyyatı tikilməkdə olan binanın sahibinin fərdi şəxslərə verdiyi mənzil sertifikatı əsasında həyata keçirilir.

Qeyd edilməlidir ki, belə tikililər ipoteka ilə yüklüdürsə, bu hal da daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınır. Bunun üçün kredit müqaviləsi və dövlət reyestrindən mülkiyyət hüququnun qabaqcadan qeydiyyatı barədə arayış əsasında kredit verən bankın (kredit təşkilatının) xeyrinə mənzilin (qeyri-yaşayış sahəsinin) ipotekası haqqında müqavilə notariat qaydasında təsdiqlənir və dövlət reyestrində qeydiyyata alınır.

2. Daşınmaz əmlakın və ya ona dair hüquqların daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyatı üçün sənədlər natamam olduqda qabaqcadan qeydiyyat

Daşınmaz əmlakın və ya ona dair hüquqların daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyatı üçün sənədlər natamam olduqda, mülkiyyətçinin razılığı ilə və ya məhkəmə qərarı əsasında dövlət reyestrində qabaqcadan qeydiyyat³⁵ aparıla bilər.

3. Tikintiyə vərəsəlik hüququnun qabaqcadan qeydiyyatı³⁶

Bu zaman vəsiyyətnamə Reyestr Xidmətinə əlavə olaraq qabaqcadan qeydiyyat üçün tələb edilən sənədlərlə birgə təqdim olunur.

4. Yaşayış binasının tərkib hissəsinin əldə edilməsində üstünlük hüququnun qabaqcadan qeydiyyatı³⁷

Yaşayış binasının tərkib hissəsinə mülkiyyət hüququ ümumi paylı daşınmaz mülkiyyətə olan hüquqdur, yəni, binanın müəyyən hissələrindən müstəsna istifadə etmək və onların içərisində bəzək-tamamlama işləri aparmaq üçün mülkiyyətçinin xüsusi hüquq əldə etməsidir. Buna görə yaşayış binasının tərkib hissəsini əldə etməkdə həmin binanın mülkiyyətçilərinin üstünlük hüquqları var, lakin bu hüquqlar məhduddur, əks halda mülkiyyətçi öz mülkiyyət hüququnu tam mənada həyata keçirə bilməz. Bu o deməkdir ki, yaşayış binasının tərkib hissəsinin mülkiyyətçisi yaşayış binasının tərkib hissəsinin başqa mülkiyyətçisindən onun payını əldə edə və ya sonrakı razılaşma yolu ilə bu cür üstünlük hüququnu başqasına verə

³⁵ Mülki Məcəllə. M. 146.6.

³⁶ Mülki Məcəllə. 250-252.

³⁷ Mülki Məcəllə. M. 232.

bilər. Belə olan halda üçüncü şəxs bu üstünlük hüququnu qabaqcadan daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə aldırsa, başqa mülkiyyətçilərin onun barəsində əldə etmədə üstünlük hüququ olmayacaq. Burada qabaqcadan qeydiyyatın əhəmiyyətli olması bir daha görünür.

5. Daşınmaz əmlak barədə hədiyyənin restitusiya hüququnun qabaqcadan qeydiyyatı³⁸

Hədiyyə barədə əqddə daşınmaz əmlakı əldə edən şəxs hədiyyə verəndən tez ölərsə, mülkiyyət hüququnun hədiyyə verənə qayıdacağı göstərilir və daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququ daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınarkən bu barədə əlavə qeyd edilir.

B) Məhv olmuş daşınmaz əmlakın qeydiyyatının ləğvi

Daşınmaz əmlak tam məhv olarsa və bunun nəticəsində onun qeydiyyatı hüquqi mənasını itirərsə, maraqlı şəxs məhkəmə qaydasında qeydiyyatın ləğvini tələb edə bilər. Daşınmaz əmlakın məhv olmasını Reyestr Xidmətinin vəzifəli şəxsi yoxlayır və təsdiqləyir.

İstənilən maraqlı şəxs qeydiyyatın ləğvi barədə bundan xəbər tutduğu vaxtdan 10 iş günü ərzində məhkəməyə şikayət edə bilər.

Daşınmaz əmlak üzərində mülkiyyət hüququ servitut, uzufrukt, girov və s. üsulla yüklü deyilsə və bu cür əmlak mülkiyyətçinin iradəsi ilə sökülüb tam məhv edilmişsə, onun ərizəsi əsasında Reyestr Xidməti mülkiyyət hüququnun qeydiyyatını ləğv edir.

Yaşayış binası tam deyil, binanın yarıdan çox hissəsi dağıldıqda və mülkiyyətçi üçün dözülməz yüklülük olmadan binanın bərpası mümkün olmadıqda yaşayış binasının tərkib hissəsinin istənilən mülkiyyətçisi mülkiyyət hüququna xitam verilməsini tələb edə bilər. Lakin yaşayış binasının tərkib hissələrinin başqa mülkiyyətçiləri ümumi mülkiyyətə

³⁸ Mülki Məcəllə. Maddə 671.

sahibliyi davam etdirmək niyyətindədirlərsə, qalan mülkiyyətçilərə peşman haqqı ödəmək yolu ilə hüquqa xitam verilməsinin qarşısını ala bilərlər.³⁹

C) Daşınmaz əmlak üzərində icarə və istifadə hüquqlarının dövlət qeydiyyatı⁴⁰

İcarə müqaviləsi əmlak kirayəsi müqaviləsidir. İcarəyə torpaq sahələri, binalar, daşınar əşyalar, hüquqlar və müəssisələr verilə bilər. Daşınmaz əmlak üzərində müddəti 11 aydan çox olan icarə və ya istifadə hüququ dövlət qeydiyyatına alınır. İcarə və ya istifadə hüququnun dövlət qeydiyyatına alınması barədə ərizəni daşınmaz əmlakın icarə (istifadə) müqaviləsi üzrə tərəflərdən biri verə bilər. Daşınmaz əmlakın icarəsi (istifadəsi) haqqında müqavilə icarəyə (istifadəyə) verənin hüququnun məhdudlaşdırılması kimi qeydiyyata alınır.

Bu qeydiyyatın aparılması üçün qeydiyyat orqanına aşağıdakı sənədlər təqdim olunmalıdır:

- ərizə (müraciət);
- daşınmaz əmlakın icarə müqaviləsi və ya istifadəyə verilməsinə dair sənəd (sərəncam və ya qərar);
- daşınmaz əmlakın texniki pasportu;
- daşınmaz əmlak torpaq sahəsi olduqda, Reyestr Xidməti tərəfindən tərtib edilmiş plan və ölçü;
- dövlət rüsumunun ödənilməsi barədə qəbz.

Xüsusi mülkiyyətdə olan daşınmaz əmlakın icarəyə verilməsi

Xüsusi mülkiyyətdə olan daşınmaz əmlakın icarəsi Mülki Məcəlləyə və “İcarə haqqında” Qanuna uyğun olaraq yazılı qaydada bağlanmış və notariat qaydasında təsdiqlənmiş müqavilə əsasında rəsmiləşdirilir. Daşınmaz əmlaka icarə hüququnun dövlət reyestrində qeydiyyata alınması üçün

³⁹ Mülki Məcəllə. Maddə 234.

⁴⁰ Dövlət, bələdiyyə və xüsusi mülkiyyətdə olan daşınmaz əmlakın icarəyə (istifadəyə) verilməsi Mülki Məcəllənin 34-cü fəslə, “Daşınmaz əmlakın dövlət qeydiyyatı haqqında” Qanun, Torpaq islahatı haqqında Qanun, Torpaq icarəsi haqqında Qanun, Bələdiyyə torpaqlarının idarə edilməsi haqqında Qanun və digər əlaqəli sənədlərlə tənzimlənir.

müraciəti müqavilənin tərəflərindən biri verir. Binanın, qurğunun, evin, binada və ya evdə yerləşən mənzillərin, otaqların icarəsi haqqında müqavilə üzrə hüquq dövlət qeydiyyatına verildikdə, yerləşməsi və ölçüləri göstərilməklə icarəyə verilən sahələrin planı Reyestr Xidmətinə təqdim olunur.

Dövlət və bələdiyyə torpaqlarının icarəyə verilməsi

Dövlət mülkiyyətində olan torpaqların icarəyə verilməsini qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş qaydada müvafiq icra hakimiyyəti orqanları, bələdiyyə torpaqlarını isə bələdiyyələr həyata keçirir. Torpaqlar mülkiyyətçilərin və ya onların vəkil etdiyi orqanların qərarı (razılığı) ilə bilavasitə, torpaq müsabiqələri və ya hərracları vasitəsilə icarəyə verilə bilər. Daşınmaz dövlət əmlakı üzərində icarə (istifadə) hüququ, daşınmaz dövlət əmlakı üzərində icarə (istifadə) müqaviləsi bağlamaq hüququ olan icra hakimiyyəti orqanının müraciəti əsasında dövlət reyestrində qeydiyyata alınır.

Dövlət torpaqlarının icarəyə verilməsi barədə qərar torpağı icarəyə götürmək istəyənin ərizəsi, icarəyə verilən torpaq sahəsi qanuni istifadədə olduqda isə torpaq istifadəçisinin razılığı və DTXK və ya ƏMDK-nın rəyi əsasında qəbul olunur və icarəyəverənlə icarəçi arasında icarə müqaviləsi bağlanır. Xüsusi şəhərsalma əhəmiyyətli dövlət torpaqları ayrılıqda, yaxud layihələrlə birlikdə yalnız torpaq müsabiqələri və ya hərracları vasitəsilə icarəyə verilə bilər. Dövlət torpaqlarının torpaq müsabiqələri və ya hərracları vasitəsilə icarəyə verilməsi səlahiyyətlərini özəlləşdirilən dövlət müəssisə və obyektlərinin altındakı torpaqlara münasibətdə ƏMDK, qalan torpaqlara münasibətdə isə rayon (şəhər) icra hakimiyyəti orqanları (dövlət müəssisə və obyektlərinin yerləşdiyi torpaq sahələrinin başqa hüquqi və fiziki şəxslərə icarəyə verilməsinə münasibətdə ƏMDK-nın razılığı ilə) həyata keçirir.

Dövlət mülkiyyətində olan daşınmaz əmlakın icarəyə və ya istifadəyə verilməsi haqqında qərarı qəbul etmiş icra hakimiyyəti orqanı bu haqda bildirişi (icarəyə götürənlə bağlanmış müqavilə və torpaq sahəsinin və yerin tək sahəsinin planını) Reyestr Xidmətinə göndərir.

Bələdiyyə torpaqları üzərində icarə hüquqları yalnız açıq torpaq hərracları və ya müsabiqələri vasitəsilə əldə edilə bilər. Hərrac və ya

müsabiqəni udmuş şəxslə bağlanmış müqavilə torpaq sahəsinin planı ilə birlikdə Reyestr Xidmətinə təqdim olunur.

Ç) İpotekanın dövlət qeydiyyatı⁴¹

İpoteka – öhdəliyin icrasının təmin edilməsi üsulu olaraq daşınmaz əşyaların və rəsmi reyestrədə üzərində mülkiyyət hüquqları qeydə alınan daşınar əşyaların (məsələn, avtomobillərin) girovudur. Mülki Məcəllənin dili ilə desək, “ipoteka daşınmaz əşyalara, habelə rəsmi reyestrədə qeydə alınmalı olan daşınar əşyalara əşya hüquqlarının məhdudlaşdırılmasıdır”.

Daşınmaz əmlakın ipotekası haqqında müqavilə daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınmalıdır. Beləliklə, ipoteka hüququ ipoteka müqaviləsinin dövlət qeydiyyatına alındığı andan əmələ gəlir.

İpotekanın bütün növlərinin (əlavə və sonrakı ipoteka daxil olmaqla) qeydiyyatı üçün Reyestr Xidmətinə aşağıdakı sənədlərin təqdim edilməsi tələb olunur:

- ipotekasaxlayanın⁴² ərizəsi;
- ipotekasaxlayanın nümayəndəsinin səlahiyyətini təsdiqləyən etibarnamə və etibarnamə ilə çıxış edən şəxsin şəxsiyyətini təsdiq edən sənəd;
- ipoteka müqaviləsi;
- dövlət rüsumunun ödənilməsi barədə qəbz.

İpotekanın qeydiyyatı ərizənin Reyestr Xidmətinə daxil edildiyi gündən 5 iş günü müddətində aparılır. İpoteka müqaviləsinin dövlət reyestrində qeydiyyatı zamanı ipotekanın predmeti, əsas öhdəliyin mahiyyəti, icra müddəti və ipotekasaxlayan və ipotekaqoyan⁴³ barədə məlumat qeyd edilir. Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində kreditorun maraqlarına cavab verən hər bir məlumatın qeydiyyatı düzgün sayılır. Eyni bir öhdəlik

⁴¹ Mülki Məcəllə, 12-ci fəsil, “İpoteka haqqında” Qanun, “Daşınmaz Əmlakın Dövlət Qeydiyyatı haqqında” Qanun.

⁴² İpotekasaxlayan – ipoteka hüququ olan və ipotekaqoyanın başqa kreditorlarına nisbətən üstün qaydada ipoteka predmeti hesabına əsas öhdəliyin icrasını tələb etmək hüququ olan şəxsdir (məsələn, kredit təşkilatı).

⁴³ İpotekaqoyan – ipoteka (girov) predmeti olan əşyanı (əmlakı) girov qoyan (ipoteka ilə yükləyən) şəxsdir.

üzrə bir neçə ipotekasaxlayan (kreditor) olduqda, onlar ipotekanın dövlət qeydiyyatı orqanında birgə ipotekasaxlayanlar kimi qeydə alınrlar.

İpoteka predmeti bütövlükdə əmlak kompleksi kimi müəssisə olduqda, üzərində ipoteka hüququ qeydiyyatata alınan əmlakın tərkibinə həmin müəssisənin maddi və qeyri-maddi aktivləri, o cümlədən binalar, tikililər, qurğular, avadanlıq, inventar, xammal, hazır məhsul, tələb hüquqları, patentlər və başqa müstəsna hüquqlar daxil olur.

İpoteka müqaviləsində *ipoteka kağızının verilməsi* nəzərdə tutulubsa, ipoteka müqaviləsinin dövlət qeydiyyatı zamanı yuxarıda göstərilən məlumatlarla yanaşı ipoteka kağızının verilməsi barədə də məlumat qeyd edilir. Ümumiyyətlə, ipoteka kağızının əhəmiyyəti böyükdür. İpoteka kağızı onun qanuni sahibinin aşağıdakı hüquqlarını təsdiqləyir:

- ipoteka predmeti üzərində ipoteka hüququnu;
- başqa sübutlar təqdim etmədən əsas öhdəliyin icrasını tələb etməsini;
- qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş hallarda ipoteka predmetinə tutmanın yönəldilməsini.

İpotekasaxlayanın hüquqları ipoteka kağızı ilə təsdiq edildikdə, dövlət qeydiyyatı orqanına ipoteka kağızı və onun notariat qaydasında təsdiqlənmiş surəti təqdim edilir. İpoteka kağızı ipoteka müqaviləsinin qüvvədə olduğu müddətdə verilə bilər. İpoteka kağızının dövlət qeydiyyatı Qiymətli Kağızlar üzrə Dövlət Komitəsində aparılır. İpoteka kağızının dövlət qeydiyyatına alınması üçün QKDK-ya ipotekasaxlayanın ərizəsi aşağıdakı sənədlərlə birgə təqdim edilir:

- daşınmaz əmlak barədə dövlət reyestrindən çıxarışın surəti;
- tərtib edilmiş və imzalanmış ipoteka kağızı (ipoteka kağızını tərtib edən fiziki şəxsin imzası notariat qaydasında təsdiqlənməlidir);
- notariat qaydasında təsdiqlənmiş və dövlət qeydiyyatına alınmış ipoteka müqaviləsinin surəti;

– qeydiyyat üçün dövlət rüsumunun ödənilməsini təsdiqləyən sənəd.

Təqdim olunmuş sənədlərə 3 (üç) iş günü ərzində baxılır. İpoteka kağızı bir nüsxədə tərtib edilir və ipotekasaxlayana verilir. Sənədlərdə çatışmazlıq, uyğunsuzluq və ya hər hansı nöqsan aşkar edilmədikdə ipoteka kağızı dövlət qeydiyyatına alınır. Bu barədə ipoteka kağızının üz tərəfində xüsusi ayrılmış yerdə qeydiyyat orqanının – QKDK-nın adı, qeydiyyat tarixi və nömrəsi göstərilir, səlahiyyətli şəxs onu imzalayaraq möhürlə təsdiqləyir və ipotekasaxlayana qaytarır.

Tikintisi başa çatdırılmamış daşınmaz əşya ipoteka qoyularkən ipoteka daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qabaqcadan qeydə alına bilər. İpoteka predmeti olan tikintisi başa çatdırılmamış daşınmaz əşyanın tikintisi tam başa çatdıqdan sonra həmin əşya tikintisi başa çatmış əşya (yeni yaradılmış əşya) kimi dövlət reyestrində qeydə alındıqda ipoteka öz qüvvəsini saxlayır, bu şərtlə ki, həmin anda ipotekaya qanuna uyğun olaraq xitam verilməsin.

Torpaq sahələri ipotekasının xüsusiyyətləri

Torpaq qanunvericiliyinə uyğun olaraq torpaq sahəsinin ölçüləri və uyğun kateqoriyalı torpaqların təyinatı nəzərə alınmaqla onun müstəqil sahə kimi istifadə edilə bilinməyən bir hissəsinin ipotekasına yol verilmir. Torpaq sahəsinin bir hissəsi ipoteka qoyulduqda (ipoteka ilə yükləndikdə), həmin hissənin sərhədləri ipoteka qoyulmazdan əvvəl müəyyən edilməlidir.

Yaşayış evlərinin və mənzillərin ipotekasının xüsusiyyətləri

Xüsusi mülkiyyətdə olan fərdi və çoxmənzilli yaşayış evləri, habelə mənzillər ipoteka predmeti ola bilər. Dövlət və ya bələdiyyə mülkiyyətində olan yaşayış evlərinin və mənzillərin ipotekasına yol verilmir. İpoteka qoyanın və başqa şəxslərin paylı mülkiyyətində olan çoxmənzilli evdəki mənzilin ipotekası zamanı mənzillə yanaşı ev üzərində ümumi mülkiyyət hüququnda ipoteka qoyanın payı da girov qoyulmuş sayılır.

İpotekanı dövlət qeydiyyatına almaqdan imtina yalnız ipoteka müqaviləsində göstərilən daşınmaz əmlakın ipotekaya qoyulması qanunvericiliklə qadağan edildikdə və yaxud qeydiyyat üçün təqdim olunmuş sənədlər

daşınmaz əmlakın qeydiyyatı haqqında qanunvericiliyə uyğun olmadıqda edilə bilər.

İpotekanın əlavə qeydiyyatı

İpotekanın əlavə qeydiyyatı daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində sənədlərin təqdim edildiyi gündən 3 iş günü müddətində aşağıdakı hallarda aparılır:

- ipoteka müqaviləsində əsas öhdəliyin mahiyyəti, ölçüsü və ya icra müddəti dəyişdikdə;
- əsas öhdəlik üzrə tələb hüququ başqa şəxsə keçdikdə;
- ipoteka predmeti dəyişdirildikdə;
- ipoteka predmeti özgəninkiləşdirildikdə.

İpotekanın əlavə qeydiyyatı haqqında ərizəyə ipoteka müqaviləsində dəyişikliklər edilməsi, tələbin başqa şəxsə keçməsi və ipoteka predmetinin özgəninkiləşdirilməsi barədə müqavilənin notariat qaydasında təsdiqlənmiş surəti əlavə edilir. İpotekanın əlavə qeydiyyatı reyestrdən çıxarışla təsdiqlənir.

