

**EMIN DADAŞOV**

**AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ  
QANUNVERİCİLİYİNDƏ YAŞAYIŞ VƏ QEYRİ-YAŞAYIŞ  
SAHƏSİNİN HÜQUQİ STATUSU**

**BAKI - 2019**

**Dadaşov Emin. Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyində yaşayış və qeyri-yaşayış sahəsinin hüquqi statusu.** Elmi monoqrafiya. Avropa nəşriyyatı  
Bakı, 2019, 150 səhifə

**Rəyçilər:** BDU-nun "Mülki hüquq" kafedrasının müdiri, hüquq üzrə elmlər doktoru, professor **M.D.Dəmirçiyeva** və  
AMEA Şərqsünaslıq İnstitutunun aparıcı elmi işçisi, hüquq üzrə fəlsəfə doktoru, dosent **R.M.Qarayev**

**Emin Dadaşov. Hüquq üzrə fəlsəfə doktoru**

**Azərbaycan respublikasının qanunvericiliyində yaşayış və qeyri-yaşayış sahəsinin hüquqi statusu**

*Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyində yaşayış və qeyri-yaşayış sahəsinin hüquqi statusuna həsr olunmuş bu elmi monoqrafiya problemin kompleks şəkildə tədqiqinin nəticəsidir. Monoqrafiyada yaşayış sahəsi ilə bağlı qanunvericiliyin inkişaf tarixi, yaşayış və qeyri-yaşayış sahəsinin anlayışı, yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin bir-birinə çevrilməsinin şərtləri və qaydasi, yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə yaxud qeyri-yaşayış sahəsinin yaşayış sahəsinə çevrilməsinin doğurduğu hüquqi nəticələr, habelə yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə və qeyri-yaşayış sahəsinin yaşayış sahəsinə keçirilməsi ilə bağlı məhkəmə təcrübəsi təhlil edilir.*

*Monoqrafiyadan hüquqçular, o sıradan hakimlər, vəkillər, müəllimlər, doktorantlar, problemlə peşəkar səviyyədə maraqlanan oxucular faydalana bilərlər.*

## MÜNDƏRİCAT

Ön söz .....	4
<b>I FƏSİL. YAŞAYIŞ SAHƏSİ VƏ QEYRİ-YAŞAYIŞ SAHƏSİNİN ANLAYIŞI</b> .....	<b>13</b>
1.1. Yaşayış sahəsi ilə bağlı qanunvericiliyin inkişaf tarixi .....	<b>13</b>
1.2. Yaşayış sahəsinin anlayışı .....	<b>35</b>
1.3. Qeyri-yaşayış sahəsinin anlayışı .....	<b>50</b>
<b>II FƏSİL. YAŞAYIŞ VƏ QEYRİ-YAŞAYIŞ SAHƏLƏRİNİN BİR-BİRİNƏ ÇEVRİLMƏSİNİN ŞƏRTLƏRİ VƏ QAYDASI</b> .....	<b>63</b>
2.1. Yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin bir-birinə çevrilməsi şərtləri .....	<b>63</b>
2.2. Yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin bir-birinə çevrilməsi qaydası .....	<b>77</b>
2.3. Yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə yaxud qeyri-yaşayış sahəsinin yaşayış sahəsinə çevrilməsinin doğurduğu hüquqi nəticələr .....	<b>90</b>
<b>III FƏSİL. YAŞAYIŞ VƏ QEYRİ-YAŞAYIŞ SAHƏLƏRİNİN BİR-BİRİNƏ ÇEVRİLMƏSİNDƏN İMTINA</b> .....	<b>105</b>
<b>NƏTİCƏ</b> .....	<b>127</b>
<b>İSTİFADƏ EDİLMİŞ ƏDƏBİYYAT</b> .....	<b>131</b>

## ÖN SÖZ

Sosial-iqtisadi məzmununa malik olan mənzil hüququ hər kəsin konstitusion hüququdur. Mənzili sosial-iqtisadi problemə çevirən başlıca amil hər kəsin, bütövlükdə insan cəmiyyətinin yaşayış sahəsinə olan daimi tələbatıdır. Yaşayış sahəsinə olan ehtiyac insanın doğulduğu andan meydana gəlir və təbii artım prosesindən (ailə qurulmasından, ailə tərkibinin artmasından) asılı olaraq onu ömür boyu müşayət edir. Məhz bunun nəticəsidir ki, yaşayış sahəsi insana hava və su qədər lazım olan nemətlər səviyyəsinə qalxır. Bununla belə, Birləşmiş Millətlər Təşkilatının məlumatına görə dünyada milyonlarla evsiz insanlar vardır, bundan başqa, çox sayda insan yaşayış standartlarına uyğun olmayan şəraitdə yaşayır. Yaşayış sahəsi ilə bağlı problem hər zaman mövcud olmuşdur və dövlətlərin bu vəziyyətə nəzər yetirməsi olduqca mühüm əhəmiyyət kəsb edir.

Mənzil hüququ layihəsi ulu öndər Heydər Əliyev tərəfindən hazırlanmış müstəqil Azərbaycan Respublikasının 12 noyabr 1995-ci il tarixli Konstitusiyasına əsas insan və vətəndaş hüquqlarının tərkib hissəsi kimi daxil olmuşdur. Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının "Mənzil toxunulmazlığı hüququ" sərəlvhəli 33-cü maddəsinə əsasən "hər kəsin mənzil toxunulmazlığı hüququ vardır.

Qanunla müəyyən edilmiş hallar və ya məhkəmə qərarı istisna olmaqla, mənzildə yaşayanların iradəsi ziddinə heç kəs mənzilə daxil ola bilməz".

Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının "Mənzil hüququ" adlanan 43-cü maddəsində isə deyilir: "Hər kəs yaşadığı mənzildən qanunsuz məhrum edilə bilməz.

Dövlət yaşayış binalarının və evlərin tikintisinə rəvac verir, insanların mənzil hüququnu gərçəkləşdirmək üçün xüsusi tədbirlər görür".

Ümummilli lider Heydər Əliyev haqlı olaraq göstərirdi ki, "bizim Konstitusiyamız Azərbaycan Respublikasının tarixi ənənələrini, xüsusiyyətlərini əks etdirir. O, Azərbaycan Respublikasında demokratik hüquqi dövlətin qurulmasını, ölkəmizdə olan bütün və-

təndaşların hüquq və azadlıqlarını təmin edəcəkdir. Bu bizim özümüzün Konstitusiyamızdır, müstəqil Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasıdır".

İstənilən konstitusion hüquq kimi, mənzil hüququ da sərhədsiz deyildir. Bu hüququn realizə olunması bütün ictimai inkişafın tərəqqisi ilə əlaqələndirilməli, eləcə də məhdudlaşdırılmalıdır. Yəni əslində, mənzil hüququnun, o cümlədən onun tərkib hissəsi olan yaşayış və qeyri-yaşayış sahəsinə olan hüququn realizəsi birtərəfli deyil, cəmiyyətin ümumi inkişaf səviyyəsinə uyğunlaşdırılmalıdır. Bu xüsusilə müasir texnoloji proseslərin təhlükəsinin artması, cəmiyyətin idarə olunmasının mürəkkəbləşməsi şəraitində daha mühüm aktualıq kəsb edir.

Qeyd etməyi zəruri hesab edirik ki, son 25 il Azərbaycan hüququ üçün son dərəcə məhsuldar dövr olmuşdur. Ölkə, cəmiyyət, hər şeydən əvvəl, hüquq elmi Azərbaycan Respublikasının yeniləşdirilmiş qanunvericilik aktlarına yiyələnmişdir. Artıq qüvvədə olan qanunvericilik aktlarına cəmiyyətin inkişaf səviyyəsinə uyğun müəyyən əlavə və dəyişikliklər edilmiş, o cümlədən yaşayış və qeyri-yaşayış sahəsinə həsr edilmiş normalar aparatı xeyli möhkəmləndirilmişdir. Bu da ümummilli lider Heydər Əliyev və onun layiqli davamçısı Azərbaycan Respublikasının Prezidenti cənab İlham Əliyevin apardığı düzgün siyasətin nəticəsidir.

Son illərdə ölkədə aparılan islahatlar nəticəsində digər sahələr ilə yanaşı, mənzil-kommunal təsərrüfatı sektorunun inkişafında da əhəmiyyətli tədbirlər həyata keçirilmiş, bu sahənin yenidən qurulması istiqamətində müsbət dəyişikliklər baş vermişdir. Belə ki, mənzil-kommunal təsərrüfatı sektorunda islahatların mükəmməl qanunvericilik bazasını təşkil edən, beynəlxalq tələblərə uyğunlaşdırılmış Azərbaycan Respublikasının yeni 30 iyun 2009-cu il tarixli Mənzil Məcəlləsi qəbul edilmişdir. Məcəllə qabaqcıl dövlətlərin təcrübəsi əsasında, ölkənin milli xüsusiyyətləri nəzərə alınmaqla hazırlanmışdır. Bu qanunvericilik aktı fiziki şəxslərin mənzil hüquqlarının müdafiəsinə təminat verməklə yanaşı, əhalinin mənzil ehtiyaclarının təmin edilməsinə zəruri şəraitin yaradılması, onların mənzil probleminin həllini asanlaşdırmaq üçün mühüm imkanlar

açaraq dövlətin, bələdiyyələrin və fiziki şəxslərin bu sahədə konkret hüquq və vəzifələrini müəyyən etmişdir.

Yeni Mənzil Məcəlləsində ilk dəfə olaraq həm yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə, həm də qeyri-yaşayış sahəsinin yaşayış sahəsinə keçirilməsinin mümkünlüyü əks olunaraq göstərilmişdir ki, mənzil münasibətləri sahəsində dövlətin vəzifələrindən biri də müəyyən edilmiş qaydada yaşayış sahələrinin qeyri-yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin yaşayış sahələrinə keçirilməsi barədə qərar qəbul etməkdir.

Vətəndaşların yaşayış sahələrinə olan ehtiyacını ödəmək, onların mənzil-məişət şəraitini yaxşılaşdırmaq, müasir memarlıq üslubunda ekoloji və enerji səmərəliliyi tələblərinə cavab verən çoxmənzilli binaların tikilməsini təmin etmək, habelə bununla bağlı şəhərsalma və tikinti sahələrində dövlət idarəetməsini təkmilləşdirmək məqsədilə Azərbaycan Respublikasının Prezidenti 11 aprel 2016-cı il tarixdə "Azərbaycan Respublikasının Prezidenti yanında Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyinin yaradılması və fəaliyyətinin təşkili haqqında" Fərman imzalamışdır.

Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 6 dekabr 2016-cı il tarixli Fərmanı ilə "Azərbaycan Respublikasının milli iqtisadiyyat perspektivi üzrə Strateji Yol Xəritəsi", 24 may 2017-ci il tarixli Fərmanı ilə isə Azərbaycan Respublikasının Prezidenti yanında Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyinin sərəncamında olan mənzillərin güzəştli əldə edilməsini təmin etmək məqsədilə "Güzəştli mənzil" sisteminin (elektron sistem) fəaliyyətinin hüquqi, təşkilati və texnoloji əsaslarını müəyyən edən "Güzəştli mənzil" sistemi haqqında Əsasnamə" təsdiq edilmişdir.

"Azərbaycan Respublikasının milli iqtisadiyyat perspektivi üzrə Strateji Yol Xəritəsi"ndə göstərilir ki, əhalinin sosial rifahını əks etdirən göstəricilərdən biri də mənzillə təminatdır. Hazırda Azərbaycanda adambaşına düşən orta mənzil fondu 17,9 m<sup>2</sup> təşkil edir ki, bu da MDB (20 m<sup>2</sup>) və Şərqi Avropa ölkələri (30 m<sup>2</sup>) üzrə orta göstəricilərdən azdır. 2016-2020-ci illərdə Strateji Yol Xəritəsinin həyata keçirilməsi zamanı sosial təsirlər qiymətləndiriləcək, iş yerlərinin yaradılması ilə yanaşı, mənzil təminatının yaxşılaşdı-

rılmasına səylər göstəriləcəkdir. Şəhər yerlərində uyğun mənzil təminatı seçimləri Azərbaycanın kənd yerlərində olan hazırkı işçi qüvvəsinin şəhər yerlərindəki məşğulluq imkanlarından bəhrələnməsinə şərait yaradacaqdır. Bu, nəinki yoxsulluq səviyyəsini azaltmağa kömək edər, hətta regionlar arasında gəlir bərabərsizliyinin azalmasına gətirib çıxara bilər. Mənzil təminatı artan şəhər əhalisinin tələblərini də əhatə edəcək və bu əhali qrupunun xüsusi çəkisi hazırkı təxminən 55 faizdən 70-75 faizədək artacaqdır.

Qeyd edilənlər mövzunun aktuallığını müəyyənləşdirmiş, onun tədqiqat obyektini kimi seçilməsini şərtləndirmişdir.

Bildirməyi zəruri hesab edirik ki, SSRİ dağıldıqdan sonra MDB ölkələrindən Rusiya Federasiyasında yaşayış və qeyri-yasayış sahələrinin hüquqi statusunun tədqiqinə xüsusi diqqət yetirilir. Belə ki, İ.D.Kuzmina, Y.V.Xaritonova, N.Litovkin, B.M.Qonqalo, P.V.Kraşennikov, E.O.Osadçenko, A.O.Molçanov, K.V.Korşakova, A.V.Mıskin, İ.L.Korneyeva, İ.L.Braude, A.A.Malaxova, O.V.Şvedkova, M.P.Rubanova, T.N.Xalbayeva, V.İ.Mamay, T.V.Qlinşikova, P.V.Makeyev, D.A.Maksimoviç, A.Q.Xurçilava, A.V.Safonov, İ.A.Yemelkina, V.A.Lapaç, U.V.Sepokurova, M.Y.Meşeryakova, B.A.Azbukayeva, T.D.Appak, V.S.Ponomarev, D.Y.Qrişmanovski, Y.O.Trubaçev, S.Q.Sorokin, İ.V.Pançxava, L.S.Tixonova, T.V.Qançin, O.İ.Plexanova, S.V.Aqapov, Y.S.Kryukova, T.N.Xalbayeva və başqa alimlərin bu istiqamətdə apardığı tədqiqatlar yüksək elmi dəyəri ilə diqqəti cəlb edir.

Azərbaycan hüquqşünaslarından yalnız Q.İ.Manayevin 1988-ci ildə "Sovet vətəndaşlarının mənzilə konstitusion hüquqları" adlanan monoqrafiyası və A.İ.Quliyevin 1992-ci ildə "Azərbaycan Respublikasında vətəndaşların mənzil hüququnun normativ əsasları", 1993-cü ildə "Bakı şəhərində kooperativ mənzil almaq istəyən vətəndaşların uçotu və mənzil tikinti kooperativlərinin təşkili haqqında "Qaydalar"ın şərhini" və 1995-ci ildə "Mənzillərin özəlləşdirilməsi" adlı kitabları dərc olunmuşdur. Lakin, Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyində yaşayış və qeyri-yasayış sahəsinin hüquqi statusu heç vaxt müstəqil kompleks monoqrafik tədqiqatın predmeti olmamışdır.

Tədqiqatın obyektini yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin statusunun hüquqi tənzimlənməsi məsələləri, habelə yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin bir-birinə çevrilməsi zamanı təşəkkül tapan ictimai münasibətlər təşkil edir.

Tədqiqatın predmetini sahiblik, istifadə və sərəncam səlahiyyətləri ilə bağlı yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin hüquqi rejimi, həmçinin hüquqi rejimin dəyişdirilməsi ilə əlaqədar yaranan ictimai münasibətləri tənzimləyən hüquq normaları təşkil edir.

Tədqiqatın empirik bazasını yaşayış və qeyri-yaşayış sahələri ilə bağlı münasibətləri tənzimləyən kompleks hüquq normaları təşkil edir. Monoqrafiyada beynəlxalq konvensiyalar, xarici ölkələrin qanunvericiliyi, Azərbaycan Respublikasının Qanunları, Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanları və Nazirlər Kabinetinin Qərarları təhlil edilmişdir.

Tədqiqatın məqsədi yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin hüquqi statusunu, habelə yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin bir-birinə çevrilməsi məsələlərinə həsr olunmuş hüquq normalarını kompleks şəkildə tədqiq etmək, yaşayış və qeyri-yaşayış sahəsi institutunun daha da təkmilləşdirilməsi mexanizmini müəyyən etməkdir. Göstərilən məqsədlərə nail olmaq üçün tədqiqat işində qarşıya aşağıdakı vəzifələr qoyulmuşdur:

- yaşayış sahəsi ilə bağlı qanunvericiliyin inkişaf tarixini araşdırmaq;
- yaşayış sahəsinin anlayışını açıqlamaq;
- şəxsin yaşayış yeri və şəxsin olduğu yer anlayışlarını fərqləndirmək;
- sahənin sanitariya, texniki norma və qaydalara cavab verməsi ilə bağlı tələbləri müəyyən etmək;
- qeyri-yaşayış sahəsinin anlayışını açıqlamaq;
- yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin bir-birinə çevrilməsi şərtlərini təhlil etmək,
- yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin bir-birinə çevrilməsi qaydasını təhlil etmək;



- yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə yaxud qeyri-yaşayış sahəsinin yaşayış sahəsinə çevrilməsinin doğurduğu hüquqi nəticələri müəyyənləşdirmək;

- yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin bir-birinə çevrilməsindən imtina edilməsinə yol verilən halları təhlil etmək;

- yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin bir-birinə çevrilməsindən imtina ilə bağlı məhkəmə təcrübəsini öyrənmək.

Tədqiqat işi yazılarkən ümumhüquqi metodlardan – sistemli təhlil, normativ, elmi və praktik materialların ümumiləşdirilməsi, tarixi yanaşma, xüsusi elmi metodlardan – müqayisəli hüquqşünaslıq və s. metodlardan istifadə edilmişdir. Tədqiqat işində nəzəri və empirik məsələlər, həmçinin informasiyalar uzlaşdırılmış şəkildə təhlil edilmişdir.

Tədqiqat işinin nəzəri əsasını İ.M.Rəhimov, M.A.Mövsumov, X.İ.F.Hacıyev, F.S.Abdullayev, S.S.Allahverdiyev, M.D.Dəmirçiyeva, A.İ.Quliyev, B.H.Əsədov, X.C.İsmayılov, M.F.Məlikova, Q.F.Şerşeneviç, V.A.Ryasensev, V.P.Şaxmatov, V.F.Çiqir, Y.K.Tolstoy, A.Butrin, S.Lavrenko, N.V.Perepelkina, V.A.Tarxov, V.P.Kamışanskiy, D.İ.Meyer, V.N.Yakovlev, V.S.Afanasyev, V.N.Xrapanyuk, A.Y.Voronin, S.N.Kasatkin, Y.V.Dyatov, D.V.Ştkov, Y.A.Vorobyeva, H.C.Qatter, Y.A.Tixomirov, M.Ansel, V.İ.Sençişev, V.Z.Abdraşitova, İ.D.Kuzmina, Y.V.Xaritonova, N.Litovkin, B.M.Qonqalo, P.V.Kraşeninnikov, E.O.Osadçenko, A.O.Molçanov, K.V.Korşakova, A.V.Mıskin, İ.L.Korneyeva, İ.L.Braude, A.A.Malaxova, O.V.Şvedkova, M.P.Rubanova, T.N.Xalbayeva, V.İ.Mamay, S.İ.Asknaziyy və digər alimlərin əsərləri təşkil edir.

Tədqiqat işinin elmi yeniliyi onunla izah oluna bilər ki, bu vaxta qədər Azərbaycanın hüquq doktrinasında yaşayış və qeyri-yaşayış sahəsinin hüquqi statusu heç vaxt müstəqil kompleks monoqrafik tədqiqatın predmeti olmamışdır.

Nəzəri mənbələrin və empirik materialların kompleks təhlili rəhbər tutularaq yenilik elementi kimi bir çox anlayışlar və nəticələr əsaslandırılır, yaşayış və qeyri-yaşayış sahəsinin hüquqi statusu ilə bağlı mühüm əhəmiyyətə malik olan bir sıra aktual məsələlərin həllinin yeni qaydaları təklif edilir.

Tədqiqatın elmi yenilikləri aşağıda şərh edilən yeni elmi müddələrdə əks olunur:

1. Hesab edirik ki, Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 12.2-ci maddəsinin dəyişdirilərək aşağıdakı redaksiyada verilməsi məqsəduyğun olardı: "Yaşayış sahəsi dedikdə, Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinə uyğun olaraq daşınmaz əmlak hesab edilən və fiziki şəxslərin daimi yaşaması üçün yararlı olan (müəyyən edilmiş sanitariya və texniki norma və qaydalara, qanunvericiliyin digər tələblərinə (bundan sonra – tələblərə) cavab verən) ayrıca sahə başa düşülür".

2. Təklif edirik ki, Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 12.5-ci maddəsi dəyişdirilərək aşağıdakı redaksiyada verilsin: "Yaşayış sahəsinin ümumi sahəsi fiziki şəxslərin yaşayış sahəsində yaşaması ilə əlaqədar onların məişət və digər ehtiyaclarının ödənilməsi üçün nəzərdə tutulan yardımçı sahələrin, o cümlədən balkon və ya eyvanlar sahəsi də daxil olmaqla həmin yaşayış sahəsinin bütün hissələrinin sahəsinin məcmusundan ibarətdir".

3. Fikrimizcə, Mənzil Məcəlləsində yaşayış evinin hissəsinin və mənzilin hissəsinin yaşayış sahəsinin müstəqil növü kimi qeyd edilməsi düzgün deyil. Ona görə ki, yaşayış evinin və ya mənzilin hissəsi ayrıca otaqdan yaxud otaqlardan ibarətdir. "Otaq" ifadəsi də yaşayış sahəsinin müstəqil növü kimi Mənzil Məcəlləsində təsbit olunmuşdur. Bu fikirləri rəhbər tutaraq təklif edirik ki, Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 13.1.1 və 13.1.2-ci maddələri dəyişdirilərək aşağıdakı redaksiyada verilsin:

"13.1.1. yaşayış evi;

13.1.2. mənzil".

4. Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsində yaşayış və qeyri-yaşayış sahələri daşınmaz əmlakın müstəqil obyektini kimi təsbit olunmamışdır. Fikrimizcə, Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsində yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin daşınmaz əmlakın müstəqil obyektini kimi öz əksini tapması məqsəduyğun olardı. Bu fikirləri rəhbər tutaraq təklif edirik ki, Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 135.4-cü maddəsi dəyişdirilərək aşağıdakı redaksiyada verilsin:

"Əşyalar daşınmaz və daşınar ola bilər. Torpaq sahələri, yer təkli sahələri, ayrıca su obyektləri, meşələr, çoxillik əkmələr, binalar, yaşayış və qeyri-yaşayış sahələri, qurğular və torpaqla möhkəm bağlı olan digər əşyalar, yəni təyinatına tənəsübsüz zərər vurulmadan yerinin dəyişdirilməsi mümkün olmayan obyektlər daşınmaz əşyalardır".

5. Fikrimizcə, qeyri-yaşayış sahəsinə aşağıdakı kimi anlayış vermək olar. "Qeyri-yaşayış sahəsi dedikdə, Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinə uyğun olaraq daşınmaz əmlak hesab edilən, vətəndaşların yaşaması üçün nəzərdə tutulmayan və müəyyən edilmiş texniki norma və qaydalara, qanunvericiliyin digər tələblərinə cavab verən ayrıca sahə başa düşülür".

6. Zənnimizcə, qeyri-yaşayış sahələrini aşağıdakı dörd növə ayırmaq olar:

- Yaşayış binalarında yerləşən ticarət, məişət ehtiyacları və qeyri-sənaye xarakterli digər ehtiyaclar üçün nəzərdə tutulan qeyri-yaşayış sahələri;

- Yaşayış binalarına bitişik olan ticarət, məişət ehtiyacları və qeyri-sənaye xarakterli digər ehtiyaclar üçün nəzərdə tutulan qeyri-yaşayış sahələri;

- Ticarət, məişət ehtiyacları, qeyri-sənaye xarakterli digər ehtiyaclar, eləcə də sənaye xarakterli ehtiyaclar üçün nəzərdə tutulan ayrıca tikilmiş qeyri-yaşayış sahələri;

- Mənzil fondundan qeyri-mənzil fonduna keçirilmiş qeyri-yaşayış sahələri.

7. Təklif edirik ki, Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 20.2-ci maddəsinə bu məzmununda cümlə əlavə edilsin: "Həmçinin sosial kirayə müqaviləsi əsasında verilən yaşayış sahələrinin qeyri-yaşayış sahəsinə keçirilməsinə yol verilmir".

8. Fikrimizcə, yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə keçirilməsindən sonra keçirilmiş sahədən təyinatdan kənar istifadə olunmasının qarşısının alınması üçün Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 21.1-ci maddəsinə aşağıdakı məzmununda cümlənin əlavə edilməsi məsədəuyğun olardı: "Yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə keçirilməsini həyata keçirən orqanın qərarında

keçirilən sahədən hansı məqsədlər üçün istifadə olunması göstərilməlidir".

Tədqiqatın nəticələrinin elmi və təcrübi əhəmiyyəti aşağıdakılardan ibarətdir:

1) Tədqiqat işində irəli sürülmüş nəzəri təkliflər yaşayış və qeyri-yaşayış sahəsi institutunun elmi bazasını zənginləşdirə bilər;

2) Tədqiqat işində əsaslandırılmış şəkildə irəli sürülən təklif və nəticələr mənzil və mülki qanunvericiliyin təkmilləşdirilməsi zamanı istifadə edilə bilər;

3) Tədqiqat işinin nəticələrindən sonrakı elmi tədqiqatlar aparılarkən, habelə hüquq fakültələrində "Mənzil hüququ" və "Mülki hüquq" fənnləri tədris edilərkən istifadə oluna bilər.

Tədqiqat işinin strukturu tədqiqatın məqsədləri, vəzifələri və metodologiyası ilə şərtlənir. Tədqiqat işi girişdən, 6 yarım fəslə əhatə edən 3 fəsildən, nəticədən və istifadə edilmiş ədəbiyyat siyahısından ibarətdir.

Müəllif haqlı iradlarını bildirəcək oxuculara əvvəlcədən dərin minnətdarlığını bildirir.

**Emin Dadaşov,**  
**hüquq üzrə fəlsəfə doktoru**

# I FƏSİL

## YAŞAYIŞ SAHƏSİ VƏ QEYRİ-YAŞAYIŞ SAHƏSİNİN ANLAYIŞI

### 1.1. Yaşayış sahəsi ilə bağlı qanunvericiliyin inkişaf tarixi

Yaşayış sahəsi ilə bağlı qanunvericiliyin inkişaf tarixinə ekskurs etdikdə görürük ki, tərkibində Şimali Azərbaycanın da olduğu çar Rusiyasının dövründə yaşayış sahəsi ilə bağlı münasibətləri tənzimləyən müstəqil qanunvericilik aktı mövcud deyildi. Yaşayış sahəsinin kirayəsi ilə bağlı məsələlərə isə əmlak kirayəsi münasibətlərini tənzimləyən qaydalar şamil edilirdi. Hüquq ədəbiyyatında qeyd edilir ki, çar Rusiyasının dövründə yaşayış sahəsi ilə bağlı münasibətlər mülki münasibətlər kimi xüsusi hüquqla tənzimlənirdi və yaşayış sahəsinə kəskin ehtiyacın olmasına baxmayaraq, dövlət yaşayış sahəsi ilə bağlı məsələlərin həllində iştirak etmirdi [133, 355; 102, 71].

Azərbaycanda Sovet hakimiyyəti qurulduqdan sonra 16 iyun 1923-cü il tarixdə Azərbaycan Mərkəzi İcraiyyə Komitəsinin ikinci çağırış üçüncü sesiyasında qəbul olunaraq 8 sentyabr 1923-cü ildən qüvvəyə minən, 524 maddədən ibarət Azərbaycan SSR Mülki Məcəlləsinin "Tikinti hüququ" adlanan ikinci fəslə (71-84-cü maddələr) yaşayış sahəsinin kirayəsi ilə bağlı məsələlərdən başqa, yaşayış sahəsi ilə əlaqədar digər münasibətlərə həsr edilmişdir [40]. Həmin Məcəllənin 71-ci maddəsinə əsasən şəhər torpaqlarının tikinti üçün verilməsinə dair müqavilələr kommunal şöbələrlə kooperativ birlikləri və ya digər hüquqi şəxslər, habelə ayrı-ayrı vətəndaşlar arasında daş tikililər üçün 49 il, digər tikililər üçün isə 20 il müddətində bağlanırdı.

Mülki Məcəllənin 71-ci maddəsində həmçinin aşağıdakı məzmununda 2 qeyd öz əksini tapmışdı:

"Qeyd 1. Tikinti hüququ haqqında müqavilə bilavasitə tikinti üçün nəzərdə tutulmayan, lakin ona təsərrüfat xidməti göstərən torpaq sahəsi üçün bağlana bilər.

Qeyd 2. Mülki Məcəllənin 71-84-cü maddələrində göstərilən qaydalar şəhərdən kənar yerlərdəki torpaq sahələri üçün bağlanmış müqavilələrə də tətbiq edilir. Göstərilən yerlərdə torpaq sahələrinin tikintiləri üçün müqavilələr, ixtiyarında müvafiq torpaq sahələri olan torpaq və digər yerli orqanlar tərəfindən bağlanır. Kommunal şöbələri üçün Mülki Məcəllənin 71-84-cü maddələrində müəyyən edilmiş hüquq və vəzifələr lazımı hallarda yuxarıda göstərilən yerli orqanlara aiddir".

Mülki Məcəllənin 72-ci maddəsində göstərilirdi ki, tikinti hüququ haqqında müqavilə etibarsız hesab edilməməsi üçün notariat qaydasında bağlanmalıdır.

6 may 1926-cı il tarixli Qərarla Mülki Məcəllənin 71-ci maddəsinin qeydləri qüvvədə qalmaqla maddənin mətnində dəyişiklik edilmiş və yuxarıda göstərilən şəxslər arasında şəhər torpaqlarının tikinti üçün verilməsinə dair müqavilələrin müddəti daş tikililər üçün 60 il, digər tikililər üçün isə 40 ilədək uzadılmışdır [59].

27 noyabr 1926-cı il tarixli Qərarla Mülki Məcəllənin 71-ci maddəsinin qeydləri qüvvədə qalmaqla mətni yenə dəyişdirilərək aşağıdakı redaksiyada verilmişdir:

"Şəhər torpaqlarının tikinti üçün verilməsinə dair müqavilələr ictimai təsərrüfat şöbələri, kooperativ birləşmələri və sair hüquqi şəxslərlə və eləcə də ayrı-ayrı vətəndaşlarla bağlanır. Belə müqavilələrin müddəti daş binalar üçün 60 il və ağac və sair binalar üçün 40 ilə qədər olur.

