

Mülki Məcəllədə və “Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri haqqında” Qanunda Dəyişikliklər

“Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsində Dəyişikliklər Edilməsi haqqında” Azərbaycan Respublikasının 2015-ci il 24 fevral tarixli 1197-IVQD sayılı və “Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanununda Dəyişikliklər Edilməsi barədə” Azərbaycan Respublikasının 2015-ci il 24 fevral tarixli 1198-IVQD sayılı Qanunu qəbul edilmişdir.

Mülki Məcəlləyə edilən dəyişikliyə əsasən, 6 iyul 2006-cı il tarixədək Azərbaycan Respublikasının Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi, Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsi, Dövlət Şəhərsalma və Arxitektura Komitəsi, Bakı Şəhər İcra Hakimiyyəti və digər müvafiq yerli icra hakimiyyəti orqanları, habelə daşınmaz əmlaka hüquqların qeydiyyatını aparmış başqa dövlət 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, sututarları, meşələr və çoxillik əkmələr, əmlak kompleksi kimi müəssisələr üzərində hüquqları təsdiq edən aktlar, şəhadətnamələr və qeydiyyat vəsiqələri daşınmaz əmlak üzərində hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün əsas olacaqdır.

Dəyişiklikdən öncə, yuxarıda qeyd edilən orqanlar tərəfindən avqust 2004-cü il tarixinədək verilən, hüquqları təsdiq edən aktlar, şəhadətnamələr, qeydiyyat vəsiqələri və s. sənədlər əmlak üzərində hüquqların əmələ gəlməsi üçün əsas idi. Dəyişikliyə əsasən isə çıxarış almaq üçün təqdim edilən yuxarıda qeyd olunan sənədlərin qüvvədə olma müddəti 2006-cı il 6 iyul tarixi (Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinin fəaliyyətə başladığı tarix) tarixinədək uzadılmışdır. 2006-cı il 6 iyul tarixinədək daşınmaz əmlaka hüquqların ayrı-ayrı qeydiyyat orqanları tərəfindən aparılmış dövlət qeydiyyatı öz hüquqi qüvvəsini saxlayacaq.

Məcəlləyə və Qanuna yeni bəndlər də əlavə edilib. Məcəlləyə və Qanuna daxil edilən əlavəyə görə, kollektiv bağçılıq-yoldaşlıq təsərrüfatının üzvlərinin siyahısına müvafiq olaraq verilmiş üzvlük kitabçası və ya üzvlərin iclasının protokolundan çıxarış və 10 avqust 2004-cü il tarixinədək əldə edilmiş və yaranmış daşınmaz əmlak obyektləri üzərində hüquqların əldə edilməsini təsdiq edən Azərbaycan Respublikasının Prezidenti tərəfindən müəyyən edilən sənədlər də daşınmaz əmlak üzərində hüquqların əmələ gəlməsinin, başqasına keçməsinin, məhdudlaşdırılmasının (yüklülüyünün) və xitam verilməsinin dövlət qeydiyyatı üçün əsas olacaqdır.

Məcəlləyə daxil edilən əlavələr daşınmaz əmlak üzərində hüquqların əmələ gəlməsinin, başqasına keçməsinin, məhdudlaşdırılmasının (yüklülüyünün) və xitam verilməsinin dövlət qeydiyyatı üçün aşağıdakılar əsas hesab olunur:

- Azərbaycan Respublikasının Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsi qüvvəyə minənədək (2013-cü il yanvarın 1-dək) inşa edilmiş tikililərə dair:
 - hündürlüyü 12 metrədək olan yaşayış evlərinə münasibətdə – torpaq sahəsi üzərində mülkiyyət, icarə və ya istifadə hüququnu təsdiq edən sənəd, müvafiq icra hakimiyyəti orqanı ilə razılaşdırılmış layihə və ya yaşayış evinin istismara qəbul aktı;