İpotekasaxlayanın hüquqları ipoteka kağızı ilə təsdiq edildikdə, əsas öhdəliyin mahiyyəti, ölçüsü, icra müddəti dəyişdikdə, ipoteka predmeti dəyişdirildikdə və ya özgəninkiləşdirildikdə, uyğun olaraq, ipoteka kağızında dəyişikliklər aparılır və əlavə qeydiyyata alınır. İpoteka kağızı ilə rəsmiləşdirilən ipotekanın əlavə qeydiyyatı QKDK-da aparılır. İpoteka kağızının əlavə qeydiyyatının aparılmasına dair ipotekasaxlayanın ərizəsinə aşağıdakı sənədlər əlavə edilir:

- ipoteka kağızının əsli;
- əlavə qeydiyyatın aparılmasına səbəb olan əqdin notariat qaydasında təsdiq edilmiş nüsxəsi;

– əlavə qeydiyyat üçün dövlət rüsumunun ödənilməsini təsdiqləyən sənəd.

İpoteka kağızının əlavə qeydiyyatı 2 (iki) iş günü ərzində QKDK-da reyestrə daxil edilir, ipoteka kağızı üzərində uyğun qeyd aparılır, səlahiyyətli şəxsin imzası və möhürlə təsdiqlənir və ipotekasaxlayana qaytarılır.

QKDK ipoteka kağızının qeydiyyatı və əlavə qeydiyyatı barədə məlumatı 1 (bir) iş günü ərzində Reyestr Xidmətinə təqdim edir. Reyestr Xidmətində qeydiyyatı həyata keçirmək üçün də elə bu məlumat, yəni, QKDK-nın müraciəti ilə göndərilmiş məlumat tələb olunur.

İpotekanın dövlət qeydiyyatının ləğvi

İpotekanın daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyatı ipotekasaxlayanın ərizəsi əsasında aşağıdakı hallarda ləğv oluna bilər:

- ipotekasaxlayan və ipotekaqoyan bu barədə razılığa gəldikdə;
- əsas öhdəliyə xitam verildikdə;
- tutmanın yönəldilməsi nəticəsində ipoteka predmeti satıldıqda.

İpotekasaxlayan ərizəsini Reyestr Xidmətinə ipotekaya xitam verildiyi gündən 5 (beş) təqvim günü müddətində verməlidir.

İpoteka predmeti məhv olduqda isə ipotekanın daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyatı məhkəmə qərarı əsasında ləğv olunur.

İpoteka kağızı olan ipotekanın dövlət qeydiyyatı ləğv edildikdə ipoteka kağızı aşağıdakı qaydada ləğv edilir:

– QKDK xitam verilən ipoteka kağızını alan kimi ipoteka kağızının dövlət reyestrində yazılarının ləğv edilməsinə dair qeydləri apardıqdan sonra ipoteka kağızını həmin gün ipotekanın dövlət qeydiyyatını apan orqana göndərir. İpotekanın dövlət qeydiyyatını apan orqan ipoteka kağızını alan kimi dərhal onun üz tərəfinə “Xitam verilmişdir” ştamplı

vurmaqla ləğv edir və öz arxivində saxlayır. İpoteka kağızlarının dövlət qeydiyyatının ləğvi üçün Reyestr Xidmətinə QKDK-nın müraciəti ilə göndərilmiş ipoteka kağızının əsli tələb olunur.

D) Məhkəmə qərarlarına əsasən aparılan qeydiyyatın xüsusiyyəti

Məhkəmənin qərarı əsasında daşınmaz əmlaka hüquqlar ümumi əsaslarla dövlət qeydiyyatına alınır. Hüququn yaranması anı məhkəmə qərarı ilə müəyyən edilir. Reyestr Xidmətinin vəzifəli şəxsi məhkəmənin qanuni qüvvəyə minmiş qərarı ilə müəyyənləşdirilmiş daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququnu qeydə almaqdan imtina edə bilməz. Məhkəmənin hökmündə (qərarında) mülkiyyət hüququnun qeydə alınması barədə məlumat dəqiq göstərilmədikdə Reyestr Xidmətinin vəzifəli şəxsi və ya başqa səlahiyyətli şəxs qərarın icrası qaydası barədə məhkəməyə sorğu göndərir.

Daşınmaz əmlaka dövlət qeydiyyatına alınmış hüquqlar barədə məhkəmədə mübahisə olduqda, bu barədə daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində iddia ərizəsinin məhkəmə icraatına qəbul olunması haqqında məhkəmənin arayışı əsasında "Xüsusi qeydlər" qrafasında uyğun qeydlər edilir. Qeyd olunmalıdır ki, qanunvericilikdə barəsində məhkəmədə mübahisə olan, lakin həbs qoyulması haqqında qərar olmayan daşınmaz əmlak hüquqları üzrə əqdlərin bağlanmasını qadağan edən müddəə yoxdur. Ona görə məhkəməyə müraciət edərkən iddianın təmin olunması barədə əlavə ərizə verərək mübahisəli əmlakın "toxunulmazlığını" təmin etmək olar. Məhkəmə Reyestr Xidmətinə uyğun sənəd göndərməklə mübahisəli əmlakın üzərinə həbs qoyur. Belə olan halda mübahisə məhkəmədə həll edilən zaman əmlak üzərində heç bir əməliyyatın aparılması (yəni, onun özgəninkiləşdirilməsi və s.) mümkün olmur.

Daşınmaz əmlakla bağlı qərarı əks etdirən möhürlənmiş məhkəmə sənədi icraat üçün əsasdır. Məhkəmə icraçısı icra sənədini aldığı gündən 3 iş günü müddətində icraata başlamaq üçün qərar qəbul edir. İcraata başlamaq haqqında qərarın surəti onun qəbul edildiyi vaxtdan 5 (beş) iş günü müddətində Reyestr Xidmətinə və başqa uyğun orqanlara göndərilməlidir. Lakin icra sənədi üzrə tələbin yönəldildiyi əmlakın həbsdən azad olunması

barədə məhkəməyə iddia verildikdə icra sənədi üzrə icraat məcburi qaydada dayandırılmalıdır.⁴⁴

Daşınmaz əmlaka həbs qoyulması

İcraata başlamaq haqqında qərar borcluya təqdim olunduğu gündən ən gec 1 ay müddətində, zəruri hallarda isə qərarın təqdim olunması ilə eyni vaxtda borclunun əmlakı üzərinə həbs qoyulur.

İcra sənədi icraya yönəldilənə qədər borclunun əmlakına həbs qoyulmadığı və ya icra sənədinin icrası zamanı tələbin borclunun əmlakına yönəldilməsi hallarında əmlak üzərinə həbs, bir qayda olaraq, məhkəmə icraçısının əsaslandırılmış təqdimatına əsasən məhkəmənin qərarı ilə qoyulur.

Daşınmaz əmlaka həbs qoyulmasının qeydiyyatata alınması ödənişsiz həyata keçirilir.

E) Daşınmaz əmlakla bağlı etibarlı idarəetmə, qəyyumluq və vərəsəlik

Qəyyumluqda və ya himayədə olanın daşınmaz əmlakının idarəçiliyi qəyyumluq və himayə orqanının müəyyənləşdirdiyi şəxslə bağladığı əmlakın etibarnamə ilə idarə edilməsinə dair müqaviləyə uyğun həyata keçirilir.⁴⁵ Ümumiyyətlə, əmlakın etibarnamə ilə idarə edilməsinə dair müqavilə yetkinlik yaşına çatmayanlar, xəbərsiz itkin düşmüş, fəaliyyət qabiliyyəti olmayan elan edilmiş şəxslərin əmlakı, mirasın bölüşdürülməsi, qiymətli kağızların idarəçiliyi və s. ilə əlaqədar bağlana bilər. Mülkiyyətçinin də belə müqavilə bağlamaqla daşınmaz əmlakının idarəçiliyini başqa şəxsə tapşırmaq hüququ var.

Etibarlı idarəetmə və ya qəyyumluq əsasında daşınmaz əmlaka sərəncam verilməsi ilə bağlı bütün hüquqlar bu münasibətləri müəyyən edən sənədlər, o cümlədən müqavilələr və məhkəmə qərarları əsasında dövlət qeydiyyatına alınır.

⁴⁴ “Məhkəmə qərarlarının icrası haqqında” Qanun, maddə 17.1.6.

⁴⁵ Mülki Məcəllə, maddə 37.

Müqavilə və ya ayrı əsaslara görə daşınmaz əmlak üzərində mülkiyyət və ya başqa əşya hüququnu əldə etmiş şəxs həmin hüququ təsdiqləyən çıxarış almadan öldükdə onun qanun və ya vəsiyyət üzrə vərəsəsinə hüququn ölmüş şəxsə məxsus olması haqqında arayışı Reyestr Xidməti verir. Hüquqların dövlət qeydiyyatı haqqında çıxarış həmin arayış əsasında verilmiş vərəsəlik sənədləri təqdim edən vərəsənin adına rəsmiləşdirilir. Miras əmlakın tərkibində daşınmaz əmlak olduqda vərəsə vərəsəlik şəhadətnaməsi aldıqdan sonra onun üzərində hüquqlarını daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyata aldırılmalıdır.

IV FƏSİL

Hüquqların dövlət qeydiyyatı haqqında qanunvericiliyin pozulmasına görə məsuliyyət⁴⁶

Reyestr Xidmətinin vəzifəli şəxsləri dövlət reyestrində daşınmaz əmlaka hüquqların qeydiyyatının dəqiqliyinə və vaxtında aparılmasına, dövlət reyestrindən verilən məlumatın tam və düzgün olmasına cavabdehdir. Bu öhdəliklərin pozulmasına görə xəbərdarlıq və ya şərti maliyyə vahidinin otuz mislindən əlli mislinədək miqdarda cərimə formasında inzibati məsuliyyət tətbiq edilir.

Daşınmaz əmlakın dövlət uçotunu aparan icra hakimiyyəti orqanlarının vəzifəli şəxslərinin daşınmaz əmlak barədə texniki məlumatı dəqiq və vaxtında təqdim etməməsinə görə isə inzibati qaydada xəbərdarlıq edilir və ya şərti maliyyə vahidinin iyirmi beş mislindən qırx beş mislinədək miqdarda cərimə tətbiq olunur.

Dövlət qeydiyyatına alınmış daşınmaz əmlaka hüquqlar və daşınmaz əmlak barəsində bağlanan əqdlər haqqında məlumatın qəsdən və ya ehtiyatsızlıq üzündən təhrif edilməsində və itirilməsində təqsirli olan şəxslər bunun nəticəsində vurulmuş zərərə görə qanunvericiliyə uyğun olaraq məsuliyyət daşıyırlar. Vəzifəli şəxslərin qanunsuz hərəkətləri nəticəsində dəyən maddi ziyan zərərçəkmişə ödənilir.

Vəzifəli şəxslər səlahiyyətlərindən sui-istifadə etdikdə və yaxud səlahiyyətlərini aşdıqda, o cümlədən, vəzifələrinin icrası ilə əlaqədar rüsvət aldıqda cinayət məsuliyyətinə cəlb olunurlar.

⁴⁶ “Cinayət Məcəlləsi”, 30 dekabr 1999-cu il tarixli 787-IQ, maddə 308, 309, 311, 312, 314 və “İnzibati Xətalər Məcəlləsi”, 2000-ci il, № 8, maddə 324.

Daşınmaz əmlaka hüquqların dövlət qeydiyyatı barədə qanunvericilik

Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasından çıxarış

Maddə 13. Mülkiyyət

I. Azərbaycan Respublikasında mülkiyyət toxunulmazdır və dövlət tərəfindən müdafiə olunur.

II. Mülkiyyət dövlət mülkiyyəti, xüsusi mülkiyyət və bələdiyyə mülkiyyəti növündə ola bilər.

III. Mülkiyyətdən insan və vətəndaş hüquqları və azadlıqları, cəmiyyətin və dövlətin mənafeələri, şəxsiyyətin ləyaqəti əleyhinə istifadə edilə bilməz.

Maddə 29. Mülkiyyət hüququ

I. Hər kəsin mülkiyyət hüququ vardır.

II. Mülkiyyətin heç bir növünə üstünlük verilmir. Mülkiyyət hüququ, o cümlədən xüsusi mülkiyyət hüququ qanunla qorunur.

III. 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.

IV. Heç kəs məhkəmənin qərarı olmadan mülkiyyətindən 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.

V. Dövlət vərəsəlik hüququna təminat verir.

12 noyabr 1995-ci il

Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsindən çıxarış

Üçüncü bölmə. Əmlak və Əşya hüququ

5-ci fəsil. Ümumi müddəalar

§ 1. Əşya hüququnun əsas anlayışları

Maddə 135. Əşya hüququnun obyektləri

135.1. Bu Məcəlləyə uyğun olaraq yalnız fiziki obyektlər əşya sayılırlar. Pullar və qiymətli kağızlar da əşyadır.

135.2. Əmlak istənilən əşyaların və qeyri-maddi əmlak nemətlərinin toplusudur.

135.3. Bitkilər və heyvanlar əşya deyildir. Onların hüquqi vəziyyəti xüsusi qanunlarla müəyyənləşdirilir. Əgər qanunvericilikdə ayrı qayda müəyyənləşdirilməyibsə, əşyaların hüquqi vəziyyəti bitkilərə və heyvanlara da şamil edilir.

135.4. 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 tənəsübsüz zərər vurulmadan yerinin dəyişdirilməsi mümkün olmayan obyektlər daşınmaz əşyalardır.

135.5. Daşınmaz əşyalara aid edilə bilməyən bütün əşyalar daşınar əşyalar sayılır. *Başqa şəxslərə verilə bilən və ya sahibinə maddi fayda və ya başqa şəxslərdən nəyi isə tələb etmək hüququ vermək üçün nəzərdə tutulan tələblər və hüquqlar qeyri-maddi əmlak nemətləridir. Qeyri-maddi əmlak nemətləri (tələblər və hüquqlar) ilə bağlı münasibətlər onların hər birinə aid olan xüsusi qanunvericiliyin müddəalarına müvafiq olaraq tənzimlənir.*

135.6. Əşyalar bölünər və bölünməz ola bilər. Təyinatı dəyişdirilmədən bölünə bilməyən və ya qanunun göstərişinə görə bölünməli olmayan əşyalar bölünməz əşyalardır.

135.7. Başqa əşyalardan yalnız özlərinə xas əlamətlərə görə ayrılmış fərdi—müəyyən əşyalar əvəzənməz əşyalar sayılır. Növ əlamətlərinə görə

fərqlənən, dövriyyədə adətən say, ölçü və ya çəki ilə müəyyənləşdirilən daşınar əşyalar əvəz edilən əşyalar sayılır.

135.8. Təyinatı istehlak olunmaqdan və ya özgəninkiləşdirilməkdən ibarət olan daşınar əşyalar istehlak edilən əşyalardır.

135.9. Əgər müxtəlif növlü əşyalar ümumi təyinat üzrə istifadə edilməsini nəzərdə tutan vahid tam yaradırlarsa, bir əmlak (mürəkkəb əmlak) sayılırlar. Mürəkkəb əmlak barəsində bağlanmış əqdin qüvvəsi, əgər müqavilədə ayrı qayda nəzərdə tutulmayıbsa, onun bütün tərkib hissələrinə şamil edilir.

135.10. *Özbaşına tikinti ilə bağlı hallar istisna olmaqla*, adi anlamda əşyanın tərkibinə daxil olan və dağıdılmadan, zədələnmədən və ya dəyişdirilmədən ondan ayrılı bilməyən hər şey əşyanın tərkib hissəsidir. Əşyanın mülkiyyətçisi onun bütün tərkib hissələrinin mülkiyyətçisidir.

135.11. Ümumi anlamda və ya əsas əşya mülkiyyətçisinin aydın iradəsinə əsasən təsərrüfatın daimi aparılması, əsas əşyanın istifadəsi və ya saxlanması üçün nəzərdə tutulan və ona uyğunlaşdırılan daşınar əşyalar əşyanın ləvazimatıdır. Əgər əşya ləvazimatdırsa, onun bu keyfiyyəti əsas əşyadan müvəqqəti ayrıldığı halda da saxlanılır. Əgər ayrı razılaşma yoxdursa, əşyaya sahiblik onun ləvazimatına da şamil edilir.

135.12. Əşyanın verdiyi gəlir, artım və (və ya) üstünlük əşyanın bəhəridir. Ayrılanadək bəhər əşyanın tərkib hissəsidir. Əşyanın mülkiyyətçisi kimdirsə, əşyanın təbii bəhəri də onun mülkiyyətindədir.

Maddə 138. Əşyaların və hüquqların yüklülüyü

138.1. Əşyanın yüklülüyü—qanun və ya əqd əsasında əşyaya mülkiyyət hüququnun hər hansı formada məhdudlaşdırılmasıdır.

138.2. Hüququn yüklülüyü—qanun və ya əqd əsasında mülki hüquqların və ya tələblərin hər hansı formada məhdudlaşdırılmasıdır.

Maddə 139. Daşınar və daşınmaz əmlaka hüquqların dövlət qeydiyyatı

139.1. Mülkiyyət hüququ və daşınmaz əmlaka digər hüquqlar, bu hüquqların məhdudlaşdırılması, əmələ gəlməsi, başqasına keçməsi və xitamı dövlət qeydiyyatına alınmalıdır. Mülkiyyət hüququ, istifadə hüququ,

ipoteka, servitutlar, habelə daşınmaz əmlaka digər hüquqlar bu Məcəllədə və qanunvericilikdə nəzərdə tutulan hallarda qeydə alınmalıdır.

139.2. *Daşınmaz əmlaka hüquqlar yalnız qanunvericilikdə nəzərdə tutulan hallarda dövlət qeydiyyatına alınmalıdır.*

139.3. *Daşınmaz əmlaka hüquqların dövlət qeydiyyatı müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada tərtib edilən və aparılan daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində həyata keçirilir.*

Maddə 140. Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrinin məzmununun həqiqiliyi və tamamlığı prezumpsiyası

Reyestrin məzmununun qeyri-dəqiqliyi sübuta yetirilməyincə, həmin məzmunun həqiqiliyi və tamamlığı prezumpsiyası qüvvədədir. Əqd əsasında özgəninkiləşdirənin adına qeydiyyata alınmış hər hansı bir hüququ əldə edən şəxsin xeyrinə reyestrdəki qeyd, bu qeydə dair etirazın reyestrə daxil edildiyi və ya əldə edən şəxsin qeydin qeyri-dəqiq olmasını bildiyi hallar istisna olmaqla, həqiqi hesab edilir.

Maddə 141. Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində düzəlişin aparılması

141.1. *Əgər daşınmaz əmlakın dövlət reyestrinin məzmunu torpaq sahəsi üzərində hüquqa və ya həmin hüququn məhdudlaşdırılmasına dair həqiqi hüquqi vəziyyətə uyğun deyildirsə, hüququ qeydə alınmamış və ya hüququ düzgün qeydə alınmamış şəxs, yaxud mövcud olmayan yüklənmə haqqında qeydin daxil edilməsi ilə hüququ pozulmuş şəxs daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeyddə düzəlişin aparılması üçün belə düzəlişlə hüququna toxunulan şəxsdən razılıq verməsini tələb edə bilər.*

141.2. *Bu Məcəllənin 141.1-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş hallarda daşınmaz əmlakın dövlət reyestrinin mötəbərliyinə qarşı etiraz edilə bilər.*

141.3. *Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrinə etirazla bağlı qeydin daxil edilməsi məhkəmənin qərarı və ya reyestrdə düzəlişin aparılması ilə hüququ toxunulan şəxsin razılığı ilə həyata keçirilir.*

Maddə 144. Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri obyektlərinə dair sərəncam verilməsi haqqında müqavilələrin notariat qaydasında təsdiqlənməsi

144.1. *Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri obyektlərinə dair sərəncam verilməsi haqqında müqavilələr notariat qaydasında təsdiqlənməlidir. Təsdiqlə-*

mə zamanı notarius əşyaya dair sərəncam verən tərəfin sərəncam hüququnu və müqavilənin qanunauyğunluğunu yoxlamalıdır. O, təsdiqlədiyi müqavilənin yanlışlığı üçün məsuliyyət daşıyır.