Torpaq sahələri, fəhlə mənzilləri tikinti üçün verildiyi və binalar yenidən tikildiyi təqdirdə, tikinti haqqında müqavilələr yuxarıda göstərilən müddətlərə (60 və 40 ilə) bağlanılmalıdır. Əgər binaların tikintisi yekunlaşdırılırsa və ya bunlar bərpa edilirsə, o vaxt tikinti hüququ haqqındakı müqavilələr müddətlərin yuxarı həddinin üçdə ikisindən az müddətlərə (50 və ya 27 ildən az vaxtla) bağlanıla bilməz".

Azərbaycan SSR-in 16 iyun 1923-cü il tarixli Mülki Məcəlləsinin 73-cü maddəsinin 27 noyabr 1926-cı il tarixli Qərarla yeni redaksiyada verilmiş qeyd hissəsində göstərilirdi ki, torpaq

sahələri fəhlə mənzillərinin tikintisi üçün verildikdə, tikintiyə başlama müddəti 2 ilə qədər, qurtarma müddəti isə 4 ilə qədər müəyyən edilir. Qəsəbələr və bir qrup binalar tikmək məqsədini qarşıya qoyan təşkilatlar üçün tikinti qurtarma müddəti səkkiz ilə qədər artırılır [60].

2 oktyabr 1927-ci il tarixli Qərarla Mülki Məcəllənin 71-ci maddəsinə bu məzmununda 3-cü qeyd əlavə edilmişdir: "Fəhlə və ümumvətəndaş mənzil-inşaat kooperativi şirkətlərinə tikili ucaltmaq üçün torpaq sahələri onların seçiminə görə və ya tikinti hüququ haqqında müqavilədə göstərilmiş müddətə, yaxud müddətsiz istifadəyə verilir. Həmin şirkətlərə müddətsiz istifadəyə verilmiş torpaq sahələrində tikilən tikililər mülkiyyət hüququ ilə onlara məxsusdur.

Torpaq sahələrindən müddətsiz istifadə hüququ tikiliyə mülkiyyət hüququndan ayrılmazdır və tikiliyə mülkiyyət hüququ ləğv edildikdə, o da ləğv olunur. Tikili məhv olduğu hallarda torpaq sahəsindən müddətsiz istifadə hüququ, o şərtlə saxlanılır ki, fəhlə və ya ümumvətəndaş mənzil-inşaat kooperativi şirkəti əvvəlki tikilinin məhv olduğu gündən üç ildən gec olmayaraq yeni tikili tikmiş olsun" [61].

10 dekabr 1927-ci il tarixli Qərarla Mülki Məcəllənin 71-ci maddəsinin qeydləri qüvvədə qalmaqla mətni yenə də dəyişdirilərək aşağıdakı redaksiyada verilmişdir:

"Şəhər torpaqlarının tikinti üçün verilməsinə dair müqavilələr kommunal şöbələrin kooperativ birləşmələri və sair hüquqi şəxslərlə və eləcə də ayrı-ayrı vətəndaşlarla daş tikililər üçün 65 ilədək, qarışıq tikililər üçün 60 ilədək və ağac tikililər üçün 50 ilədək müddətə bağlanır.

Torpaq sahələri, fəhlə mənzilləri tikmək üçün verildiyi və tikili yenidən tikildiyi hallarda tikinti hüququ haqqında müqavilələr yuxarıda göstərilən müddətlərə (65, 60 və 50 ilə) bağlanılmalıdır. Əgər tikililər tikilib başa çatdırıldıqda və ya bərpa edildikdə tikinti hüququ haqqında müqavilələr müddətlərin yuxarı həddinin üçdə ikisindən, yəni 44, 40 və 34 ildən az müddətə bağlanıla bilməz" [62].

Mülki Məcəllənin 76-a maddəsində göstərilirdi: "Mənzil inşaat kooperativi (fəhlə və ümumvətəndaş) şirkətləri tərəfindən, onlara müddətsiz istifadəyə verilmiş torpaqlarda tikilən yaşayış binaları, binalar tikildikdən sonra 3 il müddətində tikinti vergisindən azad olunurlar, həmin müddət bitdikdən sonra isə binanın yaşayışa yararlı sahəsi bütün bina sahəsinin 75 faizindən azını təşkil etmədiyi halda, həmin vergi 30 il ərzində ödənilməli verginin 50 faizindən artıq olmayaraq alınır".

SSRİ Xalq Komissarlar Soveti 17 aprel 1928-ci il tarixdə 21 maddədən ibarət "Xüsusi sərmayə hesabına mənzil tikintisini genişləndirmək tədbirləri haqqında" Qərar qəbul etmişdir. Həmin Qərarın 7-ci maddəsinə görə böyük mənzil evləri tikintisi üçün verilən torpaq hissələrindən ötrü bağlanan müqavilələrin qüvvədə olma müddəti daş, dəmir, betonlu və qarışıq evlər üçün 80 il, ağac binalar üçün 60 il müəyyən edilmişdi [117].

SSRİ Xalq Komissarlar Sovetinin 17 aprel 1928-ci il tarixli Qərarı rəhbər tutularaq 16 fevral 1929-cu ildə aşağıdakı məzmununda Azərbaycan SSR Mülki Məcəlləsinin 71-ci maddəsinə 4-cü qeyd və 152-ci maddəsinə qeyd əlavə edilmişdir:

"Mülki Məcəllənin 71-ci maddəsinin 4-cü qeydi: "SSRİ Xalq Komissarlar Sovetinin xüsusi sərmayə hesabına mənzil tikintisini genişləndirmək tədbirləri haqqında" 17 aprel 1928-ci il tarixli qərarında nəzərdə tutulmuş böyük mənzil evləri tikintisi üçün verilən torpaq hissələrindən ötrü bağlanan müqavilələrin qüvvədə olma müddəti, daş, dəmir, betonlu və qarışıq evlər üçün 80 il, ağac binalar üçün 60 il müəyyən olunur".

Mülki Məcəllənin 152-ci maddəsinin qeydi: "SSRİ Xalq Komissarlar Sovetinin "Xüsusi sərmayə hesabına mənzil tikintisini genişləndirmək tədbirləri haqqında" 17 aprel 1928-ci il tarixli Qərarına uyğun olaraq tikilən evlərdə yaşayış və qeyri-yaşayış üçün olan mənzillərin xüsusi şəxslərə (hüquqi və fiziki) kirayə verilməsi barədəki müqavilələrdə kirayə haqqı dövrü olaraq, mənzil kirayəyə verildikdə birdəfəlik kirayə haqqı şəklində, yaxud eyni zamanda həm birinci, həm də ikinci şəkildə şərtləndirilə bilər" [63].



13 dekabr 1929-cu il tarixli Qərarla Mülki Məcəllənin 155-ci maddəsinə əlavə edilmiş 2-ci qeyddə dövlət idarələri və müəssisələrinin evlərində, habelə dövlət idarələri və müəssisələri tərəfindən digər əsaslara görə tikilmiş evlərdə yaşayış sahəsinin ancaq müəyyən müddətə bağlanmış müqavilələr üzrə kirayəyə verilməsi nəzərdə tutulmuşdu [64].

Ümumiyyətlə, yaşayış sahəsinin kirayə müqaviləsi 1923-cü il Azərbaycan SSR-in Mülki Məcəlləsində müstəqil müqavilə formasında deyil, əmlakın kirayəyə verilməsi müqaviləsi çərçivəsində tənzimlənirdi (1923-cü il Mülki Məcəlləsinin 152-179-cü maddələri). Bununla belə, mənzil qanunvericiliyinin tərkib hissəsi olan yaşayış sahəsinin kirayə müqaviləsi müstəil surətdə inkişaf edərək tədricən Mülki Məcəllənin müddəaları ilə əlaqəsini itirirdi. Belə ki, yaşayış sahəsinin kirayə müqaviləsi ayrıca normativ aktla - SSRİ Mərkəzi İcraiyə Komitəsi və Xalq Komissarlar Sovetinin 4 yanvar 1928-ci il tarixli "Mənzil siyasəti haqqında" adlı Qərarı ilə ətraflı tənzimlənirdi [180].

Müəyyən kateqoriya əhalinin yaşayış binalarından inzibati qaydada köçürülməsi ilə bağlı müddəalar Mülki Məcəllənin 172-ci maddəsində təsbit olunmuşdu. Həmin maddə 18 yanvar 1930-cu il tarixli Qərarla aşağıdakı şəkildə yeni redaksiyada verilmişdir: "Yaşayış binalarından inzibati qayda ilə köçürməyə yalnız qanunda xüsusi olaraq göstərilən hallarda, həmçinin əhalinin zəhmətkeş kateqoriyalarına mənsub olmayan şəxslərin mülkiyyətini təşkil edən yaşayış binalarının dövlət və ya yerli vergilərini və rüsumlarını verməmək üstündə açıq hərrac yolu və ya qanunla müəyyən edilmiş başqa üsul ilə satıldığı halda yol verilir; bu göstərilən halda tikintinin keçmiş mülkiyyətçisi, həmçinin onun ailə üzvləri və himayəsindəki şəxslər tərəfindən tutulmuş olan yaşayış binasına sahib olmaq hüququ alıcıya keçir, bu şərtlə ki, tikintinin keçmiş sahibinin ailə üzvləri və himayəsindəki şəxslər zəhmətkeş olmamış olsunlar. Bu göstərilən şərt olduqda, istər yaşayış binasının keçmiş sahibi, istərsə onun ailə üzvləri inzibati qaydada köçürülməlidirlər".

Bələdiyyələşdirilməyən yaşayış binaları bu şərtlə alqı-satqı predmeti ola bilər ki, alqı-satqı nəticəsində alıcının, onun arvadının (ərinin) və tam yaşa çatmayan uşaqlarının əllərində iki və daha çox mülk (ev və ona bitişik olan yaşayış və xidmətedici həyət tikililəri mülk hesab edilirdi) olmasın; satıcının, onun arvadının (ərinin) və tam yaşa çatmayan uşaqlarının adından 3 il ərzində bir mülkdən artıq olmamaqla satılmış olsun.

Tikililərin alqı-satqısı etibarsız olmamaq üçün notariat qaydasında təsdiq edilməli və sonra müvafiq yerli təsərrüfat şöbəsində (kommunal şöbədə) qeydə alınmalı idi.

5 dekabr 1936-cı ildə qəbul edilmiş, 146 maddədən ibarət, tarixə “Stalin konstitusiyası” adı ilə düşmüş SSRİ Konstitusiyasının 6-cı maddəsində qeyd olunurdu ki, şəhərlərin və sənaye məntəqələrinin əsas yaşayış fondu dövlət mülkiyyətidir, yəni ümumxalq sərvətidir.

Bununla belə, 5 dekabr 1936-cı il tarixli Konstitusiyanın 10-cu maddəsində göstərilirdi ki, vətəndaşların şəxsi mülkiyyətində yaşayış evi ola bilər [177].

5 dekabr 1936-cı il tarixli SSRİ Konstitusiyası qüvvəyə mindikdən sonra 14 mart 1937-ci il tarixdə Ümum Azərbaycan Fövqəladə IX Sovetlər Qurultayının Qərarı ilə 14 fəsil və 154 maddədən ibarət Azərbaycan Sovet Sosialist Respublikasının Konstitusiyası (Əsas Qanunu) təsdiq edilmişdir [37]. Həmin Konstitusiyanın 6-cı və 10-cu maddələrində yaşayış sahəsi ilə bağlı müddəalar aşağıdakı şəkildə öz əksini tapmışdır:

"Maddə 6. Torpaq, yerin altı, sular, meşələr, zavodlar, fabrikalər, şaxtalar, mədənlər, dəmiryol, su və hava nəqliyyatı, banklar, rabitə vasitələri, dövlət tərəfindən təşkil edilmiş iri kənd təsərrüfat müəssisələri (sovxozlar, maşın-traktor stansiyaları və s.), habelə şəhərlərdə və sənaye məntəqələrində kommunal müəssisələr və əsas mənzil fondu dövlət mülkiyyətidir, yəni bütün xalq malıdır.

Maddə 10. Vətəndaşların öz əmək gəlirlərinə və qənaətlərinə, yaşayış evinə və yardımçı ev təsərrüfatına, ev təsərrüfatı şeylərinə və avadanlığına, şəxsi istehlak və rahatlıq şeylərinə olan

şəxsi mülkiyyət hüququ, habelə vətəndaşların şəxsi mülkiyyətə varislik hüququ qanun tərəfindən qorunur".

Yeni Konstitusiyaya qüvvəyə mindikdən sonra mənzil hüququ sahəsində bir sıra tədbirlər həyata keçirilirdi. SSRİ Mərkəzi İcraiyyə Komitəsi və Xalq Komissarlar Sovetinin "Şəhərlərdə mənzil fondunun mühafizəsi və mənzil təsərrüfatının yaxşılaşdırılması haqqında" 17 oktyabr 1937-ci il tarixli, 36 maddədən ibarət Qərarı mənzil təsərrüfatının təşkilinin əsas forması olan mənzil-icarə kooperativ şirkətlərinin ləğvini nəzərdə tuturdu, amma üzvləri tərəfindən tikinti üçün dövlətdən alınmış bank ssudaları üzrə bütün borcları qanunla müəyyən edilmiş müddətdə ödənilmiş olan mənzil-tikinti kooperativlərinin saxlanılmasına yol verilmirdi.

SSRİ Mərkəzi İcraiyyə Komitəsi və Xalq Komissarlar Sovetinin 17 oktyabr 1937-ci il tarixli Qərarına müvafiq olaraq yaşayış binasından müstəqil istifadə etmək hüququna aşağıdakı şəxslər malik idilər:

- ✓ mənzil idarəsinin sərəncamlarına (orderlərinə) əsasən yaşayış binası alanlar, onların ailə üzvləri və onların himayəsində olanlar;

- ✓ şəxsi mülkiyyət hüququ əsasında özlərinə məxsus olan evlərdə yaşayan şəxslər, onların ailə üzvləri və onların himayəsində olanlar;

- ✓ ömürlük istifadə üçün verilmiş evlərdə yaşayan şəxslər, onların ailə üzvləri və onların himayəsində olanlar;

- ✓ inşaat kooperativlərinin payçı-üzvləri, onların ailə üzvləri və onların himayəsində olanlar;

- ✓ zəhmətkeş deputatları Sovetlərinə aid olan evlərin icarədarları, onların ailə üzvləri və onların himayəsində olanlar;

- ✓ şəxsi mülkiyyət hüququ əsasında evlərə sahib olan şəxslərdən yaşayış binaları icarəyə götürən kirayəçilər, onların ailə **üzvləri və onların himayəsində olanlar bundan**

**17 oktyabr** 1937-ci il tarixli Qərarında göstərilirdi ki, yaşayış binalarından istifadə hüququnun tərəflərin hüquq və vəzifələrini, həmçinin onların pozulması nəticələrini dəqiq müəyyən edən

müddəalar yazılı müqavilələrdə öz əksini tapmalıdır; bütün evlərdə yaşayış binasından istifadə etmək hüququ haqqında yazılı müqavilə kirayəyə götürənlə ev idarəsi və ya icarəçi ilə bağlanır.

Müqavilə şərtlərinin qüvvədə olduğu müddət ərzində mənzil orqanları tərəfindən birtərəfli pozulması və ya dəyişdirilməsi qadağan olunurdu.

Yuxarıda qeyd olunan Qərarda bildirilirdi ki, yerli sovetlərə məxsus olan kiçik evləri (mənzil sahəsinin ölçüsü 60 kvadrat metrden artıq olmayan) SSRİ Xalq Komissarlar Soveti tərəfindən təsdiq edilməli olan tipik müqavilə əsasında 5 ildən 10 ilədək müddətə bağlanan uzun müddətli kirayə müqavilələrinə əsasən ayrı-ayrı vətəndaşların istifadəsinə verməyə yerli sovetlərə icazə verilsin.

Mənzil sahəsi 60 kvadrat metrden yuxarı olmayan ölçüdəki yaşayış evini kirayə yolu ilə istifadəyə vermək üçün tipik müqavilə SSRİ Xalq Komissarlar Soveti tərəfindən 25 noyabr 1937-ci il tarixdə təsdiq edilmişdir [123].

"Şəhərlərdə mənzil fondunun mühafizəsi və mənzil təsərrüfatının yaxşılaşdırılması haqqında" Qərarın 36-cı maddəsinə əsasən ev tikdirmək hüququ və şəxsi mülkiyyət hüququ əsasında ayrı-ayrı vətəndaşlara aid olan evlərdə və ya vətəndaşların yerli sovetlərdən icarəyə götürdükləri evlərdə, qanunla müəyyən edilmiş mənzil kirayəsi puluna 20 faizdən artıq olmayan miqdarda üstəlik kirayə pulu almağa icazə verilirdi.

Qərarda həmçinin nəzərdə tutulurdu ki, kirayəçi və ya onun ailə üzvləri müntəzəm olaraq yaşayış binasını və ümumi istifadə yerlərini üçürub dağıtdıqda və ya özünün hərəkəti ilə həmin mənzildə və ya otaqda başqa sakinlərin birgə yaşamasına imkan vermədikdə, yaxud üç ay müddətində mənzil kirayəsi haqqını ödəmədikdə mənzil kirayəsi müqaviləsi məhkəmə vasitəsilə pozula bilər.

17 oktyabr 1937-ci il tarixli Qərarla müəyyən edilən bir sıra hallarda mənzil sahəsi verilmədən, inzibati qaydada mənzildən çıxarılmaya da yol verilirdi [116; 57, 541-542].

Bildirmək istərdik ki, "mənzil qanunvericiliyi" termini ilk dəfə olaraq "Şəhərlərdə mənzil fondunun mühafizəsi və mənzil təsərrüfatının yaxşılaşdırılması haqqında" Qərarda öz əksini tapmışdır. Məhz "mənzil qanunvericiliyi" termini yarandıqdan sonra bir sıra hüquqşünas alimlər mənzil hüquq münasibətlərinə həsr olunmuş tədqiqatlar aparmağa başladılar. Məsələn, 1940-cı ildə Moskvada tanınmış sivilist alim S.İ.Asknazinin mənzil fondunun idarə edilməsindən, mənzil sahələrinin bölüşdürülməsindən bəhs edən "Sovet mənzil hüququ" adlı kitabı dərc edilmişdir [80].

SSRİ Ali Məhkəməsinin Plenumu 12 dekabr 1940-cı il tarixdə "Şəhərlərdə mənzil fondunun mühafizəsi və mənzil təsərrüfatının yaxşılaşdırılması haqqında" SSRİ Mərkəzi İcraiyyə Komitəsi və Xalq Komissarlar Sovetinin 17 oktyabr 1937-ci il tarixli qərarının tətbiq edilməsi üzrə məhkəmə təcrübəsinə dair" 46/23/u nömrəli Qərar qəbul etmişdir [181]. Qərarda qeyd olunmuşdur ki, məhkəmə orqanları "Şəhərlərdə mənzil fondunun mühafizəsi və mənzil təsərrüfatının yaxşılaşdırılması haqqında" SSRİ Mərkəzi İcraiyyə Komitəsi və Xalq Komissarlar Sovetinin 17 oktyabr 1937-ci il tarixli qərarını tətbiq edərkən ciddi səhvlər buraxırlar və dövlət mənzil fondunun dağıdılmaqdan qoruyub saxlanması uğrunda, mənzillərin saz saxlanması üçün kirayəçilərin məsuliyyətinin artırılması və yaşayış binalarını kirayə tutmaq sahəsində möhkəm müqavilə münasibətləri yaradılması uğrunda mübarizənin əhəmiyyətini qiymətləndirmirlər. Çox vaxt kirayəçinin və ya onun ailə üzvlərinin mənzil sahəsini sistematik surətdə dağıtdıqları və ya xarab etdikləri iş üzrə sübuta yetirildiyi halda, məhkəmələr onların evdən çıxarılması barədə iddianı rədd edirlər, bu şəxsləri evdən çıxartdıqda isə binanı xarab etdikləri üçün vurulan zərərləri onlardan almırlar. Məhkəmələr bir mənzildə birlikdə yaşamağa digər kirayəçilərə öz hərəkətləri ilə imkan verməyən kirayəçilərin evdən çıxarılması haqqındakı iddialara baxarkən, birgəyaşayış qaydalarını qəsdən pozanların evdən çıxarılması haqqındakı iddiaları həmişə təmin etmirlər.

Vətəndaşların fərdi yaşayış evləri almaq və tikdirmək hüququnu nizama salan qanunvericilikdə birlik yaratmaq məqsədilə

və SSRİ Konstitusiyasının 10-cu maddəsinə müvafiq olaraq SSRİ Ali Soveti Rəyasət Heyəti 26 avqust 1948-ci il tarixdə "Vətəndaşların fərdi yaşayış evləri almaq və tikdirmək hüququ haqqında" fərman vermişdir [126]. Fərmanla müəyyən edilirdi ki, SSRİ-nin hər bir vətəndaşı (qadın və kişi) şəxsi mülkiyyət hüququ əsasında özü üçün istər şəhərdə, istərsə şəhərdən kənarında birdən beşədək otaqdan ibarət olan, bir və ya ikimərtəbəli ev almaq və ya tikdirmək hüququna malikdir. İstər şəhərdə, istərsə şəhərdən kənarında fərdi yaşayış evi tikmək məqsədilə vətəndaşlara müddətsiz istifadə üçün torpaq sahələri ayrılır. Həmin fərmanın tətbiq olunma qaydasına dair qərar vermək SSRİ Nazirlər Sovetinə tapşırılsın.

SSRİ Nazirlər Soveti "Vətəndaşların fərdi yaşayış evləri almaq və tikdirmək hüququ haqqında" SSRİ Ali Soveti Rəyasət Heyətinin 26 avqust 1948-ci il tarixli fərmanını tətbiq etmək qaydası haqqında" 1948-ci il 26 avqust tarixdə 3211 nömrəli Qərar qəbul etmişdir [182]. Qərarın 1-7-cü bəndlərində deyilirdi:

✓ Ölkə, vilayət, şəhər və rayon zəhmətkeş deputatları Soveti icraiyyə komitələrinə bir vəzifə olaraq tapşırılsın ki, sayı 1-dən 5-dək otaqdan ibarət olan bir və ya ikimərtəbəli fərdi yaşayış evləri tikmək üçün istər şəhərlərdə, istərsə şəhərlərdən kənarında vətəndaşlara torpaq sahələri ayırınsınlar.

✓ Fərdi yaşayış evləri tikmək üçün torpaq sahələri şəhərlərin, qəsəbələrin, dövlət torpaq fondunun və dövlət meşə fondunun hesabına müddətsiz istifadəyə ayrılır, bu torpaq sahələrində tikilən evlər isə onları tikdirənlərin şəxsi mülkiyyətidir.

✓ Torpaq sahələrinin ölçüsü hər bir ayrı-ayrı halda evin ölçüsündən və yerli şəraitdən asılı olaraq vilayət, şəhər və rayon zəhmətkeş deputatları Soveti icraiyyə komitələri tərəfindən aşağıda göstərilən normalar dairəsində müəyyən edilir: şəhərdə 300-dən 600 kvadrat metrədək; şəhərdən kənarında 700-dən 1200 kvadrat metrədək.

✓ Torpaq sahələrindən istifadə edilməsi üçün qanunla müəyyən edilmiş ölçüdə torpaq vergisi alınır.

✓ Fərdi evlər şəhərlərin, şəhər ətraflarının və qəsəbələrin planlaşdırılması və tikilməsi layihələrinə müvafiq olaraq, bu məqsəd üçün yararlı ərazilərdə tikilməlidir.

✓ Fərdi yaşayış evləri tipik və fərdi layihələr üzrə tikilməlidir. Yerli zəhmətkeş deputatları Soveti icraiyyə komitələri ev tikdirənləri lazımi tipik layihələr ilə təmin etsinlər.

✓ Sahələri yaşıllaşdırmaq və abadlaşdırmaq, öz sahəsi daxilində səkilər qurmaq, istər sahəyə, istərsə ona bitişik olan səkilərə və keçmələrə yerli Sovetlərin qərarları ilə müəyyən edilmiş qaydalara müvafiq olaraq daimi qulluq etmək və lazımi qaydada saxlamaq fərdi yaşayış evləri sahiblərinin öhdəsinə qoyulsun.

SSRİ Ali Məhkəməsinin Plenumu 22 yanvar 1954-cü il tarixli Qərarı ilə 12 dekabr 1940-cı il tarixli SSRİ Ali Məhkəməsi Plenumunun 46/23/u nömrəli Qərarına bəzi dəyişikliklər edərək göstərmişdir ki, məhkəmələr yaşayış binasından qanunsuz, yəni təyinatına görə istifadə olunmadığı (yaşayış binasını yaşayışa layiq olmayan binaya çevirmək və ya əksinə, ümumi istifadədə olan yerlərə - dəhlizlərə, mətbəxtlərə, koridorlara, xırda anbarlara və i.a. yerləşib mənzil sahəsi kimi yaşamaq) faktını müəyyən etdikdə, kirayə verən şəxslərlə kirayəçilər arasındakı əqdləri etibarsız hesab etməli və binanı tutub, ondan təyin olunduğu məqsədə müvafiq olmayaraq istifadə edən şəxsləri binadan çıxarmalıdır.

SSRİ Ali Sovetinin 8 dekabr 1961-ci il tarixli Qərarı ilə SSR İttifaqının və müttəfiq respublikaların mülki qanunvericilik Əsasları qəbul edilərək 1 may 1962-ci ildən qüvvəyə minmişdir [115]. Mülki Məcəllədən, başqa qanunlardan və onların əsasında qəbul edilən mülki hüquq normalarını müəyyənləşdirən başqa normativ hüquqi aktlardan ibarət olan mülki qanunvericilik mülki hüquq münasibətləri subyektlərinin hüquqi vəziyyətini, mülkiyyət hüququnun və başqa əmlak hüquqlarının əmələ gəlməsi əsaslarını və həyata keçirilməsi qaydasını müəyyənləşdirir, müqavilə və başqa öhdəlik münasibətlərini, sair əmlak münasibətlərini və onlarla bağlı şəxsi qeyri-əmlak münasibətlərini tənzimləyir.

8 dekabr 1961-ci il tarixli Əsasların "Yaşayış sahəsini kirayə müqaviləsi" adlanan 56-cı maddəsində deyilirdi: "Dövlət və ic-

timai mənzil fondunun evlərində yaşayış sahəsindən istifadə kirayədarla - mənzil istismar təşkilatı ilə (belə təşkilat olmadıqda isə müvafiq müəssisə, idarə, təşkilatla) kirayəçi - adına order verilmiş vətəndaş arasında bağlanan yaşayış sahəsini kirayə müqaviləsinə uyğun olaraq həyata keçirilir.

Şəxsi mülkiyyət hüququ ilə vətəndaşlara məxsus evlərdə yaşayış sahəsinin kirayə müqaviləsi kirayəçi ilə ev mülkiyyətçisi arasında bağlanır".

Sosialist mülkiyyətindən törəmə olan şəxsi mülkiyyət vətəndaşların tələbatını ödəmək vasitələrindən biri hesab olunurdu.

SSR İttifaqının və müttəfiq respublikaların mülki qanunvericilik Əsasları mənzil qanunvericiliyinə mühüm dəyişikliklər edərək sovet vətəndaşlarının mənzil hüquqlarının müdafiəsi üçün əlavə təminatlar yaratdı. B.M.Qonqalo və P.V.Kraşeninnikovun fikrincə, Əsaslar vətəndaşların mənzil hüquqlarının müdafiəsi üçün əlavə təminatlar yaratsa da, həmin sənəddə mənzil münasibətlərinin tənzimlənməsinin optimal forması tapılmamışdı. Bu amil həmin illərdə mənzil qanunvericiliyinin çatışmazlığı kimi qiymətləndirilə bilər [88, 159].

Əsaslar qüvvəyə mindikdən sonra məhkəmələr tərəfindən mənzil qanunvericiliyinin düzgün tətbiq edilməsi məqsədilə SSRİ Ali Məhkəsinin Plenumu 25 mart 1964-cü il tarixdə "Mülki mənzil işləri üzrə məhkəmə təcrübəsi haqqında" adlı, 23 bənddən ibarət 3 nömrəli Qərar Qəbul etmişdir [183]. Plenum Qərarında məhkəmələrə izah olunmuşdur ki, yaşayış sahəsinin verilməsi və yaşayış sahəsini kirayə müqaviləsi SSR İttifaqının və müttəfiq respublikaların mülki qanunvericilik Əsaslarının 56-cı maddəsində müəyyən olunmuş qaydada həyata keçirilir.

SSR İttifaqının və müttəfiq respublikaların mülki qanunvericilik Əsaslarının qəbulundan sonra bütün müttəfiq respublikalar, o cümlədən Azərbaycan Sovet Sosialist Respublikası yeni mülki məəcəllələrini qəbul etdilər. İqtisadiyyatı istehsal vasitələri üzərində dövlət (ümumxalq) və kolxoz-kooperativ mülkiyyəti formasında sosialist mülkiyyətinə əsaslanan Azərbaycan Sovet Sosialist Respublikasının 11 sentyabr 1964-cü il tarixdə qəbul olunaraq 1 mart



1965-ci ildə qüvvəyə minmiş sayca ikinci Mülki Məcəlləsində mənzil kirayəsi ilə bağlı məsələlər ayrıca fəsildə təsbit olunmuşdu. Belə ki, həmin Məcəllənin 29-cu fəslə "Mənzil kirayəsi" adlanırdı və həmin fəsildə öz əksini tapmış 46 maddə (299-344-cü maddələr) yaşayış sahəsi ilə bağlı münasibətləri tənzimləyirdi. Başqa sözlə, yaşayış sahəsinin kirayə müqaviləsi 1964-cü il Azərbaycan SSR-in Mülki Məcəlləsində əmlak kirayə müqaviləsi çərçivəsində deyil, müstəqil müqavilə formasında əks olunmuşdu.

Qeyd olunan Məcəllənin "Mənzilin verilmə qaydası" sərəlövhəli 299-cu maddəsində bildirilirdi: "Yerli xalq deputatları Sovetlərinin evlərində mənzillərin verilməsi yerli Sovetlərin icraiyyə komitəsi tərəfindən ictimai təşkilatların nümayəndələrinin iştirakı ilə, dövlət, kooperativ təşkilatlarının evlərində isə müdiriyyət ilə fabrik, zavod və həmkarlar ittifaqının yerli komitəsinin xalq deputatları Sovetlərinin icraiyyə komitəsi tərəfindən təsdiq edilən birgə qərarı ilə verilir.

Mənzilin kirayəyə verilməsinə dair qərara əsasən yerli zəhmətkeş deputatları Sovetlərinin icraiyyə komitəsi vətəndaşa həmin mənzil üçün order verir.

