

TİKİNTİSİ BAŞA ÇATMAYAN BİNANIN TƏRKİB HİSSƏLƏRİNƏ SƏRƏNCAM VERİLMƏSİNİN XÜSUSİYYƏTLƏRİ BARƏDƏ

Mülki Məcəlləyə (“**Məcəllə**”) dəyişikliklər edilməsi haqqında 15 dekabr 2017-ci il tarixli Azərbaycan Respublikasının Qanunu qəbul edilmişdir. Məcəlləyə 144-1-ci maddə əlavə edilmişdir ki, həmin maddə tikintisi başa çatmayan tikililərin tərkib hissələrinə sərəncam verilməsinin xüsusiyyətlərini nəzərdə tutur. İlk növbədə tikintisi başa çatmayan binaların anlayışı Məcəlləyə daxil edilib.

Məcəlləyə əsasən, tikintisinə icazə alınmış, lakin Məcəlləyə uyğun olaraq istismarına icazə verilməmiş binalar tikintisi başa çatmayan binalar hesab edilir. Məlum olduğu kimi, əvvəllər tikintisi başa çatmayan mənzillərin alqı-satqısı zamanı, eyni zamanda vətəndaşların həmin mənzillərə mülkiyyət hüquqlarının qeydiyyatı ilə bağlı ciddi problemlər yaşanırdı. Tikintisi başa çatmayan mənzillərin alqı-satqısı zamanı müqavilələr notarial qaydada təsdiqlənmirdi və reyestrə qeydə alınmırdı, və nəticədə də bir mənzilin müxtəlif insanlara satılması halları baş verirdi.

Tikinti üçün Torpaq Sahəsinin və Tikintisi Başa Çatmayan Binanın Bölünmüş Torpaq Sahəsinin Paylarına Bağlı Tərkib Hissələrinin Qeydiyyatı

Dəyişikliyə əsasən, mülkiyyətindəki torpaq sahəsində tərkib hissələrdən ibarət binanın tikintisinə icazə almış mülkiyyətçi tikiləcək binanın tərkib hissələrinin sayına və sahəsinə mütənəsib olaraq həmin torpaq sahəsinə yerli icra hakimiyyəti orqanı ilə razılaşdırılmaq şərti ilə bölünmə planı əsasında paylara bölə bilər. Bölünmə nəticəsində yaranan paylara və tikintisi başa çatmayan binanın həmin paylara bağlı olan tərkib hissələrinin hər birinə mülkiyyət hüququ qeydiyyata alınır. Qeyd edilən bölünmə planının razılaşdırılması qaydasının Nazirlər Kabineti tərəfindən müəyyən ediləcəyi nəzərdə tutulur (bu günə qədər qəbul edilməyib).

Yalnız mülkiyyət hüququ daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alındıqdan sonra mülkiyyətçi bölünmə nəticəsində yaranan payların hər birinə sərəncam verə bilər. Belə olan halda, bölünən payların hər birinə mülkiyyət hüququ qeydə alınacaq və yaranacaq xoşagəlməz halların qarşısının alınacağı gözlənilir. Bölünmə planına əsasən torpaq sahəsində yaranan paylara və tikintisi başa çatmayan binanın həmin paylara bağlı olan tərkib hissələrinə sərəncam verilməsi haqqında müqavilələr notariat qaydasında təsdiqlənməli və tərkib hissələri əldə edən şəxslərin xeyrinə təminat qeydi aparılmalıdır.

Notariat qaydasında təsdiqlənməli olan müqavilədə, tikintisi başa çatmayan binanın yerləşdiyi torpaq sahəsində müvafiq tərkib hissələrin bağlı olduğu payların alqı-satqı şərtləri, təminat qeydinin aparılmasına dair torpaq sahəsi mülkiyyətçisinin və torpaq sahəsinə hüquq əldə etmək istəyən şəxsin öhdəlikləri daxil edilməlidir. Tikintisi başa çatmayan binanın tərkib hissəsini əldə etmək istəyən şəxsə binanın yerləşdiyi torpaq sahəsinin mülkiyyətçisi (satıcı) arasında podrat münasibətləri əmələ gəlir və belə münasibətlərdə torpaq sahəsinin mülkiyyətçisi (satıcı) podratçı, tikintisi başa çatmayan binanın tərkib hissəsini əldə etmək istəyən şəxs isə sifarişçi hesab edilir.

Həmçinin müqavilədə satıcı (podratçı) müəyyənləşdirilən müddətdə binanın tikintisini başa çatdırmaq və istismarına icazə almaq, tərkib hissəni əldə etmək istəyən şəxs (sifarişçi) isə razılaşdırılmış məbləği hissə-hissə vaxtında satıcıya ödəmək vəzifəsi daşıyır.

Müqavilədə digər müddəalarla yanaşı, torpaq sahəsinin mülkiyyətçisinin öz mülkiyyətində olan torpaq sahəsi barədə təminat qeydinin aparılmasına və torpaq sahəsinə hüquq əldə etmək istəyən şəxsin həmin torpaq sahəsi barədə öz xeyrinə təminat qeydinin aparılmasına dair razılıqları göstərilir. Eyni zamanda, mülkiyyətçi

(satıcı) müqavilədə müəyyənləşdirilən müddətdə binanın tikintisini başa çatdırdıqdan və istismarına icazə aldıqdan sonra müqavilədən irəli gələn hüquqların xeyrinə təminat qeydi aparılmış şəxsə keçməsinə dair torpaq sahəsi mülkiyyətçisinin razılığı barədə müddəalar da daxil edilməlidir.