144.2. Sərəncam hüququ sərəncam verən tərəfin daşınmaz əmlakın dövlət reyestrinə əsasən bu hüquqa malik olması və ya ixtiyarlı şəxsin ona həmin səlahiyyəti verməsi ilə təsdiqlənir. Bu səlahiyyət də notariat qaydasında təsdiqlənməlidir. Müqavilənin qanunauyğunluğu notariat qaydasında təsdiqləmə ilə təsbit olunur.

144.3. Notariat qaydasında təsdiqlədikdən sonra notarius müqavilənin iki nüsxəsini müraciət etmiş şəxsə verir və ya onun istəyi ilə bu məcallə ilə müəyyən edilmiş qaydada daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyat barəsində hüquq əldə edən notariat qaydasında təsdiq edilmiş ərizəsini müqavilə, hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün qanunla nəzərdə tutulmuş digər əsasları əks etdirən sənədlər, torpaq sahəsinin planı və ölçüsü, torpaq sahəsində yerləşən bina, qurğu, tikililərin və digər daşınmaz əmlakın (onların tərkib hissələrinin) texniki pasportu, plan-cizgisi və dövlət rüsumunun ödənilməsi barədə qəbz ilə birlikdə müvafiq icra hakimiyyəti orqanına göndərir.

144.4. Əgər əldə edən qanuni qüvvəyə minmiş məhkəmə qərarına və ya ona bərabər olan sənədə, o cümlədən notariat qaydasında təsdiqləməyə istinad edirsə, notariat qaydasında təsdiqləmə tələb olunmur.

144.5. Əgər daşınmaz əmlakın dövlət reyestri obyektlərinə dair sərəncam verilməsi üçün təsdiqləyici sənədlər təqdim edilməzsə, ərizə rədd edilmiş sayılır. Əgər söhbət yalnız sərəncam hüququnu təsdiq edən sənədə əlavədən gedirsə, onda ilkin qeydiyyat mülkiyyətçinin razılığı ilə aparılır.

Maddə 146. Daşınmaz əmlaka hüququn əmələ gəlməsi

146.1. *Daşınmaz əmlaka sahiblik və istifadə hüququ onun barəsində əqdin notariat qaydasında təsdiq edildiyi andan əmələ gəlir (məhkəmə qərarı və ya digər qanuni qüvvəyə malik olan və barəsində şikayət verilə bilməyən qərar əsasında yaranan hüquq istisna olmaqla).*

146.2. *Daşınmaz əmlak üzərində sərəncam vermək hüququ həmin əmlakın daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində ərazilər üzrə qeydiyyatı tarixindən əmələ gəlir.*

146.3. Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyatda alınmamış daşınmaz əmlak barəsində müqavilələrin notariat qaydasında təsdiqlənməsinə yol verilmir və bu cür əmlak barəsində bağlanmış müqavilələr etibarsız sayılır.

Məcəllənin 146.2-ci maddəsi və bu maddənin birinci abzası ipoteka kreditindən istifadə etməklə əldə olunan yaşayış sahəsinin üzərində alıcının mülkiyyət hüququ, daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyatda alınmadək həmin yaşayış sahəsinin alqı-satqısı və ipotekaya qoyulmasına dair qarışıq müqavilənin notariat qaydasında təsdiq edilməsi hallarına şamil edilmir.

146.4. Daşınmaz əmlaka dair müqavilənin notariat qaydasında təsdiqlənməsindən sonra notarius müqavilənin iki nüsxəsini müraciət etmiş şəxsə verir və ya onun istəyi ilə 2 gün müddətində müvafiq icra hakimiyyəti orqanına daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində hüququn qeydiyyatda alınması haqqında müraciət etmiş şəxsin notariat qaydasında təsdiq edilmiş ərizəsini göndərir. Ərizəyə müqavilənin bir nüsxəsi, hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün qanunla nəzərdə tutulmuş digər əsasları əks etdirən sənədlər, torpaq sahəsinin planı və ölçüsü, torpaq sahəsində yerləşən bina, qurğu, tikililərin və digər daşınmaz əmlakın (onların tərkib hissələrinin) texniki pasportu, plan-cizgisi və dövlət rüsumunun ödənilməsi barədə qəbz əlavə edilir. Həmin ərizənin surəti müqavilənin notariat qaydasında təsdiqlənməsi haqqında müraciət edən şəxsə verilir.

146.5. Daşınmaz əmlakı və ya ona dair hüquqları əldə edən şəxs məhkəmə qərarına və ya digər qanuni qüvvəyə malik olan və barəsində şikayət verilə bilməyən qərara istinad edərsə, bu halda ~~notariat~~ ərizəyə həmin qərarın notariat qaydasında təsdiqlənmiş surəti və daşınmaz əmlakın texniki göstəricilərini əks etdirən sənədlər qoşulur.

146.6. Daşınmaz əmlakın və ya ona dair hüquqların daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyatı üçün sənədlər natamam olduqda, mülkiyyətçinin razılığı ilə və ya məhkəmə qərarı əsasında dövlət reyestrində qabaqcadan qeydiyyat aparıla bilər.

146.7. Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində daşınmaz əmlakın və ya ona dair hüquqların qeydiyyatı ~~notariat~~ ərizənin daxil olduğu tarix üzrə aparılır.

146.8. Daşınmaz əmlaka dair müqavilələrin daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınmasına görə daşınmaz əmlaka dair müqaviləni təsdiqləyən notarius və müvafiq icra hakimiyyəti orqanının vəzifəli şəxsi məhkəmə məsuliyyəti daşıyırlar. Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində daşınmaz əmlaka dair müqavilələrin qeydiyyatının aparılmaması və ya qeydiyyatın düzgün olmaması, qeydiyyatın natamam olması ilə bağlı iddialara görə dövlət rəqressant qismində çıxış edir.

Maddə 147. Qabaqcadan qeydiyyat

147.1. Torpaq sahəsinə olan hüququn və ya torpaq sahəsini yüklü edən hüququn əldə edilməsinə və ya ləğvinə, yaxud belə hüququn məzmununun və ya növbəliliyinin dəyişdirilməsinə dair tələbi təmin etmək üçün daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qabaqcadan qeydiyyat aparıla bilər. Gələcək və ya şərti tələblərin təmin edilməsi üçün də qabaqcadan qeydiyyatın aparılmasına yol verilir.

147.2. Qabaqcadan qeydiyyat aparıldıqdan sonra torpaq sahəsinə və ya ona olan hüquqa dair verilən sərəncam, onun göstərilən tələbin həyata keçirilməsinə təsir etdiyi və ya mane olduğu hissəsində etibarsızdır. Həmin qayda sərəncamın məcburi icra və ya həbsin qoyulması qaydasında verildiyi halda da tətbiq edilir.

147.3. Hüququn əldə edilməsinə yönəldilmiş tələbin üstünlüyü qabaqcadan qeydiyyat üçün tələb barəsində ərizənin reyestrə təqdim edilməsi vaxtı ilə müəyyən edilir.

Maddə 148. Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrinin açıqlığı

148.1. Daşınmaz əmlakın təsviri, dövlət qeydiyyatına alınmış hüquqlar və onların məhdudlaşdırılmasına (yüklüliyinə) dair dövlət reyestrindən arayış qanunla müəyyən edilmiş qaydada hüquq sahibinə, onun tərəfindən vəkil edilmiş şəxsə, hüquq sahibinin əmlakına qanun və ya vəsiyyət əsasında vəərəsəlik hüququ olan şəxslərə və qanunla nəzərdə tutulmuş səlahiyyətlərin yerinə yetirilməsi ilə əlaqədar müvafiq dövlət orqanlarına və bələdiyyələrə verilir.

148.2. Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindəki qeydə əsaslanaraq mülkiyyət hüququ və ya daşınmaz əmlaka başqa hüquqlar əldə etmiş hər bir şəxsin bu hüquqları müdafiə edilməlidir.

Maddə 149. Daşınmaz əmlaka hüquqların əsassız qeydə alınması

149.2. Əgər daşınmaz əmlaka hüquqların qeydiyyatı əsassızdırsa və ya əgər düzgün qeydiyyat əsassız çıxarılmışsa və ya dəyişdirilmişsə, bunun nəticəsində daşınmaz əmlaka olan hüquqlarına toxunulmuş istənilən şəxs qeydiyyatın çıxarılması və ya dəyişdirilməsi haqqında iddia qaldıra bilər. Bunun nəticəsində vurulmuş zərərin əvəzinin ödənilməsi üçün tələblər irəli sürülməsi istisna edilmir. Bu zaman vicdanlı üçüncü şəxslərin qeydiyyatla əlaqədar əldə etdikləri hüquqları saxlanılır.

Maddə 150. Məhv olmuş daşınmaz əmlakın qeydiyyatının ləğvi

150.1. Əgər daşınmaz əmlak tam məhv olarsa və bunun nəticəsində onun qeydiyyatı hər cür hüquqi mənasını itirərsə, maraqlı şəxs məhkəmə qaydasında qeydiyyatın ləğvini tələb edə bilər. Daşınmaz əmlakın məhv olması daşınmaz əmlakın dövlət reyestrini tərtib edən müvafiq icra hakimiyyəti orqanının vəzifəli şəxsi tərəfindən təsdiqlənməlidir.

150.2. İstənilən maraqlı şəxs qeydiyyatın ləğvi barəsində bundan xəbər tutduğu vaxtdan on gün ərzində məhkəməyə şikayət edə bilər.

6-cı fəsil. Mülkiyyət hüququnun ümumi müddəaları

Maddə 152. Mülkiyyət hüququnun anlayışı və məzmunu

152.1. Mülkiyyət hüququ—subyektin ona mənsub əmlaka (əşyaya) öz istədiyi kimi sahib olmaq, ondan istifadə etmək və ona dair sərəncam vermək üzrə dövlət tərəfindən tanınan və qorunan hüququdur.

152.2. Sahiblik hüququ—əmlaka (əşyaya) faktik sahibliyi həyata keçirməyin hüquqi cəhətdən təmin edilmiş imkanıdır.

152.3. İstifadə hüququ—əmlakdan (əşyadan) onun faydalı təbii xassələrini hasil etməyin, habelə ondan fayda götürməyin hüquqi cəhətdən təmin edilmiş imkanıdır. İstifadədən fayda gəlir, artım, bəhər, törəmə şəklində və başqa formalarda ola bilər.

152.4. Sərəncam hüququ—əmlakın (əşyanın) hüquqi müqəddəratını təyin etməyin hüquqi cəhətdən təmin edilmiş imkanıdır.

152.5. Mülkiyyətçi qanunvericiliklə və ya başqa şəkildə, o cümlədən müqavilə məhdudiyətləri ilə müəyyənləşdirilmiş hədlərdə əmlaka (əşyaya) sərbəst surətdə sahib ola bilər, ondan istifadə edə bilər və ona dair sərəncam verə bilər, həmin əmlaka başqa şəxslərin sahibliyinə yol verməyə bilər, ona mənsub əmlak barəsində öz mülahizəsi ilə istənilən hərəkətləri edə bilər, bir şərtlə ki, həmin hərəkətlər qonşuların və ya üçüncü şəxslərin hüquqlarını pozmasın, yaxud hüquqdan sui-istifadə olmasın.

152.6. Hüquqdan sui-istifadə mülkiyyətdən başqalarına ziyan vuran şəkildə istifadədir; bu zaman mülkiyyətinin mənafe üstünlüyü dəqiq ifadə edilməmişdir və onun hərəkətlərinin zəruriliyi əsaslı deyildir.

152.7. İstifadə hüququna şəxsin öz əşyasından istifadə etməməsi imkanı da daxildir. Əgər əşyanın tətbiq edilməməsi və ya ona qulluq olunmaması ictimai mənafeələrə qəsd edirsə, istifadə və ya qulluq və saxlama vəzifəsi müəyyənləşdirilə bilər. Bu halda mülkiyyətçinin üzərinə həmin vəzifələri özü icra etmək və ya müvafiq mizd müqabilində əşyanı başqa şəxslərin istifadəsinə vermək vəzifəsi qoyula bilər.

152.8. Mülkiyyətçi öz əmlakını başqa şəxsin etibarnaməli idarəçiliyinə (etibarnaməli idarəçi) verə bilər. Əmlakın etibarnaməli idarəçiliyə verilməsi mülkiyyət hüququnun etibarnaməli idarəçiyə keçməsinə səbəb olmur; o, əmlakı mülkiyyətçinin və ya mülkiyyətçinin göstərdiyi üçüncü şəxsin mənafeəli mənafeəli idarə etməlidir.

152.9. Əşyaya mülkiyyət hüququ həmin əşyanın mühüm tərkib hissələrinə də şamil edilir.

152.10. Əmlakın təsadüfən məhv olması və ya təsadüfən zədələnməsi riski, əgər bu Məcəllədə və ya müqavilədə ayrı qayda nəzərdə tutulmayıbsa, mülkiyyətçisinin üzərinə düşür.

152.11. Əgər bu Məcəllədə və ya müqavilədə ayrı qayda nəzərdə tutulmayıbsa, mülkiyyətçi ona mənsub əmlakın saxlanması yükünü daşıyır.

Maddə 153. Mülkiyyət hüququnun subyektləri

153.1. Bütün növlərdən olan daşınar və daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququnun subyektləri hüquqi və fiziki şəxslər, bələdiyyələr və Azərbaycan Respublikası ola bilər.

153.2. Qanunvericiliklə yalnız dövlət mülkiyyətində və ya bələdiyyələrin mülkiyyətində ola bilən əmlak növləri müəyyənləşdirilir.

153.3. Əmlakın fiziki və ya hüquqi şəxsin mülkiyyətində, Azərbaycan Respublikasının və ya bələdiyyələrin mülkiyyətində olmasından asılı olaraq əmlaka mülkiyyət hüququnun, əmlaka sahiblik, ondan istifadə və ona dair sərəncam hüququnun əldə edilməsi və ona xitam verilməsi xüsusiyyətləri yalnız qanunla müəyyənləşdirilə bilər.

153.4. Bütün mülkiyyətçilərin hüquqları eyni bərabərdə müdafiə edilir.

Maddə 154. Fiziki və hüquqi şəxslərin mülkiyyət hüququ

154.1. Qanunvericiliyə uyğun olaraq fiziki və ya hüquqi şəxslərə mənsub ola bilməyən əmlakın ayrı-ayrı növləri istisna edilməklə, fiziki və hüquqi şəxslərin mülkiyyətində istənilən əmlak ola bilər.

154.2. Bu Məcəllənin 6.3-cü maddəsində nəzərdə tutulan məqsədlər üçün qanunvericilik yolu ilə məhdudlaşdırılmanın müəyyənləşdirildiyi hallar istisna olmaqla, fiziki və hüquqi şəxslərin mülkiyyətində olan əmlakın miqdarı və dəyəri məhdudlaşdırılmır.

154.3. Kommersiya və qeyri-kommersiya hüquqi şəxsləri onların təsisçilərinin (iştirakçılarının, üzvlərinin) maya və ya haqq kimi onlara verdikləri əmlakın, habelə həmin hüquqi şəxslərin başqa əsaslar üzrə əldə etdikləri əmlakın mülkiyyətçiləridir.

Maddə 155. Dövlət mülkiyyəti hüququ

155.1. Azərbaycan Respublikasına mülkiyyət hüququ ilə mənsub olan əmlak dövlət mülkiyyətidir.

155.2. Fiziki, hüquqi şəxslərin və ya bələdiyyələrin mülkiyyətində olmayan torpaq və digər təbii ehtiyatlar dövlət mülkiyyətidir.

155.3. Dövlət büdcəsinin vəsaiti Azərbaycan Respublikasının mülkiyyətidir.

155.4. Dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi haqqında qanunda nəzərdə tutulmuş qaydada dövlət öz mülkiyyətində olan əmlakı fiziki və hüquqi şəxslərin mülkiyyətinə verə bilər.

Maddə 156. Bələdiyyələrin mülkiyyət hüququ

156.1. Bələdiyyələrə mülkiyyət hüququ ilə mənsub olan əmlak onların mülkiyyətidir.

156.2. Yerli büdcənin vəsaiti bələdiyyənin mülkiyyətidir.

Maddə 157. Mülkiyyətin müdafiəsi

157.1. Mülkiyyətçinin mülkiyyət hüququnun tanınmasını tələb etmək ixtiyarı vardır.

157.2. Mülkiyyətçi özgəsinin qanunsuz sahibliyindən öz əmlakını geri tələb edə bilər.

157.4. Əgər mülkiyyətə qəsd və ya başqa maneələr əşyanı götürmədən və ya ondan məhrum etmədən törədilirsə, mülkiyyətçi qəsd edəndən bu hərəkətlərə son qoymağı tələb edə bilər. Bu cür hərəkətlər davam etdirildikdə mülkiyyətçi həmin hərəkətlərə son qoyulmasını məhkəmə vasitəsi ilə tələb edə bilər.

157.5. Mülkiyyətçi özgəsinin qanunsuz sahibliyindən əmlakını geri tələb edərkən, bu şəxsin əmlaka sahibliyinin qanunsuz olduğunu bildiyi və ya bilməli olduğu halda (vidansız sahib), əmlakın onda olduğu bütün vaxt ərzində onun götürdüyü və ya götürməli olduğu bütün gəlirlərin qaytarılmasını və ya əvəzinin ödənilməsinə də tələb edə bilər; vicdanlı sahibdən isə onun əmlaka sahibliyinin qanunsuz olduğunu bildiyi və ya bilməli olduğu vaxtdan və ya əmlakın qaytarılmasına dair mülkiyyətçinin iddiası üzrə çağırış vərəqəsini aldığı vaxtdan götürdüyü və ya götürməli olduğu bütün gəlirlərin qaytarılmasını və ya əvəzinin ödənilməsinə tələb edə bilər. *Bundan başqa, vidansız sahib əmlakın mülkiyyətçisinə əmlakın onda olması ilə bağlı bütün zərərin əvəzini ödəməlidir. Vicdanlı sahib isə əvəzi ödənilərkən yoxa çıxan və ya zərər çəkən əmlakın, o cümlədən əmlakdan gəlir götürdüyünə görə zərərin əvəzini ödəməyə borclu deyildir.*

157.6. İstər vicdanlı sahib, istərsə də vidansız sahib isə öz növbəsində əmlakdan gəlirin mülkiyyətçiyə düşdüyü vaxtdan sonra əmlaka sərəf etdiyi zəruri məsrəflərin əvəzinin ödənilməsinə mülkiyyətçidən tələb edə bilər.

157.7. Vicdanlı sahib əmlaka zərər yetirmədən ondan ayrıla bilən öz yaxşılaşdırmalarını özündə saxlaya bilər. Yaxşılaşdırmaları bu cür ayırmaq mümkün olmadıqda vicdanlı sahib əmlakın dəyərindən artıq olmamaq şərti ilə, onu yaxşılaşdırmaq üçün çəkdiyi məsrəflərin əvəzinin ödənilməsinə tələb edə bilər.

157.8. Mülkiyyətçi hüquqları mülkiyyətçi olmasa da, bu Məcəllədə və ya müqavilədə nəzərdə tutulan əsasla əmlaka sahiblik edən şəxsə də mənsubdur.

157.9. Dövlət ehtiyacları ~~və ya ictimai ehtiyaclar~~ tələb etdikdə dövlət tərəfindən mülkiyyət yalnız qanunla icazə verilmiş hallarda *yolların və digər kommunikasiya xətlərinin çəkilməsi, sərhəd zolağının müəyyən edilməsi və ya müdafiə əhəmiyyətli obyektlərin tikilməsi məqsədilə müvafiq dövlət orqanı*

tərəfindən və yalnız bazar dəyəri miqdarında qabaqcadan əvəzi ödənilməklə özgəninkiləşdirilə bilər.

Maddə 158. Mülkiyyətçi olmayan şəxslərin hüquqları

158.1. Mülkiyyət hüququ ilə yanaşı aşağıdakılar da əmlak hüquqları sayılır:

158.1.1. girov hüququ;

158.1.2. əmlakdan istifadə hüququ;

158.1.3. servitutlar.