Bu maddə ilə müəyyən edilən qaydanı pozmaqla verilən order, məhkəmə tərəfindən etibarsız hesab edilə bilər".

11 sentyabr 1964-cü il tarixli Mülki Məcəllənin 301-ci maddəsində qeyd olunurdu ki, "evlər idarəsi, adına order verilmiş şəxslə, orderdə göstərilən mənzilin kirayəsi üçün yazılı müqavilə bağlamalıdır.

Yerli xalq deputatları Sovetlərinin evlərində, habelə dövlət, kooperativ təşkilatlarının və ictimai təşkilatların evlərində mənzil kirayə müqaviləsi tərəflərin razılığı ilə, sair hal müəyyən edilməyibsə, bir qayda olaraq, müddət göstərilmədən bağlanılır.

Mənzil-tikinti kooperativinin üzvü kooperativin evində ona verilmiş mənzili idarə heyətinin razılığı ilə kirayəyə verə bilər. Şəxsi mülkiyyət hüququ əsasında vətəndaşlara məxsus olan evlərdə mənzil kirayə müqaviləsi kirayəçi ilə evin mülkiyyətçisi arasında bağlanır və kirayə müqaviləsinin müddəti tərəflərin razılığı ilə müəyyən olunur.

Qulluq təyinatlı mənzilin kirayə müqaviləsi kirayəçinin həmin mənzili kirayəyə verən təşkilatda işləyəcəyi bütün vaxt üçün bağlanır.

Müqavilədə tərəflərin hüquq və vəzifələri müəyyən edilir".

Yerli xalq deputatları Sovetlərinin, dövlət, kooperativ təşkilatlarının və ictimai təşkilatların evlərində mənzil kirayə müqaviləsinin predmeti ancaq bir və ya bir neçə otaqdan ibarət olan ayrıca mənzil ola bilərdi. Bir evdə otağın bir hissəsinin və ya ümumi girişlə digər otaqlarla birləşən (qarışıq otaqlar) ayrıca otağın kirayə müqaviləsinə yol verilmirdi.

Yerli xalq deputatları Sovetlərinin, dövlət, kooperativ təşkilatlarının və ictimai təşkilatların evlərindəki mənzillərin yardımçı tikintiləri (mətbəxlər, dəhlizlər, anbarlar və sair), həmin mənzildə bərabər hüquqla yaşayan kirayəçilərin və onların ailə üzvlərinin hamısının istifadəsinə verilirdi və bunlar da müstəqil kirayə müqaviləsinin predmeti ola bilməzdi.

Kirayəçi, onunla bir evdə yaşayan öz ailəsinin bütün həddi-büluğa çatmış üzvlərinin yazılı razılığını almaqla, ərinə (arvadını), uşaqlarını, valideynlərini, digər qohumlarını və himayəsində olanları müəyyən edilmiş qayda ilə kirayəyə götürdüyü mənzilə köçürə bilərdi. Həddi-büluğa çatmamış uşaqların öz valideynlərinin mənzilinə köçürülməsinə ailənin qalan üzvlərinin razılığı tələb olunmurdu.

Kirayəçinin arvadı (əri), onların uşaqları və valideynləri kirayəçinin ailə üzvləri hesab edilirdi. Digər qohumlar, habelə himayədə olan əmək qabiliyyəti olmayanlar kirayəçi ilə birlikdə yaşayıb onunla ümumi təsərrüfat apardıqda kirayəçinin ailə üzvləri sayıla bilərdilər.

Müddətli hərbi qulluğa çağırılan kirayəçinin mənzilində ailə üzvləri yaşamadıqda, onun orduya çağırıldığı gündən üç ay keçdikdən sonra kirayədar, həmin mənzili şəxsin müddətli hərbi qulluqda olduğu vaxt ərzində kirayə müqaviləsi üzrə digər vətəndaşlara istifadəyə verə bilərdi. Hərbi qulluqçu müddətli hərbi qulluqdan qayıtdıqdan sonra həmin mənzilin dərhal azad edilməsini və özünün ora köçürülməsini tələb etməkdə haqlı idi.

Xalq deputatları Sovetlərinin evlərində və ya dövlət, kooperativ təşkilatlarının və ictimai təşkilatların evlərindəki mənzillərin kirayəçiləri üçün hər adama 12 (on iki) kvadratmetr həcmində mənzil sahəsi norması müəyyən edilmişdi.

11 sentyabr 1964-cü il tarixli Mülki Məcəllənin "Kirayəçinin mənzili dəyişmək hüququ" adlanan 327-ci maddəsində deyilirdi: "Mənzilin kirayəçisi yaşadığı mənzili başqa kirayəçinin yaşadığı mənzillə, kirayə müqaviləsi üzrə hüquq və vəzifələri qarşılıqlı surətdə bir-birinə verməklə, dəyişmək hüququna malikdir.

Dövlət, kooperativ təşkilatlarının və ictimai təşkilatların evlərindəki, habelə şəxsi mülkiyyət hüququ əsasında vətəndaşlara məxsus olan evlərdəki mənzillərin dəyişdirilməsinə yalnız kirayədarın razılığı ilə yol verilir.

Kirayəçi yerli Sovetlərin evlərində dəyişməni rəsmiləşdirməkdən imtina haqqında, habelə dövlət, kooperativ təşkilatlarının və ictimai təşkilatların evlərində dəyişməyə dair razılıqdan imtina barədə məhkəməyə şikayət verə bilər.

Mənzilin dəyişdirilməsi üçün kirayəçi ilə birlikdə yaşayan onun həddi-büluğa çatmış ailə üzvlərinin, o cümlədən müvəqqəti başqa yerə getdikləri üçün mənzil sahəsinə hüququ saxlanan ailə üzvlərinin yazılı razılığı tələb olunur.

Ümumi yolu olan qovuşuq otaqların dəyişdirilməsi və ya onlardan birinin dəyişdirilməsi üçün mənzildə yaşayan bütün kirayəçilərin və onların həddi-büluğa çatmış ailə üzvlərinin razılığı tələb olunur".

Yuxarıda qeyd olunan Məcəllənin 101-ci maddəsinin ikinci hissəsində bir yerdə yaşayan ər-arvadın və onların həddi-büluğa çatmayan uşaqlarının şəxsi mülkiyyətində onların birinə məxsus olan və ya onların hamısının ümumi mülkiyyətində olan bir yaşayış evinin və ya onun müəyyən hissəsinin ola bilməsi öz əksini tapmışdı.

Həmin Məcəllənin "Mənzil-inşaat kooperativinin evində mənzili olan vətəndaşın şəxsi mülkiyyət hüququ əsasında yaşayış evi əldə etməsinin nəticələri" adlı 103-cü maddəsində isə qeyd edilirdi ki, vətəndaşın və ya bir yerdə yaşayan ər-arvadın və onla-

rın həddi-bülüğa çatmayan uşaqlarının şəxsi mülkiyyət hüququnda qanunla yol verilən əsaslar üzrə yaşayış evi və ya evin bir hissəsi və bununla yanaşı, mənzil-inşaat kooperativinin evində mənzil olarsa, mülkiyyətçi bunlardan birini, - ya evi (evin bir hissəsini), ya da mənzil-inşaat kooperativinin evindəki mənzilini saxlamalıdır. Axırını halda, mülkiyyətçi evə (evin bir hissəsinə) mülkiyyət hüququ əmələ gələn gündən və ya mənzil-inşaat kooperativinin mənzilinə köçdüüyü gündən bir il müddətində öz evini (evin bir hissəsini) özgəninkiləşdirməlidir. Bu tələb yerinə yetirilmədikdə, ev (evin bir hissəsi) məcburi surətdə özgəninkiləşdirilməlidir.

Azərbaycan SSR Mülki Məcəlləsinin 101-ci və 103-cü maddələrində öz əksini tapmış müddəaların analoqu 1964-cü il 11 iyun tarixli RSFSR Mülki Məcəlləsinin 106-cı və 108-ci maddələrində təsbit olunmuşdu. Həmin maddələri şərh edən V.A.Ryasensev və V.P.Şaxmatov haqlı olaraq göstərdilər ki, əgər ər-arvad müxtəlif şəhərlərdə və ya ayrı yaşayırlarsa, o zaman onların hər birinin mülkiyyətində yaşayış evi ola bilər [120, 55; 131, 130].

Sovet vətəndaşlarının qanunla mühafizə olunan mənzil hüquq və mənafeələrinin qorunması məhkəmə orqanlarının mühüm vəzifələrindən biri sayılırdı. Azərbaycan SSR-in məhkəmələri xeyli miqdarda mülki mənzil mübahisələrinə, o cümlədən vətəndaşların mənzilə köçürmə ilə bağlı iddialarına baxırdılar. Məhkəmələr bu cür işlərə mənzil qanunvericiliyi normalarına əməl etməklə əsasən düzgün baxıraraq vətəndaşların pozulmuş mənzil hüquq və mənafeələrini bərpa edirdilər. Mənzilə köçürmə haqqında işlərə baxılması prosesində vəzifəli şəxslər tərəfindən mənzilə uçota alınması və pasport qeydiyyatı qaydalarının kobud surətdə pozulması faktları, həmçinin ayrı-ayrı kirayəçilərin və ya ailə üzvlərinin özbaşınalığı və düzgün olmayan davranışı aşkar edildikdə, məhkəmələr tərəfindən tədbir görülmək üçün xüsusi qəraradlar çıxarılırdı. Bununla bərabər, məhkəmələrin işində göstərilən işlərə baxılmasında mübahisələrin düzgün həllinə mane olan bir sıra nöqsanlar mövcud idi. Vətəndaşların mənzilə köçürmə iddiaları üzrə mülki işlərə baxılmasında məhkəmələrin işində olan nöqsanları aradan qaldırmaq məqsədilə Azərbaycan SSR Ali Məhkəməsinin Plenu-

mu 21 iyul 1972-ci il tarixdə "Vətəndaşların mənzilə köçürmə iddiaları üzrə məhkəmə təcrübəsi haqqında" 2 nömrəli Qərar qəbul etmişdir. 6 bənddən ibarət olan həmin Qərarın 3-cü bəndində qeyd olunurdu ki, qanuna görə kirayəçi, onunla bir evdə yaşayan bütün həddi-bülüğa çatmış ailə üzvlərinin razılığı ilə, yeni ailə üzvünü mənzilə köçürməyə haqlıdır. Ona görə də iddiaçının mübahisəli mənzildə yaşamaq hüququ müəyyən edilərkən, onun köçürülməsinə dair bütün həddi-bülüğa çatmış ailə üzvlərinin yazılı razılığı olub-olmaması aydınlaşdırılmalıdır. Bununla belə, məhkəmələr nəzərə almalıdırlar ki, iddiaçı ailə üzvü kimi köçdüyü mübahisəli mənzildə kirayəçinin və ailə üzvlərinin narazılığı olmadan uzun müddət yaşadığı hallarda, məhkəmə işin bütün hallarını nəzərə almaqla bu şəxslərin iddiaçının köçməsinə faktiki razılıqlarını bildirmələrini və beləliklə, sonuncunun bu mənzilə onlarla bərabər eyni hüquq əldə etməsini müəyyən edə bilər.

Qərarın 4-cü bəndində məhkəmələrə izah edilirdi ki, mənzildə kirayəçi və ya onun ailə üzvləri qismində yaşayıb, məhkəmənin hökmü ilə uzun müddət (6 aydan yuxarı) azadlıqdan məhrum edilməyə məhkum edilmiş şəxslər cəzalarını çəkib qurtardıqdan sonra ancaq Azərbaycan SSR-in Mülki Məcəlləsində nəzərdə tutulan ümumi əsaslarla, yəni mənzildə yaşayan bütün həddi-bülüğa çatmış ailə üzvlərinin yazılı razılığı ilə ora köçürülə bilərlər [39, 56-57].

XX əsrin 70-ci illərinin əvvəllərində "inkişaf etmiş sosializm" cəmiyyəti üçün yeni Konstitusiyanın işlənilib hazırlanması zərurəti ortaya çıxmışdı. Sovetlər birliyində yeni, sayca üçüncü Konstitusiya layihəsi üzərində işləmələr başa çatdıqdan sonra 7 oktyabr 1977-ci il tarixdə Əsas Qanun qəbul edildi [178].

SSRİ-nin 1936-cı il Konstitusiyasında olduğu kimi, 1977-ci il Konstitusiyasında da şəhərlərin əsas mənzil fondunun dövlətə məxsus olması (maddə 11), vətəndaşların şəxsi mülkiyyətində yaşayış evinin ola bilməsi (maddə 13) əks olunmuşdu. Amma ilk dəfə olaraq 1977-ci il Konstitusiyasının 44-cü maddəsində SSRİ vətəndaşlarının mənzil hüququna malik olması öz əksini tapdı.

7 oktyabr 1977-ci il tarixli SSRİ Konstitusiyası qüvvəyə mindikdən sonra 1978-ci il aprelin 21-də doqquzuncu çağırış Azərbaycan SSR Ali Sovetinin növbədənənar yeddinci sessiyasında 11 bölmə, 22 fəsil və 185 maddədən ibarət Azərbaycan Sovet Sosialist Respublikasının sayca dördüncü Konstitusiyası (Əsas Qanunu) qəbul edilmişdir [38]. Həmin Konstitusiyanın 42-ci maddəsində bildirilirdi ki, Azərbaycan SSR vətəndaşları mənzil hüququna malikdirlər. Bu hüquq dövlət və ictimai mənzil fondunun inkişafı və mühafizəsi, kooperativ və fərdi mənzil tikintisinə yardım göstərilməsi ilə, rahat mənzillər tikintisi proqramı həyata keçirildikcə verilən mənzil sahəsinin ictimai nəzarət altında ədalətli bölüşdürülməsi ilə, habelə mənzil haqqının və kommunal xidmətlər üçün haqqın yüksək olmaması ilə təmin edilir. Azərbaycan SSR vətəndaşları onlara verilən mənzilə qayğı ilə yanaşmalıdırlar.

V.N.Litovkin düzgün olaraq göstərir ki, SSRİ Konstitusiyasında və müttəfiq respublikaların konstitusiyalarında SSRİ vətəndaşlarının mənzil hüququna malik olmasının öz əksini tapması mənzil münasibətlərinin hüquqi tənzimlənməsinin səviyyəsini artırdı [102, 72].

Qeyd etmək istərdik ki, yaşayış sahələrinin dəyişdirilməsi ilə əlaqədar mübahisələrin məhkəmələr tərəfindən düzgün həlli vətəndaşların Konstitusiyaya ilə mühafizə olunan mənzil-məişət şəraitinin yaxşılaşdırılmasına kömək edən amillərdən biri sayılırdı. Amma məhkəmələrin fəaliyyətində bu növ işlərin baxılmasını tənzim edən qanunların pozulması hallarına yol verilirdi. Mənzil dəyişmə işləri üzrə yol verilən nöqsanları aradan qaldırmaq məqsədi ilə Azərbaycan SSR Ali Məhkəməsinin Plenumu 10 aprel 1981-ci il tarixdə 10 bənddən ibarət "Mənzilin dəyişdirilməsi ilə əlaqədar mübahisələrə baxılarkən məhkəmələr tərəfindən qanunçuluğun tətbiq edilməsi təcrübəsi haqqında" 6 nömrəli Qərar qəbul etmişdir. Qərarın 1-ci və 2-ci bəndlərində deyilirdi: "Məhkəmələrə lazım gəlir ki, mübahisənin mahiyyətini dərindən öyrənməklə mənzilin dəyişdirilməsi motivlərini diqqətlə araşdıraraq dəyişmənin alver və ya saxta xarakter daşıyıb-daşımamasını hərtərəfli yoxlasınlar və

yaşayış mənzillərinin dəyişdirilməsində sui-istifadə hallarının qarşısının qətiyyətlə alınması üçün tədbirlər görsünlər.

Məhkəmələrə lazım gəlir ki, məhkəmə qaydasında həll olunan mənzil dəyişdirmə zamanı mənzilin satılmasını mümkün edən halların qarşısını almaq məqsədilə, təklif olunan mənzillərin dəyişdirilməsində tərəflərin mənzil şəraitlərinin nə dərəcədə pisləşməsi (mənzilin qarşılıqlı olması, kommunal şəraitinin olmaması və i.a.) və bununla da tərəflərdən birinin digərinə nisbətən aşkar üstünlük qazanması (az üzvlü ailənin böyük mənzil sahəsinə köçməsi, ailəsində yaşı və ya səhhətinə görə yuxarı mərtəbəyə çıxma bilməyən şəxslərin daha hündür mərtəbələrə köçməsi və i.a.) hallarını araşdırsınlar" [39, 58].

Bildirməyi zəruri hesab edirik ki, vətəndaşların mənzil hüquqları mülki məcəllədə ümumi formada müəyyən edilmişdi. Mənzil hüquq münasibətlərinin daha geniş formada tənzim edilməsi məqsədilə SSRİ Ali Sovetinin 24 iyun 1981-ci il tarixli Qərarı ilə SSR İttifaqının və müttəfiq respublikaların mənzil qanunvericiliyi Əsasları qəbul edilərək 1 yanvar 1982-ci ildə qüvvəyə mindi [83]. 56 maddədən ibarət olan Əsasların "Yaşayış evlərinin və yaşayış sahələrinin təyinatı" sərlovhəli 5-ci maddəsində qeyd olunurdu ki, yaşayış evləri və yaşayış sahələri vətəndaşların daimi yaşaması üçün, habelə müəyyən edilmiş qaydada xidməti yaayış sahələri və yataqxanalar kimi istifadə olunmaq üçündür. Yaşayış evlərində sənaye xarakterli ehtiyaclar üçün sahələr verilməsi qadağandır.

1982-1983-cü illərdə müttəfiq respublikalar SSR İttifaqının və müttəfiq respublikaların mənzil qanunvericiliyi Əsaslarına uyğun olaraq Mənzil Məcəllələrini qəbul etdilər. 8 iyul 1982-ci il tarixdə qəbul edilərək 1983-cü ilin martın 1-dən qüvvəyə minmiş Azərbaycan SSR-in Mənzil Məcəlləsi özündə 149 maddəni birləşdirən 7 bölmədən ibarət idi [151]. Olduqca müsbət haldır ki, SSRİ-nin tərkibində olan müttəfiq respublikalar içərisində ən birinci mənzil məcəlləsini qəbul etmiş respublika Azərbaycan olmuşdur. Məsələn, RSFSR-in Mənzil Məcəlləsi 24 iyun 1983-cü ildə [92], Ukrayna Sovet Sosialist Respublikasının Mənzil Məcəlləsi

30 iyun 1983-cü ildə [173], Qazaxıstan SSR-in Mənzil Məcəlləsi 30 iyun 1983-cü ildə qəbul edilmişdir [95].

Azərbaycan SSR Mənzil Məcəlləsinin "Vətəndaşların mənzil hüquqları və vəzifələri" sərəlvhəli 10-cu maddəsində deyilirdi: "Azərbaycan SSR vətəndaşları müəyyən edilmiş qaydada dövlət və ya ictimai mənzil fondu evlərində yaxud mənzil-tikinti kooperativləri evlərində yaşayış sahəsi almaq hüququna malikdirlər.

Vətəndaşlara dövlət və ictimai mənzil fondu evlərində, habelə mənzil-tikinti kooperativləri evlərində yaşayış sahələri müddətsiz istifadə üçün verilir.

SSR İttifaqı və Azərbaycan SSR qanunvericiliyinə uyğun olaraq vətəndaşların şəxsi mülkiyyətində yaşayış evi (evin bir hissəsi) ola bilər. Qanunda nəzərdə tutulmuş əsaslarla və qaydada müəyyən edilən hallardan başqa, heç kim yaşadığı sahədən çıxarıla bilməz və heç kimin yaşadığı sahədən istifadə hüququ məhdudlaşdırıla bilməz.

Vətəndaşlar yaşadıkları evə qayğı ilə yanaşmalı, yaşayış sahəsindən onun təyinatına görə istifadə etməli, yaşayış sahəsindən istifadə qaydalarına və sosialist birgəyaşayış qaydalarına əməl etməli, suyu, qazı, elektrik və istilik enerjisini qənaətlə işlətməlidirlər.

Vətəndaşlar yaşayış evlərindən və yaşayış sahələrindən şəxsen varlanmaq, əməksiz gəlir əldə etmək məqsədilə və başqa təməh məqsədləri ilə, habelə cəmiyyətin mənafeyi zərərinə istifadə edə bilməzlər".

Azərbaycan SSR Mənzil Məcəlləsinin yaşayış evi mülkiyyətçisinin ailə üzvlərinin hüquq və vəzifələrinə həsr edilmiş 123-cü maddəsində bildirilirdi ki, yaşayış evi mülkiyyətçisinin özünə məxsus olan evə köçürdüyü ailə üzvləri onların köçməsi zamanı başqa qeyd-şərt göstərilməmişsə, evdə yaşayış sahəsindən onunla bərabər istifadə etmək ixtiyarına malikdirlər. Bu Məcəllənin 53-cü maddəsində göstərilən şəxslər mülkiyyətçinin ailə üzvləri sayılırlar. Ailə üzvləri mülkiyyətçi tərəfindən onlara verilən yaşayış sahəsinə öz həddi-bülüğa çatmamış uşaqlarını köçürmək ixtiyarına malikdirlər; digər ailə üzvlərinin köçürülməsinə yalnız mülkiyyət-



çinin razılığı ilə yol verilir. Həmin şəxslərin yaşayış sahəsindən istifadə hüququ yaşayış evinin mülkiyyətçisi ilə ailə münasibətlərinə xitam verildiyi halda da saxlanılır.

Yaşayış sahəsindən istifadə qaydası haqqında və xərclərdə iştirakın məbləği haqqında mülkiyyətçi ilə onun ailə üzvləri arasında mübahisələr məhkəmə qaydasında həll edilir.

Qeyd edilən Məcəllənin 53-cü maddəsində isə göstərilirdi ki, kirayəçinin arvadı (əri), onların uşaqları və valideynləri kirayəçinin ailə üzvləri hesab olunur. Kirayəçi ilə birlikdə yaşayıb onunla ümumi təsərrüfat aparan digər şəxslər də kirayəçinin ailə üzvləri hesab edilə bilərlər.

Azərbaycan SSR-in Mənzil Məcəlləsində ilk dəfə olaraq mənzil-tikinti kooperativinə dair normalar öz əksini tapmışdı.

Azərbaycan SSR-in Mənzil Məcəlləsi ilə tənzimlənən münasibətlər əsasən mülki hüququn predmeti ilə üst-üstə düşürdü və qismən inzibati-hüquqi normalarla əhatə olunmuşdu.

Azərbaycan SSR Mənzil Məcəlləsinin qüvvədə olduğu dövrdə SSRİ-nin dağılması ilə əlaqədar ölkənin iqtisadi və hüquq sistemində əsaslı dəyişikliklər baş verdi. "Azərbaycan Respublikasında mülkiyyət haqqında" 9 noyabr 1991-ci il tarixli Azərbaycan Respublikası Qanununun [5], "Azərbaycan Respublikasında mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında" 26 yanvar 1993-cü il tarixli Azərbaycan Respublikası Qanununun [4], 12 noyabr 1995-ci il tarixli Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının [32], 28 dekabr 1999-cu il tarixli Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin [33], 30 iyun 2009-cu il tarixli Azərbaycan Respublikasının yeni Mənzil Məcəlləsinin [28] və digər normativ hüquqi aktların qəbulu hüquqi dəyişikliklərin sübutu kimi qiymətləndirilə bilər.

SSRİ dağıldıqdan sonra yaşayış sahələri mülki dövriyyənin dəyərli obyektinə çevrildilər [109, 3].

Beləliklə, bu yarımfəsildə ifadə olunanları yekunlaşdıraraq aşağıdakı nəticələrə gəlmək olar:

1) Yaşayış sahəsinin kirayə müqaviləsi Azərbaycan SSR-in 16 iyun 1923-cü il tarixli Mülki Məcəlləsində müstəqil müqavilə formasında deyil, əmlakın kirayəyə verilməsi müqaviləsi çərçivə-

sində tənzimləndirdi. Bununla belə, mənzil qanunvericiliyinin tərkib hissəsi olan yaşayış sahəsinin kirayə müqaviləsi müstəil surətdə inkişaf edərək tədricən Mülki Məcəllənin müddəaları ilə əlaqəsini itirirdi. Belə ki, yaşayış sahəsinin kirayə müqaviləsi ayrıca normativ aktla - SSRİ Mərkəzi İcraiyə Komitəsi və Xalq Komissarlar Sovetinin 4 yanvar 1928-ci il tarixli "Mənzil siyasəti haqqında" Qərarı ilə ətraflı tənzimləndirdi.

Azərbaycan Sovet Sosialist Respublikasının 11 sentyabr 1964-cü il tarixli Mülki Məcəlləsində mənzil kirayəsi ilə bağlı məsələlər ayrıca fəsildə təsbit olunmuşdu. Belə ki, həmin Məcəllənin 29-cu fəslə "Mənzil kirayəsi" adlanırdı və həmin fəsildə öz əksini tapmış 46 maddə (299-344-cü maddələr) yaşayış sahəsi ilə bağlı münasibətləri tənzimləyirdi. Başqa sözlə, yaşayış sahəsinin kirayə müqaviləsi 1964-cü il Azərbaycan SSR-in Mülki Məcəlləsində əmlak kirayə müqaviləsi çərçivəsində deyil, müstəqil müqavilə formasında əks olunmuşdu.

2) "Mənzil qanunvericiliyi" termini ilk dəfə SSRİ Mərkəzi İcraiyə Komitəsi və Xalq Komissarlar Sovetinin "Şəhərlərdə mənzil fondunun mühafizəsi və mənzil təsərrüfatının yaxşılaşdırılması haqqında" 17 oktyabr 1937-ci il tarixli Qərarında öz əksini tapmışdır. Məhz "mənzil qanunvericiliyi" termini yarandıqdan sonra bir sıra hüquqşünas alimlər mənzil hüquq münasibətlərinə həsr olunmuş tədqiqatlar aparmağa başladılar. Mənzil hüquq münasibətləri dedikdə, mənzil məsələləri ilə bağlı yaranan əmlak, qeyri-əmlak, maliyyə və digər sosial əlaqələrin məcmusu başa düşülürdü.

3) SSRİ-nin həm 1936-cı il, həm də 1977-ci il Konstitusiyasında şəhərlərin əsas mənzil fondunun dövlətə məxsus olması, bununla belə, vətəndaşların şəxsi mülkiyyətində yaşayış evinin ola bilməsi öz əksini tapmışdı. Amma ilk dəfə olaraq SSRİ-nin 1977-ci il Konstitusiyasının 44-cü maddəsində və Azərbaycan SSR-in 1978-ci il Konstitusiyasının 42-ci maddəsində SSRİ vətəndaşlarının mənzil hüququna malik olması təsbit olundu.

## 1.2. Yaşayış sahəsinin anlayışı

Hüquq ədəbiyyatında mənzil hüququnun hüququn hansı sahəsinə aid olması və yaşayış sahəsinə verilən anlayışlarla bağlı məsələlər indiyədək diskussiya xarakteri daşıyır. V.F.Çiqirin və İ.L.Korneyavanın təbirincə, mənzil hüququ mülki hüququn institutudur [96, 13; 130, 22]. İ.L.Braude isə mənzil hüququnu mülki hüququn yarım sahəsi hesab edir [81, 21]. Y.K.Tolstoyun fikrincə, mənzil hüququ kompleks hüquq sahəsidir [125, 10-11].

A.İ.Quliyev qeyd edir ki, mənzil hüququ müstəqil hüquq sahəsi olsa da, özündə başqa hüquq sahələrinin bir çox cəhətlərini birləşdirir. Ona görə də mənzil qanunvericiliyi çoxcəhətli səciyyə daşıyır. Bu isə o deməkdir ki, mənzil qanunvericiliyinin tərkibinə hüququn müxtəlif sahələrinin normaları daxildir. Mənzil hüquq ədəbiyyatında və eləcə də təcrübədə tez-tez işlədilən "yaşayış sahəsi" ifadəsi ikimənalı səciyyə daşıyır. "Yaşayış sahəsi" ifadəsi bu sözün birinci mənasında "mənzil sahəsi" ifadəsinin eynidir. Həmin ifadə ikinci mənada yaşayış sahəsinin, yəni mənzilin özünün sahəsi kimi işlədilir. Mənzilin özünün yaşayış sahəsi barəsində söhbət edən zaman əvvələn, əsas otaqları əhatə edən sahə, ikincisi isə, əsas otaqların ölçüsü nəzərdə tutulur. Ona görə də ayrıca mənzilin sahəsindən danışarkən onun yaşayış sahəsinin ölçüsü ilə ümumi sahəsinin ölçüsünü qarışdırmaq olmaz.

Mənzilin yaşayış sahəsinin ölçüsü dedikdə, hər bir halda, ilk növbədə əsas yaşayış sahələrinin ölçüsü nəzərdə tutulmalıdır. Vətəndaşların mənzil uçotuna götürülməsi üçün qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş norma məhz mənzilli əsas yaşayış sahələrinin ölçüsü götürülməklə müəyyən edilmişdir [65, 94; 66, 16].

A.S.Ovçarova düzgün olaraq göstərir ki, müxtəlif hüquqi təbiətə malik, kompleks hüquq münasibətlərinin obyekt kimi yaşayış sahəsi həm mülki-hüquqi, həm də inzibati-hüquqi tənzimlənmə ünsürləri ilə əhatə olunmuşdur. Dövlət hakimiyyət orqanının hərəkəti kimi inzibati akt mülki hüquqların yaranması, dəyişdirilməsi və xitam edilməsi əsaslarından biri sayılır. Yaşayış sahəsinin dövlət qeydiyyatına dair inzibati akt hüquqmüəyyənədiçi, bəzən

isə hüquqtəsdıqedıcı rol oynayır [111, 19-20].

A.A. Malaxova haqlı olaraq qeyd edir ki, daşınmaz əmlakın növləri içərisində yaşayış sahəsi xüsusi yer tutur. Yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak mülkiyyət formasından və yerləşdiyi yerdən asılı olmayaraq yaşayış sahələrinin bütün növlərini əhatə edir [105, 18].

P.V.Kraşeninnikovun mövqeyinə görə, ayrıca sahə, yəni mənzil, yaşayış evi, mənzildə və ya yaşayış evində olan təcrid olunmuş otaqlar yaşayış sahəsinin əsas əlaməti kimi qeyd edilməlidir [98, 24].

O.V.Şvedkovanın fikrincə, sahənin yaşayış təyinatlı və yaşayış üçün yararlı olması yaşayış sahəsinin əsas əlamətlərinə aid edilməlidir [132, 18].

E.O.Osadçenko hesab edir ki, otaqda vətəndaşların təhlükəsiz yaşamalarının təmin olunması da yaşayış sahəsinin əlamətlərindən biri sayılmalıdır [112, 8].