Notarius tərəfindən müqavilə təsdiqləndikdən dərhal sonra onu elektron formada informasiya sistemləri vasitəsilə və təsdiqlənmiş yazılı formada sifarişli poçt göndərişi vasitəsilə daşınmaz əmlakın dövlət reyestrinə, habelə təsdiqlənmiş yazılı formada sifarişli poçt göndərişi vasitəsilə torpaq sahəsinin mülkiyyətçisinə göndərməlidir. Həmin müqavilə daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində aparılmış təminat qeydində müvafiq dəyişikliklərin edilməsinə dair ərizə hesab olunur və həmin müqavilə əsasında müvafiq qeydiyyat hərəkətləri aparılır. Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində üç gün ərzində təminat qeydi aparılır və təminat qeydi reyestrə qeydə alındığı vaxtdan yaranır.

Torpaq sahəsi barədə daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində aparılmış təminat qeydinin öz hüquqi qüvvəsini saxladığı müddətdə həmin torpaq sahəsi barədə növbəti təminat qeydi aparıla bilməz.

Mənzil Qiymətinin Ödənişi

Məcəlləyə əlavə edilən daha bir yenilik isə tikintisi başa çatmayan binadan mənzil alan alıcının üzərinə mənzilin alış qiymətini tikinti başa çatmazdan əvvəl tam şəkildə ödəmək öhdəliyinin qoyula bilməməsi ilə bağlıdır. Məcəlləyə əlavə edilən 648.3.-cü maddəyə əsasən, alqı-satqı müqaviləsinin predmetini digər müddəalarla yanaşı, tikintisi başa çatmayan binanın yerləşdiyi torpaq sahəsində tərkib hissələrin bağlı olduğu paylar təşkil edirsə, alıcının üzərinə həmin payların alış qiymətini tikinti başa çatmazdan əvvəl tam şəkildə ödəmək öhdəliyi qoyula bilməz. Yəni, tikintisi başa çatmayan binanın yerləşdiyi torpaq sahəsində tərkib hissələrin bağlı olduğu payların özgəninkiləşdirilməsi zamanı yaranan podrat münasibətlərində alış qiymətinin (muzdun) ödənilməsi aşağıdakı şərtlər mövcud olduqda tələb edilə bilər və tikintinin mərhələləri üzrə hissələrlə həyata keçirilməlidir:

- bölünmə planına əsasən mülkiyyətindəki torpaq sahəsində yaranan paylara və tikintisi başa çatmayan binanın həmin paylara bağlı olan tərkib hissələrinə sərəncam verilməsi haqqında müqavilələr notarial qaydada təsdiq edilmişdirsə; və
- daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində binanın yerləşdiyi torpaq sahəsində tərkib hissələrin bağlı olduğu paylar barədə əldə edənin xeyrinə təminat qeydi aparılmışdırsa.

Müqavilələrdə ayrı mərhələ və hissələr nəzərdə tutulmayıbsa, alış qiymətinin (muzdun) ödənilməsi tikintinin mərhələləri üzrə hissələrlə aşağıda göstərilən faizlərdən çox olmamaq şərti ilə aparıla bilər:

- torpaq-qazma işlərinin başlanılmasından sonra – müqavilə məbləğinin 30 faizi;
- tikilinin yan və daxili divarları, dam örtüyü hazır olduqdan sonra – müqavilə məbləğinin on faizi;
- dam səthlərinin və navalçaların (novların) qurulması işləri başa çatdıqdan sonra – müqavilə məbləğinin səkkiz faizi;
- istilik təchizatı sistemlərinin quraşdırılması başa çatdıqdan sonra – müqavilə məbləğinin üç faizi;
- su xətlərinin çəkilməsi başa çatdıqdan sonra – müqavilə məbləğinin üç faizi;
- elektrik xətlərinin çəkilməsi başa çatdıqdan sonra – müqavilə məbləğinin üç faizi;
- pəncərələrin quraşdırılması (şüşələrin taxılması da daxil olmaqla) başa çatdıqdan sonra – müqavilə məbləğinin on faizi;
- daxili suvaq (malalama) işləri başa çatdıqdan sonra – müqavilə məbləğinin altı faizi;
- birdən artıq tərkib hissəsi olan binada birdən artıq tərkib hissəyə xidmət edən sahələrin döşəmələri hazır olduqdan sonra – müqavilə məbləğinin üç faizi;

- fasad işləri başa çatdıqdan sonra – müqavilə məbləğinin on faizi;
- su anbarı da daxil olmaqla, binaya xidmət edən və binadan ayrıca inşa edilən obyektlərin tikintisi başa çatdıqdan sonra – müqavilə məbləğinin doqquz faizi; və
- bina tam hazır olduqdan və onun istismarına icazə verildikdən sonra – müqavilə məbləğinin beş faizi.

Yuxarıda qeyd edilən dəyişikliklər 2018-ci ilin iyul ayının 1-i tarixindən qüvvəyə minəcək. Dəyişiklərin geriye qüvvəyə malik, məs., bu günə qədər tikilmiş və qəbul edilməmiş binalara şamil edilməsi, olub-olmaması göstərilir.

**İSTƏNİLƏN SUAL VƏ ƏLAVƏ MƏLUMAT ÜÇÜN BİZİMLƏ
ƏLAQƏ SAXLAYIN:**

BM Morrison Partners
Tel: (994 12) 497 19 14; 497 19 15
Faks: (994 12) 497 19 13
E-mail: info@bmlawaz.com

©2018 BM Morrison Partners. Bütün hüquqlar qorunur.

* Nəşrimizdə olan məlumat hüquqi və ya digər peşəkar məsləhət təşkil etmir.