158.2. Əmlak hüquqları həmin əmlakın mülkiyyətçisi olmayan şəxslərə də mənsub ola bilər.

158.3. Əmlaka mülkiyyət hüququnun başqa şəxsə keçməsi həmin əmlaka olan digər əmlak hüquqlarının xitamına səbəb *olmur, bu şərtlə ki, əldə edən şəxs əmlakın yüklüliyünün olmasına münasibətdə vicdanlı olsun..*

158.4. Mülkiyyətçi olmayan şəxsin əmlak hüquqları istənilən şəxs, o cümlədən mülkiyyətçi tərəfindən pozulmaqdan müdafiə edilir.

7-ci fəsil. Sahiblik hüququ

Maddə 159. Əşyaya sahiblik

Sahiblik əşyaya faktik sahibliyə nail olmaqla əldə edilir.

Maddə 160. Vasitəsiz və vasitəli sahiblik

Əgər sahib əşyanı məhdud əşya və ya şəxsi sahiblik hüququnun həyata keçirilməsi üçün kiməsə vermişsə, onların hər ikisi sahibdirlər. Onlardan birincisi vasitəli, ikincisi isə vasitəsiz sahibdir.

Maddə 161. Özgə əşyasının sahibi və öz əşyasının sahibi

Əşyanın mülkiyyətçisi hüququ ilə əşyaya sahib olan öz əşyasının sahibidir, əşyanın hər hansı başqa sahibi özgə əşyasının sahibidir.

Maddə 162. Sahibliyin müvəqqəti kəsilməsi

Əşyaya faktik sahib olmağa mahiyyətə müvəqqəti iqtidarsızlıq və ya imkansızlıq əşyaya sahibliyi ləğv etmir.

Maddə 163. Sahibliyin verilməsi

163.1. Sahiblik əşyanın özünün verilməsi ilə verilir. Əvvəlki sahibin iradəsi ilə əldə edən əşyaya faktik sahibliyi həyata keçirməyə qadir olduqda verilmə baş tutur.

163.2. Əgər üçüncü şəxs və ya özgəninkiləşdirən özü xüsusi hüquq münasibətləri əsasında əşyaya sahibliyi davam etdirirsə, əşyaya sahiblik əşya verilmədən də əldə edilə bilər. Sahibliyin bu cür verilməsi üçüncü şəxs üçün yalnız özgəninkiləşdirən ona bu barədə bildiriş verdikdə etibarlı olur. Üçüncü şəxs əşyanı özgəninkiləşdirənə verməkdən imtina etmək üçün istinad etdiyi əsaslarla əldə edənə verməkdən də imtina edə bilər.

163.3. Fraxtverənə və ya anbara verilmiş mallar üçün onları təmsil edən order sənədi verildikdə bu sənədin verilməsi malın özünün verilməsi sayılır. Əgər həm order sənədini vicdanlı əldə edən, həm də malı vicdanlı əldə edən varsa, sonuncuya üstünlük verilir.

Maddə 164. Sahibliyin müdafiəsi

164.1. Sahibin iradəsi olmadan sahiblikdən məhrumetmə və onu pozma qadağan edilmiş özbaşnalıq sayılır. Hər bir sahibin qadağan edilmiş özbaşnalıqdan müdafiə üçün güc işlətmək ixtiyarı vardır. Bu zaman o, şəraiti nəzərə almaqla, əsassız güc hərəkətlərindən çəkinməlidir.

164.2. Sahiblikdən məhrum olan onun üçün qanunsuz sahibdən sahibliyin qaytarılmasını tələb edə bilər. Sahiblikdən məhrumetmə faktik sahib və ya onun hüquq sələfi barəsində səhv addım olduqda və sahiblik məhrumetmədən əvvəlki ildə əldə edildikdə iddia istisna edilir.

Maddə 165. Sahibliyin pozulması

165.1. Sahiblik qadağan edilmiş özbaşnalıq yolu ilə pozulduqda sahib pozucudan pozuntulara son qoymağı tələb edə bilər. Pozuntuların davam edəcəyindən ehtiyat olunduqda sahib onlara son qoyulması üçün iddia verə bilər. Pozucu və ya onun hüquq sələfi üçün sahib qanunsuz olduqda və

sahiblik məhrumetmədən əvvəlki ildə əldə edildikdə bu cür iddia istisna edilir.

165.2. Qadağan edilmiş özbaşınalıq üzrə iddiaya yalnız o halda yol verilir ki, sahib qəsdin və təqsirkarın ona məlum olmasından dərhal sonra əşyanın qaytarılmasını və ya pozuntunun aradan qaldırılmasını tələb etsin. İddia müddəti, hətta qəsd və təqsirkar sahibə sonralar da məlum olarsa, məhrumetmə və ya pozuntu anından başlayaraq bir il təşkil edir.

Maddə 166. Mülkiyyətin sahiblik əsasında ehtimal edilməsi

166.1. Daşınar əşyanın sahibi haqqında ehtimal edilir ki, o, əşyaya mülkiyyətçi hüququ ilə sahiblik edir. Hər hansı əvvəlki sahib haqqında ehtimal edilir ki, öz sahibliyi zamanı o, mülkiyyətçi olmuşdur.

166.2. Daşınar əşyanın mülkiyyətçisi olmaq istəməyən sahibi ehtimal edə bilər ki, bu əşya kimdən arxayın alınmışdırsa, həmin şəxsin mülkiyyətindədir. Sahiblik hüququ olmadığını bilən və ya bilməli olan sahib vicdansız sahibdir. Daşınar əşya üzərində məhdud əşya hüququna və ya şəxsi hüquqa iddia edən daşınar əşya sahibinin bu cür hüququnun olduğu ehtimal edilir. Lakin o həmin əşyanı aldığı şəxsin bu cür hüququ olduğunu ehtimal edə bilməz.

166.3. Yalnız o şəxsin torpaq sahəsinə mülkiyyət hüququnun və sahiblik haqqında iddia hüququnun olduğu ehtimal edilir ki, onun sahiblik hüququ torpaq sahəsinin daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınmasından irəli gəlir. Lakin torpaq sahəsinin faktik sahibi sahiblikdən özbaşına məhrum edilmə və ya sahibliyin pozulması barədə iddia verə bilər.

§ 1. Daşınmaz əşyalara mülkiyyət hüququnun əldə edilməsi

Maddə 178. Daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququnun əldə edilməsi

178.1. Daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququ onun verilməsinin daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alındığı andan əldə edənə keçir. *Əgər qanuna müvafiq olaraq daşınmaz əmlak üzərində mülkiyyət hüququnun dövlət reyestrində qeydə alınmadan başqa şəxsə keçməsi mümkündürsə, onda şəxs bu barədə dövlət reyestrinə məlumat verməlidir.*

178.2. Yeni yaranmış daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququ onun daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alındığı andan əmələ gəlir.

178.3. Əgər daşqın, torpağın səpələnməsi və ya yerdəyişməsi, çayın yatağının və ya səviyyəsinin dəyişməsi nəticəsində, yaxud başqa şəkildə yeni ərazi meydana gəlmişsə, o, bitişik torpaq sahəsində birləşdirilir.

178.4. Torpağın bir torpaq sahəsindən digərinə yerdəyişməsi sahələrin hüdudlarının dəyişməsinə səbəb olmur.

178.5. Əgər daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində əsassız qeydə alınmış mülkiyyətçi qeydəalmanın əsassız olduğunu bilməyərək, torpaq sahəsinə 10 il ərzində fasiləsiz və etirazsız sahiblik etmişsə, *həmin şəxs bu torpaq sahəsinin mülkiyyətçisi sayılır.*

178.6. Əgər şəxs daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınmamış daşınmaz əmlaka faktik mülkiyyətçi hüququ ilə 30 il ərzində fasiləsiz və etirazsız sahiblik etmişsə, o, mülkiyyətçi kimi qeydə alınmasını tələb edə bilər. Eyni şərtlərlə bu hüquq həmçinin o daşınmaz əmlakın sahibinə mənsubdur ki, onun mülkiyyətçisi daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindən bəlli olmasın və ya 30 il əvvəl ölmüş və ya mülkiyyətin sahiblik müddətinə görə əldə edilməsi müddətinin əvvəlində xəbərsiz itkin düşmüş elan olunsun. Lakin qeydiyyat rəsmi elan olunmuş müddətdə etiraz verilmədikdən və ya rədd edildikdən sonra yalnız məhkəmənin qərarı ilə aparılmalıdır.

178.7. Sahibsiz daşınmaz əşyalar, habelə ictimai sular və becərilməyə yararsız torpaqlar, məsələn, qayalar, yüksək dağlar və onlardan çağlayan bulaqlar, habelə faydalı qazıntılar dövlətə mənsubdur.

178.8. Mənzil, bağ, qaraj və ya başqa kooperativin üzvü, pay yığımına hüququ olan digər şəxslər kooperativin verdiyi mənzil, bağ, qaraj və ya ayrı qurğu üçün pay haqqını tam verdikdə, həmin əmlaka mülkiyyət hüququ əldə edirlər.

Maddə 179. Əldə etmə müddəti

179.2. Daşınmaz əmlaka sahiblik müddətinə əsaslanan şəxs hüquq varisi olduğu şəxsin bu əmlaka sahiblik etdiyi bütün müddəti öz sahiblik müddətinə birləşdirə bilər.

179.3. Əmlaka öz əmlakı kimi sahiblik edən şəxs əldə etmə müddəti ilə əlaqədar daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququnu əldə edənə qədər öz sahibliyini əmlakın mülkiyyətçisi olmayan və bu Məcəllədə və ya müqavilədə nəzərdə tutulmuş digər əsasla görə ona sahiblik hüquqları olmayan üçüncü şəxslərdən müdafiə etmək hüququna malikdir.

179.4. Əldə etmə müddəti ilə əlaqədar daşınmaz əmlakı əldə etmiş şəxsin həmin əmlaka mülkiyyət hüququ bu hüququn daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alındığı andan əmələ gəlir.

Maddə 180. Özbaşına tikinti və onun nəticələri

180.1. Tikinti məqsədləri üçün ayrılmayan torpaq sahəsində və ya buna lazımi icazələr almadan və ya şəhərsalma və tikinti normalarını və qaydalarını ciddi surətdə pozmaqla tikilmiş yaşayış evi, digər tikili, qurğu və ya başqa daşınmaz əmlak özbaşına tikinti sayılır.

180.2. Özbaşına tikinti aparmış şəxs ona mülkiyyət hüququ əldə etmir. Onun tikintiyə dair sərəncam vermək, onu satmaq, bağışlamaq, icarəyə vermək, digər əqdlər bağlamaq ixtiyarı yoxdur.

180.3. Özbaşına tikintiyə mülkiyyət hüququ məhkəmə tərəfindən o şəxs üçün tanına bilər ki, tikinti aparılmış torpaq sahəsi onun mülkiyyətində olsun. Əgər tikintinin saxlanması digər şəxslərin hüquqlarını və qanunla qorunan mənafeələrini pozursa və ya fiziki şəxslərin həyatı və sağlamlığı üçün təhlükə yaradırsa, göstərilən şəxsin özbaşına tikintiyə mülkiyyət hüququ tanına bilməz.

180.4. Tikinti məqsədləri üçün ayrılmayan torpaq sahəsində və ya buna lazımi icazələr almadan və ya şəhərsalma və tikinti normalarını və qaydalarını ciddi surətdə pozmaqla tikilmiş bina və qurğular müvafiq icra hakimiyyəti orqanlarının və ya maraqlı tərəfin müraciəti üzrə qəbul edilmiş məhkəmənin qərarı əsasında sökülə bilər.

19 may 2000-ci il, № 1

Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında Azərbaycan Respublikasının Qanunu

I fəsil. Ümumi müddəalar

Bu qanun daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququ və digər əşya hüquqlarının, bu hüquqların əmələ gəlməsi, məhdudlaşdırılması (yüklənməsi) və başqasına keçməsinin, onlara xitam verilməsinin dövlət qeydiyyatı, habelə Azərbaycan Respublikası ərazisi üzrə vahid olan daşınmaz əmlakın dövlət reyestrinin aparılması qaydalarını müəyyən edir.

Maddə 1. Əsas anlayışlar

1.0. Bu qanunda istifadə olunan anlayışlar aşağıdakı mənaları ifadə edir:

1.0.1. Daşınmaz əmlak—üzərində hüquqlar dövlət qeydiyyatına alınmalı olan torpaq sahələri, yer təkli sahələri, ayrıca su obyektləri (sututarlar) və torpaqla möhkəm bağlı olub təyinatına tənəsübsüz (hədsiz) zərər vurulmadan yerinin dəyişdirilməsi mümkün olmayan bütün əşyalar, o cümlədən binalar, qurğular, yaşayış və qeyri-yaşayış sahələri, fərdi yaşayış və bağ evləri, meşələr və çoxillik əkmələr, əmlak kompleksi kimi müəssisələrdir;

1.0.2. Daşınmaz əmlakın dövlət reyestr nömrəsi (reyestr nömrəsi)—Azərbaycan Respublikası qanunvericiliyinə uyğun olaraq zamanca və Azərbaycan Respublikasının ərazisində dəyişməyən, təkrarolunmaz, daşınmaz əmlak obyektinin vahid şəkildə olduğunu göstərən nömrədir;

1.0.3. Hüququn məhdudlaşdırılması (məhdudiyyət, yüklənmə)—qanunla və qanunda nəzərdə tutulmuş qaydada hüquq sahibinin daşınmaz əmlaka mülkiyyət və ya digər əşya hüquqlarının həyata keçirilməsini məhdudlaşdıran şərtlər və qadağalardır (servitut, uzufrukt, ipoteka, etibarlı idarəetmə, icarə, əmlakın üzərinə həbs qoyulması və sairə);

1.0.4. Qeydiyyat orqanı—daşınmaz əmlakın dövlət reyestrini tərtib edən və aparən müvafiq icra hakimiyyəti orqanıdır.

Maddə 2. Daşınmaz əmlaka hüquqların dövlət qeydiyyatı

2.1. Daşınmaz əmlaka mülkiyyət və digər əşya hüquqlarının dövlət qeydiyyatı (bundan sonra—hüquqların dövlət qeydiyyatı) Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinə uyğun olaraq daşınmaz əmlaka hüquqların

əmələ gəlməsinin, məhdudlaşdırılmasının (yüklülüyünün) başqasına keçməsinin və bu hüquqlara xitam verilməsinin dövlət tərəfindən tanınması və təsdiq edilməsi barədə hüquqi aktdır.

2.2. Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi ilə və bu qanunla müəyyən edilmiş qaydada daşınmaz əmlak üzərində hüquqların qeydiyyatı daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində (bundan sonra—dövlət reyestri) aparılır.

2.3. Daşınmaz əmlak üzərində qeydiyyata alınmış hüquq *mübahisələndirilər*.

2.4. Hüquqların dövlət qeydiyyatı ilə bağlı mübahisələr məhkəmə qaydasında həll edilir.

Maddə 3. Daşınmaz əmlaka hüquqların qeydiyyatı haqqında qanunvericilik

Daşınmaz əmlaka hüquqların qeydiyyatı haqqında qanunvericilik Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasından, Mülki Məcəlləsindən, bu qanundan və digər normativ-hüquqi aktlardan ibarətdir.

Maddə 4. Əvvəllər yaranmış hüquqların tanınması

4.1. Bu qanun qüvvəyə mindiyi günədək daşınmaz əmlaka hüquqların ayrı-ayrı qeydiyyat orqanları tərəfindən aparılmış dövlət qeydiyyatı öz hüquqi qüvvəsini saxlayır.

4.2. Bu qanun qüvvəyə mindikdən sonra daşınmaz əmlaka hüquqların məhdudlaşdırılmasının (yüklülüyünün) dövlət qeydiyyatı üçün həmin daşınmaz əmlak üzərində mövcud olan hüquqlar dövlət reyestrində qeydiyyata alınmalıdır.

4.3. Bu qanun qüvvəyə mindiyi günədək daşınmaz əmlak üzərində hüquqların dövlət qeydiyyatını aparmış müvafiq icra hakimiyyəti orqanları bu qanuna əsasən dövlət reyestrində saxlanılmalı olan məlumatları müvafiq icra hakimiyyəti orqanının müəyyən etdiyi mərhələlər və müddətlər üzrə qeydiyyat orqanına verməlidirlər. Göstərilən qaydada məlumatlar veriləndək həmin müvafiq icra hakimiyyəti orqanları bu qanuna uyğun olaraq ayrı-ayrı daşınmaz əmlak üzərində hüquqların qeydiyyatı üçün zəruri olan məlumatları hüquq sahibinin və ya qeydiyyat orqanının müraciət etdiyi gündən 5 iş günü müddətində onlara verməlidirlər.

Maddə 5. Dövlət reyestrinin açıqlığı

5.1. Daşınmaz əmlakın təsvirini, dövlət qeydiyyatına alınmış hüquqları və onların məhdudlaşdırılmasına (yüklülüyünə) dair dövlət reyestrindən arayış hüquq sahibinə, onun tərəfindən vəkil edilmiş şəxsə, hüquq sahibinin əmlakına qanun və ya vəsiyyət əsasında vərəsəlik hüququ olan şəxslərə və qanunla nəzərdə tutulmuş səlahiyyətlərin yerinə yetirilməsi ilə əlaqədar müvafiq dövlət orqanlarına və bələdiyyələrə verilir.

5.2. Dövlət reyestrindən arayışı əldə etmək üçün qeydiyyat orqanına ərizə ilə müraciət etmiş fiziki şəxs şəxsiyyətini təsdiq edən sənədi, hüquqi şəxs isə onun dövlət qeydiyyatı haqqında şəhadətnaməsinin surətini və nümayəndəsinin səlahiyyətini təsdiq edən etibarnaməni təqdim etməlidir. Daşınmaz əmlak üzərində hüquq sahibi olmayan şəxs ərizədə arayışın əldə edilməsinin məqsədini göstərməlidir.

5.3. Qeydiyyat orqanı 5 iş günü müddətində müraciət etmiş şəxsə arayışı və ya əsaslandırılmış imtina məktubunu verməlidir.

5.4. Hüquq sahibinin sorğusuna əsasən ona məxsus olan daşınmaz əmlak haqqında qeydiyyat orqanının digər şəxslərə verdiyi arayışlar barədə məlumat sorğu verildiyi gün iş vaxtı ərzində qeydiyyat orqanı tərəfindən hüquq sahibinə verilməlidir.

5.5. Dövlət reyestrindəki məlumatlardan hüquq sahibinin qanuni mənafeələrinə ziyan vuracaq üsul və formalarda istifadə edilməsi Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyində müəyyən edilmiş qaydada məsuliyyətə səbəb olur.

Maddə 6. Hüquqların qeydiyyatı və arayışların verilməsi üçün ödəmələr

6.1. Hüquqların qeydiyyatı üçün qanunla nəzərdə tutulmuş qaydada və miqdarda dövlət rüsumu dövlət büdcəsinə ödənilir.

6.2. Dövlət reyestrindən arayışların verilməsinə görə hüquqların qeydiyyatı üçün qanunla nəzərdə tutulmuş dövlət rüsumunun 30 faizi miqdarında haqq qeydiyyat orqanının xüsusi hesabına ödənilir.

6.3. Bu qanun qüvvəyə minənədək daşınmaz əmlak üzərində hüquqları təsdiq etmiş aktlar, şəhadətnamələr və qeydiyyat vəsiqələri əsasında həmin

hüquqların dövlət reyestrində qeydiyyatata alınması üçün dövlət rüsumu tutulmur.

Maddə 7. Daşınmaz əmlakın texniki göstəriciləri

Daşınmaz əmlak üzərində mülkiyyət və digər əşya hüquqlarının qeydiyyatı üçün zəruri olan mərzçəkmə və inventarlaşdırma işlərinin aparılması, habelə müvafiq texniki sənədlərin tərtibi qaydası qanunvericiliklə müəyyən edilir.