A.Butırin və S.Lavrenkonun təbirincə, yaşayış sahəsi dedikdə, yaşayış üçün yararlı olan, yəni sanitariya, texniki və şəhər tikinti normalarına, habelə yangın təhlükəsizliyi tələblərinə cavab verən sahə anlaşılır [82, 28]. Yaşayış sahəsinə oxşar tərif N.V.Perepelkina verərək göstərir ki, yaşayış sahəsi dedikdə, yaşayış üçün yararlı olan və müəyyən edilmiş bütün normalara cavab verən sahə başa düşülür [113, 75].

Göründüyü kimi, nə A.Butırin, nə S.Lavrenko, nə də N.V.Perepelkina yaşayış sahəsinin unsürlərinə həmin sahənin vətəndaşların daimi yaşaması üçün yararlı olmasını aid etmirlər, yəni yaşayışa yararlı olan və müəyyən edilmiş bütün normalara cavab verən sahənin yaşayış sahəsi hesab edilməsi üçün həmin sahədə daimi yaşamağın mümkünlüyünü əsas kimi götürümlər.

V.P.Kamışanski yaşayış sahəsinə bu cür tərif verir: "Yaşayış sahəsi - bu, tikintisi başa çatmış və müəyyən olunmuş qaydada istismara qəbul edilərək dövlət qeydiyyatına alınmış sahədir" [93, 166].

I.D.Kuzmina və O.İ.Plexanova yaşayış sahəsinin unsürlərinə həmin sahənin vətəndaşların daimi yaşaması üçün yararlı olmasını aid edirlər [100, 30; 114, 11].

A.O.Molçanovun fikrincə, daşınmaz əmlak olan yaşayış sahəsi vətəndaşların daimi yaşaması üçün yararlı olan təcrid olunmuş sahə kimi müəyyən olunur [110, 15].

K.V.Korşakova yaşayış sahələrinin təsnifatını apararaq onları 2 yerə bölür: daimi yaşayış üçün nəzərdə tutulmuş yaşayış sahələri və müvəqqəti yaşayış üçün nəzərdə tutulmuş yaşayış sahələri [97, 8].

Azərbaycan qanunvericiliyində mənzil hüququnun obyektinə olan yaşayış sahəsinin anlayışı ilk dəfə 30 iyun 2009-cu il tarixli Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 12.2-ci maddəsində öz əksini tapmışdır. Həmin maddəyə görə yaşayış sahəsi dedikdə, Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinə uyğun olaraq daşınmaz əmlak hesab edilən və vətəndaşların daimi yaşaması üçün yararlı olan (müəyyən edilmiş sanitariya və texniki norma və qaydalara, qanunvericiliyin digər tələblərinə cavab verən) ayrıca sahə başa düşülür.

Sahənin yaşayış sahəsi hesab edilməsi qaydası və onun cavab verməli olduğu tələblər Mənzil Məcəlləsinə və digər qanunvericilik aktlarına uyğun olaraq müəyyən edilir.

Qanunla müəyyən edilmiş qaydada və əsaslarla yaşayış sahəsi yaşamaq üçün yararsız hesab edilə bilər.

Yaşayış sahəsinin ümumi sahəsi vətəndaşların yaşayış sahəsində yaşaması ilə əlaqədar onların məişət və digər ehtiyaclarının ödənilməsi üçün nəzərdə tutulan yardımçı sahələrin (balkon və ya eyvanlar istisna olmaqla) sahəsi daxil olmaqla həmin yaşayış sahəsinin bütün hissələrinin sahəsinin məcmusundan ibarətdir.

Göründüyü kimi, qanunverici yaşayış sahəsinə tərif verərkən "daşınmaz əmlak hesab edilən", "vətəndaşların daimi yaşaması üçün yararlı olan", "müəyyən edilmiş sanitariya və texniki norma və qaydalara, qanunvericiliyin digər tələblərinə cavab verən" və "ayrıca sahə" meyarlarından istifadə edir.

Fikrimizcə, Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 12.2-ci maddəsində öz əksini tapmış "vətəndaş" sözünün əvəzinə "fiziki şəxs" ifadəsindən istifadə edilməsi daha düzgün olardı. Çünki "vətəndaş" və "fiziki şəxs" anlayışları məzmunca bir-birləri-

nə yaxın olmalarına baxmayaraq bir-birlərindən fərqlənirlər. Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin "Fiziki şəxs anlayışı" sərlövhəli 24-cü maddəsinə müvafiq olaraq fiziki şəxs hüquq münasibətlərində öz adından iştirak edən insan fərdidir. Azərbaycan Respublikasında bütün vətəndaşlar, Azərbaycan Respublikasının ərazisində daimi yaşayan və ya müvəqqəti qalan əcnəbilər və vətəndaşlığı olmayan şəxslər fiziki şəxslərdir.

Azərbaycan Respublikasında miqrasiya sahəsində dövlət siyasətinin həyata keçirilməsi, miqrasiya proseslərinin və bu sahədə yaranan münasibətlərin tənzimlənməsi, habelə əcnəbilərin və vətəndaşlığı olmayan şəxslərin Azərbaycan Respublikasında hüquqi vəziyyəti ilə bağlı normaları müəyyənləşdirən 2 iyul 2013-cü il tarixli Azərbaycan Respublikası Miqrasiya Məcəlləsinin 3.0.1 və 3.0.2-ci maddələrinə əsasən əcnəbi dedikdə, Azərbaycan Respublikasının vətəndaşı olmayan və başqa dövlətin vətəndaşlığına mənsub olan şəxs, vətəndaşlığı olmayan şəxs dedikdə isə, heç bir dövlət tərəfindən onun qanununa əsasən vətəndaş hesab edilməyən şəxs başa düşülür [26].

Mülki Məcəllənin 24-cü maddəsinin məzmunundan görünür ki, "fiziki şəxs" məzmunca "vətəndaş" a nisbətən daha geniş anlayışdır. "Vətəndaş" termini işləndikdə yalnız Azərbaycan Respublikasının vətəndaşları, "fiziki şəxs" dedikdə isə hüquq münasibətlərinin bütün iştirakçıları, yəni həm Azərbaycan Respublikasının vətəndaşları, həm Azərbaycan Respublikasının ərazisində daimi yaşayan və ya müvəqqəti qalan əcnəbilər, həm də vətəndaşlığı olmayan şəxslər başa düşülür. Hesab edirik ki, Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 12.2-ci maddəsində işlədilən "vətəndaş" termininin "fiziki şəxs" termini ilə əvəz edilməsi məqsədəuyğun olardı.

Göstərmək zəruridir ki, Azərbaycan Respublikasının vətəndaşları, əcnəbilər və vətəndaşlığı olmayan şəxslər Azərbaycan Respublikasında yaşayış yeri və olduğu yer üzrə qeydiyyatı alınmalıdırlar. Yaşayış yeri və olduğu yer üzrə qeydiyyatın məqsədi Azərbaycan Respublikasında yaşayan şəxslərin uçota alınması, onların başqa şəxslər, dövlət və cəmiyyət qarşısında vəzifələrinin icra edil-

məsi, insan və vətəndaş hüquqlarının və azadlıqlarının həyata keçirilməsi (sosial müdafiə, pensiya təminatı, hərbi xidmətə çağırış, məhkəmə qərarlarının icrası və s.) üçün zəruri şərait yaratmaqdır.

Tarixi inkişaf nöqtəyi-nəzərindən baxıldıqda yaşayış yeri probleminin həlli müxtəlif aspektdən işıqlandırılmışdır. Ümumiyyətlə, yaşayış yeri vətəndaşların davamlı qalma niyyətiylə məskunlaşdığı yerdir. "Yaşayış yeri və olduğu yer üzrə qeydiyyat haqqında" 4 aprel 1996-cı il tarixli Azərbaycan Respublikası Qanununun 2-ci maddəsində deyilir: "Şəxsin yaşayış yeri dedikdə, tam həcmdə fəaliyyət qabiliyyətli şəxsin mülkiyyətçi kimi icarə və kirayə müqaviləsi üzrə, yaxud Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyi ilə nəzərdə tutulmuş digər əsaslarla daimi və ya daha çox yaşadığı ev, mənzil, xidməti yaşayış sahəsi, yataqxana, qoca və əlil evləri, sağlamlıq imkanları məhdud uşaqlar üçün internat evləri, xüsusi təhsil müəssisələri və digər bu kimi yaşayış yerləri başa düşülür.

Şəxsin olduğu yer - onun yaşayış yeri sayılmayan, müvəqqəti yaşadığı mehmanxana, sanatoriya, istirahət evi, pansiyon, kempinq, turist bazası, xəstəxana və digər belə ictimai yerlər, habelə yaşayış binası (özünün, qohumunun, tanışının və b.) başa düşülür. On dörd yaşı olmayan yetkinlik yaşına çatmayanların və ya qəyyumluq altında olan şəxslərin yaşayış yeri onların qanuni nümayəndələrinin - müvafiq olaraq valideynlərinin, övladlığa götürənlərin və ya qəyyumların yaşayış yeri sayılır.

On dörd yaşından on səkkiz yaşınadək olan yetkinlik yaşına çatmayanların (tam həcmdə fəaliyyət qabiliyyəti əldə edənlər istisna olmaqla) yaşayış yeri onların qanuni nümayəndələrinin - müvafiq olaraq valideynlərinin, övladlığa götürənlərin, yaxud qəyyumların və ya himayəçilərin razılığı ilə müəyyən edilir.

Valideynlərini itirmiş və valideyn himayəsindən məhrum olmuş uşaqların sosial müdafiəsi haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanunu ilə müəyyən olunmuş valideynlərini itirmiş və valideyn himayəsindən məhrum olmuş uşaqların qeydiyyatı həm yaşayış yeri, həm də müvəqqəti olduqları yer (valideynlərini itirmiş və valideyn himayəsindən məhrum olmuş uşaqlar üçün müəssisə-

lər, yataqxanalar, qəyyumun (himayəçinin), övladlığa götürən şəxsin yaşayış yeri) üzrə aparılır" [75].

Bir sıra ölkələrin yaşayış yeri haqqında qəbul edilən qanunvericiliklərində şəxsin yerləşdiyi məkan rezidensiya (latınca *residens* - olma, qalma, yaşama mənasını verir) anlayışı altında ifadə olunur. Belə ölkələrdən biri kimi Yaponiyanı misal çəkmək olar. Lakin, yaşayış yeri ilə rezidensiya anlayışı arasında müəyyən fərqlər mövcuddur. Bu fərqlər əsasən ondan ibarətdir ki, yaşayış yeri şəxsin müəyyənləşdirilmiş bir yeri öz müxtəlif fəaliyyətlərinin mərkəzi kimi seçməsi ilə ifadə olunur. Yaşayış yerindən fərqli olaraq rezidensiya üçün isə bu məqsədin olması vacib deyil.

Sahənin sanitariya və texniki norma və qaydalara, qanunvericiliyin digər tələblərinə cavab verməsi dedikdə, sahənin "Sanitariya-epidemioloji salamatlıq haqqında" 10 noyabr 1992-ci il tarixli Azərbaycan Respublikası Qanununun [72] və 29 iyun 2012-ci il tarixli Azərbaycan Respublikası "Şəhərsalma və Tikinti" Məcəlləsinin [27] müddələrinə cavab verməsi anlaşılır. Məsələn, "Sanitariya-epidemioloji salamatlıq haqqında" Qanunun "Mənzil sahəsinə sakinlərin köçürülməsi və yaşaması sahəsində vəzifələr" adlanan 19-cu maddəsində deyilir: "Yaşayış üçün mənzil sahəsi verən dövlət orqanları, ictimai birliklər, müəssisələr, təşkilatlar, idarələr və vətəndaşlar sakinləri mənzil sahəsinə köçürərkən qüvvədə olan sanitariya tələblərini yerinə yetirməlidirlər".

Digər misal. İnsanların sağlam və təhlükəsiz şəraitdə məskunlaşması yaşayış sahələrinin tikintisi zamanı da nəzərə alınır. Belə ki, Azərbaycan Respublikası "Şəhərsalma və Tikinti" Məcəlləsinin "Tikinti obyektinə dair tələblər" adlı 57-ci maddəsində bildirilir: "Hər hansı torpaq sahəsində tikinti obyektinin, xüsusən də binanın tikintisinə yalnız həmin torpaq sahəsinin avtomobil yoluna çıxışı olduğu hallarda yol verilir. Tikinti obyektinə aşağıdakı tələblərə uyğun layihələndirilməli və tikilməlidir:

✓ yanğın təhlükəsizliyi baxımından etibarlı və yanğına qarşı davamlı olmalıdır;



✓ sanitariya-gigiyena norma və qaydalarına uyğun olmalı, sağlam və təhlükəsiz yaşayış mühitinin formalaşdırılmasına xidmət etməlidir;

✓ istismar zamanı təhlükəsizlik baxımından etibarlı olmalı, istifadəçilər üçün arzuolunmaz risklərin meydana çıxmasına və ya bədbəxt hadisələrə (yıxılmaya, sürüşməyə, yanmaya, elektrik cərəyanının vurmasına və sairəyə) zəmin yaratmamalıdır;

✓ səs-küyün və vibrasiya təsirlərinin insan sağlamlığına təhlükə törətməyən həddi keçməməsini təmin etməlidir;

✓ istilik təchizatı, havalandırma, təbii və süni işıqlandırma, akustika (səs izolyasiyası və otaqların akustikası) tələblərinə uyğun olmalıdır;

✓ enerji resurslarına qənaət edilməsi və enerji səmərəliliyi ilə bağlı tələblərə uyğun olmalıdır;

✓ əlillərin və hərəkət imkanları məhdud digər şəxslərin tikinti obyektindən istifadəsi ilə bağlı zəruri infrastruktura malik olmalıdır (xüsusən də ümumi istifadə üçün nəzərdə tutulmuş tikinti obyektləri);

✓ tikintinin layihə sənədlərində layihədən əvvəlki və sonrakı dövrlərdə ərazidəki yaşıllıqların vəziyyətini göstərən məlumatlar tam və dürüst əks edilməli, yaşıllıqların salınması mütləq həmin yaşayış məntəqəsinin yaşıllıqla təmin edilməsi normasına uyğun olmalıdır".

"Ayrıca sahə" dedikdə isə, təcrid olunmuş sahə nəzərdə tutulur.

Fikrimizcə, qanunvericilikdə dəyişiklik edərək balkonların və ya eyvanların da yaşayış sahəsinin ümumi sahəsinə daxil edilməsi məqsəməvafiq olardı. Çünki hal-hazırda qüvvədə olan qanunvericiliyə görə balkonlar və ya eyvanlar ümumi sahəyə aid edilməsə də, onların ölçüsü yaşayış sahəsi özgəninkiləşdirilərkən, xüsusilə alqı-satqı predmeti olarkən müqavilənin iştirakçıları tərəfindən nəzərə alınır. Başqa sözlə, balkonlar və ya eyvanların ölçüsü yaşayış sahəsinin bazar qiymətinə təsir edən amillərdəndir. Bu fikirləri rəhbər tutaraq təklif edirik ki, AR Mənzil Məcəlləsinin 12.5-ci maddəsi dəyişdirilərək aşağıdakı redaksiyada verilsin: "Ya-

şayış sahəsinin ümumi sahəsi fiziki şəxslərin yaşayış sahəsində yaşaması ilə əlaqədar onların məişət və digər ehtiyaclarının ödənilməsi üçün nəzərdə tutulan yardımçı sahələrin, o cümlədən balkon və ya eyvanlar sahəsi də daxil olmaqla həmin yaşayış sahəsinin bütün hissələrinin sahəsinin məcmusundan ibarətdir”.

Yaşayış sahəsinin əsas təyinatı həmin sahədə insanların yaşamasıdır. Yaşayış sahəsində qanuni əsaslarla yaşayan fiziki şəxslərə həmin yaşayış sahəsindən peşə fəaliyyətini və ya fərdi sahibkarlıq fəaliyyətini həyata keçirmək məqsədilə istifadəsinə o şərtlə ki, yol verilir bu digər şəxslərin hüquqlarını və qanuni mənafeələrini, habelə yaşayış sahəsi üçün müəyyən edilmiş tələbləri pozmasın. Yaşayış sahələrində sənaye istehsalatlarının yerləşdirilməsinə yol verilmir.

Yaşayış sahəsindən istifadə həmin yaşayış sahəsində yaşayan şəxslərin, qonşuların hüquqlarına və qanuni mənafeələrinə, yanğın təhlükəsizliyi tələblərinə, sanitariya-gigiyena, ekoloji tələblərə və qanunvericiliyin digər tələblərinə riayət edilməklə həyata keçirilməlidir.

Azərbaycan SSR-in 8 iyul 1982-ci il Mənzil Məcəlləsindən fərqli olaraq Azərbaycan Respublikasının yeni Mənzil Məcəlləsində yaşayış sahələrinin növləri müəyyən edilmişdir. Belə ki, qüvvədə olan Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin “Yaşayış sahələrinin növləri” sərəlvhəli 13-cü maddəsində deyilir: "Yaşayış sahələrinə aşağıdakılar aiddir:

- ✓ yaşayış evi, yaşayış evinin hissəsi;
- ✓ mənzil, mənzilin hissəsi;
- ✓ otaq.

Otaqlardan, habelə yaşama ilə əlaqədar məişət və digər ehtiyacların ödənilməsi üçün nəzərdə tutulmuş yardımçı sahələrdən ibarət fərdi müəyyən edilmiş ev yaşayış evi hesab edilir.

Bir və ya bir neçə otaqdan, habelə yaşama ilə əlaqədar məişət və digər ehtiyacların ödənilməsi üçün nəzərdə tutulmuş yardımçı sahələrdən ibarət, çoxmənzilli binanın ümumi istifadədə olan sahələrinə birbaşa daxil olmaq imkanını təmin edən strukturca ayrıca sahəsi mənzil hesab edilir.

Yaşayış evinin və ya mənzilin bilavasitə yaşamaq üçün nəzərdə tutulmuş ayrıca hissəsi otaq hesab edilir".

Fikrimizcə, Mənzil Məcəlləsində yaşayış evinin hissəsinin və mənzilin hissəsinin yaşayış sahəsinin müstəqil növü kimi qeyd edilməsi düzgün deyil. Ona görə ki, yaşayış evinin və ya mənzilin hissəsi ayrıca otaqdan yaxud otaqlardan ibarətdir. "Otaq" ifadəsi də yaşayış sahəsinin müstəqil növü kimi Mənzil Məcəlləsində təsbit olunmuşdur. Bu fikirləri rəhbər tutaraq təklif edirik ki, AR Mənzil Məcəlləsinin 13.1.1 və 13.1.2-ci maddələri dəyişdirilərək aşağıdakı redaksiyada verilsin:

"13.1.1. yaşayış evi;  
13.1.2. mənzil".

Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyində yaşayış sahəsi deyildiyi zaman vətəndaşların daimi yaşaması üçün yararlı olan daşınmaz əmlak nəzərdə tutulur. Yaşayış sahəsinin əsas xarakterik xüsusiyyəti həmin ərazidə insanların normal şəraitdə yaşamasıdır. Səyyar vaqon evlər, eləcə də özbaşına tikinti yaşayış sahəsinin heç bir növünə aid edilə bilməz. Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 180-cı maddəsinə görə tikinti məqsədləri üçün ayrılmayan torpaq sahəsində və ya buna lazımı 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.

Bununla belə, qanunverici Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 180-cü maddəsinin tələbləri pozulmaqla tikilmiş özbaşına tikilini ifadə etmək üçün "yaşayış evi" terminindən istifadə edilir.

Ölkəmizin ərazisində yerləşən bütün yaşayış sahələrinin məcmusu mənzil fondunu təşkil edir. Mənzil fondunun abadlığına xüsusi diqqət yetirilməlidir. Mənzil fondunun abadlığı - bu, abadlıq növlərinin bütün kompleksi ilə, yəni su kəməri ilə, qazla, kanalizasiya ilə, mərkəzləşdirilmiş istiliklə, hamamxana (duş) ilə, isti su təminatı ilə təchiz olunmuş, yaşayış sahəsinin kəmiyyəti ilə ölçülən mənzil fondunun keyfiyyətidir.

Azərbaycan Respublikasında mülkiyyət formasına görə mənzil fondu aşağıdakılara bölünür:

- ✓ özəl mənzil fondu - fiziki və hüquqi şəxslərin mülkiyyətində olan yaşayış sahələrinin məcmusu;
- ✓ dövlət mənzil fondu - mülkiyyət hüququ əsasında Azərbaycan Respublikasına məxsus olan yaşayış sahələrinin məcmusu;
- ✓ bələdiyyə mənzil fondu - bələdiyyələrə mülkiyyət hüququ əsasında məxsus olan yaşayış sahələrinin məcmusu.

"Azərbaycan Respublikasında mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında" 26 yanvar 1993-cü il tarixli Azərbaycan Respublikasının Qanunu qəbul edildikdən sonra özəl mənzil fondunun tərkibinə daxil olan yaşayış sahələrinin sayı sürətlə artmağa başlamışdır. Bütün Azərbaycan Respublikası miqyasında mənzillərin bazar münasibətlərinə keçidi mürəkkəb sosial-iqtisadi şəraitdə baş verirdi. Bu, həmçinin qiymətlərin liberallaşdırılması ilə bağlı idi. Qiymətlərin liberallaşdırılması əhalinin ehtiyac strukturunu xeyli dəyişdirmişdir ki, bu da mənzil fonduna malik olan dövlət orqanlarından və ictimai təşkilatlardan, eləcə də kooperativ təşkilatlarından, müxtəlif idarə, müəssisə və təşkilatlardan cavab tədbirlərinin görülməsini tələb edirdi. Mənzil fonduna malik olan orqanların yaşayış sahələrinin istismarı, saxlanması və qorunması sahəsindəki fəaliyyətinin gücləndirilməsi, mənzil fondundan səmərəli istifadə edilməsi, habelə əhaliyə lazımi səviyyədə müxtəlif xidmətlər göstərilməsi "Azərbaycan Respublikasında mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanunu qəbul edilənə kimi olduqca aşağı səviyyədə olmuşdur [67, 3]. Həmin Qanunda mənzil fondunun özəlləşdirilməsinin əsas müddəaları, prinsipləri, özəlləşdirməni həyata keçirməni həyata keçirmək ixtiyarına malik olan orqanların dairəsi, özəlləşdirilə bilən yaşayış evlərinin (mənzillərinin) dairəsi və özəlləşdirmənin bir sıra ümumi məsələləri nəzərdə tutulmuşdur. Bundan başqa, Qanun mənzil fondunun pulsuz özəlləşdirilməsini, özəlləşdirilə bilməyən tikililərin dairəsini, özəlləşdirilmiş mənzillərə (evlərə) kommunal xidmətlər göstərilməsi qaydasını, eləcə də özəlləşdirmənin mübahisəli hallarının məhkəmə qaydasında həlli məsələlərini həll edir.

Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 17.3-cü maddəsinə müvafiq olaraq istifadə məqsədlərinə görə dövlət və bələdiyyə mənzil fondu aşağıdakılara bölünür:

✓ sosial təyinatlı mənzil fondu – dövlət və bələdiyyə mənzil fondlarından sosial kirayə müqavilələri əsasında vətəndaşlara verilən yaşayış sahələrinin məcmusu;

✓ xüsusi təyinatlı mənzil fondu – bu Məcəllənin X fəslinin qaydalarına uyğun olaraq verilən ayrı-ayrı kateqoriyalardan olan vətəndaşların yaşaması üçün nəzərdə tutulmuş dövlət və bələdiyyə mənzil fondlarının yaşayış sahələrinin məcmusu.

Azərbaycan SSR-in 8 iyul 1982-ci il tarixli Mənzil Məcəlləsindən fərqli olaraq Azərbaycan Respublikasının hal-hazırda qüvvədə olan Mənzil Məcəlləsində yaşayış sahələrinə ehtiyacı olan hesab edilən aztəminatlı vətəndaşlara dövlət və bələdiyyə mənzil fondlarından sosial kirayə müqaviləsi əsasında yaşayış sahələrinin verilməsi nəzərdə tutulmuşdur. Yaşayış sahəsinin sosial kirayə müqaviləsi müddətsiz bağlanılır.

Qeyd etmək istərdik ki, Azərbaycan SSR-in 1964-cü il Mülki Məcəlləsində sosial kirayə müqaviləsi əsasında vətəndaşlara yaşayış sahələrinin verilməsi nəzərdə tutulmasa da, həmin Məcəllə əsasında sosial xarakter daşıyan şəxsi ömürlük saxlamaq şərtilə evin özgəninkiləşdirilməsi müqaviləsi bağlamaq mümkündür. Bu müqaviləyə əsasən özgəninkiləşdirən qismində yalnız yaşına və ya səhhətinə görə əmək qabiliyyəti olmayan fiziki şəxs çıxış edə bilər. Azərbaycan Respublikasının hal-hazırda qüvvədə olan Mülki Məcəlləsində buna bənzər daşınmaz əmlakın özgəninkiləşdirilməsini nəzərdə tutan renta müqaviləsinin bağlanması mümkün deyil təsbit edilmişdir (MM-in 866-cı maddəsi). Şəxsi ömürlük saxlamaq şərtilə evin özgəninkiləşdirilməsi müqaviləsinin cizgilərini özündə saxlayan (onun sosial xarakterini) hal-hazırkı Mülki Məcəllə renta alana qarşı heç bir tələb irəli sürmür. Yəni qüvvədə olan qanunvericiliyə görə istənilən fiziki şəxs renta alan qismində çıxış edə bilər. Qanunvericinin yeganə tələbi ondan ibarətdir ki, renta ödənilməsi üçün daşınmaz əmlakın özgəninkiləşdirilməsini nəzərdə tutan renta müqaviləsi əsasında mülkiyyət hüququnun keçməsi

daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınmalıdır.

Xüsusi təyinatlı mənzil fondunun yaşayış sahələrinə xidməti yaşayış sahələri, yataqxanalar, manevr fondu, məcburi köçkünlərin müvəqqəti yerləşdirilməsi fondu, qaçqın statusuna malik olan şəxslərin müvəqqəti yerləşdirilməsi fondu və ayrı-ayrı kateqoriyalardan olan vətəndaşların sosial müdafiəsi üçün yaşayış sahələri aiddir. Xüsusi təyinatlı yaşayış sahələri qismində dövlət və bələdiyyə mənzil fondunun yaşayış sahələri isti-fadə edilir. Xüsusi təyinatlı yaşayış sahələri özgəninkiləşdirilə, icarəyə və kirayəyə verilə bilməz.

Xidməti yaşayış sahələri əmək münasibətlərinin xarakterinə görə müvafiq icra hakimiyyəti orqanının müəyyən etdiyi hallarda və qaydada dövlət orqanına və bələdiyyələrə seçilmə və ya vəzifəyə təyin edilmə, dövlət qulluğunda qulluqkeçmə, hüquq-mühafizə və hərbi orqanlarda xidmətkeçmə, habelə dövlət müəssisələrində əmək fəaliyyəti ilə əlaqədar və qanunvericiliklə müəyyən edilmiş digər kateqoriyalardan olan şəxslərə verilir.

Azərbaycan Respublikasında 2012-2016-cı illər ərzində bütün mənzil fonduna daxil olan yaşayış sahələrinin statistik göstəriciləri aşağıdakı kimi olmuşdur:

✓ 2011-ci ildə - ümumi sahə 162,2 milyon kv.m., o cümlədən yaşayış sahəsi 108,3 milyon kv.m.;

✓ 2012-ci ildə - ümumi sahə 164,1 milyon kv.m., o cümlədən yaşayış sahəsi 109,5 milyon kv.m.;

✓ 2013-cü ildə - ümumi sahə 166,4 milyon kv.m., o cümlədən yaşayış sahəsi 112,2 milyon kv.m.;

✓ 2014-cü ildə - ümumi sahə 168,9 milyon kv.m., o cümlədən yaşayış sahəsi 114 milyon kv.m.;

✓ 2015-ci ildə - ümumi sahə 171,3 milyon kv.m., o cümlədən yaşayış sahəsi 115,2 milyon kv.m. [159].

Göründüyü kimi, ölkəmizdə yaşayış sahələrinin həcmi ilbəil artmışdır.

Göstərməyi zəruri hesab edirik ki, Azərbaycan Respublikası Konstitusiyaya Məhkəməsinin bir sıra qərarları yaşayış sahəsi məsələsinə həsr olunmuşdur. Məsələn, Azərbaycan Respublikası

Konstitusiyaya Məhkəməsinin 16 fevral 1999-cu il tarixli Qərarı ilə "Bakı şəhər Xalq Deputatları Soveti İcraiyəə Komitəsinin 20 aprel 1990-cı il tarixli, 3/81№-li Qərarın ləğv edilməsi haqqında" Bakı şəhər İcra Hakimiyyəti Başçısının 1995-ci il 14 iyul tarixli, 876 sayılı sərəncamının 2,2.1 və 3-cü bəndləri Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 7-ci maddəsinin III hissəsinə, 81-ci maddəsinə, 94-cü maddəsinin I hissəsinin 12 və 13-cü bəndlərinə zidd sayılaraq qüvvədən düşmüş hesab edilmişdir.

Bakı şəhər İcra Hakimiyyəti Başçısının yuxarıda adı çəkilən sərəncamının 2,2.1 və 3-cü bəndlərində göstərilirdi ki, Bakı şəhərində 1990-cı ilədək pasport qeydiyyatında olmuş vətəndaşlar alqı-satqı yolu ilə evlər (mənzillər) əldə edə bilərlər. Bu məhdudiyət müvəqqəti olaraq, daimi yaşayış yerlərini məcburi tərək etmiş vətəndaşların geri qaytarılması həll edilənədək tətbiq olunur. Həmçinin, xüsusi ev (mənzil) Bakı şəhərində daimi qeydiyyatda olan yaxın qohumlara (valideynlərə, ər-arvada, uşaqlara, bacı-qardaşlara) bağışlana bilər. Üzrlü səbəblər olduqda, pasport qeydiyyatı olmayan vətəndaşlara alqı-satqı, bağışlama müqavilələri əsasında xüsusi ev (mənzil) almağa Bakı şəhər İcra Hakimiyyətinin başçısı tərəfindən icazə verilə bilər [31, 214].

Digər misal. Azərbaycan Respublikası Konstitusiyaya Məhkəməsinin 2 mart 2000-ci il tarixli Qərarı ilə Bakı şəhər İcra Hakimiyyəti Başçısının "Mənzil xidməti tariflərinin tənzimlənməsi haqqında" 1999-cu il 5 oktyabr tarixli 961 sayılı sərəncamı Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 7-ci maddəsinin III hissəsində nəzərdə tutulan hakimiyyətlərin bölünməsi prinsipinə uyğun olmadığından qüvvədən düşmüş hesab edilərək Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinə yaşayış sahəsindən istifadə haqqının (mənzil haqqının) ödənilməsi qaydasının təxirə salınmadan müəyyən edilməsi tövsiyyə olunmuşdur.