- çoxmənzilli binalara, qeyri-yaşayış binalarına və hündürlüyü 12 metrdən çox olan yaşayış evlərinə münasibətdə – torpaq sahəsi üzərində mülkiyyət, icarə və ya istifadə hüququnu təsdiq edən sənəd, müvafiq icra hakimiyyəti orqanı ilə razılaşdırılmış layihə, müvafiq icra hakimiyyəti orqanının tikilinin inşa edilməsinə icazə barədə qərarı, istismara qəbul aktı;
- Azərbaycan Respublikasının Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsi qüvvəyə mindikdən (2013-cü il yanvarın 1-dən) sonra inşa edilən tikililərə dair:
 - tikintisinə icazə tələb olunan tikinti obyektləri üçün – torpaq sahəsi üzərində mülkiyyət, icarə və ya istifadə hüququnu təsdiq edən sənəd, tikintiyə icazə verilməsi barədə qərar, tikinti layihəsinin memarlıq-planlaşdırma bölməsi, tikinti obyektinin istismarına icazə;
 - məlumatlandırma icraatının tətbiq edildiyi yaşayış evləri üçün – torpaq sahəsi üzərində mülkiyyət, icarə və ya istifadə hüququnu təsdiq edən sənəd, tikinti layihəsinin memarlıq-planlaşdırma bölməsi, sifarişçi tərəfindən tikinti başa çatdıqdan sonra müvafiq icra hakimiyyəti orqanına məlumat verilməsini təsdiq edən sənəd;
- Azərbaycan Respublikasının Mənzil Məcəlləsi qüvvəyə minənədək (2009-cu il oktyabrın 1-dək) dövlət və ya ictimai mənzil fondundan yaşayış sahəsinin verilməsinə dair müvafiq icra hakimiyyəti orqanının sərəncamı, order və ya mənzil kirayəsi müqaviləsi;
- 2006-cı il iyulun 6-dan 2009-cu il iyunun 24-dək müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən daşınmaz əmlaka dair verilmiş şəhadətnamələr.

Əlavələr, daşınmaz əmlak üzrə hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün lazım olan sənəd və qaydanı Azərbaycan Respublikasının Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsinin qüvvəyə mindiyi tarixə (2013-cü il 1 yanvar) münasibətdə tənzimləyir.

Bundan əlavə, 2009-cu il oktyabrın 1-dək (Mənzil Məcəlləsi qüvvəyə minənədək) və 2006-cı il iyulun 6-dan 2009-cu il iyunun 24-dək yerli icra hakimiyyəti orqanının sərəncamı, order və ya mənzil kirayəsi müqaviləsi, Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi tərəfindən daşınmaz əmlaka dair verilmiş şəhadətnamələr də çıxarış almaq üçün tələb olunan sənədlər siyahısına daxil edilib. Yuxarıda qeyd edilən və müvafiq qaydada tələb olunan sənədləri təqdim etməklə çıxarış əldə etmək mümkün olacaqdır.

Lakin istismara qəbul aktı tələb olunan tikinti obyektləri üzrə təqdim edilən hər hansı sənədlər, tikinti obyektinin istismara qəbul aktı olmadıqda, çıxarış almaq üçün əsas olmayacaq.

**Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsində, Torpaq İcarəsi haqqında, Torpaq İslahatı haqqında,
Torpaq Bazarı haqqında Qanunlarda Dəyişikliklər**

Azərbaycan Respublikasının Prezidenti tərəfindən Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsinə, “Torpaq İcarəsi haqqında”, “Torpaq İslahatı haqqında” və “Torpaq Bazarı haqqında” Qanunlara dəyişiklik təsdiq edilmişdir. Dəyişikliklərə uyğun olaraq, Azərbaycan Respublikasının tərəfdar çıxdığı beynəlxalq müqavilələrdən irəli gələn öhdəlikləri yerinə yetirmək məqsədi ilə torpağın dövlət mülkiyyətinə və ya icarəsinə verilməsi üçün açıq torpaq hərracları və ya müsabiqələri tələb olunmayacaq. Ümumiyyətlə isə, qanunvericiliyə uyğun olaraq, bələdiyyə torpaqları üzərində mülkiyyət və icarə hüquqları yalnız açıq torpaq hərracları və ya müsabiqələri vasitəsilə əldə edilir.

**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

©2015 BM Morrison Partners. Bütün hüquqlar qorunur.

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