II fəsil. Daşınmaz əmlaka hüquqların dövlət qeydiyyatının aparılması qaydası

Maddə 8. Hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün əsaslar

8.0. Daşınmaz əmlak üzərində hüquqların əmələ gəlməsinin, başqasına keçməsinin, məhdudlaşdırılmasının (yüklülüyünün) və xitam verilməsinin dövlət qeydiyyatı üçün aşağıdakılar əsas hesab olunur:

8.0.1. qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada icra hakimiyyəti və bələdiyyə orqanları tərəfindən müvafiq olaraq dövlətə və ya bələdiyyələrə məxsus olan daşınmaz əmlakın özgəninkiləşdirilməsinə, icarəsinə, istifadəsinə, ipoteka qoyulmasına dair qəbul olunmuş aktlar;

8.0.2. daşınmaz əmlak barəsində notariat qaydasında təsdiq edilmiş müqavilələr, vərəsəlik hüququ haqqında şəhadətnamələr, *mənzil sertifikatı* və qanunvericiliklə müəyyən edilmiş digər sənədlər;

8.0.3. qanuni qüvvəyə minmiş məhkəmə qərarları;

8.0.4. bu qanun qüvvəyə minənədək müvafiq icra hakimiyyəti orqanları tərəfindən verilmiş daşınmaz əmlak üzərində, o cümlədən torpaq sahələri, binalar və qurğular, yaşayış və qeyri-yaşayış sahələri, fərdi yaşayış və bağ evləri, yer təkli sahələri, sututurları, meşələr və çoxillik əkmələr, əmlak kompleksi kimi müəssisələr üzərində hüquqları təsdiq edən aktlar, şəhadətnamələr və qeydiyyat vəsiqələri.

8.0.5. 2007-ci il mayın 22-dək müvafiq icra hakimiyyəti orqanlarının nəzdində olan bağ təsərrüfatı idarələri tərəfindən vətəndaşlara ayrılmış bağ sahələrinə dair verilən icarə müqavilələri, sərəncamlar və orderlər;

8.0.6. qanunvericilikdə nəzərdə tutulan digər əsaslar.

Maddə 9. Hüquqların dövlət qeydiyyatının aparılması qaydası

9.1. Hüquqların dövlət qeydiyyatı aşağıdakı qaydada aparılır:

9.1.1. bu qanuna uyğun olaraq hüquqların dövlət qeydiyyatı haqqında ərizənin və ərizəyə əlavə olunan sənədlərin, o cümlədən dövlət rüsumunun ödənilməsi haqqında qəbzın qəbul edilməsi;

9.1.2. daxil edilmiş sənədlərdə göstərilən məlumatın dövlət reyestrində saxlanılan məlumata uyğunluğunun yoxlanılması;

9.1.3. bəyan olunan hüquqlarla qeydiyyata alınmış hüquqlar arasında ziddiyyətlərin, habelə hüquqların dövlət qeydiyyatından imtina edilməsi və ya hüquqların dövlət qeydiyyatının dayandırılması üçün digər əsasların olub-olmamasının müəyyən edilməsi;

9.1.4. Hüquqların dövlət qeydiyyatından imtina edilməsi və ya qeydiyyatın dayandırılması üçün əsas olmadığı halda təsdiqləyici sənədlər üzərində qeydlərin yazılması və dövlət reyestrinə müvafiq məlumatın daxil edilməsi.

9.2. Qeydiyyat orqanı bu qanunun 14.1-ci və 15.1-ci maddələrində nəzərdə tutulmuş hallar istisna olmaqla, ərizənin və ona əlavə edilən sənədlərin təqdim edildiyi gündən 20 gündən gec olmayaraq, daşınmaz əmlak üzərində hüquqları dövlət qeydiyyatına alır.

9.3. Hüquqların dövlət qeydiyyatı, ərizələrin qəbul edilmə ardıcılığı ilə aparılır.

9.4. Daşınmaz əmlak üzərində hüquqların məhdudlaşdırılmasının (yüklülüyünün), dövlət qeydiyyatı həmin daşınmaz əmlak üzərində əvvəl yaranmış hüquqların dövlət reyestrində qeydiyyata alındığı təqdirdə aparılır.

Maddə 10. Hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün sənədlərin təqdim edilməsi

10.1. Hüquqların dövlət qeydiyyatı bu qanunla müəyyən olunmuş qaydada hüquq əldə edən ərizəsi əsasında aparılır. Ərizədə onu təqdim edən fiziki şəxsin soyadı, adı, atasının adı, ünvanı, şəxsiyyətini təsdiq edən sənəd, hüquqi şəxsin isə tam adı, ünvanı, qeydiyyatı haqqında şəhadətnamə, icra hakimiyyəti orqanının tam adı və ünvanı, xahişin məzmunu və əlavə olunan sənədlər göstərməlidir.

10.2. Qeydiyyat orqanına verilən ərizəyə aşağıdakılar əlavə olunur:

10.2.1. hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün bu qanunun 8-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş əsaslardan biri;

10.2.2. torpaq sahəsinin planı və ölçüsü;

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

10.2.4. dövlət rüsumunun ödənilməsi barədə qəbz.

10.3. Hüquq əldə edənin adından başqa şəxs ərizəni verirsə, müvafiq etibarnamə notariat qaydasında təsdiqlənməlidir. Hüquqi şəxsin ərizəsi və onu təqdim edən nümayəndəsinə verilmiş etibarnamə həmin hüquqi şəxsin möhürü ilə təsdiqlənməlidir. Ərizəni verən şəxslər öz şəxsiyyətini təsdiq edən sənəd təqdim etməlidirlər.

Maddə 11. Hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün təqdim edilən sənədlərə tələblər

11.1. Hüquqların mövcudluğunu, əldə edilməsini, başqasına keçməsinə, məhdudlaşdırılmasını (yüklənməsini), onlara xitam verilməsini təsdiq edən sənədlər hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün qanunla müəyyən edilmiş tələblərə uyğun olmalıdır.

11.2. Təqdim olunmuş sənədlərdə mətnlər aydın yazılmalı, hüquqi və fiziki şəxslərin adları tam şəkildə göstərilməlidir. Pozulmuş, sonradan əlavə edilmiş, silinmiş sözlər və həqiqiliyi təsdiqlənməmiş digər düzəlişlər olan, habelə məzmununu birmənalı başa düşmək imkanı verməyən dərəcədə zədələnmiş sənədlər hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün qəbul edilmir.

Maddə 12. Hüquqların dövlət qeydiyyatının rəsmiləşdirilməsi

12.1. Daşınmaz əmlaka mülkiyyət və digər əşya hüquqlarının əmələ gəlməsi və başqasına keçməsi müvafiq icra hakimiyyəti orqanları tərəfindən hazırlanan sənədlər əsasında qeydiyyat orqanı tərəfindən verilən dövlət reyestrindən çıxarışla rəsmiləşdirilir. Çıxarışda daşınmaz əmlakın reyestr nömrəsi göstərilməlidir.

12.2. Dövlət reyestrindən çıxarışın forması və tərtibi qaydası müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən müəyyən edilir.

Maddə 13. Dövlət reyestrinin aparılması

13.1. Dövlət reyestrində daşınmaz əmlak, onlar üzərində həm mövcud olan, həm də xitam verilmiş hüquqlar və hüquq sahibləri barədə məlumat saxlanılır.

13.2. Ərizə jurnalı (ərizələrin qeydiyyat kitabı) və hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün əsas olan sənədlər daxil edilən qovluqlar dövlət reyestrinin ayrılmaz tərkib hissəsidir.

13.3. Ərizə jurnalında aşağıdakılar barədə məlumat göstərilir:

13.3.1. ərizəçilər, xahişin məzmunu, daşınmaz əmlaka dair sənədlər, hüquq sahibləri;

13.3.2. hüquqların dövlət qeydiyyatı haqqında verilmiş çıxarışlar;

13.3.3. dövlət reyestrindən arayışlar və onları almış şəxslər.

13.4. Dövlət reyestri, ərizə jurnalı və hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün əsas olan sənədlər daxil edilən qovluqlar daimi saxlanılır. Onların tam və ya qismən məhv edilməsi, yaxud onlardan hər hansı sənədlərin çıxarılması yolverilməzdir.

13.5. Dövlət reyestrindəki daşınmaz əmlaka hüquqlar, bu hüquqların yaranması, başqasına keçməsi, məhdudlaşdırılması və onlara xitam verilməsi barədə məlumat saxlanılan bölmələr həmin daşınmaz əmlakın reyestr nömrəsinə uyğun olaraq nömrələnir. Sənədlər saxlanılan qovluqlara dövlət reyestrindəki müvafiq bölmələrin nömrələri verilir.

13.6. Dövlət reyestri hər bir daşınmaz əmlak obyektini barədə məlumat saxlanılan bölmələrdən ibarətdir. Bölmə hər bir daşınmaz əmlak obyektini üzərində hüquqlar dövlət qeydiyyatına alınarkən tərtib olunmağa başlanılır.

13.7. Üzərində mülkiyyət hüququ qeydiyyata alınan torpaq sahəsi onda yerləşən daşınmaz əmlakla birgə vahid daşınmaz əmlak obyektini kimi qeydiyyata alınır.

13.8. Dövlət reyestrində aşağıdakı daşınmaz əmlak barədə məlumat saxlanılan (göstərilən) bölmələr var:

13.8.1. torpaq sahələri, torpaqla möhkəm bağlı olan bütün obyektlər, o cümlədən su obyektləri (sututarlar), meşələr, çoxillik əkmələr, binalar, qurğular, qeyri-yaşayış sahələri, mənzillər, fərdi yaşayış və bağ evləri, əmlak kompleksi kimi müəssisələr, kommunikasiyalar;

13.8.2. yer təki sahələri.

13.9. Dövlət reyestrinin hər bölməsi aşağıda göstərilən üç fəsildən ibarətdir:

13.9.1. obyektin ünvanı (olduğu yer), adı (növu), sahəsi, onun təyinatı və digər zəruri məlumatlar;

13.9.2. mülkiyyət və digər əşya hüquqları, hüquq sahibinin adı, fiziki şəxsin şəxsiyyət vəsiqəsindən məlumat və hüquqi şəxsin rekvizitləri. Hüquq sahibinin göstərdiyi ünvan, payın miqdarı, hüququ təsdiq edən sənədlərin adı və digər zəruri məlumatlar;

13.9.3. mülkiyyət və digər əşya hüquqlarının məhdudlaşdırılması (servitut, ipoteka, uzufrukt, etibarlı idarəetmə, icarə, istifadə, lizinq, daşınmaz əmlakın üzərində həbs qoyulması, daşınmaz əmlaka dair tələblər və sairə), məhdudliyyətin qüvvədə olduğu müddət, xeyrinə hüquq məhdudlaşdırılmış şəxslər, məhdudliyyətin yaranmasına əsas olan sənədin adı, onun qüvvədə olma tarixi, əqdlər üzrə öhdəliklərin icrasının şərtləri və müddəti.

13.10. Hüquqa, onun məhdudlaşdırılmasına və daşınmaz əmlak obyektinə barədə əqdlərə dair hər bir yazıya (qeydə) ərizə jurnalındakı hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün qəbul edilmiş ərizənin qeydiyyat nömrəsi verilir.

13.11. Dövlət reyestri kağız üzərində və elektron daşıyıcılarında aparılır. Dövlət reyestrinin kağız üzərində və elektron daşıyıcısındakı yazılar bir-birinə uyğun gəlmədikdə, kağız üzərindəki məlumata üstünlük verilir. Dövlət reyestrindəki yazılarla hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün əsas olan sənədlər arasında uyğunsuzluq olduqda sənədlərə üstünlük verilir.

13.12. Daşınmaz əmlak obyektinin bölünməsi, birləşməsi və ayrılması nəticəsində yaranan yeni obyektlər barədə məlumat dövlət reyestrinin yeni bölmələrində yazılır. Belə obyektlər üçün yeni reyestr nömrələri verilir və hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün əsas olan sənədlər saxlanılan yeni

qovluqlar tərtib olunur. Dövlət reyestrinin yeni bölmələrində və qovluqlarında əvvəllər mövcud olmuş daşınmaz əmlaka aid olan bölmələrə və qovluqlara istinad olunmalıdır.

Maddə 14. Hüquqların dövlət qeydiyyatının dayandırılması

14.1. Qeydiyyat orqanının sənədlərin həqiqiliyinə ciddi şübhəsi varsa, qeydiyyat bir ay müddətinə dayandırıla bilər.

14.2. Qeydiyyatın dayandırılması əsaslandırılmalı və 48 saat ərzində ərizəçiyə yazılı şəkildə bildirilməlidir. Bu halda vəzifəli şəxs şübhə doğuran sənədlərə dair müvafiq dövlət orqanlarına sorğular göndərməli və həmin sorğulara cavab 10 gün müddətində verilməlidir. Bu cür sorğulara vaxtında cavab verməyən vəzifəli şəxslər inzibati məsuliyyətə cəlb edilirlər.

14.3. Hüquqların dövlət qeydiyyatına alınması hüquq əldə edənin, əqdin tərəfinin və ya onların vəkil etdikləri şəxsin ərizəsi əsasında bir aydan artıq olmayan müddətə dayandırıla bilər. Ərizədə hüquqların dövlət qeydiyyatının dayandırılmasının səbəbləri göstərilməlidir. Belə ərizənin verilməsi hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün nəzərdə tutulmuş müddətin axırını dayandırır.

14.4. Qeydiyyata təqdim olunmuş sənədlərin saxta olması təsdiqlənsə, qeydiyyat orqanı hüquqların dövlət qeydiyyatına alınmasından imtina barədə ərizəçiyə bildirməli və ərizə jurnalında müvafiq qeydlər etməlidir.

14.5. Bu qanunun 14.3-cü maddəsində nəzərdə tutulmuş müddət ərzində daşınmaz əmlakın həbs edilməsi, barəsində əqdlərin bağlanmasına qadağa qoyulması və ya qeydiyyata alınmalı olan hüquq barəsində mübahisə edən digər maraqlı şəxsdən şikayətin verilməsi haqqında məhkəmədən məlumat daxil olduqda, qeydiyyat məhkəmədə iş həll olunanadək dayandırılır.

14.6. Ərizə jurnalında hüquqların dövlət qeydiyyatının dayandırılması barədə qeydlər edilməlidir.

Maddə 15. Hüquqların dövlət qeydiyyatından imtina

15.1. Hüquqların dövlət qeydiyyatına alınmasından aşağıdakı hallarda imtina edilə bilər:

15.1.1. dövlət qeydiyyatı barədə müraciət olunan hüquq bu qanuna əsasən dövlət qeydiyyatına alınmalı deyildirsə;

15.1.2. hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün notariat qaydasında təsdiqlənməsi tələb olunmayan sənədlərin forması və məzmunu qanunvericiliklə müəyyən edilmiş tələblərə uyğun deyildirsə;

15.1.3. hüquqların dövlət qeydiyyatı barədə ərizəni verməyə ixtiyarı olmayan şəxs müraciət etdikdə;

15.1.4. daşınmaz əmlaka hüququn yaranması barədə icra hakimiyyəti və ya bələdiyyə orqanının aktı qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada etibarsız hesab olunduqda;

15.1.5. daşınmaz əmlak barəsində təsdiqləyici sənəd vermiş şəxs həmin əmlak üzərində hüquqa dair sərəncam vermək səlahiyyətinə malik olmadıqda;

15.1.6. bu qanunun 14-cü maddəsində nəzərdə tutulmuş qeydiyyatın dayandırılmasına səbəb olan hallar aradan qaldırılmadıqda.

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

Maddə 16. Dövlət reyestrində düzəlişlər

16.1. Qeydiyyat orqanı hüquqların dövlət qeydiyyatı zamanı buraxılan texniki səhvləri, onları aşkar etdiyi və ya bu barədə maraqlı şəxslərdən ərizə aldığı gündən üç gün müddətində aradan qaldırır. Hüquqların dövlət qeydiyyatı zamanı yaranan münasibətlərin maraqlı iştirakçılarına səhvlərin aradan qaldırılması barədə 48 saat müddətində yazılı məlumat verilməlidir.

16.2. Hüquqların dövlət qeydiyyatı zamanı buraxılan texniki səhvlərin düzəlişi hüquq sahiblərinə və ya üçüncü şəxslərə ziyan vurmayaacağı və ya onların qanuni mənafeələrini pozmayacağı güman etməyə əsas olduğu halda aparılır. Hüquq sahibi və ya üçüncü şəxs etiraz edirsə, belə düzəlişlər məhkəmənin qərarı əsasında aparılır.

16.3. Əgər dövlət reyestrinin məzmunu torpaq sahəsi üzərində hüquqa və ya həmin hüququn məhdudlaşdırılmasına dair həqiqi hüquqi vəziyyətə uyğun deyildirsə, hüququ qeydə alınmamış və ya hüququ düzgün qeydə alınmamış şəxs, yaxud

mövcud olmayan yüklənmə haqqında qeydin daxil edilməsi ilə hüququ pozulmuş şəxs dövlət reyestrində qeyddə düzəlişin aparılması üçün belə düzəlişlə hüququna toxunulan şəxsdən razılıq verməsini tələb edə bilər.

16.4. Bu qanunun 16.3-cü maddəsində nəzərdə tutulmuş hallarda dövlət reyestrinin mötəbərliyinə qarşı etiraz edilə bilər.

16.5. Dövlət reyestrinə etirazla bağlı qeydin daxil edilməsi məhkəmənin qərarı və ya reyestrdə düzəlişin aparılması ilə hüququ toxunulan şəxsin razılığı ilə həyata keçirilir.

16.6. Dövlət reyestrinin məzmununun qeyri-dəqiqliyi sübuta yetirilməyincə, həmin məzmunun həqiqiliyi və tamamlığı prezumpsiyası qüvvədədir. Müqavilə əsasında özgəninkiləşdirənin adına qeydiyyatla alınmış hər hansı bir hüququ əldə edən şəxsin xeyrinə reyestrdəki qeyd, bu qeyddə dair etirazın reyestrə daxil edildiyi və ya əldə edən şəxsin qeydin qeyri-dəqiq olmasını bildiyi hallar istisna olmaqla, həqiqi hesab edilir.

III fəsil. Daşınmaz əmlak üzərindəki bəzi hüquqların dövlət qeydiyyatı

Maddə 17. Qabaqcadan qeydiyyat

17.1. Tikintisi başa çatdırılmamış daşınmaz əmlak üzərində, həmçinin mülki qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş digər hallarda mülkiyyət və digər əşya hüquqları dövlət reyestrində tikintiyə icazə sənədləri və plan-cizgi əsasında qabaqcadan qeydiyyatla alınə bilər.

17.2. Tikintisi başa çatdırılmamış binanın tərkib hissəsi olacaq ayrı-ayrı mənzillərə və ya qeyri-yaşayış sahələrinə mülkiyyət hüququ və eyni zamanda onun ipoteka ilə yüklüüyü dövlət reyestrində qabaqcadan qeydiyyatla alınə bilər.

17.3. Mülkiyyət hüququnun qeydiyyatı üçün əsas hüquq əldə edənə kreditin verilməsi, habelə mənzili və ya qeyri-yaşayış sahəsini tikmək üçün tikilməkdə olan bina sahibinin (mənzil və ya qeyri-yaşayış sahəsini tikdirib hüquq əldə edənə satmaq öhdəliyi olan təşkilatın) hesabına həmin kreditin köçürüləcəyi haqqında müqavilə, yaxud hüquq əldə edən tərəfindən mənzilin və ya qeyri-yaşayış sahəsinin tam dəyərinin ödənilməsini təsdiq edən sənəd mənzil sertifikatıdır .

17.4. Kredit müqaviləsi və dövlət reyestrindən mülkiyyət hüququnun qabaqcadan qeydiyyatı barədə arayış əsasında kredit verən bankın (kredit təşkilatının) xeyrinə mənzilin (qeyri-yaşayış sahəsinin) ipotekası haqqında müqavilə notariat qaydasında təsdiqlənir və dövlət reyestrində qeydiyyata alınır.