Bakı şəhər İcra Hakimiyyəti Başçısının yuxarıda qeyd olunan sərəncamı ilə mülkiyyət formasından asılı olmayaraq Bakı şəhəri ərazisində dövlət mənzil-kommunal istismar təşkilatları tərəfindən xidmət olunan binalarda yaşayan əhali, habelə qeyri-yasayış sahəsinin istifadəçiləri və mülkiyyətçiləri üçün istismar yığımını və

kommunal xidməti xərcləri 1 sentyabr 1999-cu il tarixdən etibarən yeni tariflər müəyyən edilmişdi. Bu sərəncamın 1 sayılı əlavəsinə görə tam kommunal təminatlı mənzillər (evlər) üzrə 1 kv.m. ümumi sahə üçün 250 manat, qismən kommunal təyinatlı, həyət evləri, yarımzirzəmi və kommunal tipli mənzillər üzrə 1 kv.m. 150 manat, məhəllədaxili şəxsi və icarədə olan fərdi qarajlar üzrə əhalidən 1 kv.m. ümumi sahə üçün 250 manat, yaşayış sahələrində məişət tullantılarının daşınması və zərərsizləşdirilməsi üçün əhalidən 1 adama 1000 manat (ƏDV-siz), yaşayış binalarında liftdən istifadəyə görə 1 adama 1500 manat (ƏDV-siz) alınması qərarlaşdırılmışdı [163].

Daha bir misal. Azərbaycan Respublikası Konstitusiyası Məhkəməsinin "Azərbaycan Respublikasında mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 5-ci maddəsinin ikinci hissəsinin Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasına uyğunluğu barədə 30 oktyabr 2000-ci il tarixli Qərarı ilə "Azərbaycan Respublikasında mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 5-ci maddəsinin ikinci hissəsi Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 25-ci maddəsinə, 60-cı maddəsinin I hissəsinə və 71-ci maddəsinin II hissəsinə uyğun olmadığına görə qüvvədən düşmüş hesab edilmişdir.

"Azərbaycan Respublikasında mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 5-ci maddəsinin ikinci hissəsində qeyd olunurdu ki, bir neçə kirayəçinin yaşadığı biri digərindən təcrid olunmamış, məhdud kommunal şəraitli mənzillərin (evlərin) özəlləşdirilməsinə hər bir kirayəçinin və onların yetkinlik yaşına çatmış ailə üzvlərinin razılığı ilə yol verilir [150].

Növbəti misal. "Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 228-ci maddəsinin və Azərbaycan SSR-in 8 iyul 1982-ci il tarixli Mənzil Məcəlləsinin 123-cü maddəsinin birinci hissəsinin şərh edilməsinə dair" Azərbaycan Respublikası Konstitusiyası Məhkəməsinin 27 iyul 2001-ci il tarixli Qərarı ilə müəyyən edilmişdir ki, 2000-ci il sentyabrın 1-dən sonra yaşayış evindən (mənzildən)



istifadə edilməsi ilə əlaqədar yaranan hüquq münasibətləri ilə bağlı mübahisələr Mülki Məcəllənin 228.1 və 228.2-ci maddələrinin qaydalarına uyğun, bu tarixədək yaranmış hüquq münasibətləri ilə bağlı mübahisələr isə Mənzil Məcəlləsinin 123-cü maddəsinin qaydalarına uyğun həll edilməlidir.

Mənzil Məcəlləsinin 123-cü maddəsinin birinci hissəsində bildirilirdi ki, yaşayış evi mülkiyyətçisinin özünə məxsus olan evə köçürdüyü ailə üzvləri onların köçməsi zamanı başqa qeyd-şərt göstərilməmişsə, evdə yaşayış sahəsindən onunla bərabər istifadə etmək ixtiyarına malikdirlər.

Mülki Məcəllənin 228.1 və 228.2-ci maddələrində isə göstərilir ki, yaşayış binasının tərkib hissəsi mülkiyyətçisinin ailə üzvləri və digər şəxslər yaşayış binasından istifadə hüququna bu şərtlə malikdirlər ki, həmin hüquq daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınsın.

Yaşayış binasının tərkib hissəsindən istifadə hüququnun əmələ gəlməsi, həyata keçirilməsi şərtləri və xitamı mülkiyyətçi ilə bağlanan, notariat qaydasında təsdiqlənən yazılı razılaşma ilə müəyyənləşdirilir. Yaşayış binasının tərkib hissəsindən istifadə hüququna xitam verilməsi haqqında razılaşma olmadıqda bu hüquqa mülkiyyətçinin məhkəmə qaydasında tələbinə əsasən bazar qiyməti ilə müvafiq kompensasiya verməsi yolu ilə xitam verilə bilər [151].

Beləliklə, bu yarımfəsildə aparılmış tədqiqatlar aşağıdakı nəticələrə gəlməyə imkan verir.

1) Hesab edirik ki, Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 12.2-ci maddəsinin dəyişdirilərək aşağıdakı redaksiyada verilməsi məqsədəuyğun olardı: "Yaşayış sahəsi dedikdə, Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinə uyğun olaraq daşınmaz əmlak hesab edilən və fiziki şəxslərin daimi yaşaması üçün yararlı olan (müəyyən edilmiş sanitariya və texniki norma və qaydalara, qanunvericiliyin digər tələblərinə (bundan sonra – tələblərə) cavab verən) ayrıca sahə başa düşülür".

2) Təklif edirik ki, Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 12.5-ci maddəsi dəyişdirilərək aşağıdakı redaksiyada veril-

sin: "Yaşayış sahəsinin ümumi sahəsi vətəndaşların yaşayış sahəsində yaşaması ilə əlaqədar onların məişət və digər ehtiyaclarının ödənilməsi üçün nəzərdə tutulan yardımçı sahələrin, o cümlədən balkon və ya eyvanlar sahəsi də daxil olmaqla həmin yaşayış sahəsinin bütün hissələrinin sahəsinin məcmusundan ibarətdir".

3) Fikrimizcə, Mənzil Məcəlləsində yaşayış evinin hissəsinin və mənzilin hissəsinin yaşayış sahəsinin müstəqil növü kimi qeyd edilməsi düzgün deyil. Ona görə ki, yaşayış evinin və ya mənzilin hissəsi ayrıca otaqdan yaxud otaqlardan ibarətdir. "Otaq" ifadəsi də yaşayış sahəsinin müstəqil növü kimi Mənzil Məcəlləsində təsbit olunmuşdur. Bu fikirləri rəhbər tutaraq təklif edirik ki, Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 13.1.1 və 13.1.2-ci maddələri dəyişdirilərək aşağıdakı redaksiyada verilsin:

“13.1.1. yaşayış evi;

13.1.2. mənzil”.

### **1.3. Qeyri-yaşayış sahəsinin anlayışı**

Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyinə müvafiq olaraq qeyri-yaşayış sahəsi daşınmaz əmlak hesab edilir. Qanunvericilik aktlarında daşınmaz əşyanın obyektlərindən biri olan qeyri-yaşayış sahəsi terminindən geniş istifadə edilməsinə baxmayaraq Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyində qeyri-yaşayış sahəsinin anlayışı öz əksini tapmamışdır. “Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında” 29 iyun 2004-cü il tarixli Azərbaycan Respublikası Qanununun 1.0.1-ci maddəsində daşınmaz əmlaka bu cür tərif verilir: “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” [41].

1 sentyabr 2000-ci ildən qüvvədə olan Azərbaycan Respub-

likası Mülki Məcəlləsinin 135.4-cü maddəsinə əsasən 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.

Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsində daşınmaz əşya anlayışının ümumi tərifli və təbii xüsusiyyətlərinə görə digər əşyalara münasibətdə təqribi siyahısı verilmiş, həmçinin əşyanın konkret vəziyyətdə daşınar və ya daşınmaz olmasını müəyyən etməyə imkan verən meyarlar göstərilmişdir. Daşınmaz əşyanı xarakterizə edən xüsusiyyətlər onun torpaqla möhkəm bağlılığı və təyinatına tənəsübsüz zərər vurulmadan yerinin dəyişdirilməsinin mümkünsüzlüyüdür.

Elm və texnikanın müasir inkişafı torpaq sahələri və yer təkli üzərində yerləşən obyektlər (körpülər, yaşayış və qeyri yaşayış binaları və s.) istisna olmaqla, istənilən hər bir obyektin bir yerdən digər hər hansı bir yerə daşımağa imkan verir. Lakin, daşındıqdan sonra da həmin obyektlər o halda daşınmaz əşya kimi tövsif edilə bilər ki, bu zaman onların torpaqla fiziki və hüquqi bağlılığı bərpa edilmiş və saxlanılmış olsun [24, 15].

Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsində yaşayış və qeyri-yəşayış sahələri daşınmaz əmlakın müstəqil obyektli kimi təsbit olunmamışdır. Fikrimizcə, Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsində yaşayış və qeyri-yəşayış sahələrinin daşınmaz əmlakın müstəqil obyektli kimi öz əksini tapması məqsədəuyğun olardı. Bu fikirləri rəhbər tutaraq təklif edirik ki, Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 135.4-cü maddəsi dəyişdirilərək aşağıdakı redaksiyada verilsin:

“Əşyalar daşınmaz və daşınar ola bilər. Torpaq sahələri, yer təkli sahələri, ayrıca su obyektləri, meşələr, çoxillik əkmələr, binalar, yaşayış və qeyri-yəşayış sahələri, qurğular və torpaqla möhkəm bağlı olan digər əşyalar, yəni təyinatına tənəsübsüz zərər vurulmadan yerinin dəyişdirilməsi mümkün olmayan obyektlər daşınmaz əşyalardır”.

Əşyaların daşınar və daşınmaz olaraq bölgüsü haqqında V.N.Yakovlev qeyd edir ki, əşyaların xüsusi hüquqi rejimi ilə əlaqədar daşınar və daşınmaz olaraq bölgüsü hələ qədim Roma hüququnda öz əksini tapmışdı. Əvvəlki dəyərini və yararlığını saxlamaqla məkan daxilində yerinin dəyişdirilməsi mümkün olan əşyalar daşınar əşyalara (ev heyvanları, qullar və s.), məkan daxilində təyinatına tənəsübsüz zərər vurulmadan yerinin dəyişdirilməsi mümkün olmayan əşyalar (torpaq sahələri, tikililər, ağaclar və s.) daşınmaz əşyalara aid edilirdi. Qədim Romada daşınmaz əmlak üçün əldə etmə müddəti on il müəyyən edilmişdi [137, 152].

D.İ.Meyer daşınmaz əmlakın fərqləndirici əlamətini bu cür səciyyələndirirdi: “Daşınmaz əmlak ona görə qiymətlidir ki, vətəndaşlar daim onun gələcək nəsillər üçün saxlanılması və bir nəsildən digər nəsillə ötürülməsi haqqında düşünürlər” [108, 143].

Bildirməyi zəruri hesab edirik ki, daşınmaz əmlaka, o cümlədən onun obyektlərindən biri olan qeyri-yaşayış sahəsinə hüququn əmələ gəlməsi anının düzgün müəyyən edilməsi olduqca vacibdir. Bu məsələ ilə bağlı Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin sorğusu əsasında “Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 178.8-ci maddəsinin şərh edilməsinə dair” Azərbaycan Respublikası Konstitusiyaya Məhkəməsi Plenumunun 25 oktyabr 2010-cu il tarixli Qərarı maraq kəsb edir. Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin sorğusunda qeyd olunurdu ki, daşınmaz əmlaka hüququn əmələ gəlməsi anını müəyyən edən Mülki Məcəllənin 139 və 146-cı maddələri ilə yanaşı, həmin Məcəllənin 178.8-ci maddəsində mənzil, bağ, qaraj və ya başqa kooperativ üzvünün, kooperativin ona verdiyi mənzil, bağ, qaraj və ya ayrı qurğu üzərində mülkiyyət hüququnun əmələ gəlməsinin xüsusi qaydası müəyyən edilmişdir. Həmin maddədə mənzil, bağ, qaraj və ya başqa kooperativlər tərəfindən verilən mənzil, bağ, qaraj və ya ayrı qurğu üzərində mülkiyyət hüquqlarının əmələ gəlməsi anı göstərilən obyektlərin dövlət reyestrində qeydə alındığı vaxtla deyil, kooperativ üzvlərinin pay haqqını tam ödəməsi faktı ilə əlaqələndirilmişdir. Sorguverənənin fikrincə,

Mülki Məcəllənin 178.8-ci maddəsinin tətbiq edilməsi məhkəmə, notariat və digər müvafiq orqanların işində ciddi çətinlik törətməklə, vahid təcrübənin formalaşmasına maneələr yaradır.

Azərbaycan Respublikası Konstitusiyaya Məhkəməsinin Plenumu 25 oktyabr 2010-cu il tarixli Qərarında haqlı olaraq göstərmişdir ki, mülkiyyət hüququnun yaranması məsələsinə yanaşmalar müxtəlifdir. Belə ki, ümumi (ingilis-sakson) hüquq sistemi ilə qitə (roman-alman) hüquq sisteminə aid olan dövlətlərin qanunvericiliyində fərqli qaydalar mövcuddur.

Ümumi hüquq sistemi dövlətlərində bir qayda olaraq daşınmaz əmlak üzərində mülkiyyət hüququnun və digər hüquqların əmələ gəlməsi, başqasına keçməsi və xitamı, habelə bu hüquqların məhdudlaşdırılması dövlət qeydiyyatına alınmır.

Qitə hüquq sistemi dövlətlərində, o cümlədən Azərbaycan Respublikasında daşınmaz əmlaka mülkiyyət və digər hüquqların, onların əmələ gəlməsi, başqasına keçməsi və xitamı, habelə bu hüquqların məhdudlaşdırılması dövlət qeydiyyatına alınması ilə müəyyən olunur. Mülki Məcəllənin 139.1-ci maddəsinə əsasən daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququ və digər hüquqlar, bu hüquqların məhdudlaşdırılması, əmələ gəlməsi, başqasına keçməsi və xitamı dövlət qeydiyyatına alınmalıdır.

Bununla yanaşı qeyd olunmalıdır ki, Azərbaycan Respublikasının mülki qanunvericiliyində əqd əsasında əldə edilən daşınmaz əmlaka sahiblik, istifadə və sərəncam hüquqlarının yaranması anları fərqli müəyyən edilmişdir. Belə ki, Mülki Məcəllənin 146.1-ci maddəsinə əsasən daşınmaz əmlaka sahiblik və istifadə hüququ onun barəsində əqdin notariat qaydasında təsdiq edildiyi andan əmələ gəlir. Sərəncam vermək hüququ isə Mülki Məcəllənin 146.2-ci maddəsinə görə dövlət reyestrində qeydiyyata alındıqdan sonra yaranır.

Mülki qanunvericiliyin daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququnun əldə edilməsini tənzimləyən müddəalarına əsasən daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququ onun verilməsinin daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alındığı andan əldə edənə keçir. Yeni yaranmış daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququ isə həmin əmlakın da-

şınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alındığı andan əmələ gəlir (Mülki Məcəllənin 178.1 və 178.2-ci maddələri).

Lakin Mülki Məcəllənin 178.8-ci maddəsinə əsasən 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. Normanın məzmunundan göründüyü kimi mülki qanunvericiliyin digər maddələrindən fərqli olaraq bu maddədə kooperativ üzvünün əmlak üzərində mülkiyyət hüququnun yaranması əmlakın daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alındığı anla deyil, pay haqqının tam ödənilməsi ilə əlaqələndirilmişdir.

Azərbaycan Respublikası qanunvericiliyində təsbit edilmiş mülkiyyət hüququnun təminatı mexanizmi məhz daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyat əsasında həyata keçirilir. Daşınmaz əmlaka aid olan məlumatların vahid dövlət reyestrində qeydiyyatı həm dövlət, həm də mülkiyyətçilərin mənafələrinin qorunması baxımından vacibdir. Daşınmaz əmlakın dövlət qeydiyyatının nəticəsində şəxsin qanuni əsaslarla əldə etdiyi müvafiq daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququnun tanınması bu hüququn pozulmasının və mübahisə edilməsinin qarşısını alır. Daşınmaz əmlakın dövlət qeydiyyatı əmlaka dair mülkiyyət hüququnu təsdiqləyən sənədlərin həqiqiliyinə və əsaslılığına təminat kimi qiymətləndirilir. Dövlət orqanlarının bu istiqamətdəki fəaliyyətinin əsas məqsədlərindən biri isə hər kəsin hüquq və qanuni mənafələrinin qorunmasıdır. Bu baxımdan qeyd olunan sahədə dövlət orqanlarına həvalə edilmiş səlahiyyətlərin həyata keçirilməsi nəticəsində hər hansı fiziki və ya hüquqi şəxsin hüquqlarının, o cümlədən mülkiyyət hüquqlarının tam həcmdə reallaşdırılmasının əsassız olaraq məhdudlaşdırılmasının yolverilməzliyi də xüsusi əhəmiyyət kəsb edir.

Kooperativ üzvlərinin mülkiyyət hüququ ilə əlaqədar qeyd edilməlidir ki, pay haqqının tam ödənilməsinə qədər kooperativin və onun üzvü arasında yaranan hüquq münasibətləri öhdəlik xarakterlidir. Bu öhdəliyin mahiyyəti ondan ibarətdir ki, kooperativin üzvü yaşayış və ya qeyri-yaşayış sahəsinə mülkiyyət hüququnun

əldə edilməsinə əsas verən pay haqqının tam ödənilməsi vəzifəsini, kooperativ isə həmin sahənin müəyyən olunmuş müddətdə kooperativ üzvünə təhvil verilməsi vəzifəsini daşıyır. Beləliklə, kooperativin üzvü tərəfindən kooperativə pay haqqının tam ödənilməsi onun dövlət qeydiyyatını həyata keçirən orqandan həmin əmlakın sahibi kimi mülkiyyət hüquqlarının, yəni sahiblik, istifadə və sərəncam hüquqlarının dövlət qeydiyyatına alınmasını tələb etmək hüququ yaradır.

Yuxarıda göstərilənlərə əsasən Azərbaycan Respublikası Konstitusiyaya Məhkəməsinin Plenumu belə qənaətə gəlmişdir ki, Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 178.8-ci maddəsi həmin Məcəllənin 146.1-ci, 146.2-ci, 178.1-ci və 178.2-ci maddələrinin və Mənzil Məcəlləsinin 113-cü maddəsinin müddəalarına uyğun olaraq tətbiq edilməlidir. Kooperativin üzvü və pay yığımına hüququ olan digər şəxslər kooperativin verdiyi mənzil, bağ, qaraj və ya ayrı qurğu üçün pay haqqını tam verdikdə həmin əmlaka sahiblik və istifadə etmək hüququnu, daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alındıqdan sonra isə sərəncam vermək hüququnu əldə edirlər [152].

Qeyri-yaşayış sahəsi üzərində hüquqların əmələ gəlməsinin, başqasına keçməsinin, məhdudlaşdırılmasının (yüklülüyünün) və xitam verilməsinin dövlət qeydiyyatı üçün aşağıdakılar əsas hesab olunur:

- qanunla müəyyən edilmiş qaydada icra hakimiyyəti və bələdiyyə orqanları tərəfindən müvafiq olaraq dövlətə və ya bələdiyyələrə məxsus olan qeyri-yaşayış sahəsinin özgəninkiləşdirilməsinə, icarəsinə, istifadəsinə, ipoteka qoyulmasına dair qəbul olunmuş aktlar;

- qanunla müəyyən edilmiş qaydada ixtisaslaşdırılmış təşkilatlar tərəfindən keçirilən açıq hərracın nəticələrinə dair yekun protokol;

- qeyri-yaşayış sahəsi barəsində notariat qaydasında təsdiq edilmiş müqavilələr (alqı-satqı, bağışlama, dəyişdirmə, rentə) və rəsəlik hüququ haqqında, ər-arvadın ümumi əmlakındakı paya

mülkiyyət hüququ haqqında, qeyri-yaşayış sahələrinin açıq hərracdən əldə olunmasına dair şəhadətnamələr;

- qanuni qüvvəyə minmiş məhkəmə aktları;

- 2006-cı il iyulun 6-dək Azərbaycan Respublikasının Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi, Dövlət Şəhərsalma və Arxitektura Komitəsi, Bakı Şəhər İcra Hakimiyyəti və digər müvafiq icra hakimiyyəti orqanları, habelə daşınmaz əmlaka hüquqların qeydiyyatını aparmış başqa dövlət orqanları tərəfindən verilmiş qeyri-yaşayış sahəsi üzərində üzərində hüquqları təsdiq edən aktlar, şəhadətnamələr və qeydiyyat vəsiqələri;

- mənzil-tikinti kooperativi binasında qeyri-yaşayış sahəsinin verilməsi barədə mənzil-tikinti kooperativi üzvlərinin ümumi yığıncağının qərarı (qanunvericiliklə nəzərdə tutulmuş pay haqqı tam ödənildikdə);

- Azərbaycan Respublikasının Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsi qüvvəyə minənədək (2013-cü il yanvarın 1-dək) inşa edilmiş qeyri-yaşayış sahələrinə dair:

- ✓ torpaq sahəsi üzərində mülkiyyət, icarə və ya istifadə hüququnu təsdiq edən sənəd, yerli icra hakimiyyəti orqanı ilə razılaşdırılmış layihə, yerli icra hakimiyyəti orqanının qeyri-yaşayış sahəsinin 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 qeyri-yaşayış sahələrinə dair:

- tikintisinə icazə tələb olunan qeyri-yaşayış sahələri üçün - torpaq sahəsi üzərində mülkiyyət, icarə və ya istifadə hüququnu təsdiq edən sənəd, tikintiyə icazə verilməsi barədə qərar, tikinti layihəsinin memarlıq-planlaşdırma bölməsi, qeyri-yaşayış sahəsinin istismarına icazə;

- 2006-cı il iyulun 6-dan 2009-cu il iyunun 24-dək Azərbaycan Respublikasının Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi tərəfindən qeyri-yaşayış sahəsinə dair verilmiş şəhadətnamələr.

Göstərmək istərdik ki, məkana görə qeyri-yaşayış sahələrin xüsusi vasitələrdən istifadə edilmədən yerləşdiyi yerin müəyyən-



ləşdirilməsini və onların fərdiləşdirilməsini təmin edən məlumat bazası olan ünvan reyestri aparılır. Qeyri-yaşayış sahələrinin xüsusi vasitələrdən istifadə edilmədən yerləşdiyi yerin müəyyənləşdirilməsinə imkan verən ünvan verilir.

Azərbaycan Respublikasında daşınmaz əmlak obyektlərinin, o cümlədən qeyri-yaşayış sahələrinin ünvanları barədə sistemləşdirilmiş məlumat bazasının yaradılmasını təmin etmək məqsədi ilə Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 27 noyabr 2008-ci il tarixli Fərmanı ilə “Azərbaycan Respublikasında ünvan reyestrinin aparılması və daşınmaz əmlak obyektlərinə ünvan verilməsi Qaydaları” təsdiq edilmişdir [6]. Həmin Fərmanla Azərbaycan Respublikasının icra hakimiyyəti orqanlarına tapşırılmışdır ki, bu fərman qüvvəyə mindiyi gündəlik nəqliyyat infrastrukturuna obyektlərinə verilmiş adların siyahılarının, habelə verilmiş ünvanlar haqqında məlumatların bir ay müddətində Azərbaycan Respublikasının Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinə verilməsini təmin etsinlər.

Yuxarıda göstərilən Qaydaların 1.5-ci bəndinə əsasən ünvan reyestrinin aparılması və qeyri-yaşayış sahələrinə ünvanların verilməsi Azərbaycan Respublikasının Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi tərəfindən həyata keçirilir. Bu Qaydalara uyğun olaraq qeyri-yaşayış sahəsinin ünvanı təkrarolunmaz olmaqla, aşağıdakı rekvizitlərdən ibarətdir:

- ərazi vahidinin adı və kodlaşdırılmış nömrəsi;
- ünvan verilmiş qeyri-yaşayış sahəsinin növü;
- qeyri-yaşayış sahəsinin fərdiləşdirilməni təmin edən rəqəmlərdən və zəruri hallarda onlara əlavə edilmiş hərflərdən və (və ya) işarələrdən ibarət ünvan nömrəsi;
- qeyri-yaşayış sahəsinin tarix və mədəniyyət abidəsi olub-olmamasına dair qeyd;
- qeyri-yaşayış sahəsinin Azərbaycan Respublikası Vergi Məcəlləsinin 220.8.1-ci maddəsinə uyğun olaraq ərazi üzrə zonası.

Qeyri-yaşayış binalarının hər bir tərkib hissəsinə ünvan nömrəsi verilir.

Azərbaycan Respublikasının Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi Kollegiyasının 08 iyul 2015-ci il tarixli Qərarı ilə Azərbaycan Respublikasının İnzibati Ərazi Bölgüsü Təsnifatına uyğun olaraq Azərbaycan Respublikasının ərazi vahidləri və inzibati ərazi dairələri üzrə mülkiyyət növündən asılı olmayaraq, Azərbaycan Respublikası ərazisində ünvan verilə bilən bütün növ daşınmaz əmlak obyektlərinin, o cümlədən qeyri-yaşayış sahələrinin ünvanlarını özündə əks etdirən ünvan xəritələrinin (planlarının) tərtib edilməsi qaydasını müəyyən edən “Ünvan xəritələrinin (planlarının) tərtibinə dair” Təlimat təsdiq edilmişdir [153]. Ünvan xəritələri (planları) ünvan reyestrinin elektron və kağız formatlarında məhsulu olub ərazi vahidlərinin və inzibati ərazi dairələrinin sərhədləri daxilində ünvan verilə bilən daşınmaz əmlak obyektlərinin ünvan məlumatlarını özündə ehtiva edən qrafiki informasiya mənbəyidir.

Həmin Təlimatın 1.4-cü bəndində göstərilir ki, ərazi vahidlərinin və inzibati ərazi dairələrinin ünvan xəritələrinin (planlarının) tərtib edilməsində əsas məqsədlər aşağıdakılardan ibarətdir:

- ✓ ünvan reyestrinin məlumatları əsasında ünvana dair qrafiki təsviri əldə etmək;

- ✓ ərazi vahidlərinin və inzibati ərazi dairələrinin sərhədləri daxilində mövcud olan bütün struktur bölmələrin və digər maraqlı fiziki və hüquqi şəxslərin ərazidəki daşınmaz əmlak obyektlərinin ünvan məlumatları ilə təmin edilməsi məqsədi ilə qrafiki və atributiv mətn informasiya bazasını yaratmaq;

- ✓ ərazi vahidləri və inzibati ərazi dairələri daxilində yaşayış məntəqələrinin planlaşdırılmasını, əmlak idarəçiliyini, şəhərsalma fəaliyyətini ünvan məlumatları ilə təmin etmək;

- ✓ ayrı-ayrı fiziki və hüquqi şəxslərin müraciətləri əsasında onlara ünvan məlumat xidmətlərini göstərmək, ünvan xəritələrindən (planlarından) çıxarışlar tərtib etmək və arayışlar vermək.

Bildirmək istərdik ki, Azərbaycan Respublikasının 29 iyun 2012-ci il tarixli Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsi 89.1.6-cı maddəsinə əsasən yerüstü mərtəbələrinin sayı ikidən, hər mərtəbəsinin hündürlüyü 4 metrədən, ümumi sahəsi 500 kvadratmetrədən, aşırım-

larının uzunluğu 6 metrdən çox olmayan qeyri-yaşayış obyektlərinin tikinti layihələrinin ekspertizadan keçirilməsi tələb olunmur.

Azərbaycan Respublikasının qanunvericilik aktlarında qeyri-yaşayış sahəsinin leqal anlayışı öz əksini tapmamışdır. Amma mənzil-kommunal sahəsi üzrə terminlərə həsr olunmuş lüğətdə qeyri-yaşayış sahəsinə bu cür tərif verilir: “Qeyri-yaşayış sahəsi - Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinə uyğun olaraq daşınmaz əmlak hesab edilən və yaşamaq üçün nəzərdə tutulmayan sahədir” [170].

M.P.Rubanovanın fikrincə, qeyri-yaşayış sahəsi dedikdə, həm müstəqil qeyri-yaşayış sahəsi, həm də xidməti qeyri-yaşayış sahəsi nəzərdə tutulur. Tədqiqatçı müstəqil və xidməti qeyri-yaşayış sahəsinə aşağıdakı kimi tərif verir.

Müstəqil qeyri-yaşayış sahəsi - bu, insanların yaşaması üçün nəzərdə tutulmayan, binanın təcrid olunmuş hissəsini təşkil edən, hüququn müstəqil obyektini olan daşınmaz əmlakdır.

Xidməti qeyri-yaşayış sahəsi - bu, konstruktiv elementləri ilə binanın digər hissələrindən təcrid olunmuş, binanın istismarı üçün nəzərdə tutulan binanın tərkib hissəsidir [119, 7-8].

Fikrimizcə, qeyri-yaşayış sahəsinə aşağıdakı kimi anlayış vermək olar. Qeyri-yaşayış sahəsi dedikdə, Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinə uyğun olaraq daşınmaz əmlak hesab edilən, vətəndaşların yaşaması üçün nəzərdə tutulmayan və müəyyən edilmiş texniki norma və qaydalara, qanunvericiliyin digər tələblərinə cavab verən ayrıca sahə başa düşülür. Hesab edirik ki, qanunvericilik aktında qeyri-yaşayış sahəsinin tərifinin öz əksini tapması məqsədilə, Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 10.0.18-ci maddəsinin dəyişdirilərək aşağıdakı redaksiyada verilməsi məqsədmüvafiq olardı:

“Müəyyən edilmiş qaydada yaşayış sahələrinin qeyri-yaşayış (Qeyri-yaşayış sahəsi - Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinə uyğun olaraq daşınmaz əmlak hesab edilən, vətəndaşların yaşaması üçün nəzərdə tutulmayan və müəyyən edilmiş texniki norma və qaydalara, qanunvericiliyin digər tələblərinə cavab verən ayrıca sahə) və qeyri-yaşayış sahələrinin yaşayış sahələrinə

keçirilməsi barədə qərar qəbul etmək”.