17.5. Bu qanunun 17.2–17.4-cü maddələrində nəzərdə tutulmuş qaydalar tikintisi başa çatdırılmış binanın da tərkib hissələrinə şamil edilir.

17.6. Torpaq sahəsinə olan hüququn və ya torpaq sahəsini yüklü edən hüququn əldə edilməsinə və ya ləğvinə, yaxud belə hüququn məzmununun və ya növbəliliyinin dəyişdirilməsinə dair tələbi təmin etmək üçün dövlət reyestrində qabaqcadan qeydiyyat aparıla bilər. Gələcək və ya şərti tələblərin təmin edilməsi üçün də qabaqcadan qeydiyyatın aparılmasına yol verilir.

17.7. Qabaqcadan qeydiyyat aparıldıqdan sonra torpaq sahəsinə və ya ona olan hüquqa dair verilən sərəncam, onun göstərilən tələbin həyata keçirilməsinə təsir etdiyi və ya mane olduğu hissəsində etibarsızdır. Həmin qayda sərəncamın məcburi icra və ya həbsin qoyulması qaydasında verildiyi halda da tətbiq edilir.

17.8. Hüququn əldə edilməsinə yönəldilmiş tələbin üstünlüyü qabaqcadan qeydiyyat üçün tələb barəsində ərizənin reyestrə təqdim edilməsi vaxtı ilə müəyyən edilir.

Maddə 18. Məhv olunmuş daşınmaz əmlakın qeydiyyatının ləğvi

18.1. Məhv olunmuş daşınmaz əmlakın qeydiyyatının ləğvi Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 150-ci maddəsinə uyğun olaraq aparılır.

18.2. Daşınmaz əmlak üzərində mülkiyyət hüququ yüklü deyildirsə və bu cür əmlak mülkiyyətçinin iradəsi ilə sökülüb tam məhv edilmişdirsə, onun ərizəsi əsasında qeydiyyat orqanı mülkiyyət hüququnun qeydiyyatını ləğv edir.

Maddə 19. Daşınmaz əmlak üzərində icarə və istifadə hüquqlarının dövlət qeydiyyatı

19.1. Daşınmaz əmlak üzərində müddəti on bir aydan çox olan icarə və ya istifadə hüququ dövlət qeydiyyatına alınır. İcarə və ya istifadə hüququnun dövlət qeydiyyatına alınması barədə ərizəni daşınmaz əmlakın icarə (istifadə) müqaviləsi üzrə tərəflərdən biri verə bilər. Daşınmaz dövlət əmlakı üzərində icarə (istifadə) hüququ, daşınmaz dövlət əmlakı üzərində icarə (istifadə) müqaviləsi bağlamaq hüququ olan müvafiq icra hakimiyyəti orqanının müraciəti əsasında dövlət reyestrində qeydiyyata alınır.

19.2. Torpaq sahəsi və ya yerin tək sahəsi icarəyə (istifadəyə) verildikdə, qeydiyyat üçün təqdim edilən müqaviləyə torpaq sahəsinin və yerin tək sahəsinin planı əlavə edilir.

19.3. Binaın, qurğunun, evin, binada və ya evdə yerləşən mənzillərin, otaqların icarəsi haqqında müqavilə üzrə hüquq dövlət qeydiyyatına verildikdə, yerləşməsi və ölçüləri göstərilməklə icarəyə verilən sahələrin planı təqdim olunur. Daşınmaz əmlakın icarəsi (istifadəsi) haqqında müqavilə icarəyə (istifadəyə) verənin hüququnun məhdudlaşdırılması kimi qeydiyyata alınır.

Maddə 20. İpotekanın dövlət qeydiyyatı

20.1. Daşınmaz əmlakın, o cümlədən tikintisi başa çatdırılmamış obyektin ipotekası haqqında müqavilənin dövlət qeydiyyatı zamanı ipotekanın predmeti, ipoteka ilə təmin edilmiş borcun (öhdəliyin) icra müddəti, ipotekasaxlayan və ipotekaqoyan barədə məlumat qeyd edilir.

20.2. İpoteka predmeti bütövlükdə əmlak kompleksi kimi müəssisə olduqda, üzərində ipoteka hüququ qeydiyyata alınan əmlakın tərkibinə həmin müəssisənin maddi və qeyri-maddi aktivləri, o cümlədən binalar, tikililər, qurğular, avadanlıq, inventar, xammal, hazır məhsul, tələb hüquqları, patentlər və başqa müstəsna hüquqlar daxil olur.

20.3. İpotekanın qeydiyyatı ərizənin qeydiyyat orqanına daxil edildiyi gündən 5 iş günü müddətində aparılır.

20.4. İpotekanın dövlət qeydiyyatı ipotekasaxlayanın ərizəsi və ya məhkəmənin qərarı əsasında ləğv olunur.

20.5. İpotekanın dövlət qeydiyyatının digər xüsusiyyətləri, o cümlədən əlavə qeydiyyatın aparılması qaydası ipoteka haqqında qanunvericiliklə tənzimlənir.

Maddə 21. Məhkəmənin qərarı əsasında daşınmaz əmlaka hüquqların dövlət qeydiyyatı

21.1. Məhkəmənin qərarı əsasında daşınmaz əmlaka hüquqlar ümumi əsaslarla dövlət qeydiyyatına alınır. Hüququn yaranması anı məhkəmə qərarı ilə müəyyən edilir.

21.2. Daşınmaz əmlaka dövlət qeydiyyatına alınmış hüquqlar barədə məhkəmədə mübahisə olduqda, bu barədə dövlət reyestrində iddia ərizəsinin məhkəmə icraatına qəbul edilməsi haqqında məhkəmənin arayışı əsasında müvafiq qeydlər edilir.

Maddə 22. Daşınmaz əmlakla bağlı etibarlı idarəetmə, qəyyumluq və vərəsəlik

22.1. Etibarlı idarəetmə və ya qəyyumluq əsasında daşınmaz əmlaka sərəncam verilməsi ilə bağlı bütün hüquqlar bu münasibətləri müəyyən edən sənədlər, o cümlədən müqavilələr və məhkəmə qərarları əsasında dövlət qeydiyyatına alınır.

22.2. Müqavilə və ya digər əsaslara görə, daşınmaz əmlak üzərində mülkiyyət və ya digər əşya hüququnu əldə etmiş şəxs həmin hüququ təsdiq edən çıxarış almadan ölkədə onun qanun və ya vəsiyyət üzrə vərəsəsinə hüququn ölmüş şəxsə məxsus olması haqqında arayışı qeydiyyat orqanı verir. Hüquqların dövlət qeydiyyatı haqqında çıxarış həmin arayış əsasında verilmiş vərəsəlik sənədləri təqdim edən vərəsənin adına rəsmiləşdirilir.

IV fəsil. Məsuliyyət

Maddə 23. Hüquqların dövlət qeydiyyatı haqqında qanunvericiliyinin pozulmasına görə məsuliyyət

23.1. Qeydiyyat orqanının vəzifəli şəxsləri bu qanuna uyğun olaraq dövlət reyestrində daşınmaz əmlaka hüquqların qeydiyyatının dəqiqliyinə və vaxtında aparılmasına, dövlət reyestrindən verilən məlumatın tam və düzgün olmasına cavabdehdir.

23.2. Daşınmaz əmlak barədə texniki məlumatın dəqiqliyinə və vaxtında təqdim edilməsinə həmin daşınmaz əmlakın dövlət uçotunu aparan müvafiq icra hakimiyyəti orqanlarının vəzifəli şəxsləri cavabdehdir.

23.3. Dövlət qeydiyyatına alınmış daşınmaz əmlaka hüquqlar və daşınmaz əmlak barəsində bağlanan əqdlər haqqında məlumatın qəsdən və ya ehtiyatsızlıq üzündən təhrif edilməsində və itirilməsində təqsirli olan şəxslər bunun nəticəsində vurulmuş zərərə görə qanunvericiliyə uyğun

29 iyun 2004-cü il. № 713-IIQ.

*Azərbaycan Respublikası Prezidentinin
2009-cu il 24 iyun tarixli,
116 nömrəli Fərmanı ilə
təsdiq edilmişdir*

Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidməti haqqında

Əsasnamə

I. Ümumi müddəalar

1. Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidməti (bundan sonra — Xidmət) daşınmaz əmlakın dövlət reyestrinin (bundan sonra — dövlət reyestri) tərtib edilməsini və aparılmasını təmin edən icra hakimiyyəti orqanıdır.
2. Xidmət öz fəaliyyətində Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasını, Azərbaycan Respublikasının qanunlarını, Azərbaycan Respublikası Prezidentinin fərman və sərəncamlarını, Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin qərar və sərəncamlarını, Azərbaycan Respublikasının tərəfdar çıxdığı beynəlxalq müqavilələri, Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin Əsasnaməsini, Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi sədrinin əmr və sərəncamlarını və bu Əsasnaməni rəhbər tutur.
3. Xidmət bu Əsasnamədə nəzərdə tutulan vəzifə və hüquqlarını Azərbaycan Respublikasının bütün ərazisində bilavasitə və ərazi idarələri vasitəsilə həyata keçirir.
4. Xidmət öz vəzifələrini yerinə yetirərkən və hüquqlarını həyata keçirərkən mərkəzi və yerli icra hakimiyyəti orqanları, yerli özünüidarəetmə orqanları və qeyri-hökumət təşkilatları ilə qarşılıqlı əlaqədə fəaliyyət göstərir.
5. Xidmət müstəqil balansla, qanunvericiliyə uyğun sərəncamında olan dövlət əmlakına, xəzinə və bank hesablarına, üzərində Azərbaycan Respublikasının Dövlət gerbinin təsviri, Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin və öz adı əks olunmuş möhürə, müvafiq ştamlara və blanklara malikdir.

6. Xidmətin saxlanma xərcləri Azərbaycan Respublikasının dövlət büdcəsi və qanunvericiliklə nəzərdə tutulan digər mənbələr, habelə tabeliyində olan yerli qurumların fəaliyyət istiqamətləri üzrə göstərdiyi xidmətlərə görə alınan xidmət haqlarından daxil olan vəsaitlərdən maliyyələşdirilir.

7. Xidmət Bakı şəhərində yerləşir.

II. Xidmətin fəaliyyət istiqamətləri

8. Xidmətin fəaliyyət istiqamətləri aşağıdakılardır:

8.1. dövlət reyestrində daşınmaz əmlaka mülkiyyət və digər əşya hüquqlarının dövlət qeydiyyatının (bundan sonra — hüquqların dövlət qeydiyyatı) həyata keçirilməsini təmin edir;

8.2. qanunvericilikdə müəyyən edilmiş digər istiqamətlərdə fəaliyyət göstərir.

III. Xidmətin vəzifələri

9. Bu Əsasnamə ilə müəyyən edilmiş fəaliyyət istiqamətlərinə uyğun olaraq Xidmət aşağıdakı vəzifələri yerinə yetirir:

9.1. paralel olaraq kompüterdən istifadə etmədən istənilən yazı üsulu ilə kağız (yazılı sənədlər) üzərində və kompüterdən istifadə etməklə elektron daşıyıcıları (disk, disket və s.) üzərində məlumatları dövlət reyestrinə daxil etmək;

9.2. hüquqların dövlət qeydiyyatı haqqında ərizəni və ərizəyə əlavə olunan sənədləri qəbul etmək;

9.3. təqdim edilmiş sənədlərdə göstərilən məlumatın dövlət reyestrində saxlanılan məlumata uyğunluğunu yoxlamaq;

9.4. bəyan olunan hüquqlarla qeydiyyata alınmış hüquqlar arasında ziddiyyətlərin, habelə hüquqların dövlət qeydiyyatından imtina edilməsi və ya hüquqların dövlət qeydiyyatının dayandırılması üçün digər əsasların olub-olmamasını müəyyən etmək;

9.5. hüquqların dövlət qeydiyyatından imtina edilməsi və ya qeydiyyatının dayandırılması üçün əsas olmadığı halda təsdiqləyici sənədlər üzərində qeydlər yazmaq və dövlət reyestrinə müvafiq məlumatlar daxil etmək;

9.6. qanunla müəyyən edilmiş müddətdə hüquqları dövlət qeydiyyatına almaq, habelə tikintisi başa çatdırılmamış binanın tərkib hissəsi olacaq ayrı-ayrı mənzillərə və ya qeyri-yaşayış sahələrinə mülkiyyət hüququnu və eyni zamanda onun ipoteka ilə yüklülüyünü qabaqcadan qeydiyyata almaq;

9.7. qanunla müəyyən edilmiş hallarda və qaydada hüquqların dövlət qeydiyyatını dayandırmaq və ya dövlət qeydiyyatına alınmasından imtina etmək;

9.8. dövlət reyestrində hüquqların dövlət qeydiyyatının dəqiq və vaxtında aparılmasını, dövlət reyestrindən verilən məlumatın tam və düzgün olmasını təmin etmək;

9.9. pozulmuş, sonradan əlavə edilmiş, silinmiş sözlər və həqiqiliyi təsdiqlənməmiş digər düzəlişlər olan, habelə məzmununu birmənalı başa düşmək imkanı verməyən dərəcədə zədələnmiş sənədləri hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün qəbul etməmək;

9.10. dövlət reyestrinə daxil edilən hər bir daşınmaz əmlak obyektinə Azərbaycan Respublikasının ərazisində dəyişməyən, təkrarolunmaz daşınmaz əmlak obyektinin vahid şəkildə olduğunu göstərən daşınmaz əmlakın dövlət reyestr nömrəsi vermək;

9.11. hüquqların dövlət qeydiyyatını rəsmiləşdirmək məqsədilə dövlət reyestrindən çıxarış vermək;

9.12. qanuna uyğun olaraq daşınmaz əmlakın təsvirini, dövlət qeydiyyatına alınmış hüquqları və onların məhdudlaşdırılmasına (yüklülüyünə) dair dövlət reyestrindən arayış vermək və ya belə arayışın verilməsindən imtina etmək;

9.13. hüquq sahibinin sorğusuna əsasən ona məxsus olan daşınmaz əmlak haqqında digər şəxslərə verilən arayışlar barədə qanunla müəyyən edilmiş müddətdə hüquq sahibinə məlumat vermək;

9.14. dövlət reyestrini, ərizə jurnalını və hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün əsas olan sənədlər daxil edilən qovluqları daimi saxlamaq;

9.15. qanunla müəyyən edilmiş müddətdə hüquqların dövlət qeydiyyatı zamanı buraxılan texniki səhvləri aradan qaldırmaq və hüquqların dövlət qeydiyyatı zamanı yaranan münasibətlərin maraqlı iştirakçılarına səhvlərin aradan qaldırılması barədə yazılı məlumat vermək;

9.16. qanunla müəyyən edilmiş hallarda məhv olmuş daşınmaz əmlak üzərində mülkiyyət hüququnun qeydiyyatını ləğv etmək;

9.17. «Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında» Azərbaycan Respublikasının Qanunu qüvvəyə mindiyi gündək daşınmaz əmlak üzərində hüquqların qeydiyyatını aparmış dövlət orqanlarının verdikləri bu Qanuna uyğun olaraq dövlət reyestrində saxlanılmalı olan məlumatları dövlət reyestrinə daxil etmək;

9.18. daşınmaz əmlakın ipotekası barəsində verilən qiymətli kağızlar haqqında məlumatları dövlət reyestrinə daxil etmək;

9.19. qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada yaşayış fondundan qeyri-yaşayış fonduna və ya əksinə keçirilmiş daşınmaz əmlak obyektləri barədə məlumatları dövlət reyestrinə daxil etmək;

9.20. daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınmasını və təsvir edilməsini təmin etmək məqsədilə daşınmaz əmlakın vahid kadastrının və ünvan reyestrinin tərtib edilməsində və aparılmasında iştirak etmək;

9.21. ayrı-ayrı daşınmaz əmlak obyektləri üzrə kadastr tərtib edən və aparıcı icra hakimiyyəti orqanlarının qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada təqdim etdikləri məlumatları daşınmaz əmlakın vahid kadastrına daxil edilməsində iştirak etmək;

9.22. daşınmaz əmlakın vahid kadastrının məlumatlarını sorğu əsasında dövlət və yerli özünüidarəetmə orqanlarına, fiziki və hüquqi şəxslərə verilməsində iştirak etmək;

9.23. üzərində binalar, qurğular, yaşayış və qeyri-yaşayış sahələri, fərdi yaşayış, bağ evləri və müəssisələr olan torpaq sahələrinin bir hissəsi üzərində hüquqların, həmin hüquqlar dövlət reyestrində dövlət qeydiyyatına alındıqdan sonra başqa şəxsə keçməsi və ya məhdudlaşdırılması (yüklənməsi) hallarında bu sahənin planının və ölçüsünün çəkilməsini təmin etmək;

9.24. tikililərin, o cümlədən binaların, qurğuların, yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin, fərdi yaşayış və bağ evlərinin, müəssisələrin inventarlaşdırılmasını həyata keçirmək;

9.25. inventarlaşdırma işlərinin aparılması nəticəsində hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün zəruri olan müvafiq texniki sənədlərin tərtib edilməsində, torpaq sahələrinin planının və ölçüsünün çəkilməsini təmin etmək;

9.26. qanunla müəyyən edilmiş hallarda və qaydada tikililərin, o cümlədən binaların, qurğuların, yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin, fərdi yaşayış və bağ evlərinin, müəssisələrin (dövlət müəssisə və obyektləri istisna olmaqla) qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada qiymətləndirilməsi ilə bağlı tədbirlər görmək;

9.27. dövlət reyestrinə daxil edilmiş daşınmaz əmlakın inventar və bazar münasibətlərinə uyğun real dəyəri üzrə məlumat bankının yaradılmasını təmin etmək;

9.28. Azərbaycan Respublikasının Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi tərəfindən müəyyən edilmiş qaydada daşınmaz əmlakın inventar və bazar münasibətlərinə uyğun real dəyəri haqqında məlumatı sorğu əsasında dövlət və yerli özünüidarəetmə orqanlarına, fiziki və hüquqi şəxslərə vermək;

9.29. dövlət rüsumlarının və fəaliyyət istiqamətləri üzrə tabeliyində olan yerli qurumların göstərdiyi xidmətlərə görə xidmət haqlarından daxilolmaların mühasibat və statistik uçotunu aparmaq, həmin vəsaitin vaxtında və tam həcmdə aidiyyəti üzrə köçürülməsini təmin etmək, göstərilən xidmətlər müqabilində alınan xidmət haqlarından Azərbaycan Respublikasının Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi tərəfindən müəyyən edilmiş qaydada istifadə etmək;

9.30. öz səlahiyyətləri daxilində aşkar olunan qanun pozuntuları haqqında qanunvericiliyə uyğun tədbirlər görülməsini təmin etmək;

9.31. Xidmətin fəaliyyətinin təkmilləşdirilməsi ilə bağlı Azərbaycan Respublikasının Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinə təklif vermək;

9.32. Xidmətin fəaliyyəti ilə bağlı daxil olan ərizə və şikayətlərə baxmaq və qanunvericiliklə müəyyən olunmuş qaydada tədbirlər görmək;

9.33. qanunvericiliklə nəzərdə tutulmuş digər vəzifələri yerinə yetirmək.

IV. Xidmətin hüquqları

10. Xidmət öz vəzifələrini yerinə yetirmək üçün aşağıdakı hüquqlara malikdir:

10.1. öz səlahiyyətləri daxilində dövlət və yerli özünüidarəetmə orqanlarına, fiziki və hüquqi şəxslərə zəruri məlumatlar (sənədlər) barədə sorğu vermək və onlardan belə məlumatları (sənədləri) almaq;

10.2. öz səlahiyyətlərinə aid olan məsələlər barəsində qanunvericilik aktlarının layihəsini hazırlamaq və Azərbaycan Respublikasının Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinə təqdim etmək;

10.3. qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada səlahiyyətlərinə dair məsələlərin icrası ilə bağlı təlimatlar, qaydalar və digər normativ aktların layihələrini hazırlamaq və təsdiq edilmək üçün Azərbaycan Respublikasının Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinə təqdim etmək;

10.4. fəaliyyət istiqamətləri üzrə göstərdiyi xidmətlərə görə xidmət haqları almaq və bu sahədən daxil olan vəsaitlərdən müəyyən edilmiş qaydada istifadə etmək;

10.5. Xidmətin fəaliyyət istiqamətlərinə aid məsələlərə dair metodik materialların və tövsiyələrin layihələrini hazırlamaq və təsdiq edilmək üçün Azərbaycan Respublikasının Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinə təqdim etmək;

10.6. müstəqil ekspertləri və mütəxəssisləri qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada öz fəaliyyətinə cəlb etmək;

10.7. xarici, yerli hüquqi və fiziki şəxslərdən qrant və yardımlar almaq;

10.8. qanunvericiliklə nəzərdə tutulmuş digər hüquqları həyata keçirmək.

V. Xidmətin fəaliyyətinin təşkili

11. Xidmətin tərkibinə onun aparatı və tabeliyində olan yerli qurumları daxildir.

12. Xidmətə Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin sədri tərəfindən vəzifəyə təyin edilən və vəzifədən azad edilən rəis rəhbərlik edir.

13. Rəis bu Əsasnamə ilə Xidmətə həvalə edilmiş vəzifələrin yerinə yetirilməsinə görə şəxsən məsuliyyət daşıyır.

14. Xidmətin rəisinin Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin sədri tərəfindən vəzifəyə təyin edilən və vəzifədən azad edilən iki müavini vardır.

15. Xidmətin rəisi:

15.1. Xidmətin fəaliyyətini təşkil edir və ona rəhbərlik edir;

15.2. müəyyən edilmiş əməyin ödənilməsi fondu və işçilərin say həddi daxilində Xidmətin aparatının və tabeliyində olan yerli qurumlarının strukturunu, ştat cədvəlini və xərclər smetasını təsdiq edilmək üçün Azərbaycan Respublikasının Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinə təqdim edir;

15.3. Xidmətin rəis müavinləri, Xidmətin aparatının struktur bölmələrinin rəhbərləri və Xidmətin tabeliyində olan yerli qurumlarının rəhbərləri və müavinləri istisna olmaqla, Xidmətin digər işçilərini vəzifəyə təyin və vəzifədən azad edir, onlar barəsində həvəsləndirmə və intizam tənbeh tədbirləri görür;

15.4. Xidmətin xərclər smetasına uyğun olaraq ona ayrılmış vəsaitin istifadəsinə sərəncam verir;

15.5. Xidmətin aparatının və yerli qurumlarının işçiləri tərəfindən aparılan tədbirlərə müvafiq qaydada nəzarət edir;

15.6. işçilərin ixtisasının artırılması və onların peşə hazırlığının təmin edilməsi üçün müvafiq tədbirlər görür;

15.7. tabeliyində olan yerli qurumlara icrası məcburi olan əmr və göstərişlər verir;

15.8. bütün dövlət orqanları, yerli özünüidarəetmə orqanları, hüquqi və fiziki şəxslərlə münasibətlərdə Xidməti təmsil edir;

15.9. Xidmətin fəaliyyəti barədə Azərbaycan Respublikasının Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinə mütəmadi olaraq hesabat verir;

15.10. Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyinə uyğun olaraq digər səlahiyyətləri həyata keçirir.

“İpoteka haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunundan çıxarış

Maddə 11. İpotekanın dövlət qeydiyyatı

11.1. Daşınmaz əşyanın ipotekası haqqında müqavilə daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində, daşınar əşyanın ipotekası haqqında müqavilə isə daşınar əmlakın rəsmi reyestrində qeydə alınmalıdır.

11.2. İpoteka hüququ ipoteka müqaviləsinin dövlət qeydiyyatına alındığı andan əmələ gəlir. İpoteka müqaviləsi bu qanunun 11.3-cü və müvafiq hallarda 11.4-cü maddələrində nəzərdə tutulmuş məlumatların müvafiq reyestrə daxil edildiyi andan dövlət qeydiyyatına alınmış hesab olunur.

11.3. İpoteka müqaviləsinin dövlət qeydiyyatı zamanı ipotekanın predmeti, əsas öhdəliyin mahiyyəti, icra müddəti və ipoteka saxlayan barədə məlumat qeyd edilir.

11.4. İpoteka müqaviləsində ipoteka kağızının verilməsi nəzərdə tutulubsa, ipoteka müqaviləsinin dövlət qeydiyyatı zamanı yuxarıda göstərilən məlumatlarla yanaşı ipoteka kağızının verilməsi barədə də məlumat qeyd edilir.

11.5. Eyni bir öhdəlik üzrə bir neçə ipoteka saxlayan (kreditor) olduqda, onlar ipotekanın dövlət qeydiyyatı orqanında birgə ipoteka saxlayanlar kimi qeydə alınırlar.

11.6. Tikintisi başa çatdırılmamış daşınmaz əşya ipoteka qoyularkən, ipoteka daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qabaqcadan qeydə alınə bilər.

11.7. İpoteka predmeti olan tikintisi başa çatdırılmamış daşınmaz əşyanın tikintisi tam başa çatdıqdan sonra həmin əşya tikintisi başa çatmış əşya (yeni yaradılmış əşya) kimi dövlət reyestrində qeydə alındıqda ipoteka öz qüvvəsini saxlayır, bu şərtlə ki, həmin anda ipotekaya bu Qanuna müvafiq olaraq xitam verilməmiş olsun.

Maddə 12. İpotekanın dövlət qeydiyyatı qaydaları

12.1. Daşınmaz əşyanın ipotekasının dövlət qeydiyyatı «Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında» Azərbaycan Respublikasının Qanununa uyğun olaraq həyata keçirilir.

12.4. İpoteka saxlayanın hüquqları ipoteka kağızı ilə təsdiq edildikdə, dövlət qeydiyyatı orqanına ipoteka kağızı və onun notariat qaydasında təsdiq edilmiş surəti təqdim edilir.

12.5. Daşınar əşyanın rəsmi reyestrini aparan orqan ən gec 5 iş günü müddətində daşınar əşyanın ipotekasının dövlət qeydiyyatını aparır və reyestrdən çıxarışı ipoteka saxlayana təqdim edir. Dövlət qeydiyyatı üçün təqdim olunmuş sənədlər dövlət qeydiyyatı orqanında saxlanılır.

12.6. Çıxarışda ipotekanın dövlət qeydiyyatını aparan orqanın adı, qeydiyyatın yeri, anı (tarixi və saati), qeydiyyat nömrəsi, ipoteka saxlayanı və ipoteka qoyanı tanıtdıran digər məlumatlar və ipoteka predmetinin təsviri göstərilir.

12.7. İpoteka saxlayanın hüquqları ipoteka kağızı ilə təsdiq edildikdə, ipoteka kağızında dövlət qeydiyyatını aparan orqanın adı, qeydiyyat anı (tarixi və saati) və nömrəsi göstərilməklə, qeydiyyat orqanının səlahiyyətli şəxsinin imzası və xüsusi möhürü ilə təsdiq edilir və ipoteka saxlayana qaytarılır.

12.8. Qeydiyyat orqanı ipoteka haqqında məlumat bazasını yaradaraq, məlumatın saxlanılmasını təmin etməlidir. Qeydiyyata alınmış ipoteka müqaviləsinin surəti, ipoteka kağızı verildikdə isə ipoteka kağızının surəti dövlət qeydiyyatı orqanının arxivində saxlanılır.

12.11. Qeydiyyat orqanı, onun vəzifəli şəxsləri və əməkdaşları qeydiyyat qaydalarının pozulması nəticəsində maraqlı şəxsə vurduqları zərərə görə qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada məsuliyyət daşıyırlar.

Maddə 14. İpotekanın əlavə qeydiyyatı

14.1. İpotekanın əlavə qeydiyyatı müvafiq olaraq daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində və daşınar əmlakın rəsmi reyestrində sənədlərin təqdim edildiyi gündən 3 iş günü müddətində aşağıdakı hallarda aparılır:

14.1.1. ipoteka müqaviləsində əsas öhdəliyin mahiyyəti, ölçüsü və ya icra müddəti dəyişdikdə;

14.1.2. əsas öhdəlik üzrə tələb hüququ başqa şəxsə keçdikdə;

14.1.3. ipoteka predmeti dəyişdirildikdə;

14.1.4. ipoteka predmeti özgəninkiləşdirildikdə.

14.2. İpotekanın əlavə qeydiyyatı haqqında ərizəyə ipoteka müqaviləsində dəyişikliklərin edilməsi, tələbin başqa şəxsə keçməsi və ipoteka predmetinin özgəninkiləşdirilməsi barədə müqavilənin notariat qaydasında təsdiq edilmiş surəti əlavə edilir.

14.3. İpoteka saxlayanın hüquqları ipoteka kağızı ilə təsdiq edildikdə, əsas öhdəliyin mahiyyəti, ölçüsü, icra müddəti dəyişdikdə, ipoteka predmeti dəyişdirildikdə və ya özgəninkiləşdirildikdə müvafiq olaraq ipoteka kağızında dəyişikliklər aparılır və əlavə qeydiyyata alınır.

14.4. İpoteka kağızı ilə rəsmiləşdirilən ipotekanın əlavə qeydiyyatı ipoteka kağızının qeydə alındığı müvafiq reyestrə aparılır.

14.5. İpotekanın əlavə qeydiyyatı müvafiq olaraq daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindən və daşınar əmlakın rəsmi reyestrindən çıxarışla, ipoteka kağızı üzərində isə müvafiq qeydin edilməsi ilə təsdiq edilir.

Maddə 15. İpotekanın dövlət qeydiyyatının ləğvi

15.1. İpotekanın dövlət qeydiyyatı ipoteka saxlayanın ərizəsi və ya məhkəmənin qərarı əsasında qeydiyyat orqanı tərəfindən ləğv edilir.

15.2. İpotekanın dövlət qeydiyyatı ləğv edildikdə, ipoteka kağızı bu Qanunla müəyyən edilmiş qaydada ləğv edilir.

15 aprel 2005-ci il. № 883-IIQ.

“İnformasiya əldə etmək haqqında” Azərbaycan Respublikasının qanunundan çıxarış

Maddə 2. İnformasiya əldə etmək azadlığı

2.1. Azərbaycan Respublikasında informasiyanın əldə olunması azaddır.

2.2. Hər kəs özü birbaşa və ya nümayəndəsi vasitəsilə informasiya sahibinə müraciət etmək, informasiyanın növünü və əldə etmə formasını seçmək hüququna malikdir.

2.3. İnformasiya sahibinə müraciət edən hər kəs:

2.3.1. sorğu edilən informasiyanın informasiya sahibində olub-olmadığını öyrənmək, bu informasiya olmadıqda onu əldə etmək üçün yardımçı məlumatlar almaq;

2.3.2. informasiya sahibi sorğu edilən informasiyaya malik olduqda onu sərbəst, maneəsiz və hamı üçün bərabər şərtlərlə əldə etmək hüququna malikdir.

2.4. Fiziki şəxslərin özləri barəsindəki sənədləşdirilmiş informasiya ilə maneəsiz tanış olmaq, onu əldə etmək, bu informasiyada dəqiqləşdirmələr aparılmasını tələb etmək, informasiyadan kimlərin və hansı məqsədlə istifadə etdiyini öyrənmək hüququ vardır.

2.5. İnformasiya sahiblərindən bu Qanunun tələblərinə uyğun olaraq əldə edilmiş sənədləşdirilmiş informasiyadan, digər məqsədlər, o cümlədən kommersiya məqsədləri üçün törəmə informasiya məhsulunun yaradılmasına bu şərtlə icazə verilir ki, törəmə informasiya yaradılarkən ilkin mənbəyə istinad edilsin.

30 sentyabr 2005-ci il, № 1024-IIQ

Əlavə 2

“Dövlət rüsumu haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunundan çıxarış⁴⁷

Dövlət rüsumu tutulmalı olan hərəkətlər	Dövlət rüsumunun məbləği
26.1. Daşınmaz əmlak üzərində mülkiyyət və digər əşya hüquqlarının dövlət qeydiyyatı ilə bağlı hərəkətlər:	
26.1.1. daşınmaz əmlak üzərində mülkiyyət hüquqlarının dövlət qeydiyyatına alınması barədə çıxarışın verilməsi;	30 manat
26.1.2. daşınmaz əmlaka dair texniki sənədlərin (pasport və plan ölçü) verilməsi	50 manat
26.2. Vərəsəlik nəticəsində əldə edilmiş hüquqların, bölünmə nəticəsində əvvəlki hüquq sahibində qalan hissə üzərindəki hüquqların, yüklülüyün (girov, ipoteka, icarə, istifadə, lizinq, servitut və s.), icarə və istifadə hüquqlarının yüklülüyünün və özgəninkiləşdirilməsinin dövlət qeydiyyatının aparılması	20 manat
26.3. Tikintisi başa çatdırılmamış daşınmaz əmlak üzərində hüquqların qabaqcadan dövlət qeydiyyatı, məhv olmuş daşınmaz əmlakın və onun üzərindəki hüquqların dövlət qeydiyyatının ləğvi və dövlət reyestrindən məlumatın verilməsi	20 manat
26.4. İpotekanın təkrar və əlavə qeydiyyatı, girovun əlavə qeydiyyatına alınması, ipoteka predmetinə tutmanın yönəldilməsi barədə bildirişin dövlət qeydiyyatına alınması, daşınmaz əmlakın yüklülükdən (ipoteka, icarə, istifadə, lizinq, servitut və s.) azad edilməsi, daşınmaz əmlak üzərində mülkiyyət hüquqlarının dövlət qeydiyyatına alınması barədə çıxarışın dublikatının verilməsi, daşınmaz əmlaka dair texniki sənədlərin (pasport və plan ölçü) dublikatının verilməsi	10 manat

⁴⁷ Dövlət rüsumu haqqında AR Qanunu, 28 dekabr 2001-ci il, № 297, Maddə 26.

26.5. Torpaq sahələri üzərində mülkiyyət və digər əşya hüquqlarının qeydiyyatı üçün mərzçəkmə işləri ilə bağlı pilonun vurulmasına görə – hər döngə nöqtəsi üçün	20 manat
26.6. Daşınmaz əmlak üzərində hüquqların məhdudlaşdırılmasına (yüklülüyünə) dair dövlət reyestrindən arayışın verilməsinə görə	10 manat

“Dövlət rüsumu haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunundan çıxarış⁴⁸

Dövlət rüsumu tutulmalı olan hərəkətlər	Dövlət rüsumunun məbləği
10.1. Daşınmaz əmlakın (mənzillərin, bağ evlərinin, qurğuların, tikililərin, torpaqların və başqa daşınmaz əmlakın) özgəninkiləşdirilməsi, mənzil sahələrinin və bağ evlərinin müvəqqəti istifadəyə verilməsi barədə müqavilələrin təsdiqi üçün:	
10.1.1. müqavilə üzrə əmlak ərə (arvada), uşaqlara, valideynlərə, babaya, nənəyə, nəvəyə, qardaşa, bacıya keçirsə;	7 manat
10.1.2. müqavilə üzrə əmlak başqa şəxslərə keçirsə:	
Bakı şəhərində;	110 manat
digər şəhər və rayonlarda;	44 manat
10.1.4. mənzil sahələrinin və bağ evlərinin müvəqqəti istifadəyə verilməsi üçün.	7 manat
10.2. Nəqliyyat vasitələrinin özgəninkiləşdirilməsi müqavilələrinin təsdiqi üçün:	
10.2.1. müqavilə üzrə əmlak ərin (arvadın), uşaqların, valideynlərin, babanın, nənənin, qardaşın, bacının mülkiyyətinə keçirsə;	25 manat
10.2.2. müqavilə üzrə əmlak digər şəxsin mülkiyyətinə keçirsə;	50 manat
10.3. Yaşayış evlərinin tikinti işi üçün torpaq sahələrinin müddətsiz	

⁴⁸ “Dövlət rüsumu haqqında” AR Qanunu, 28 dekabr 2001-ci il, № 297, Maddə 10.

istifadəyə verilməsi haqqında müqavilələrin təsdiqi üçün:	
10.3.1. müqavilə üzrə istifadə hüququ ərə (arvada), uşaqlara, babaya, nənəyə, nəvəyə, valideynlərə, qardaşa, bacıya keçirsə;	3 manat
10.3.2. müqavilə üzrə istifadə hüququ digər fiziki və ya hüquqi şəxsə keçirsə.	5 manat
10.4. Kredit müqavilələrinin təminatı kimi bağlanmış girov (ipoteka) müqavilələri üzrə:	
10.4.1. dəyəri 2200 manatadək;	5 manat
10.4.2. dəyəri 2200 manatdan 5500 manatadək;	17 manat
10.4.3. dəyəri 5500 manatdan çox olduqda.	28 manat
10.4-1. İpoteka krediti hesabına alınan yaşayış sahəsinə dair qarışıq müqavilə formasında bağlanmış alqı-satqı və ipoteka müqaviləsinin təsdiqi üçün:	
10.4-1.1. Bakı şəhərində	110 manat
10.4-1.2. digər şəhər və rayonlarda	44 manat
10.4-2. Qanunvericiliklə nəzərdə tutulmuş güzəştli ipoteka krediti hesabına alınan yaşayış sahəsinə dair qarışıq müqavilə formasında bağlanmış alqı-satqı və ipoteka müqaviləsinin təsdiqi üçün:	
10.4-2.1. Bakı şəhərində	55 manat
10.4-2.2. digər şəhər və rayonlarda	22 manat
10.5. Qiymətləndirilən başqa müqavilələrin təsdiqi üçün:	
10.5.1. tərəflər ər (arvad), uşaqlar, valideynlər, baba, nənə, nəvə, qardaş, bacıdan ibarətdirsə;	3 manat
10.5.2. tərəflərdən biri kənd təsərrüfatı məhsullarının istehsalı ilə məşğul olan fiziki və ya hüquqi şəxsdirsə;	5 manat
10.5.3. tərəflər digər fiziki və hüquqi şəxsdirsə.	61 manat
10.6. Əmlak bölgüsü, zəminlik, təsis və başqa qiymətləndirilməyən müqavilələrin, əvvəllər bağlanmış müqavilələrin ləğvi barədə sazişin təsdiqi üçün:	
10.6.1. tərəflər ər (arvad), uşaqlar, valideynlər, baba, nənə, nəvə, qardaş, bacıdan ibarətdirsə;	3 manat
10.6.2. tərəflər digər fiziki və ya hüquqi şəxslərdən ibarətdirsə.	5 manat
10.7. Vərəsəlik hüququ haqqında şəhadətnamələrin verilməsi üçün:	
10.7.1. qanunla müəyyən edilən bütün növbəli vərəsələrə (şəhadətnamənin qanun üzrə və ya vəsiyyətnamə üzrə verilməsindən asılı	3 manat

olmayaraq);	
10.7.2. vərəsə digər fiziki və ya hüquqi şəxsdirsə.	11 manat
10.8. Ər-arvadın birgə nikah müddətində əldə etdikləri ümumi birgə əmlakındakı paya mülkiyyət hüququ haqqında şəhadətnamələrin verilməsi üçün.	3 manat
10.9. Nəqliyyat vasitələrinin özgəninkiləşdirilməsi və ona sərəncam verilməsi ilə bağlı verilən etibarnamələrin təsdiqi üçün:	
10.9.1. etibarnamə ərə (arvada), uşaqlara, valideynlərə, babaya, nənəyə, nəvəyə, qardaşa, bacıya verilsə;	5 manat
10.9.2. etibarnamə digər vətəndaşlara və ya hüquqi şəxslərə verilsə.	10 manat
10.11. Nəqliyyat vasitələrindən istifadə edilməsi və başqa etibarnamələrin təsdiqi üçün:	
10.11.1. etibarnamə ərə (arvada), uşaqlara, valideynlərə, babaya, nənəyə, nəvəyə, qardaşa, bacıya verilsə;	3 manat
10.11.2. etibarnamə digər fiziki və ya hüquqi şəxslərə verilsə.	5 manat
10.12. Vərəsəlik əmlakının mühafizəsi barədə tədbir görülməsi üçün:	5 manat
10.13. Dəniz protestlərinin tərtibi üçün.	10 manat
10.14. Vəsiyyətnamələrin təsdiqi üçün:	3 manat
10.15. Notariat qaydasında təsdiq edilmiş sənədlərin təkrarən verilməsi (dublikat) üçün.	2 manat
10.16. Sənədlərin bir dildən başqa dilə tərcüməsinin düzgünlüyünün təsdiqi (hər səhifəyə görə), sənədlərdən surət və çıxarışların düzgünlüyünün təsdiqi, sənədlərdəki imzanın həqiqiliyinin, həmçinin tərcüməçinin imzasının həqiqiliyinin (hər imza üçün) və vətəndaşla fotosəkilərdəki şəxsin eyniliyinin təsdiqi üçün.	0,25 manat
10.17. İcra qeydlərinin aparılması üçün.	5 manat
10.18. Vətəndaşların, dövlət idarə, müəssisə və təşkilatlarının, kooperativ və digər ictimai təşkilatların ərizələrinin başqa vətəndaşlara, dövlət idarə müəssisə və təşkilatlarına, kooperativ və başqa ictimai təşkilatlara verilməsi və 10.1- 10.17-ci maddələrdə göstərilən hərəkətlərdən başqa notariat hərəkətləri üçün.	3 manat
10.19. Müştərinin verdiyi bildiriş üzrə əvvəlcədən razılaşdırılmış vaxtda qəbulu üçün.	3 manat
10.20. Bu qanunla müəyyən edilmiş hallarda müştərinin qabaqca-	3 manat

dan verdiyi bildiriş üzrə iş yerindən kənarında notariat hərəkətlərinin aparılmasına görə getmək üçün.	
10.21. Notariusun iş yerindən kənarında notariat hərəkətlərinin aparılmasına görə olduğu vaxtın hər bir saati üçün.	3 manat
10.24. Ödəniş qiymətli kağızlarına dair təsdiq qeydi və imtina (protest) aktlarının rəsmiləşdirilməsi üçün.	2 manat
10.25. Digər notariat hərəkətlərinə görə.	6 manat