Qeyd etmək istərdik ki, qeyri-yaşayış sahələrinin özəlləşdirilməsi nəticəsində onlar da alqı-satqı müqaviləsinin predmetinə daxil olmuşdur. Qeyri-yaşayış sahələrinin özəlləşdirilməsi ilə bağlı aşağıdakı qanunvericilik aktları qəbul edilmişdir:

✓ "Dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi haqqında" 16 may 2000-ci il tarixli Azərbaycan Respublikası Qanunu [46];

✓ Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2000-ci il 23 dekabr tarixli 432 nömrəli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş "Yerli icra hakimiyyəti orqanlarının sərəncamında olan, habelə yaşayış binalarında yerləşib dövlət vəsaiti hesabına inşa edilmiş qeyri-yaşayış sahələrinin özəlləşdirilməsi Qaydaları" [13];

✓ Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2000-ci il 23 dekabr tarixli 432 nömrəli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş "Dövlət müəssisəsini özəlləşdirmə komissiyasının fəaliyyəti haqqında Əsasnamə" [14];

✓ Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2000-ci il 23 dekabr tarixli 432 nömrəli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş "Açıq tipli səhmdar cəmiyyətinə çevrilən dövlət müəssisələrinin səhmlərinin əmək kollektivinə güzəştli satışı haqqında Əsasnamə" [15];

✓ Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2000-ci il 23 dekabr tarixli 432 nömrəli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş "İcarəyə verilmiş dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi haqqında Əsasnamə" [16];

✓ Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2000-ci il 23 dekabr tarixli 432 nömrəli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş "Dövlət özəlləşdirmə opsiya haqqında Əsasnamə" [17]; Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2000-ci il 23 dekabr tarixli 432 nömrəli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş "Dövlət müəssisələrinin fərdi layihələr üzrə özəlləşdirilməsi Qaydaları" [18];

✓ Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2000-ci il 23 dekabr tarixli 432 nömrəli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş "Dövlət əmlakının hərracla vasitəsi ilə satışı Qaydaları" [19];

✓ Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2000-ci il 23 dekabr tarixli 432 nömrəli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş "Dövlət əmlakı-

nın ixtisaslaşdırılmış çek və pul hərraclarında satışı Qaydaları" [20];

✓ Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2000-ci il 23 dekabr tarixli 432 nömrəli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş "Dövlət müəssisələrinin müflis elan olunma yolu ilə özəlləşdirilməsi Qaydaları" [21];

✓ Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2000-ci il 23 dekabr tarixli 432 nömrəli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş "Özəlləşdirmədən əldə olunan vəsaitin Azərbaycan Respublikasının dövlət büdcəsinə daxil edilməsi və ondan istifadə olunması Qaydaları" [22];

✓ Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2000-ci il 23 dekabr tarixli 432 nömrəli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş "Özəlləşdirilən dövlət əmlakının (müəssisə və obyektlərinin) satılmasının rəsmiləşdirilməsi Qaydaları" [23] və s.

“Yerli icra hakimiyyəti orqanlarının sərəncamında olan, habelə yaşayış binalarında yerləşib dövlət vəsaiti hesabına inşa edilmiş qeyri-yaşayış sahələrinin özəlləşdirilməsi Qaydaları”nın 2-ci və 3-cü bəndlərində qeyd olunur ki, qeyri-yaşayış sahələrinə aşağıdakılar aiddir: ayrıca tikilmiş qeyri-yaşayış binaları; yaşayış binalarında yerləşən qeyri-yaşayış sahələri; mənzil fondundan qeyri-mənzil fonduna keçirilmiş qeyri-yaşayış sahələri. “Ayrıca tikilmiş qeyri-yaşayış binaları” dedikdə, “Azərbaycan Respublikasında mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu ilə əhatə edilməyən sahələr və binalar nəzərdə tutulur.

Fikrimizcə, qeyri-yaşayış sahələrini aşağıdakı dörd növə ayırmaq olar:

1) Yaşayış binalarında yerləşən ticarət, məişət ehtiyacları və qeyri-sənaye xarakterli digər ehtiyaclar üçün nəzərdə tutulan qeyri-yaşayış sahələri;

2) Yaşayış binalarına bitişik olan ticarət, məişət ehtiyacları və qeyri-sənaye xarakterli digər ehtiyaclar üçün nəzərdə tutulan qeyri-yaşayış sahələri;

3) Ticarət, məişət ehtiyacları, qeyri-sənaye xarakterli digər ehtiyaclar, eləcə də sənaye xarakterli ehtiyaclar üçün nəzərdə tutulan ayrıca tikilmiş qeyri-yaşayış sahələri;

4) Mənzil fondundan qeyri-mənzil fonduna keçirilmiş qeyri-yaşayış sahələri.

## II FƏSİL

### YAŞAYIŞ VƏ QEYRI-YAŞAYIŞ SAHƏLƏRİNİN BİR-BİRİNƏ ÇEVRİLMƏSİNİN ŞƏRTLƏRİ VƏ QAYDASI

#### 2.1. Yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin bir-birinə çevrilməsi şərtləri

"Pozitiv fəlsəfə" əsərinin müəllifi, tanınmış fransız filosofu Ogüst Kontun fikrincə, hər bir konsepsiya yalnız o vaxt düzgün başa düşülə bilər ki, onun tarixi məlum olsun [118, 16]. Ogüst Kontun mövqeyi ilə razılaşıaraq, yaşayış sahələrinin qeyri-yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin yaşayış sahələrinə keçirilməsi məsələsi ilə bağlı tarixə ekskurs etdikdə görürük ki, Azərbaycan SSR-in 8 iyul 1982-ci il tarixli Mənzil Məcəlləsinə əsasən qeyri-yaşayış sahələri mənzil fonduna daxil deyildi və bu Məcəllənin "Yaşayış evlərinin və yaşayış sahələrinin qeyri-yaşayış evlərinə və qeyri-yaşayış sahələrinə keçirilməsi" adlanan 8-ci maddəsində deyilirdi: "Yaşamağa yararlı yaşayış evlərinin, dövlət və ictimai mənzil fondunun evlərində yaşamağa yararlı yaşayış sahələrinin qeyri-yaşayış evlərinə və qeyri-yaşayış sahələrinə keçirilməsinə, bir qayda olaraq yol verilmir. Müstəsna hallarda yaşayış evləri və yaşayış sahələri bu Məcəllənin 7-ci maddəsində göstərilən orqanların qərarı ilə qeyri-yaşayış evlərinə və qeyri-yaşayış sahələrinə keçirilə bilər.

İdarə və ictimai mənzil fondunun yaşayış evləri və yaşayış sahələri qeyri-yaşayış evlərinə və qeyri-yaşayış sahələrinə müvafiq nazirliklərin, dövlət komitələrinin, baş idarələrin və ictimai təşkilatların mərkəzi orqanlarının təklifləri ilə keçirilir".

Həmin Mənzil Məcəlləsinin "Yaşayış evlərinin və yaşayış sahələrinin mənzil fondundan çıxarılması" sərəlvhəli 7-ci maddəsində isə qeyd olunurdu ki, dövlət və ictimai mənzil fonduna məxsus yaşayış evlərinin vəzəyyəti Azərbaycan SSR Nazirlər Sovetinin müəyyən etdiyi müddətlərdə vaxtaşırı yoxlanılır.

Yaşamağa yararlı olmayan yaşayış evləri və yaşayış sahələri başqa məqsədlərlə istifadə üçün yenidən qurulur və ya belə evlər Naxçıvan MSSR Nazirlər Sovetinin, Dağlıq Qarabağ Muxtar Vila-

yəti Xalq Deputatları Soveti İcraiyyə Komitəsinin, rayon, şəhər (respublika tabeli şəhər) xalq deputatları Soveti icraiyyə komitəsinin qərarı ilə sökülür.

Qeyd olunan Məcəllənin 9-cu maddəsində göstərilirdi ki, kolxozlara məxsus yaşayış evləri və yaşayış sahələri qeyri-yaşayış evlərinə və qeyri-yaşayış sahələrinə kolxoz üzvlərinin ümumi yığıncığının və ya müvəkkillər yığıncığının qərarı ilə keçirilir.

8 iyul 1982-ci il tarixli Mənzil Məcəlləsinin 41-ci maddəsində yaşayış sahəsinə verilən tələblər bu cür əks olunmuşdu: “Yaşamaq üçün vətəndaşlara verilən yaşayış sahəsi həmin yaşayış məntəqəsinin şəraitinə müvafiq surətdə abad olmalı, müəyyən edilmiş sanitariya tələblərinə və texniki tələblərə cavab verməlidir.

Verilən yaşayış sahəsi həmin yaşayış məntəqəsində olmalıdır.

Avariya halında olan və çox köhnəlmiş evlərdə, zirzəmilərdə, baraklarda və yaşayış üçün yararsız digər tikililərdə, habelə sökülməli, əsaslı təmir edilməli yaxud qeyri-yaşayış evləri sırasına keçirilməli evlərdə boşalmış yaşayış sahəsinə vətəndaşların köçürülməsinə yol verilmir”.

Keçmiş Mənzil Məcəlləsinin 41-ci maddəsinə əsasən ev (yaşayış sahəsi) yenidən qurulub qeyri-yaşayış evinə çevrilməli olduqda vətəndaşlara başqa abad yaşayış sahəsi verilməklə onları dövlət və ictimai mənzil fondunun yaşayış evlərindən çıxarmaq olardı. 42-ci maddədə isə göstərilirdi ki, yaşayış sahəsinin yerləşdiyi ev dövlət ehtiyacları və ya ictimai ehtiyaclar üçün torpaq sahəsinin alınması ilə əlaqədar sökülməli, habelə ev (yaşayış sahəsi) yenidən qurulub qeyri-yaşayış evinə çevrilməli olduqda, həmin evdən (yaşayış sahəsindən) çıxarılan vətəndaşlara başqa abad yaşayış sahəsi torpaq sahəsinin ayrıldığı və ya yenidən qurulmalı olan evin (yaşayış sahəsinin) verildiyi dövlət, kooperativ təşkilatı və ya ictimai təşkilat tərəfindən verilir.

Evin sökülməsinin başqa hallarında həmin evdən çıxarılan vətəndaşlara digər abad yaşayış sahəsi sökülməli evin məxsus olduğu dövlət, kooperativ təşkilatı və ya başqa ictimai təşkilat tərəfindən, həmin təşkilatın digər yaşayış sahəsi verməsi mümkün ol-



maddədə isə yerli xalq deputatları Sovetinin icraiyyə komitəsi tərəfindən verilir.

Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsi Plenumunun 16 oktyabr 1992-ci il tarixli “Respublika məhkəmələri tərəfindən mənzil qanunvericiliyinin tətbiqi təcrübəsi haqqında” 16 oktyabr 1992-ci il tarixli 2 №-li Qərarının 1-ci bəndində yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə çevrilməsi ilə bağlı məsələlər də öz əksini tapmışdı. Həmin bənddə deyilirdi: “Məhkəmələr nəzərə almalıdırlar ki, onlar dövlət, ictimai və fərdi mənzil fondlarının evlərində kirayədarla kirayəçi, kirayəçilərlə, onların ailə üzvləri arasında yaranan mənzil mübahisələrini, vətəndaşlarla mənzil-tikinti kooperativləri arasında mənzil hüquq münasibətləri ilə əlaqədar yaranan mübahisələri və digər mənzil mübahisələrini, o cümlədən mənzil-tikinti kooperativlərinin özlərinin və ya vətəndaşlara mülkiyyət hüququ əsasında məxsus olan evlərin yaşayış sahəsini, həmçinin qeyri-yaşayış sahəsini və binasını özbaşına tutmuş şəxslərin çıxarılması ilə əlaqədar yaranan mübahisələri; həmin evlərin uçmaq təhlükəsi varsa, onlardan çıxarmağa; rayon (şəhər) icra hakimiyyəti orqanlarının qərarlarına əsasən sökülməli olan özbaşına tikilmiş evlərdən çıxarmağa; mülki-hüquqi öhdəliklərə əsaslanan (evin sökülməsi, əsaslı təmiri, evin qeyri-yaşayış sahəsinin binasına çevrilməsi və sairə əlaqədar) tələblər üzrə yaşayış sahəsinin verilməsinə; yaşayış sahəsi verilməsi üçün məlumat verilməklə müdiriyyətin və ya müvafiq ictimai təşkilatın orqanının həmkarlar ittifaqının birgə qərarı ilə verilmiş yaşayış sahəsinə rayon (şəhər) icra hakimiyyəti orqanı order verməkdən imtina etdikdə, order verilməsinə dair mübahisələri həll edir” [154].

Məlum olduğu kimi, Azərbaycan Respublikasının qüvvədə olan Mənzil Məcəlləsi bölmələrə, bölmələr fəsilərə, fəsilələr isə konkret maddələrə ayrılır. Həmin Məcəllənin 10.0.18-ci maddəsinə əsasən mənzil münasibətləri sahəsində dövlətin vəzifələrindən biri də müəyyən edilmiş qaydada yaşayış sahələrinin qeyri-yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin yaşayış sahələrinə keçirilməsi barədə qərar qəbul etməkdir.

Bildirməyi zəruri hesab edirik ki, fiziki və hüquqi şəxslərə məxsus yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin bir-birinə çevrilməsi hüququnun təmin olunmasında qanunçuluğun böyük rolu vardır. Çünki qanunçuluq insanın hüquq normalarında modelləşdirilmiş azadlığının realizəsidir. Onlarda nəzərdə tutulmuş rəngarəng sosial-iqtisadi, siyasi və şəxsi hüquqlar, azadlıqlar və vəzifələr yalnız fəaliyyətdə olan qanun rejimində ictimai həyatın gerçəkliyinə çevrilir. Əks halda onlar qanunverici hakimiyyətin xoş məramı olaraq qalırlar.

Qanunçuluq - subyektlərin öz iradəsini sərbəst ifadə etmək sahəsidir. Burada onlar hüquq normaları ilə qadağan olunmayan istənilən hərəkəti edə bilirlər. Başqa sözlə, bu, ictimai inkişafın obyektiv şəraiti ilə müəyyən olunan, qanunda ifadə olunmuş azadlıqdır [55, 244].

Professor V.S.Afanasyevin təbirincə, qanunçuluq dedikdə, ictimai münasibət iştirakçılarının hüquq normasına ciddi surətdə riayət və onları icra etməsi başa düşülür. Məhz bu, istənilən tarixi mərhələnin zaman və məkan şəraitindən asılı olmayaraq qanunçuluğa xas əlamətdir. Konkret tarixi şəraitlərdə bu mahiyyət konkret məzmunla zənginləşir və müvafiq formalar alır. Qanunçuluq bəyan edilir, əksər hallarda isə qanunvericilikdə ictimai münasibət subyektlərinə ünvanlanan hüquqi göstərişlərə riayət etmək tələbi prinsip kimi təsbit edilir.

Bununla bərabər, müxtəlif, o cümlədən dövlət məcburetmə tədbirləri səbəbindən qanunçuluq (hüquq normalarına riayət) konkret davranışda, sözügedən subyektlərin fəaliyyətində üzə çıxır, yəni onların fəaliyyət metodu olur. Nəticədə ictimai münasibət iştirakçılarının əksəriyyətinin hüquqi göstərişlərə riayət və onları icra etməsi ilə ifadə olunan ictimai həyat rejimi yaranır.

Beləliklə, qanunçuluğu bu cür müəyyənləşdirmək olar: o, ictimai münasibət iştirakçılarının hamısının (dövlət, onun orqanları, ictimai və digər təşkilatlar, əmək kollektivləri, vəzifəli şəxslər, vətəndaşlar - bir sözlə, istisnasız hamı) hüquq normalarına ciddi, əvəzsiz riayət etməsinin, onun icrasının prinsipi, metodu və rejimi

midir. Bu zaman "hüquq normasına hamı əməl etməlidir" prinsipi ideal qanunçuluq forması kimi çıxış edir [73, 254-255].

Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəllənin 3-cü fəslı yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə və qeyri-yaşayış sahəsinin yaşayış sahəsinə keçirilməsi məsələlərinə həsr olunmuşdur. Yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə və qeyri-yaşayış sahəsinin yaşayış sahəsinə keçirilməsi şərtləri həmin Məcəlləsinı 20-ci maddəsində öz əksini tapmışdır. Şərt ərəb mənşəli sözdür. Mənası bir şeyin var olması, həyata keçməsi üçün lazım olan amillər deməkdir [162]. Yaşayış sahəsi qeyri-yaşayış sahəsinə və qeyri-yaşayış sahəsi yaşayış sahəsinə keçirilərkən ictimai münasibətin bir növü olan hüquq münasibəti yaranır. Hüquq münasibətlərinin ilkin şərtləri isə hüquq normaları, hüquqi faktlar və hüquq subyektliyidir (hüququn subyektlərinin hüquq qabiliyyəti və fəaliyyət qabiliyyəti). Yalnız bütün 3 (üç) ilkin şərt olduqda hüquq münasibəti yaranar və fəaliyyət göstərə bilər.

Yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə və qeyri-yaşayış sahəsinin yaşayış sahəsinə keçirilməsi şərtlərini təhlil etməzdən öncə hüquq normasının, hüquqi faktların və hüquq subyektliyinin anlayışına nəzər yetirək.

“Norma” latın dilindən tərcümədə “qayda”, “nümunə” mənasını verir [179]. Hər bir normada ümumi davranış qaydaları vardır. Hüquq norması formal baxımdan hüquq başlanğıcını dövlətdən götürən normalar sistemidir. Başqa sözlə, hüquq, hüquq normalarından ibarətdir. Hüquq norması hüququn ilkin hüceyrəsidir.

Hüquq norması dövlət tərəfindən müəyyən edilən tipik ictimai münasibətlərin nümunəsidir (modelidir). O, insanların mümkün və lazımi davranışının sərhədlərini, konkret qarşılıqlı münasibətlərdə onların daxili və zahiri azadlıqlarının dərəcəsini müəyyən edir. Hüquq norması tənzimlənen ictimai münasibətlərin iştirakçılarının azadlığını iki mənada nəzərdə tutur:

Birincisi, subyektin iradəsinin bu və ya başqa davranış variantını şüurlu surətdə seçmək qabiliyyəti kimi (daxili azadlıq);

İkincisi, xarici aləmdə fəaliyyət göstərmək, müəyyən maraqlar güdmək və həyata keçirmək imkanı kimi (zahiri azadlıq).

Hüquq normasının səciyyəvi əlaməti ondan ibarətdir ki, hüquq norması dövlət tərəfindən müəyyən olunur və ya sanksiyalaşdırılır. Bu, rəsmi dövlət aktlarında təsbit edilən davranış modelidir [55, 160].

Hər hansı bir hüquq münasibətinin yaranması, dəyişməsi və xitam edilməsi hüquqi faktın meydana gəlməsi ilə bağlıdır. Bu hallar hüquq normalarının hipotezasında göstərilir. Onlar real həyatda yarandıqda, bu ya müəyyən subyektlərdə qarşılıqlı hüquq və vəzifələrin, yəni hüquq münasibətlərinin yaranmasına, ya bu hüquq münasibətlərinin (sözügedən hüquq və vəzifələrin həcmi və məzmunu, subyektlərin tərkibi) dəyişməsinə, ya da hüquq münasibətlərinin xitam olunmasına, yəni sözügedən hüquq və vəzifələrin xitamına gətirib çıxarır.

Beləliklə, nəticəsindən asılı olaraq hüquqi faktlar hüquqyaradıcı, hüquqdəyişdirici və hüquq xitamedici faktlara bölünə bilərlər.

Hüquq münasibəti iştirakçılarının iradəsi ilə bağlılığa görə hüquqi faktlar hüquqi hərəkətlərə və hüquqi hadisələrə bölünürlər.

Ümumiyyətlə, hərəkət – davranışın iradəvi aktları, insanların əməlləridir. Özünün gündəlik təcrübəsində insanlar saysız-hesabsız davranış aktlarına yol verirlər, lakin yalnız bu aktların hansısa hissəsini qanun hüquqi nəticələr ilə əlaqələndirir. Yalnız həmin davranış aktları hüquqi mənada hərəkət, yəni hüquqi hərəkətlər sayılacaqdır.

Bu cür hərəkətlər hüququayğun, yəni hüquqi göstərişlərə müvafiq, onları pozmayan və qeyri-hüquqi, yəni hüququn tələbinə müvafiq olmayan, onları pozan ola bilərlər.

Hüququayğun hərəkətlər öz növbəsində hüquqi aktlara və hüquqi əməllərə bölünürlər.

Hüquqi aktlar – o hərəkətlərdir ki, konkret hüquqi nəticənin (məsələn, yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə keçirilməsi barədə dövlət orqanının qərar qəbul etməsi) əldə olunması üçün törədilirlər. Hüquqi əməllər dedikdə, elə hüququayğun hərəkətlər başa düşülür ki, həmin hərəkətlər hüquqi məqsədlər güdmür, lakin obyektiv şəkildə iradədən və subyektin məqsədlərindən asılı olmayacaqdır.

raq hüquqi nəticələr doğururlar. Məsələn, ixtira nəticəsində alimin müəlliflik hüquqları yaranır [73, 224-225].

V.N.Xrapanyuk qeyd edir ki, hüquqi faktlar ictimai münasibətlərin nizamasalma təcrübəsi üçün böyük əhəmiyyətə malikdir. Müəyyən subyektin hüquq və vəzifələrinin tanınıb-tanınmaması müvafiq hüquqi faktın olub-olmamasından asılıdır. Ona görə də hüquqşünasın işində hüquqi faktların hərtərəfli tədqiqi və düzgün müəyyən edilməsi mühüm əhəmiyyətə malikdir. Bu da məhz hansı hüquq münasibətlərinin olmasını, onun iştirakçılarının konkret hansı hüquq və vəzifələri olmalı olduğunu aydınlaşdırmağa imkan verir [55, 224].

A.Y.Voroninin fikrincə, hüquqi faktlar hüquqi tənzimləmənin fəal ünsürü kimi çıxış edirlər [85, 17].

Mənzil hüququnda hüquqi faktlar yalnız mənzil hüquq münasibətlərinin deyil, eləcə də digər hüquq münasibətlərinin (mülki, vərəsəlik və s.) əmələ gəlməsinə, dəyişməsinə və xitam edilməsinə səbəb olduğu üçün hüququn digər sahələrində mövcud olan hüquqi faktlardan fərqlənir.

Qeyd etmək istərdik ki, Azərbaycan Respublikasının mənzil qanunvericiliyində hüquqi faktlara həsr edilmiş bölmə və ya fəsil öz əksini tapmamışdır.

Hüquq sybyektliyi isə şəxsin özəl xüsusiyyəti olaraq özündə aşağıdakı 3 (üç) elementi birləşdirir:

- ✓ hüquq qabiliyyəti, yəni subyektiv hüquqlara və hüquqi vəzifələrə malik olmaq qabiliyyəti;
- ✓ fəaliyyət qabiliyyəti, yəni öz fəaliyyəti ilə hüquq və vəzifələri əldə etmək, həyata keçirmək qabiliyyəti;
- ✓ delikt qabiliyyəti, yəni öz hərəkətlərinə görə hüquqi məsuliyyət daşıma qabiliyyəti.

Hüquq sybyektliyinin mühüm xüsusiyyəti onun dövlət təminatlığıdır. Hər bir subyektə hüquqlarını tam və maneəsiz realizə etməsi, habelə onun hüquq subyektliyini müəyyənləşdirən vəzifələrinin yerinə yetirmə imkanının yaradılması dövlət orqanlarının vəzifəsidir. Birləşmiş Millətlər Təşkilatı Baş Məclisinin 16 dekabr 1966-cı il tarixli, 2200A (XXI) nömrəli Qətnaməsi ilə qəbul edil-

miş, 53 maddədən ibarət olan Mülki və siyasi hüquqlar haqqında Beynəlxalq Paktın 16-cı maddəsində göstərilir ki, hər bir insan hərəda olmasından asılı olmayaraq, hüquq subyekti kimi qəbul edilmək hüququna malikdir [146].

Azərbaycan Respublikasının Mənzil Məcəlləsinin 20-ci maddəsində deyilir: “Yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə və qeyri-yaşayış sahəsinin yaşayış sahəsinə keçirilməsinə bu Məcəllənin və şəhərsalma haqqında qanunvericiliyin tələblərinin nəzərə alınması şərti ilə yol verilir.

Yaşayış sahəsindən qeyri-yaşayış sahəsinə keçirilən sahəyə gediş-gəliş yaşayış sahələrinə gediş-gəlişi təmin edən sahələrdən istifadə etmədən mümkün olmadıqda və ya belə gediş-gəlişi qurmağa texniki imkan olmadıqda, keçirilən sahə eyni zamanda, mənzilin tərkib hissəsi kimi qaldıqda, yaxud həmin sahənin mülkiyyətçisi və ya başqa şəxs tərəfindən daimi yaşayış yeri kimi istifadə edildikdə, habelə keçirilən sahəyə mülkiyyət hüquqları digər şəxslərin hüquqları ilə yüklü edilmiş olduqda (xeyrinə yüklülük qeydə alınmış şəxslərin yazılı razılığı olduğu hallar istisna olmaqla), yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə keçirilməsinə yol verilmir.

Çoxmənzilli binalarda mənzillərin qeyri-yaşayış sahələrinə keçirilməsinə o halda yol verilir ki, belə mənzil həmin binanın birinci mərtəbəsində yerləşsin. Digər mərtəbədə yerləşən mənzilin qeyri-yaşayış sahəsinə keçirilməsinə qeyri-yaşayış sahəsinə keçirilən mənzilin bilavasitə altında yerləşən sahələrin yaşayış sahələri olmadığı hallarda yol verilir.

Qeyri-yaşayış sahəsinin yaşayış sahəsinə keçirilməsinə o halda yol verilmir ki, belə sahə müəyyən edilmiş tələblərə cavab verməsin və ya bu sahənin müəyyən edilmiş tələblərə uyğunluğunu təmin etmək mümkün olmasın, yaxud bu sahəyə mülkiyyət hüquqları digər şəxslərin hüquqları ilə yüklü edildiyi halda xeyrinə yüklülük müəyyən edilmiş şəxslərin razılığı olmasın”.

Azərbaycan Respublikasının yeni Mənzil Məcəlləsi yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə və qeyri-yaşayış sahəsinin yaşayış sahəsinə keçirmək arzusunda olan şəxslərin hüquq və vəzifələrinin gercəkləşdirilməsinin ümumi sərhədlərini müəyyənləşdir-

mişdir. Həmin şəxslər qanunvericilikdə təsbit olmuş hüquqlarını öz mənafeləri üçün azad surətdə həyata keçirə bilərlər, lakin bu zaman onlar başqalarının hüquq və mənafeələrini pozmamalıdırlar. Şəxs ona verilmiş hüquq çərçivəsində hərəkət edərkən başqasına zərər vurursa, belə hərəkətlər hüquqa zidd sayılır və hüquqdan sui-istifadə adlanır. Hüquqdan sui-istifadə dedikdə, hüquqi və fiziki şəxslər hüquqlarını həyata keçirərkən başqa şəxsə və ya şəxslərə birbaşa və ya dolaylı zərər vurmaı nəzərdə tutulur.

Oxşar mövqe, həmçinin Avropa Birliyinin Ədalət Məhkəməsi (1952-ci ildə yaradılmış bu məhkəmə Avropa İttifaqı qanunları ilə bağlı məsələlərə yekun baxılma orqanıdır. Məhkəmə Avropa Birliyi qanunlarının bütün üzv dövlətlərdə bərabər tətbiqini təmin edir və Lüksemburq şəhərində yerləşir. Məhkəmə üzv dövlətlərin sayı qədər hakimlərdən ibarətdir) [142] tərəfindən ifadə edilmişdir. Belə ki, həmin Məhkəmənin Centros Ltd. Erhvervs-og Selskabsstyrelsenə qarşı iş üzrə 9 Mart 1999-cu il tarixli Qərarında Roman-german hüquq sistemi olan üzv Dövlətlərin qanunvericilik təcrübəsi nəzərə alınmaqla göstərilmişdir ki, şəxs ona verilən hüququ qanunverici tərəfindən bu hüquq verilərkən nəzərdə tutulan məqsəddə zidd olaraq başqalarına zərər vurmaqla qeyri-bərabər fayda əldə etmək üçün ağılabatmayan tərzdə həyata keçirirsə, o, bu hüququndan sui-istifadə etmiş olur. Bu mənada həyata keçirilən səlahiyyətlərə qoyulmuş məhdudiyyətin ölçüsü olan hüquqdan sui-istifadənin qadağan olunmasının ümumi prinsipi mütənasiblik (tarazlıq) prinsipi ilə oxşar cəhətlərə malikdir [147].

Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 1.1-ci maddəsinə əsasən, “Mülki Məcəllənin məqsədi üçüncü şəxslərin hüquqlarına xələl gətirmədən mülki dövriyyənin azadlığını onun iştirakçılarının bərabərliyi əsasında təmin etməkdir”. Bu maddənin məzmunundan aydın olur ki, mülki dövriyyə iştirakçılarının hüquq bərabərliyi dövlət tərəfindən bütün vətəndaşlar üçün bərabər hüquq qabiliyyətinin, hüquqi şəxslər üçün isə onların fəaliyyət məqsədlərinə uyğun hüquq qabiliyyətinin tanınmasıdır. Mülki hüquq münasibətlərinin iştirakçısına başqa iştirakçıya münasibətdə hakimiyyət səlahiyyəti verilə bilməz.

Yaşayış sahəsinin və qeyri-yaşayış sahəsinin mülkiyyətçiləri Azərbaycan Respublikası qanunvericiliyinin müəyyən etdiyi qaydada həmin sahələrin quruluşunda dəyişikliklər etmək, onları müasirləşdirmək, yenidən qurmaq, habelə cari və ya əsaslı təmir etmək hüququna malikdirlər. Cari təmir yaşayış sahəsinin və ya qeyri-yaşayış sahəsinin normal vəziyyətə salınması, daha dəqiq desək, normal vəziyyətdə saxlanması üçün zəruri olan təkrar işlərin mütəmadi surətdə aparılmasından ibarətdir. Həmin sahələrin istismarı nəticəsində çıxan ayrı-ayrı zədələnmələr cari təmir vasitəsilə aradan qaldırılır.

Əsaslı təmir, adətən, yaşayış sahəsinin və ya qeyri-yaşayış sahəsinin ayrı-ayrı konstruksiya elementlərinin tam və ya qismən dəyişdirilməsi və onun layihə quruluşunun bərpa edilməsi ilə bağlı olur. Amma qeyd olunan sahələlərin müasirləşdirilməsi, yenidən qurulması və xarici görünüşlərində dəyişikliklər edilməsi şəhərin (rayonun) memarlıq ansamblına xələl gətirməməlidir.

Bununla belə, göstərmək istərdik ki, yaşayış sahəsinin və qeyri-yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisi tərəfindən Azərbaycan Respublikası qanunvericiliyinin müəyyən etdiyi qaydada həmin sahənin quruluşunda dəyişikliklər edilməsi bu sahələrin bir-birinə çevrilməsi demək deyildir.

Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 20-ci maddəsinin məzmunundan aydın olur ki, yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə və qeyri-yaşayış sahəsinin yaşayış sahəsinə keçirilməsi üçün şəhərsalma haqqında qanunvericiliyin tələbləri nəzərə alınmalıdır. Azərbaycan Respublikasının şəhərsalma və tikinti qanunvericiliyi isə Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasından, Azərbaycan Respublikasının tərəfdar çıxdığı beynəlxalq müqavilələrdən, Azərbaycan Respublikasının Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsindən və digər normativ hüquqi aktlardan ibarətdir.