Əlavə 3

Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinin ərazi idarələri tərəfindən göstərilən xidmətlərin tarifləri⁴⁹

Sıra №-si	Xidmətlərin adı	Tariflər (ƏDV-ilə, manatla)
I. Daşınmaz əmlakın texniki inventarlaşdırılmasının aparılması		
I-1. Bina, tikili və qurğuların texniki inventarlaşdırılması		
1.	Çoxmərtəbəli (çoxmənzilli) yaşayış binaları – ümumi sahəsinin hər 1 m ² -i üçün	0,40
2.	Qeyri-yaşayış binaları (sahələri), əmlak kompleksi kimi müəssisələr və müəssisə filialları	
2.1	ümumi sahəsi 50 m ² -ə qədər olduqda	50,0
2.2	ümumi sahəsi 50 m ² -dən 100 m ² -ə qədər olduqda 50 m ² -dən çox olan hər 1 m ² sahə üçün əlavə	1,40
2.3	ümumi sahəsi 100 m ² -dən 200 m ² -ə qədər olduqda 100 m ² -dən çox olan hər 1 m ² sahə üçün əlavə	1,0
2.4	ümumi sahəsi 200 m ² -dən 300 m ² -ə qədər olduqda 200 m ² -dən çox olan hər 1 m ² sahə üçün əlavə	0,95

⁴⁹ Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinin ərazi idarələri tərəfindən göstərilən xidmətlərin tariflərinin tənzimlənməsi barədə Qərar № 4, 31 iyul 2009-cu il.

2.5	ümumi sahəsi 300 m ² -dən 400 m ² -ə qədər olduqda 300 m ² -dən çox olan hər 1 m ² sahə üçün əlavə	0,90
2.6	ümumi sahəsi 400 m ² -dən 500 m ² -ə qədər olduqda 400 m ² -dən çox olan hər 1 m ² sahə üçün əlavə	0,85
2.7	ümumi sahəsi 500 m ² -dən 600 m ² -ə qədər olduqda 500 m ² -dən çox olan hər 1 m ² sahə üçün əlavə	0,80
2.8	ümumi sahəsi 600 m ² -dən 700 m ² -ə qədər olduqda 600 m ² -dən çox olan hər 1 m ² sahə üçün əlavə	0,75
2.9	ümumi sahəsi 700 m ² -dən 800 m ² -ə qədər olduqda 700 m ² -dən çox olan hər 1 m ² sahə üçün əlavə	0,70
2.10	ümumi sahəsi 800 m ² -dən 900 m ² -ə qədər olduqda 800 m ² -dən çox olan hər 1 m ² sahə üçün əlavə	0,65
2.11	ümumi sahəsi 900 m ² -dən 1000 m ² -ə qədər olduqda 900 m ² -dən çox olan hər 1 m ² sahə üçün əlavə	0,60
2.12	ümumi sahəsi 1000 m ² -dən çox olduqda artıq olan hər 1 m ² sahə üçün əlavə	0,30
3.	Qurğular	
3.1	yerləşdiyi torpaq sahəsi 100 m ² -ə qədər olduqda	30,0
3.2	yerləşdiyi torpaq sahəsi 100 m ² -dən çox olduqda artıq hər 1 m ² sahə üçün əlavə	0,20
4.	Mənzillər	
4.1	ümumi sahəsi 50 m ² -ə qədər olduqda	12,0
4.2	ümumi sahəsi 50 m ² -dən çox olduqda artıq hər 1 m ² sahə üçün əlavə	0,20
5.	Fərdi yaşayış və bağ evləri	
5.1	ümumi sahəsi 100 m ² -ə qədər olduqda	22,0
5.2	ümumi sahəsi 100 m ² -dən çox olduqda artıq hər 1 m ² sahə üçün əlavə	0,20
6.	Kommunikasiyalar:	
6.1	yerüstü kommunikasiyaların hər 1 km-i üçün	50,0
6.2	yeraltı kommunikasiyalar yerüstünün hər 1 km-nə əlavə olaraq	20,0
I-2. Torpaq sahələrinin inventarlaşdırılması		
1.	Kənd təsərrüfatı təyinətli torpaq sahələri	
1.1	1 ha-ya qədər olduqda	18,0

1.2	1 ha-dan çox olduqda artıq hər 1 ha sahə üçün əlavə	12,0
2.	Həyətəni və bağ sahəsi torpaqları	
2.1	0,12 ha-ya qədər olduqda	12,0
2.2	0,12 ha-dan çox olduqda artıq hər 0,01 ha sahə üçün əlavə	1,0
3.	Digər təyinatlı torpaq sahələri	
3.1	sahəsi 0,01 ha-ya qədər olduqda	60,0
3.2	sahəsi 0,01 ha-dan 0,10 ha-ya qədər olduqda 0,01 ha-dan çox olan hər 0,01 ha üçün əlavə	7,0
3.3	sahəsi 0,10 ha-dan 0,50 ha-ya qədər olduqda 0,10 ha-dan çox olan hər 0,01 ha üçün əlavə	5,0
3.4	sahəsi 0,50 ha-dan 1 ha-ya qədər olduqda 0,50 ha-dan çox olan hər 0,01 ha üçün əlavə	3,0
3.5	sahəsi 1 ha-dan çox olduqda artıq hər 0,01 ha üçün əlavə	2,0
4.	Su obyektləri (su tutarları)	
4.1	yerləşdiyi torpaq sahəsi 1 ha-ya qədər olduqda	60,0
4.2	yerləşdiyi torpaq sahəsi 1 ha-dan çox olduqda artıq hər 0,1 ha sahə üçün əlavə	1,0
5.	Məşələr	
5.1	sahəsi 1 ha-ya qədər olduqda	60,0
5.2	sahəsi 1 ha-dan çox olduqda artıq hər 0,1 ha sahə üçün əlavə	4,0
6.	Çoxillik əkmələr	
6.1	1 ha-ya qədər olduqda	30,0
6.2	sahəsi 1 ha-dan çox olduqda artıq hər 1 ha sahə üçün əlavə	15,0
7.	Yer təkli sahələri yerləşdiyi torpağın hər 0,1 ha sahəsi üçün	50,0
II.	Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində məlumatların yoxlanılması, müqayisə edilməsi və əmlak barədə məlumatların reyestrə daxil edilməsi	20,0
III.	Daşınmaz əmlak obyektinə barədə daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindən məlumatların verilməsi (daşınmaz əmlak üzərində hüquqların məhdudlaşdırıl-	10,0

	masına (yüklülüyünə) dair dövlət reyestrindən arayışların verilməsi istisna olmaqla)	
IV.	Hüquq sahibinin müraciəti əsasında daşınmaz əmlakın sxematik bölgüsünün aparılması	20,0
V.	Daşınmaz əmlak obyektinin ünvanının təyin edilməsi	20,0
VI.	Daşınmaz əmlak obyektinin ünvanı barədə məlumatların verilməsi	10,0
VII.	Daşınmaz əmlak obyektinin, o cümlədən tikintisi başa çatdırılmamış daşınmaz əmlakın müayinə edilməsi (obyektə yerində baxış keçirilməsi) (bu bölmənin xidmət haqqı I bölməyə müvafiq hesablanmış tariflərə layihə-smeta sənədlərində nəzərdə tutulmuş tikinti (qurğu) işlərinin faktiki yerinə yetirilmə faizinə uyğun əmsal tətbiq edilməklə hesablanır).	
VIII.	Daşınmaz əmlakın inventar dəyərinin hesablanması (bu bölmənin xidmət haqlarının tarifləri I bölmənin müvafiq bəndlərinin tariflərinə 0,2 əmsal tətbiq etməklə hesablanır).	
IX.	Daşınmaz əmlakın təkrar texniki inventarlaşdırılması (bu bölmənin xidmət haqqı I bölmənin müvafiq tariflərinə 0,2 əmsal tətbiq edilməklə, lakin minimum məbləğ 14,0 manatdan az olmamaqla hesablanır) (baş vermiş dəyişikliklər 30 %-dən çox olduğu hal istisna olmaqla).	
X.	Daşınmaz əmlakın bazar qiymətlərinin hesablanması və arayışların verilməsi (bu bölmənin xidmət haqqı müqavilə qiyməti ilə müəyyən edilir).	

Qeyd 1. Göstərilən xidmətlər sifarişçinin müraciəti əsasında qanunla müəyyən edilmiş icra müddətinin 2/3-i qədər müddətdə yerinə yetirilərsə (daxil olmuş əvvəlki sifarişlərin qanunla müəyyən edilmiş müddətdə icrasını ləngitməmək və ya məhdudlaşdırmamaq şərti ilə), müvafiq xidmətlərin tariflərinə Bakı, Gəncə, Sumqayıt şəhərlərində və Abşeron rayonunda 1,5, digər şəhər və rayonlarda 1,3, 1/3-i qədər müddətdə yerinə yetirilərsə, müvafiq xidmətlərin tariflərinə Bakı, Gəncə, Sumqayıt şəhərlərində və Abşeron rayonunda 2,0, digər şəhər və rayonlarda 1,5 əmsalı tətbiq edilir.

Qeyd 2. Daşınmaz əmlak obyektinin texniki inventarlaşması halında VII bölmə üzrə müəyyən edilmiş tariflər tətbiq edilmir.

**Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi yanında
Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinin aparatı və
ərazi idarələri haqqında
MƏLUMAT**

<p>Xidmətin Aparatı Xidmət rəisi : Bağırov Damət Abbas oğlu Ünvan: Bakı Şəhəri , Hüseyin Cavid pr. 31, 541-542-cı məhəllə Telefon : (012) 510 84 30 dax: 70 07</p>	<p>Şamaxı Ərazi İdarəsi Əhatə etdiyi ərazi: Şamaxı, Qobustan və Ağsu rayonları Ərazi idarəsinin rəisi : Ağayev Hüseynağa Ağahəmid oğlu Ünvan: Az 5600, Şamaxı şəhəri , H. Əliyev küç, 27 Telefon : (0176) 5 01 06 / 07/ 08</p>
<p>Bakı Şəhər Ərazi İdarəsi Əhatə etdiyi ərazi: Bakı şəhəri Ərazi idarəsinin rəisi : Mirzəyev Fərahim Azad oğlu Ünvan: Az 1154 , Bakı şəhəri, Zeynal Xəlil küç. 11a Telefon : (012) 498 99 57 dax: 73 01</p>	<p>Xaçmaz Ərazi İdarəsi Əhatə etdiyi ərazi: Xaçmaz, Dəvəçi, Quba və Qusar rayonları Ərazi idarəsinin rəisi : Ağayev Vaqif Sabir oğlu Ünvan: Az 2700, Xaçmaz şəhəri, N.Nərimanov küç. 50 Telefon : (0172) 5 00 77 (0176) 5 11 91</p>
<p>Sumqayıt Ərazi İdarəsi Əhatə etdiyi ərazi: Sumqayıt şəhəri Ərazi İdarəsinin rəisi : Əhmədov Rövşən Hüseyin oğlu Ünvan: Az 5000 , Sumqayıt şəhəri , 5-ci məhəllə, 19 b. Telefon : (012) 418 91 98 (018 64) 5 27 22 5 31 42</p>	<p>Qəbələ Ərazi İdarəsi Əhatə etdiyi ərazi: Qəbələ, Qəzuz və İsmayıllı rayonları Ərazi İdarəsinin rəisi : Mehdiyev Təbriz Musa oğlu Ünvan: Az 3600 , Qəbələ şəhəri, İ .Qutqaşınlı küç.50 Telefon : (0160) 5 28 88 5 02 31</p>

<p>Abşeron Ərazi İdarəsi Əhatə etdiyi ərazi: Abşeron , Xızı və Siyəzən rayonları Ərazi idarəsinin rəisi : İmanov Məhəmməd Möhübbət oğlu Ünvan : Xırdalan şəh ., H. Tağıyev küç., 31 –ci məhəllə Telefon : (012) 34936 97</p>	<p>Gəncə Ərazi İdarəsi Əhatə etdiyi ərazi : Gəncə şəhəri, Samux , Xanlar və Daşkəsən rayonları Ərazi idarəsinin rəisi: Səmədov Ehtiram Sabir oğlu Ünvan : Az 4700, Gəncə şəhəri, Veteranlar küç. 2 Telefon : (022) 52 30 30 6 37 22</p>
<p>Beyləqan Ərazi İdarəsi Əhatə etdiyi ərazi: Beyləqan, Fizuli və Ağcabədi rayonları Ərazi idarəsinin rəisi : İmanov Zaman Möhübbət oğlu Ünvan : Az 1200, Beyləqan şəhəri , general M.Əsədov küç . Telefon : (0152) 2 16 33 53 3 67</p>	<p>Şəmkir Ərazi İdarəsi Əhatə etdiyi ərazi: Şəmkir və Gədəbəy rayonları Ərazi idarəsinin rəisi : Şahvələdov Şəmsi İsqəndər oğlu Ünvan : Az 5700 , Şəmkir şəhəri, S.Vurğun küç.162 Telefon : (0241) 2 35 30 241 00 60</p>
<p>Cəlilabad Ərazi İdarəsi Əhatə etdiyi ərazi: Cəlilabad, Masallı və Yardımlı rayonları Ərazi idarəsinin rəisi :Xudaverdiyev Qalib Firudin oğlu Ünvan : Az 1500,Cəlilabad şəhəri, H.Əliyev pr.151 Telefon : (0114) 5 10 80 5 30 69 5 30 83</p>	<p>Tovuz Ərazi İdarəsi Əhatə etdiyi ərazi: Tovuz, Ağstafa və Qazax rayonları Ərazi idarəsinin rəisi : Əhmədov Elxan Məmməd oğlu Ünvan : Az 6000, Tovuz rayonu, Düz Cırdaxan kəndi Telefon : (0231) 5 34 47</p>
<p>Şirvan Ərazi İdarəsi Əhatə etdiyi ərazi: Şirvan şəhəri və Hacıqabul rayonu Ərazi idarəsinin rəisi : Zeynalov Namiq Rəsul oğlu Ünvan : Az 1800 , Şirvan şəhəri, H.Əliyev pr. 44 Telefon : (0197) 5 77 66</p>	<p>Şəki Ərazi İdarəsi Əhatə etdiyi ərazi: Şəki şəhəri, Qax rayonu Ərazi idarəsinin rəisi : Əhmədli Şahmərdan Əhməd oğlu Ünvan : Az 5500, Şəki şəhəri, M.F.Axundov pr. 102a Telefon : (0177) 4 21 30</p>

<p>Lənkəran Ərazi İdarəsi Əhatə etdiyi ərazi: Lənkəran şəhəri və Astara Lerik rayonları Ərazi idarəsinin rəisi : Məmmədov Nazim Sultan oğlu Ünvan : Az 4200, Lənkəran şəhəri, T.İsmayılov küç.103 Telefon : (0171) 5 22 16/18</p>	<p>Zaqatala Ərazi İdarəsi Əhatə etdiyi ərazi: Zaqatala və Balakən rayonları Ərazi idarəsinin rəisi : Kərimov Mövsüm Ənvər oğlu Ünvan : Az 6200, Zaqatala şəhəri, 28 may küç.77 Telefon : (0174) 5 62 39 5 26 61</p>
<p>Salyan Ərazi İdarəsi Əhatə etdiyi ərazi: Salyan, Biləsuvar və Neftçala rayonları Ərazi idarəsinin rəisi : Həbiyev Adil İgid oğlu Ünvan : Az 5200 Salyan şəhəri , H.Əliyev pr. 107A Telefon : (163) 5 50 98 5 19 89</p>	<p>Bərdə Ərazi İdarəsi Əhatə etdiyi ərazi: Bərdə, Ağdam, Tərtər, Goranboy rayonları və Naftalan şəhəri Ərazi idarəsinin rəisi :Əliyev Ramil Firəddin oğlu Ünvan : Az 0900, Bərdə şəhəri, İ.Qayıbov küç. 2 Telefon : (0110) 5 03 03</p>
<p>Sabirabad Ərazi İdarəsi Əhatə etdiyi ərazi: Sabirabad, Saatlı və İmişli rayonları Ərazi İdarəsinin rəisi : Rzayev Rövşən Abseyin oğlu Ünvan : Az 5400, Sabirabad şəhəri , H.Əliyev pr.31 Telefon : (0143) 5 90 91 5 62 47</p>	<p>Yevlax Ərazi İdarəsi Əhatə etdiyi ərazi: Yevlax, Ağdaş rayonları və Mingəçevir şəhəri Ərazi İdarəsinin rəisi : Əhmədov Samit Fəxrəddin oğlu Ünvan : Az 6600, Yevlax şəhəri, H.Əliyev pr. 51 Telefon : (0166) 6 30 26</p>
<p>Ucar Ərazi İdarəsi Əhatə etdiyi ərazi: Ucar, Kürdəmir, Zərdab və Göyçay rayonları Ərazi idarəsinin rəisi : Abdullayev Vaqif Abdul oğlu Ünvan : Az 6100 , Ucar şəhəri, N.Nərimov küç.13 Telefon : (0170) 5 02 75</p>	

Ölçüsü: 70x100 1/16
Tiraj: 500 nüsxə

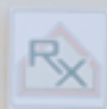
«ABŞERON NƏŞR»

Ünvan: Bakı şəhəri N.Şahbazov küç. 36

Tel.: 449 50 88 449 49 85

Bu nəşr 31.08.2009-cu il tarixinə qədər qüvvədə olan qanunvericiliyə əsaslanır. Bu tarixdən sonra daşınmaz əmlakın dövlət qeydiyyatı sahəsində qüvvəyə minəcək dəyişikliklərə uyğun olaraq nəşrin elektron versiyası yenilənəcəkdir. Elektron versiyanı aşağıdakı veb-səhifədən əldə edə bilərsiniz.

<http://www.osce.org/baku/documents.html>



D
O
D
D
R
E
X