Azərbaycan Respublikası Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsinin 4-cü maddəsinə görə şəhərsalma və tikinti fəaliyyəti sahəsində dövlət siyasətinin məqsədi ərəzilərin və yaşayış məntəqələrinin sosial-iqtisadi inkişafının təmin edilməsindən, fərdi maraqların qorunmasından, insanların həyatına, sağlamlığına, əmlakına, həmçi-



nin dövlətin əmlak maraqlarına təhlükə yaranmasının və ya zərər vurulmasının qarşısının alınmasından, ekoloji təhlükəsizliyin və ətraf mühitin mühafizəsinin təmin edilməsindən, tarix və mədəniyyət abidələrinin qorunmasından ibarətdir.

Şəhərsalma və tikinti fəaliyyəti sahəsində dövlət siyasətinin əsas istiqamətlərindən biri mənzil fondunun inkişaf strategiyasının müəyyən edilməsidir. Şəhərsalma və tikinti fəaliyyəti sahəsində dövlət siyasəti əsasnamələrinə uyğun olaraq Azərbaycan Respublikasının Fövqəladə Hallar Nazirliyi, Azərbaycan Respublikasının Dövlət Şəhərsalma və Arxitektura Komitəsi və yerli icra hakimiyyəti orqanları tərəfindən həyata keçirilir.

“Azərbaycan Respublikasının Fövqəladə Hallar Nazirliyi haqqında Əsasnamə” Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2006-cı il 19 aprel tarixli 394 nömrəli Fərmanı ilə [156], “Azərbaycan Respublikasının Dövlət Şəhərsalma və Arxitektura Komitəsi haqqında Əsasnamə” Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2007-ci il 19 noyabr tarixli 647 nömrəli Fərmanı ilə [155], “Yerli icra hakimiyyətləri haqqında Əsasnamə” isə Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2012-ci il 6 iyun tarixli 648 nömrəli Fərmanı ilə təsdiq edilmişdir [157].

Bildirmək istədik ki, Rusiya Federasiyasının 29 dekabr 2004-cü il tarixli Mənzil Məcəlləsinin “Yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə və qeyri-yaşayış sahəsinin yaşayış sahəsinə keçirilməsi şərtləri” adlanan 22-ci maddəsinin məzmunu Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 20-ci maddəsinin məzmunu ilə təxminən eynidir [91]. Amma Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 20-ci maddəsindən fərqli olaraq Rusiya Federasiyası Mənzil Məcəlləsinin 22-ci maddəsində göstərilir ki, sosial təyinatlı evdə yerləşən yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə keçirilməsinə, eləcə də dini fəaliyyətin həyata keçirilməsi üçün yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə keçirilməsinə yol verilmir. Fikrimizcə, Rusiya Federasiyasının müsbət təcrübəsindən yararlanaraq, Azərbaycan Respublikasında sosial kirayə müqaviləsi əsasında verilən yaşayış sahələrinin qeyri-yaşayış sahəsinə keçirilməsinin qadağan olunması məqsədəuyğun olardı. Çünki sosial kirayə müqavilə-

lələri əsasında Azərbaycan Respublikasının Mənzil Məcəlləsi ilə və digər qanunvericilik aktları ilə müəyyən edilmiş əsaslarla yaşayış sahələrinə ehtiyacı olan hesab edilən aztəminatlı vətəndaşlara dövlət və ya bələdiyyə mənzil fondunun yaşayış sahələri verilir. Azərbaycan Respublikasının Mənzil Məcəlləsinin 50.1-ci maddəsinə əsasən, aşağıdakı vətəndaşlar sosial kirayə müqaviləsi əsasında verilən yaşayış sahələrinə ehtiyacı olan hesab edilir:

✓ sosial kirayə müqaviləsinə əsasən kirayəçi və ya sosial kirayə müqaviləsi əsasında kirayəçinin ailə üzvləri və ya yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisi və ya yaşayış sahəsi mülkiyyətçisinin ailə üzvləri olmayan vətəndaşlar;

✓ sosial kirayə müqaviləsinə əsasən kirayəçi və ya sosial kirayə müqaviləsi əsasında kirayəçinin ailə üzvləri və ya yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisi və ya yaşayış sahəsi mülkiyyətçisinin ailə üzvləri olan və uçot normasından az ailə üzvlərinin adambaşına düşən yaşayış sahəsinin ümumi sahəsi ilə təmin olunan vətəndaşlar;

✓ yaşayış sahələri üçün müəyyən edilmiş tələblərə cavab verməyən sahələrdə yaşayan vətəndaşlar;

✓ bir neçə ailənin yaşadığı mənzildə yaşayan sosial kirayə müqaviləsinə əsasən kirayəçi, kirayəçinin ailə üzvləri, yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisi, mülkiyyətçinin ailə üzvləri olan vətəndaşlar (əgər ailənin tərkibində ağır xroniki xəstəliyə düşər olmuş xəstə varsa, bu da bir mənzildə onunla yaşamağı mümkünsüz edirsə və həmin vətəndaşların sosial kirayə müqaviləsi ilə verilən və ya mülkiyyət hüququ əsasında onlara məxsus olan digər yaşayış sahəsi yoxdursa).

Yuxarıda göstərilən fikirləri rəhbər tutaraq təklif edirik ki, Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 20.2-ci maddəsinə bu məzmununda cümlə əlavə edilsin: “Həmçinin sosial kirayə müqaviləsi əsasında verilən yaşayış sahələrinin qeyri-yaşayış sahəsinə keçirilməsinə yol verilmir”.

Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 20.2-ci maddəsinin tələblərinə görə yaşayış sahəsindən qeyri-yaşayış sahə-

sinə keçirilən sahəyə mülkiyyət hüquqları digər şəxslərin hüquqları ilə yüklü edilmiş olduqda (xeyrinə yüklülük qeydə alınmış şəxslərin yazılı razılığı olduğu hallar istisna olmaqla), yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə keçirilməsinə yol verilir.

Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 138-ci maddəsinə uyğun olaraq əşyanın yüklülüüyü - qanun və ya əqd əsasında əşyaya mülkiyyət hüququnun hər hansı formada məhdudlaşdırılmasıdır. Hüququn yüklülüüyü - qanun və ya əqd əsasında mülki hüquqların və ya tələblərin hər hansı formada məhdudlaşdırılmasıdır.

Göründüyü kimi, şəxsin yaşayış sahəsi üzərində mülkiyyət hüququ olsa belə, həmin sahə digər şəxslərin hüquqları ilə yüklü edilmiş olduğu hallarda mülkiyyətçinin qeyd olunan sahəni qeyri-yaşayış sahəsinə keçirmək hüququ məhdudlaşdırılmışdır. Buraya yaşayış sahəsinin ipotekasını aid etmək olar. Qanunla ipoteka ilə yüklü edilmiş yaşayış sahəsi üzərində mülkiyyətçinin hüququ məhdudlaşır və belə yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə keçirilməsi ipoteka saxlayanın razılığından, yəni xeyrinə yüklülük qeydə alınmış şəxsin (şəxslərin) razılığından asılı olur.

Həmçinin Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 20.4-cü maddəsinin məzmunundan aydın olur ki, mülkiyyət hüquqları digər şəxslərin hüquqları ilə yüklü edilmiş qeyri-yaşayış sahəsinin yaşayış sahəsinə keçirilməsi xeyrinə yüklülük qeydə alınmış şəxsin (şəxslərin) razılığından asılıdır.

Əqdlərdə razılıqla bağlı bildirmək istərdik ki, hüquqi nəticə doğurmaq üçün üçüncü şəxsin razılıq verməsindən asılı olan əqdlərdə həmin şəxsin verdiyi razılıq hüquqi fakt kimi tərəflər üçün mülki hüquq və vəzifələr yaradır. Bu cür razılığın verilməsi müəyyən məqsədə xidmət edir. Birincisi, razılıq ziyana düşməməkdən ötrü əqd subyektlərinin mənafeyi üçün verilir.

Köhnə qanunvericilik əqdlərdə razılığın müəyyən fraqmentlərini nəzərdə tuturdu. Amma həmin qanunvericiliyə görə, əqdlərdə razılıq müstəqil konstruksiya sayılmırdı. Mövcud qanunvericilik isə Almaniyanın qanunvericilik ənənəsinə uyğun olaraq, onu müstəqil konstruksiya hesab edir. Almaniya Mülki Qanunnaməsinin 182-185-ci paragrafları əqdlərdə razılıq üzrə münasibətlərin

tənziplənməsinə həsr edilmişdir [89, 35]. Almaniya sivilistika doktrinasına görə, razılıq hüquqi əqdin hissəsi yox, onun etibarlı olmasını şərtləndirən zəruri elementdir (“condicio curis” - qanuni şərt). O, birtərəfli iradə ifadəsidir. Özü də o, başqa tərəfin qəbul etməsi tələb olunan iradə ifadəsidir [135, 325]. Ona görə də razılıq həm bir tərəfin, həm də digər tərəfin qarşısında (ünvanı üzrə) ifadə edilə bilər. Əqdlərdə razılıq dedikdə, əqddə iştirak etməyən üçüncü şəxsin əqdin bağlanmasına icazə verməsi başa düşülür. O, əqdin bağlanması prosesinin əlavə mərhələsidir. “Əqdlərdə razılıq” və “əqdlərdə icazə” eyni mənalı anlayışlardır” [2, 778-779].

S.N.Kasatkinin təbirincə, razılıq öz təbiətinə görə mülki-hüquqi yuridik aktdır, çünki mülki dövriyyə münasibətləri üçün hüquqi əhəmiyyət daşıyır [94, 10]. D.V.Ştikov hesab edir ki, razılığın olmaması həlli mümkün olmayan münaqişə yaradır [134, 3]. Y.V.Dyatovun fikrincə, əqdin bağlanması üçün qanunda, müqavilədə, təsis sənədlərində nəzərdə tutulmuş üçüncü şəxsin razılığı əqddə tərəf olmayan mülki hüquq subyektinin (fiziki şəxsin, hüquqi şəxsin) mülki-hüquqi əqdin bağlanmasına istiqamətlənən iradəvi hərəkətidir. Hüquqi tərkibin ünsürü olan razılıq müstəqil hüquqi fakt deyil [90, 10]. Y.A.Vorobyevanın qənaətinə görə, əqdin bağlanması üçün razılıq verilməsi həmin əqdin etibarlı olmasının zəruri şərtidir [84, 45].

Beləliklə, bu yarıfəsildə aparılmış tədqiqatlar aşağıdakı nəticələrə gəlməyə imkan verir.

1) Mənzil hüququnda hüquqi faktlar yalnız mənzil hüquq münasibətlərinin deyil, eləcə də digər hüquq münasibətlərinin (mülki, vərəsəlik və s.) əmələ gəlməsinə, dəyişməsinə və xitam edilməsinə səbəb olduğu üçün hüququn digər sahələrində mövcud olan hüquqi faktlardan fərqlənir. Azərbaycan Respublikasının mənzil qanunvericiliyində hüquqi faktlara həsr edilmiş bölmə və ya fəsil öz əksini tapmamışdır.

2) Fikrimizcə, Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 20.2-ci maddəsinə bu məzmununda cümlənin əlavə edilməsi məqsədəuyğun olardı: “Həminin sosial kirayə müqaviləsi əsasında

verilən yaşayış sahələrinin qeyri-yaşayış sahəsinə keçirilməsinə yol verilmir”.

## **2.2. Yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin bir-birinə çevrilməsi qaydası**

“Qayda” ərəb mənşəli söz olub lüğəti mənası “bir şeyin yerinə yetirilməsi üçün müəyyən üsullar göstərən qərar” [168], “çevrilmə” isə fars mənşəli söz olub lüğəti mənası “başqa hala salınmaq”, “başqa şəkllə salınmaq” [164] deməkdir. Yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin bir-birinə çevrilməsinin hüquqi qaydası Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 21-ci maddəsində əks olunmuşdur. Hüquq qaydası - hüquq normalarının tələblərinin bütün hüquq subyektləri tərəfindən dəqiq və tam həyata keçirilməsi nəticəsində bərqərar olan ictimai münasibətlər sistemidir. Hüquq qaydası cəmiyyətin müasir sivilizasiyalı həyatının real əsasını təşkil edir. Hüquq qaydası şəraitində iqtisadiyyat səmərəli işləyir, qanunverici, icraedici və məhkəmə hakimiyyətlərinin fəaliyyətlərində uyğunluq əldə olunur, müxtəlif ictimai və xüsusi təşkilatların fəallığı təmin olunur, insan azadlığına real təminat verilir, insanın maddi və mənəvi ehtiyacları maksimum səviyyədə ödənilir. Hüquq qaydasının formalaşmasında ictimai münasibətlərin hüquqi nizamlaşdırılması mexanizminin bütün ünsürləri iştirak edir. Onların səbəb-nəticə əlaqələri cəmiyyətin hüquqi həyatının əsasını təşkil edir və nəticə etibarilə hüquq qaydasının bərqərar olmasına gətirib çıxarır. Hüquq qaydasının şərtləri aşağıdakılardır:

- hüquq normaları;
- hüquq münasibətləri;
- hüquq və vəzifələrin realizə aktları.

Hüquq normaları hüquq qaydasının normativ şərtidir, hüquqi nizamlaşdırılması mexanizminin “ideal” hüquq qaydası modelini yaradan ilkin həlqəsidir.

Hüquq münasibətləri qanunvericinin nəzərdə tutduğu ideal hüquq qaydasından ictimai münasibətlərin iştirakçılarının hüquq normalarında nəzərdə tutulan konkret mümkün və ya lazımi davra-

nışların bərqərar olmasına keçidi təmin edən hüquqi nizaməsalma mexanizmi ünsürüdür. Bu mərhələdə hüququn nizaməsalma mexanizminə hüquq münasibətləri subyektlərinin mümkün və lazımı davranışına təminat verməli olan qanunçuluq qoşulur.

Hüquq və vəzifələrin realizə aktları hüquq qaydasının sonuncu şərtidir. Qanunçuluq rejimi şəraitində hüquq münasibətləri iştirakçılarının hüquq və vəzifələri onların davranışında real həyata keçirilir, öz məqsədlərinə çatır və beləliklə, hüquq qaydasını təşkil edən ictimai münasibətlər sisteminə keçir.

Hüquq qaydasının məzmununu subyektlərin hüququayğun davranışı təşkil edir [55, 242].

Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 21-ci maddəsinə əsasən yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə və qeyri-yaşayış sahəsinin yaşayış sahəsinə keçirilməsi üçün yerli icra hakimiyyəti orqanının qərarı tələb olunur. Həmçinin “Yerli icra hakimiyyətləri haqqında” Əsasnamənin 4.9.11-ci və 4.11.6-cı bəndlərində göstərilir ki, Azərbaycan Respublikasının Mənzil Məcəlləsi ilə müəyyən edilmiş qaydada yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə və qeyri-yaşayış sahəsinin yaşayış sahəsinə keçirilməsi barədə qərar qəbul etmək və balansında olan qeyri-yaşayış fondunun əsaslı təmirini təşkil etmək yerli icra hakimiyyəti başçısının səlahiyyətinə aiddir.

Qanunvericiliyə uyğun olaraq yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə və qeyri-yaşayış sahəsinin yaşayış sahəsinə keçirilməsi üçün müvafiq sahənin mülkiyyətçisi və ya onun tərəfindən səlahiyyət verilmiş şəxs keçirilən sahənin yerləşdiyi rayonun (şəhərin) və ya şəhər rayonunun icra hakimiyyəti başçısına ərizə ilə müraciət etməlidir. Ərizədə yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə keçirilməsinin məqsədləri göstərməlidir. Ərizəyə aşağıdakı sənədlər əlavə olunmalıdır:

- keçirilən sahə üzərinə hüquqları müəyyənləşdirən sənədlər (əslə və ya notariat qaydasında təsdiqlənmiş surəti);
- keçirilən sahənin texniki təsviri göstərilməklə planı (keçirilən sahə yaşayış sahəsi olduqda onun texniki pasportu);
- keçirilən sahənin yerləşdiyi binanın mərtəbəli planı.

Rayon (şəhər) və ya şəhər rayonunun icra hakimiyyəti yuxarıda göstərilən sənədlərdən başqa, digər sənədlər tələb edə bilməz. Rayon (şəhər) və ya şəhər rayonunun icra hakimiyyəti tərəfindən ərizəçiyə sənədlərin qəbul edilməsi barədə onların siyahısı, qəbul edilmə tarixi göstərilməklə qəbz verilir.

Sahənin keçirilməsi və ya ondan imtina haqqında qərar sahənin keçirilməsini həyata keçirən rayon (şəhər) və ya şəhər rayonunun icra hakimiyyəti tərəfindən təqdim edilmiş müvafiq ərizənin və digər sənədlərin baxılmasının nəticələri əsasında göstərilən sənədlərin təqdim edildiyi gündən 30 (otuz) gündən gec olmayaraq qəbul edilməlidir.

Sahənin keçirilməsini həyata keçirən rayon (şəhər) və ya şəhər rayonunun icra hakimiyyəti sahənin keçirilməsi və ya ondan imtina haqqında qərar qəbul etdiyi gündən üç iş günündən gec olmayaraq göstərilən qərarlardan birinin qəbul edilməsini təsdiqləyən sənədi ərizəçiyə təqdim edir və ya ərizədə göstərilən ünvana göndərir. Həmin sənədin forma və məzmunu Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin "Yaşayış sahəsinin (qeyri-yaşayış sahəsinin) qeyri-yaşayış sahəsinə (yaşayış sahəsinə) keçirilməsi (keçirilməsindən imtina) haqqında bildirişin forması və məzmunu" adlanan 25 dekabr 2009-cu il tarixli, 200 nömrəli Qərarı ilə təsdiq edilmişdir [172]. Bu Qərarla Azərbaycan Respublikasının Mənzil Məcəlləsi rəhbər tutularaq qeyd olunur ki, sahənin keçirilməsini həyata keçirən orqan ərizəçiyə həmin sənədi verməklə və ya göndərməklə yanaşı, qəbul edilmiş qərar barədə barəsində qərar qəbul edilən sahəyə bitişik olan sahələrin mülkiyyətçilərini məlumatlandırır.

Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 25 dekabr 2009-cu il tarixli Qərarında həmçinin bildirilir ki, keçirilən sahənin yaşayış və ya qeyri-yaşayış sahəsi kimi istifadə edilməsini təmin etmək üçün həmin sahədə yenidənqurma və (və ya) yenidən planlaşdırma və ya digər işlərin aparılması zəruri olan hallarda yuxarıda göstərilən sənəddə belə işlərin aparılmasına dair tələblər, aparılması zəruri olan digər işlərin siyahısı göstərilməlidir.

Əgər keçirilən sahədə yenidənqurma və (və ya) yenidən planlaşdırma və (və ya) digər işlərin görülməsi tələb edilmirsə,

Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 25 dekabr 2009-cu il tarixli Qərarı ilə təsdiq edilmiş formada rayon (şəhər) və ya şəhər rayonunun icra hakimiyyəti tərəfindən verilən müsbət qərara dair sənəd sahənin keçirilməsini təsdiq edir və həmin sahənin yaşayış və ya qeyri-yaşayış sahəsi kimi istifadə edilməsi üçün əsasdır.

Sahənin yaşayış və ya qeyri-yaşayış sahəsi kimi istifadə edilməsi üçün yenidənqurma və (və ya) yenidən planlaşdırma və (və ya) digər işlərin görülməsi tələb edilsə, ərizə ilə bağlı Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 25 dekabr 2009-cu il tarixli Qərarı ilə təsdiq edilmiş formada rayon (şəhər) və ya şəhər rayonunun icra hakimiyyəti tərəfindən verilən müsbət qərara dair sənəd, həmin sənəddə nəzərdə tutulmuş müvafiq yenidənqurma və (və ya) yenidən planlaşdırma və (və ya) siyahısı göstərilən digər işlərin ərizəçi tərəfindən görülməsi üçün əsasdır.

Sahənin yaşayış və ya qeyri-yaşayış sahəsi kimi istifadə edilməsi üçün həyata keçirilən yenidənqurma və (və ya) yenidən planlaşdırma və (və ya) digər işlərin başa çatması sahənin keçirilməsini həyata keçirən rayon (şəhər) və ya şəhər rayonunun icra hakimiyyəti tərəfindən yaradılan qəbul komissiyasının aktı ilə təsdiqlənir.

Yenidənqurma və (və ya) yenidən planlaşdırma və (və ya) digər işlərin bitməsini (sona çatmasını) təsdiqləyən qəbul komissiyasının aktı sahənin keçirilməsini həyata keçirən rayon (şəhər) və ya şəhər rayonunun icra hakimiyyəti tərəfindən dövlət kadastr uçotunun aparılması məqsədi ilə daşınmaz əmlakın dövlət reyestrini aparan orqana göndərməlidir. Qəbul komissiyasının aktı sahənin keçirilməsinin başa çatmasını təsdiqləyir və keçirilmiş sahənin yaşayış və ya qeyri-yaşayış sahəsi kimi istifadə edilməsi üçün əsasdır.

Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 21.10-cu maddəsinin tələblərinə görə, keçirilmiş sahə yaşayış və ya qeyri-yaşayış sahəsi kimi istifadə edilərkən yanğın təhlükəsizliyi, sanitariya-gigiyena, ekoloji və qanunvericiliklə nəzərdə tutulmuş digər tələblərə, o cümlədən, çoxmənzilli binalarda qeyri-yaşayış sahələrinin istifadəsinə dair tələblərə riayət olunmalıdır.



Yanğın təhlükəsizliyi, sanitariya-gigiyena və ekoloji tələblərlə bağlı normativ hüquqi aktlara nəzər yetirək. 36 maddədən ibarət “Yanğın təhlükəsizliyi haqqında” 10 iyun 1997-ci il tarixli Azərbaycan Respublikasının Qanununda [74] və Azərbaycan Respublikası Daxili İşlər Nazirliyinin Baş Dövlət Yanğın Təhlükəsizliyi İdarəsi (Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 16 dekabr 2005-ci il tarixli Sərəncamına əsasən, Azərbaycan Respublikasının Fövqəladə Hallar Nazirliyi yaradılmış və Azərbaycan Respublikası Daxili İşlər Nazirliyinin Baş Dövlət Yanğın Təhlükəsizliyi İdarəsi həmin nazirliyin tabeliyinə verilmişdir [54]. “Azərbaycan Respublikasının Fövqəladə Hallar Nazirliyi haqqında Əsasnamənin, nazirliyin strukturunun və işçilərinin say həddinin təsdiq edilməsi barədə” Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2006-cı il 19 aprel tarixli Fərmanı əsasında Fövqəladə Hallar Nazirliyi strukturunda həmin idarə yenidən təşkil edilmiş və Dövlət Yanğımdan Mühafizə Xidməti yaradılmışdır) [30] tərəfindən 06 may 2002-ci il tarixdə təsdiq edilmiş “Fərdi qarajlar, mehmanxana, yataqxana, yaşayış evləri və inzibati binalar üçün yanğın təhlükəsizliyi Qaydaları”nda həm yaşayış, həm də qeyri-yaşayış binalarının yanğın təhlükəsizliyi tam təfəssilatı ilə öz əksini tapmışdır [53]. Məsələn, “Yanğın təhlükəsizliyi haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun “Yanğın təhlükəsizliyinin təmin edilməsi tədbirlərinin planlaşdırılması” sərəlvhəli 26-cı maddəsində deyilir: “Azərbaycan Respublikasının, şəhərlərin, rayonların və digər yaşayış məntəqələrinin, icra hakimiyyəti orqanlarının, müəssisələrin iqtisadi və sosial inkişafı proqramlarında yanğın təhlükəsizliyinin təmin edilməsi, yanğından mühafizənin bazasının inkişaf etdirilməsi və təkmilləşdirilməsi tədbirləri nəzərdə tutulmalıdır”.

“Fərdi qarajlar, mehmanxana, yataqxana, yaşayış evləri və inzibati binalar üçün yanğın təhlükəsizliyi Qaydaları”nın 2.2.7.15-ci bəndinə əsasən, yaşayış sahələrini qeyri-yaşayış sahələrdən ayıran yanğına qarşı arakəsmələrdə (divarlarda) mühafizə olmayan açıq oyuqların quraşdırılması yanğın təhlükəsizliyinin əsas tələblərindən biridir.

Sahibkarlıq subyektindən asılı olmayaraq yanğın təhlükə-

sizliyi Qaydaları yaşayış evləri, yataqxanalar, mehmanxanalar, inzibati binalar, eləcə də kooperativ və fərdi qarajlar üçün nəzərdə tutulmuşdur.

Fərdi və tikinti yaşayış kooperativlərindən başqa yaşayış binalarında yanğın təhlükəsizliyinin təmin olunması işində məsuliyyət mənzil-istismar təşkilatlarının öhdəsinə düşür. Mehmanxanaların, yataqxanaların, eləcə də digər inzibati binalarda yanğın təhlükəsizliyi işində əsas məsuliyyət yalnız bina rəhbərliyinin öhdəsinə olur.

“Fərdi qarajlar, mehmanxana, yataqxana, yaşayış evləri və inzibati binalar üçün yanğın təhlükəsizliyi Qaydaları”n birinci bəndində bu müddəə tam və müfəssəl şəkildə öz əksini tapmışdır: “Tikinti-yaşayış kooperativlərinə məxsus yaşayış binalarının yanğın təhlükəsizliyinin təmin olunmasında məsuliyyət həmin kooperativlərin sədrələrinin üzərinə düşür.

Şəxsi evlərin, qarajların, həyətyanı tikililərin yanğın təhlükəsizliyinin təmin olunmasında məsuliyyət onların sahiblərinin üzərinə düşür.

Yaşayış mənzillərinin yanğın təhlükəsizliyinin təmin olunmasında məsuliyyət mənzil sakinlərinin üzərinə düşür.

Kooperativ və fərdi qarajların yanğın təhlükəsizliyinin təmin olunmasında, məsuliyyət kooperativ sədrələrinin və sahibkarların üzərlərinə düşür.

Mənzil-istismar sahələrinin, yataqların, inzibati binaların və digər təşkilatların müvafiq vəzifəli şəxsləri, eləcə də mühəndis-texniki xidmətləri həmin binaların avtomatik yanğınsöndürmə, tüstü xaric edən və yanğına qarşı su təchizatının texniki vəziyyətinə görə məsuliyyət daşıyırlar”.

Müştərək sahibkarlığa malik olan yaşayış binaları mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin nizamnaməsinə müvafiq olaraq həll edilən məsələlər cəmiyyət iştirakçılarının səsverməsi yolu ilə həll olunur.

Keçirilmiş sahə yaşayış və ya qeyri-yaşayış sahəsi kimi istifadə edilərkən həmçinin sanitariya-gigiyena qaydalarına riayət etmək olduqca önəmlidir. Çünki əhalinin sanitariya-epidemioloji sa-

lamatlığı ictimai sağlamlığın və insanların yaşayış mühitinin e  bir halıdır ki, bu mühitin amilləri insan orqanizminə təhlükəli və zərərli təsir göstərmir və insanın həyat fəaliyyəti u c n  lveriŐli Ő rait vardır. Dövlət orqanları və ictimai birliklər, tabeliyindən v  mülkiyyət formasından asılı olmayaraq müəssisələr, t Őkilatlar v  idarələr, vəzifəli Ő xsl r v  v t ndaŐlar tərəfindən fəaliyyətlərinin tərkib hissəsi kimi sanitariya qaydalarına v  normalarına, gigiyena normativlərinə əməl edilməsi vasitəsilə Azərbaycan Respublikası əhalisinin sanitariya-epidemioloji salamatlığı təmin olunur. Sanitariya normaları və qaydaları, gigiyena normativləri dedikdə, ətraf mühit amillərinin insan u c n təhlükəsizliyi və ya z r rsizliyi meyarlarını və insanın həyat və fəaliyyəti u c n  lveriŐli Ő rait yaradılması tələblərini müəyyən edən normativ aktlar baŐa d Ő l r.

41 maddədən ibarət olan "Sanitariya-epidemioloji salamatlıq haqqında" 10 noyabr 1992-ci il tarixli Azərbaycan Respublikası Qanununun 5-ci maddəsinə əsasən, Azərbaycan Respublikasının v t ndaŐları indiki v  gələcək nəsillərin səhhətinə mənfi təsir göstərməyən və onların sanitariya-epidemioloji salamatlığını təmin edən  lveriŐli ətraf mühitdə yaŐamaq hüququna malikdirlər.

Həmin Qanunun 11-ci maddəsində qeyd olunur ki, dövlət orqanları, ictimai birliklər, müəssisələr, t Őkilatlar, idarələr, vəzifəli Ő xsl r v  v t ndaŐlar təsdiq edilmiŐ sanitariya normalarına v  qaydalarına, gigiyena normativlərinə əməl etməlidirlər.

"Sanitariya-epidemioloji salamatlıq haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 19-cu maddəsinin tələblərinə görə, yaŐayış u c n mənzil sahəsi verən dövlət orqanları, ictimai birliklər, müəssisələr, t Őkilatlar, idarələr v  v t ndaŐlar sakinləri mənzil sahəsinə k c r rk n qüvvədə olan sanitariya tələblərini yerinə yetirməlidirlər [72].

" halinin radiasiya təhlükəsizliyi haqqında" 30 dekabr 1997-ci il tarixli Azərbaycan Respublikası Qanununun 9-cu maddəsinin 1-ci və 2-ci hissələrində göstərilir ki, radiasiya təhlükəsizliyinin təmin edilməsi sahəsində dövlət normalaŐdırılması sanitariya-gigiyena norma, qayda və normativlərinin, radiasiya təhlükəsizliyi qaydalarının, dövlət standartlarının, əməyin mühafizəsi, tikinti

norma və qaydalarının radiasiya təhlükəsizliyi haqqında sərəncamverici, təlimat və başqa sənədlərin qəbul edilməsi ilə həyata keçirilir. Radiasiya təhlükəsizliyinin təmin edilməsi sahəsində sanitariya norma və qaydaları, gigiyena normativləri Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyi ilə müəyyən olunmuş qaydada müvafiq icra hakimiyyəti orqanı (Azərbaycan Respublikasının Səhiyyə Nazirliyi) tərəfindən təsdiq edilir [49].

Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 21.10-cu maddəsində bildirilir ki, keçirilmiş sahə yaşayış və ya qeyri-yaşayış sahəsi kimi istifadə edilərkən, habelə ekoloji tələblərə riayət olunmalıdır. "Ekoloji təhlükəsizlik haqqında" 8 iyun 1999-cu il tarixli Azərbaycan Respublikası Qanununun 1-ci maddəsində müvafiq olaraq, ekoloji təhlükəsizlik, bu, insanın və cəmiyyətin həyatı vacib maraqlarının, ətraf mühitin ona antropogen və təbii təsirlər nəticəsində yaranan təhlükələrdən qorunmasının təmin edilməsidir. Ekoloji təhlükəsizliyin təmin edilməsi dedikdə isə, təhlükəli ekoloji vəziyyətlərin yaranması və inkişafının qarşısının alınması, habelə onların nəticələrinin, o cümlədən gələcəkdə təsir göstərə biləcək nəticələrin aradan qaldırılması üzrə tədbirlər sistemi anlaşılır. Fəaliyyəti təhlükəli ekoloji vəziyyət yarada bilən hər hansı müəssisə, idarə, təşkilat, habelə fiziki şəxs ekoloji təhlükənin subyekti sayılır [47].

Əhalinin və ölkənin ekoloji təhlükəsizliyinə, insanın ətraf mühitlə qarşılıqlı əlaqəsinə dair bilik və təcrübənin məcmusu ekoloji mədəniyyət hesab edilir [48].

Azərbaycan Respublikasının 9 noyabr 1999-cu il tarixli Qanunu ilə 1998-ci il iyunun 25-də Danimarkanın Orxus şəhərində imzalanmış Azərbaycan Respublikasının "Ətraf mühit ilə bağlı məsələlərdə məlumatın əldə edilməsi, ictimaiyyətin qərar qəbul edilməsində iştirakı və ədalət məhkəməsinin açıq keçirilməsi haqqında" BMT-nin Konvensiyasına qoşulmuşdur [25; 141].

"Ətraf mühitin mühafizəsi haqqında" 8 iyun 1999-cu il tarixli Azərbaycan Respublikası Qanununun 43-cü maddəsinin 1-ci hissəsinə uyğun olaraq şəhərlərin və başqa yaşayış məntəqələrinin layihələşdirilməsi, tikintisi və yenidən qurulmasında əhalinin yaşa-

yışı və istirahəti ilə əlaqədar əlverişli şəraitlərin təmin edilməsi üçün ətraf mühitin mühafizəsi sahəsində qanunvericiliyə uyğun olaraq ekoloji tələblər nəzərə alınmalıdır [50].

Zənnimizcə, yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə keçirilməsindən sonra keçirilmiş sahədən təyinatdan kənar istifadə olunmasının qarşısının alınması üçün Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 21.1-ci maddəsinə aşağıdakı məzmununda cümlənin əlavə edilməsi məsədəuyğun olardı: "Yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə keçirilməsini həyata keçirən orqanın qərarında keçirilən sahədən hansı məqsədlər üçün istifadə olunması göstərilməlidir".

Həmçinin qeyd etmək istərdik ki, yaşayış binasının tərkib hissəsinə müstəqil obyekt olan qeyri-yaşayış sahələri də daxildir. Bu sahələrdə, adətən, müxtəlif mağazalar, ofislər, kafelər yerləşdiyinə görə onlar şərti olaraq kommersiya sahələri adlandırılır. Bina-nın müstəqil hissəsi olan qeyri-yaşayış sahələrinin də mülkiyyətçiləri olur. Onların mülkiyyət hüquqları da daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınır. Çoxmənzilli binada qeyri-yaşayış sahələrinin mülkiyyətçiləri yaşayış sahələrinin mülkiyyətçiləri ilə eyni hüquq və vəzifələrə malikdirlər. Əgər binanın zirzəmisində qeyri-yaşayış sahəsi kimi qeydə alınarsa, həmin sahə də binanın müstəqil tərkib hissəsi hesab edilir. Bu sahədən, adətən, qaraj kimi istifadə olunur. Əksinə, həmin sahə ayrıca qeyri-yaşayış sahəsi kimi qeydə alınmadıqda, həmin sahə çoxmənzilli binanın ümumi mülkiyyəti hesab edilir.

Yaşayış binasının tərkib hissələri və yaxud onların bölümləri xüsusi hüquqların obyektinə ola bilər. Onların xüsusi hüquqların obyektinə olmaları mülkiyyətçiləri tərəfindən onlara müstəqil sərəncam verilməsini nəzərdə tutur: məsələn, satılması, bağışlanması, icarəyə verilməsi və s. Yaşayış binasının tərkib hissələrinin vahidləri üzərində sərəncam verilməsi onların hansı mülkiyyətdə (fərdi, ümumi) olmasından asılı olaraq həll edilə bilər. Hər bir sahə mülkiyyətçisi özünün fərdi mülkiyyətində olan hissə üzərində sərəncam vermək hüququna malikdir. Bina-nın ümumi mülkiyyətdə olan hissələri üzərində isə bina mülkiyyətçiləri birlikdə sərəncam verir-

lər. Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 230-cu maddəsinin mənasına görə, yaşayış binasının tərkib hissəsi fərdiləşdirildikdə xüsusi hüquqların obyektı olur. Bunun üçün həmin hissələr və bölümlər mənzil kimi və ya işgüzar yaxud digər məqsədlər üçün qapalı olmalı və onların öz girişləri olmalıdır [12, 570-571].

Yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə və qeyri-yaşayış sahəsinin yaşayış sahəsinə keçirilməsi qaydası ilə bağlı bəzi xarici ölkələrin qanunvericilik aktlarına müraciət edək. Göstərməyi zəruri hesab edirik ki, hüquq sahəsi daxil olmaqla dövlətlərin ictimai münasibətlər sistemində baş verən dəyişikliklər onların hər biri üçün müstəsna dərəcədə mühüm əhəmiyyətə malikdir. Dövlətlərin hüquq sahəsində əməkdaşlığı, qanun yaradıcılığı və tətbiqi sahəsində bir-birinin təcrübəsini nəzərə alması zəruridir və qarşılıqlı surətdə zənginləşməyə xidmət edir. İngiltərəli alim H.C.Qattericin fikrincə, müqayisəli hüquqşünaslıq hüquqi hadisələrin öyrənilməsi və tədqiqatı metodudur [139, 5].

Hüquqşünas alimlərin mülahizələrinə görə, müqayisəli hüquqşünaslıq həmişə hüquqi təzahürlərin dərin və miqyaslı tədqiq edilməsinə və nəticə etibarlı ilə təkmilləşdirilməsinə geniş imkanlar açır. Hüquqi təzahürlərin ümumi və spesifik xüsusiyyətləri, xarici ölkələrdəki müvəqqəti və stabil hüquqi vəziyyət və onların təsiri, bu ölkələrdə qanunvericiliyin dəyişilməsi, hüquqi aktların qəbul edilməsi və dəyişilməsi amilləri, hüququn həyata keçirilməsinə imkan yaradan və ya ona mane olan şərtlərin tədqiq edilməsi, həmin hüquqi təzahürlərin bu və ya digər ölkədə mövcud münasibətlər nəzərə alınmaqla daha tam təhlil edilməsinə və dəqiq qiymətləndirilməsinə obyektiv şərait yaradır [124, 37]. Bu baxımdan, xarici ölkələrin mənzil qanunvericiliyinin öyrənilməsi və müqayisəli təhlili də zəruri və əhəmiyyətli bir işdir. Bununla bağlı fransız alimi M.Ansel haqlı olaraq qeyd etmişdir ki, hüquqşünasın xarici ölkələrin hüquq təcrübəsini öyrənməsi onun öz ölkəsinin hüququnu daha yaxşı bilməsinə kömək edir, onu öz ölkəsinin hüququnu hətta çox yaxşı bilməklə əldə edə bilməyəcəyi ideya və dəlillərlə silahlandırır [79, 38]. Bu baxımdan xarici ölkələrin mənzil qanunvericiliyinin yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə və qeyri-yaşayış sahə-

sinin yaşayış sahəsinə keçirilməsi qaydası ilə bağlı normativ hüquqi aktların öyrənilməsi həm elmi, həm də praktik cəhətdən aktual məsələdir. Belə ki, yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə və qeyri-yaşayış sahəsinin yaşayış sahəsinə keçirilməsi qaydası ilə bağlı araşdırmalarda müqayisəli tədqiqatların aparılmasının, xarici ölkələrin qanunvericiliklərinin öyrənilməsinin, onların qiymətli cəhətlərinin və qüsurlarının aşkar edilməsinin xüsusi əhəmiyyəti vardır. Bunlar aşağıdakılardır:

1) xarici ölkələrin qanunvericiliyində nəzərdə tutulan yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə və qeyri-yaşayış sahəsinin yaşayış sahəsinə keçirilməsi qaydası ilə bağlı hüquq normalarının öyrənilməsi tədqiq edilən məsələ ətrafında biliklərin daha da dərinləşdirilməsinə kömək edir;

2) Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə və qeyri-yaşayış sahəsinin yaşayış sahəsinə keçirilməsi qaydası ilə bağlı normalarının təkmilləşdirilməsi üzrə ən yaxşı hüquqi qərarların qəbul edilməsi və milli qanunvericiliyin sonrakı yeniləşməsi üçün əsas yaradır;

3) hazırkı dövrdə milli qanunvericiliklərin yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə və qeyri-yaşayış sahəsinin yaşayış sahəsinə keçirilməsi qaydası ilə bağlı normalarının bir-birinə yaxınlaşdırılması kimi mühüm problemin həllinə kömək edir.

Xarici ölkələrin qanunvericiliklərinin təhlili göstərir ki, ayrı-ayrı xarici ölkələrin mənzil qanunvericiliyində yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə və qeyri-yaşayış sahəsinin yaşayış sahəsinə keçirilməsi qaydası ilə bağlı normaların bir-birinə uyğunlaşdırılması baxımından müəyyən məqamlar vardır. Bu məqamların dərinlən öyrənilməsi tələb olunur. Hazırkı şəraitdə yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə və qeyri-yaşayış sahəsinin yaşayış sahəsinə keçirilməsi sahəsində vahid hüquqi məkanın yaradılması olduqca zəruridir və bu, baxılan problemi daha da aktuallaşdırır. Y.A.Tixomirov çox düzgün olaraq yazır: “Dövlətlərin bir-birinə yaxınlaşmasını çətinləşdirən milli qanunvericiliklərin normalarının fərqli olması onların yaxınlaşdırılmasının xüsusi üsuluna müraciət etmək istəyi doğurur. Burada milli qanunvericiliklərin üst-üstə düşməyən

normaları əvəzinə ictimai münasibətləri vahid şəkildə tənzimləyən, onların ümumiliyi üçün əsas yaradan unifikasiya edilmiş hüquqi normalar nəzərdə tutulur.

Həm dövlətlər arasında, həm də dövlətin daxilində münasibətlərin eyni şəkildə hüquqi tənzimlənməsi onların səmərəliliyinin yüksəldilməsinə və hüquqi kolliziyaların qarşısının alınmasına kömək edir” [124, 59].

Qeyd etmək istərdik ki, SSRİ-nin dağılması ilə müstəqil dövlətlərə çevrilmiş keçmiş müttəfiq respublikaların əksəriyyəti yeni mənzil məcəlləsi qəbul etmişlər. Müstəqil Dövlətlər Birliyinin üzvü olan ölkələrin mənzil məcəllələri xeyli dərəcədə bir-birinə oxşardır. Eyni dərəcədə bütün bunlar yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə və qeyri-yaşayış sahəsinin yaşayış sahəsinə keçirilməsi qaydası ilə bağlı normalara aiddir. X.İ.F.Hacıyev haqlı olaraq qeyd edir ki, Azərbaycan Respublikasının hüquqşünasları müqayisəli hüquqi tədqiqatlar apararkən əsas diqqəti əvvəllər eyni dövlətin tərkibində olmuş, qanunvericiliyi bizə daha yaxın olan ölkələrin, ilk növbədə isə Rusiya Federasiyasının qanunvericiliyinə yönəltməlidirlər [86, 4].

Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 21-ci maddəsində öz əksini tapmış normaların analoqu 29 dekabr 2004-cü il tarixli Rusiya Federasiyası Mənzil Məcəlləsinin 23-cü maddəsində [106, 95], 2 mart 2013-cü il tarixli Türkmənistan Mənzil Məcəlləsinin 19-cu maddəsində [174], 9 iyul 2013-cü il tarixli Qırğızıstan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 89-cu maddəsində [175] və 28 avqust 2012-ci il tarixli Belarus Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 21-ci maddəsində [176] əks olunmuşdur. Rusiya Federasiyasında, Belarus Respublikasında və Türkmənistanda Azərbaycan Respublikasında olduğu kimi, yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə və qeyri-yaşayış sahəsinin yaşayış sahəsinə keçirilməsi yerli icra hakimiyyəti orqanının, Qırğızıstan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 13-cü maddəsinin 4-cü hissəsinə əsasən isə yerli özünüidare orqanının qərarı əsasında həyata keçirilir. Amma Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 21.4-cü maddəsindən fərqli olaraq Rusiya Federasiyası Mənzil Məcəlləsinin 23-cü maddəsinin 4-ci his-



səsində göstərilir ki, yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə və qeyri-yaşayış sahəsinin yaşayış sahəsinə keçirilməsi və ya ondan imtina haqqında qərar sahənin keçirilməsini həyata keçirən orqan tərəfindən təqdim edilmiş müvafiq ərizənin və digər sənədlərin baxılması-nın nəticələri əsasında göstərilən sənədlərin həmin orqana təqdim edildiyi gündən 45 (qırx beş) gündən gec olmayaraq qəbul edilməlidir. Yəni Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyinə əsasən sahənin keçirilməsi və ya ondan imtina haqqında qərarın verilməsi üçün otuz günlük müddət müəyyən edildiyi halda, Rusiya Federasiyasında həmin müddət 45 (qırx beş) günə bərabərdir. Hesab edirik ki, Azərbaycan Respublikası qanunvericiliyinin mövqeyi daha düzgündür.

Beləliklə, bu yarıfəsildə aparılmış tədqiqatlar aşağıdakı nəticələrə gəlməyə imkan verir.

1) Zənnimizcə, yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə keçirilməsindən sonra keçirilmiş sahədən təyinatdan kənar istifadə olunmasının qarşısının alınması üçün Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 21.1-ci maddəsinə aşağıdakı məzmununda cümlənin əlavə edilməsi məsədəuyğun olardı: " Yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə keçirilməsini həyata keçirən orqanın qərarında keçirilən sahədən hansı məqsədlər üçün istifadə olunması göstərilməlidir".

2) Müqayisəli təhlil əsasında müəyyən etdik ki, Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyinə əsasən yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə və qeyri-yaşayış sahəsinin yaşayış sahəsinə keçirilməsi və ya ondan imtina haqqında qərarın verilməsi üçün otuz günlük müddət müəyyən edildiyi halda, Rusiya Federasiyası Mənzil Məcəlləsinin 23-cü maddəsinin 4-ci hissəsinə görə həmin müddət 45 (qırx beş) günə bərabərdir. Hesab edirik ki, Azərbaycan Respublikası qanunvericiliyinin mövqeyi daha düzgündür.

### **2.3. Yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə yaxud qeyri-yaşayış sahəsinin yaşayış sahəsinə çevrilməsinin doğurduğu hüquqi nəticələr**

Yaşayış sahəsi qeyri-yaşayış sahəsinə yaxud qeyri-yaşayış sahəsi yaşayış sahəsinə çevrildikdən sonra çevrilən sahənin hüquqi rejimi dəyişir. Hüquqi rejimin bu cür dəyişilməsi vətəndaşların mənzil hüququnun təmin olunmasına xidmət edir. V.İ.Sençişevin fikrincə, hüquqi rejim dedikdə, imperativ və dispozitiv normalarda öz əksini tapmış bütün pozitiv-hüquqi göstərişlərin məcmusu və onlara əsaslanan (və ya onlara zidd olmayan) subyektiv-hüquqi tələb başa düşülür. Hüquqi rejim – obyektiv həqiqətin təzahürünün xarakteristikasıdır [122, 140].

Qeyd etmək istərdik ki, hüquqi rejimin dəyişməsi yaşayış və ya qeyri-yaşayış sahəsinə dair mülkiyyət hüququnun xitamına səbəb olmur, yalnız obyektin xarakteristikası - mülkiyyət hüququnun hüquqi münasibətlərində istifadə olunmasının məqsədi dəyişikliyə uğrayır (yaşayış sahəsi üçün - yaşayış sahəsinin ixtisaslaşdırılmış fonda daxil edilməsi, yaşayış sahəsinin fonddan çıxarılması zamanı əsasən kommersiya əhəmiyyətli istifadə; qeyri-yaşayış sahəsinə münasibətdə - ictimai, inzibati, istehsalat və s. məqsədlər üçün istifadə).

Təcrübə göstərir ki, fiziki və hüquqi şəxslər adətən yaşayış sahəsinə qeyri-yaşayış sahəsinə çevirdikdən sonra həmin sahədə sahibkarlıq fəaliyyəti ilə məşğul olurlar. Sahibkarlıq fəaliyyəti isə fiziki və hüquqi şəxsin müstəqil surətdə həyata keçirdiyi, əsas məqsədi əmlak istifadəsindən, əmtəə satışından, işlər görülməsindən fiziki şəxsin gəlir, hüquqi şəxsin mənfəət götürülməsi olan fəaliyyətdir.

Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının “İqtisadi inkişaf və dövlət” adlanan 15-ci maddəsinə əsasən Azərbaycan Respublikasında iqtisadiyyatın inkişafı müxtəlif mülkiyyət növlərinə əsaslanaraq xalqın rifahının yüksəldilməsinə xidmət edir. Azərbaycan dövləti bazar münasibətləri əsasında sosial yönümlü iqtisadiy-

yatın inkişafına şərait yaradır, azad sahibkarlığa təminat verir, iqtisadi münasibətlərdə inhisarçılığa və haqsız rəqabətə yol vermir.

Sərbəst bazar iqtisadiyyatının inkişafına şərait yaratmaq məqsədilə qanunvericilik bazar münasibətlərinin inkişafı üçün zəruri olan hüquq qaydalarını - mülkiyyət toxunulmazlığı, sahibkarlıq fəaliyyəti, müqavilə azadlığını elan və təmin edir.

Yaşayış sahəsi qeyri-yaşayış sahəsinə yaxud qeyri-yaşayış sahəsi yaşayış sahəsinə çevrildikdən sonra çevrilən sahənin mülkiyyətçisi Azərbaycan Respublikası Dövlət Tikinti və Arxitektura Komitəsi tərəfindən 07 fevral 2003-cü il tarixdə təsdiq edilmiş “Azərbaycan Respublikası ərazisində mənzil fondunun texniki cəhətdən saz halda saxlanması Qaydaları”na əməl etməlidir. Həmin Qaydalarda göstərilir ki, mövcud yaşayış binalarında icazəsiz artırımların tikilməsi, eyvanların genişləndirilməsi və yenidənqurulması, binaların əsas yükdaşıyan konstruksiyalarının - bünövrələrin, mərtəbəarası örtüklərin, yükdaşıyan divarların, arakəsmələrin sökülməsi və ya zəiflədilməsi, həmçinin qapı və pəncərə boşluqlarının əsassız olaraq açılması, əsaslı təmir əvəzinə icazəsiz olaraq yaşayış binalarında yenidənqurma və texniki yeniləşdirmə işlərinin aparılmasına əsas yükdaşıyan konstruksiyaların həllinin dəyişdirilməsinə, zirzəmi daxilində mühəndis kommunikasiya xətlərinin dəyişdirilməsi ilə əlaqədar olaraq onların dayanıqlığının və zəlzələyə qarşı davamlılığının azaldılması hallarına yol verilməməlidir. Mənzil sahəsindən və xidməti mənzillərdən düzgün istifadə edilməlidir [160].

Çoxmənzilli binalarda qeyri-yaşayış sahəsinin yaşayış sahəsinə və ya yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə keçməsi prosesi adətən birinci mərtəbələrdə baş verir. Çoxmənzilli binalarda qeyri-yaşayış sahəsi yaşayış sahəsinə keçdikdən sonra həmin qeyri-yaşayış sahəsi öz əvvəlki statusunu itirir və yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisi mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyətində iştirak etmək imkanı əldə edir.

Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyəti dedikdə, ilk növbədə çoxmənzilli binada daşınmaz əmlak kompleksini birgə idarə etmək, çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının istismarını, ona

sahibliyi, ondan istifadəni və qanunvericiliklə müəyyənləşdirilmiş həddlərdə barəsində sərəncam verilməsini təmin etmək məqsədilə çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin könüllü birliyi nəticəsində yaradılan bir idarəetmə üsulu başa düşülür. Mənzil Mülkiyyətçilərinin Müştərək Cəmiyyəti müstəqil təsərrüfat subyekti olmaqla, yaşayış binasının sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağının qərarına əsasən yaradılan və öz fəaliyyətini Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasına, Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinə, Azərbaycan Respublikasının Mənzil Məcəlləsinə və Azərbaycan Respublikasının digər qanunvericilik aktlarına uyğun olaraq həyata keçirir.

Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinə daxil olmaq istəyən şəxs bu barədə ərizə yazmalıdır. Yaşayış sahələrinin mülkiyyətçilərinin yazdığı bu ərizəyə daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindən çıxarışın və şəxsiyyət vəsiqəsinin notariat qaydasında təsdiq olunmuş surətləri əlavə olunmalıdır.

N.Qasımov haqlı olaraq bunları bildirir: "Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin yaradılması haqqında qərar verildikən MMMC-yə daxil olmazdan əvvəl hər bir vətəndaşda bu cəmiyyətə üzv olmanın müsbət tərəfləri haqqında aydın təsəvvür olmalıdır. Bununla əlaqədar qısa da olsa, əsas məqamlar barədə vətəndaş cəmiyyətinə məlumat vermək yerinə düşərdi. Belə ki, MMMC-nin yaradılması və bu idarəetmə üsulunun əsas müsbət cəhəti sahə mülkiyyətçilərinin idarəetmə siyasətinə təsir etmə və nəzarət imkanının olmasıdır. MMMC bütün məsələləri ümumi yığıncağın qəbul etdiyi qərar əsasında həll edir. Xüsusən, vurğulanmalıdır ki, sahə mülkiyyətçilərinin istəyi və razılığı olmadan qeyri-adi xidmət və ya abadlıq işlərinə görə "əlavə" ödəmələrin (kommunal xidmətlərə görə mütləq ödəmələrdən başqa nəzərdə tutulan - mühafizə, avtomobil dayanacağı, domofon, giriş qapılarının və blokların qeyri-adi bəzədilməsi və s.) həyata keçirilməsi haqqında hər hansı bir qərarın qəbul edilməsi qətiyyənlə mümkün deyil. Hazırda, Bakının bir çox məhəllələrində məskunlaşan əhəlinin sosial tərkibi müxtəlifdir. Belə ki, çoxmənzilli binada həm gəlirləri yüksək olan, həm də aztəminatlı ailə mənzil mülkiyyətçisi ola bilər. Belə olduğu halda,

ümumi yığıncağın hər hansı bir məsələ ilə bağlı qərar qəbul edilərkən sahə mülkiyyətçilərinin 50 faizdən çoxunun səsi həlledici sayılır.

MMMC-nin yaradılmasının və fəaliyyətinin bir başqa maraqlı məqamı da ondan ibarətdir ki, mənzil mülkiyyətçiləri cəmiyyətinə üzv olmayan, lakin kondominiumda (Beynəlxalq təcrübədə mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyəti kondominium kimi tanınır) [140] yaşayan şəxs ümumi yığıncağın qərarlarının qəbulunda iştirak etmir, lakin müəyyən edilmiş ümumi əmlakın idarə edilməsinə dair təsdiq edilmiş qərarlara riayət etməyə məsuliyyətli və borcludur" [169].

Fiziki və hüquqi şəxslərin yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə yaxud qeyri-yaşayış sahəsinin yaşayış sahəsinə çevrilməsinə xüsusi maraq göstərməsi mühüm sosial problemin həllində böyük əhəmiyyət kəsb edir. Belə ki, çevrilmiş yaşayış sahəsində mənzil şəraitini yaxşılaşdırmağa ehtiyacı olan şəxsin sosial problemi, çevrilmiş qeyri-yaşayış sahəsində isə sahibkarlıq fəaliyyəti ilə məşğul olmaq arzusunda olan şəxsin məşğulluq problemi öz həllini tapır.

Çevrilmiş yaşayış və qeyri-yaşayış sahəsinə hüququn əmələ gəlməsi anının düzgün müəyyən edilməsi xüsusi önəm kəsb edir. Çünki çevrilmiş sahəyə hüquqlar Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətində qeydiyyatla alındığı andan həmin sahə özgəninkiləşdirmə (alqı-satqı, bağışlama, dəyişdirmə və digər əqd) qaydasında digər şəxsə (şəxslərə) keçə bilər. Yəni yaşayış sahəsindən qeyri-yaşayış sahəsinə çevrilmiş sahə qeyri-yaşayış sahəsi kimi, qeyri-yaşayış sahəsindən yaşayış sahəsinə çevrilmiş sahə yaşayış sahəsi kimi özgəninkiləşdirmənin predmeti olacaq. T.N.Xalbayeva bildirir ki, özgəninkiləşdirmənin məqsədi əmlakın və mülkiyyət hüququnun özgəninkiləşdirəndən əldə edənə verilməsidir [127, 11].

Yaşayış və qeyri-yaşayış sahəsinin özgəninkiləşdirilməsi haqqında normalar Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsində və "Notariat haqqında" 26 noyabr 1999-cu il tarixli Azərbaycan

Respublikasının Qanununda nəzərdə tutulmuşdur. Azərbaycan Respublikasının mülki qanunvericiliyində nəzərdə tutulmuş hallardan başqa, heç bir halda xüsusi mülkiyyətdə olan yaşayış və qeyri-yaşayış sahəsinin özgəninkiləşdirilməsinin qarşısı alınmaz.

Yaşayış və qeyri-yaşayış sahəsinə sərəncam verilməsinə dair müqavilələr notariat qaydasında təsdiqlənməlidir. Bu müqavilələrin notariat qaydasında təsdiq edilmədən sadə yazılı formada bağlanması Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 337.1-ci maddəsinə əsasən onun etibarsızlığına səbəb olur. Təsdiqləmə zamanı notarius və ya qanunla müəyyən edilmiş hallarda bu cür notarial hərəkəti etməyə hüququ çatan digər vəzifəli şəxslər yaşayış və ya qeyri-yaşayış sahəsinə dair sərəncam verən tərəfin sərəncam hüququnu və müqavilənin qanunauyğunluğunu yoxlamalıdır. Bunun üçün barəsində sərəncam verilən yaşayış və ya qeyri-yaşayış sahəsinin hüquqmüəyyənədiçi sənədlər əsasında sərəncam verənə məxsus olması müəyyən edilməlidir. Notarius və ya qanunla müəyyən edilmiş hallarda bu cür notarial hərəkəti etməyə hüququ çatan digər vəzifəli şəxslər təsdiqlədikləri müqavilənin yanlışlığı üçün məsuliyyət daşıyırlar. Müqavilənin yanlışlığı dedikdə, müqavilənin təsdiq olunması üçün tələb olunan qaydalara əməl edilməməsi nəticəsində səhvə yol verilməsi nəzərdə tutulur. Məsələn, iki nəfərin ümumi mülkiyyətində olan yaşayış və ya qeyri-yaşayış sahəsi özgəninkiləşdirilərkən onlardan birinin razılığının alınmaması və s.

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. Yəni yaşayış və ya qeyri-yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisi həmin yaşayış yaxud qeyri-yaşayış sahəsinə sərəncam hüququnun həyata keçirilməsini başqa şəxsə həvalə edə bilər. Bu səlahiyyət yaşayış yaxud qeyri-yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisi tərəfindən təmsil edənə verilən notariat qaydasında təsdiq olunmuş etibarnamədə bilavasitə göstərilməlidir. Müqavilənin qanunauyğunluğu notariat qaydasında təsdiqləmə ilə təsbit olunur.

Yaşayış və ya qeyri-yaşayış sahəsinə sərəncam verilməsinə dair müqavilələr notarius və ya qanunla müəyyən edilmiş hallarda bu cür notarial hərəkəti etməyə hüququ çatan digər vəzifəli şəxslər tərəfindən həmin yaşayış yaxud qeyri-yaşayış sahəsinin daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınmış texniki göstəricilərinə uyğun təsdiqlənir. Yəni texniki pasportda öz əksini tapmış göstəricilər reyestr göstəricilərindən fərqləndikdə reyestr göstəriciləri əsas götürülür.

Notarius və ya qanunla müəyyən edilmiş hallarda bu cür notarial hərəkəti etməyə hüququ çatan digər vəzifəli şəxslər yaşayış və ya qeyri-yaşayış sahəsinə sərəncam verilməsinə dair müqaviləni təsdiqlədikdən dərhal sonra onu elektron formada informasiya sistemləri vasitəsi ilə, iki iş günü müddətində isə həmin müqavilənin bir nüsxəsini sifarişli poçt göndərişi vasitəsi ilə Azərbaycan Respublikasının Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinə göndərir.

Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyatla alınmamış yaşayış və ya qeyri-yaşayış sahəsi barəsində müqavilələrin notariat qaydasında təsdiqlənməsinə yol verilmir və bu cür əmlak barəsində bağlanmış müqavilələr etibarsız sayılır.

Yaşayış və ya qeyri-yaşayış sahəsinə və ya ona dair hüquqları əldə edən şəxs məhkəmə qərarına və ya digər qanuni qüvvəyə malik olan və barəsində şikayət verilə bilməyən qərara istinad edirsə, bu halda ərizəyə həmin qərarın notariat qaydasında təsdiqlənmiş surəti və daşınmaz əmlakın texniki göstəricilərini əks etdirən sənədlər qoşulur.

Yaşayış və ya qeyri-yaşayış sahəsinin 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.

Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində yaşayış və ya qeyri-yaşayış sahəsinin və ya ona dair hüquqların qeydiyyatı ərizənin daxil olduğu tarix üzrə aparılır.

Yaşayış və ya qeyri-yaşayış sahəsinə dair müqavilələrin daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınmasına görə yaşayış yaxud qeyri-yaşayış sahəsinə dair müqaviləni təsdiqləyən notarius və müvafiq icra hakimiyyəti orqanının vəzifəli şəxsi məhkəmə məsuliyyəti daşıyırlar. Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində yaşayış və ya qeyri-yaşayış sahəsinə dair müqavilələrin qeydiyyatının aparılmaması və ya qeydiyyatın düzgün olmaması, qeydiyyatın natamam olması ilə bağlı iddialara görə dövlət repressant qismində çıxış edir. Bu o deməkdir ki, həmin hərəkətlər nəticəsində iddiaçılara dövlət hesabına ödənilən zərər təqsirli notariusdan, qanunla müəyyən edilmiş hallarda notariat hərəkəti etməyə hüququ çatan digər vəzifəli şəxsdən və Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinin vəzifəli şəxslərindən dövlət hesabına geri tələb oluna bilər.

Əgər yaşayış və ya qeyri-yaşayış sahəsinə hüquqların qeydiyyatı əsassızdırsa və ya əgər düzgün qeydiyyat əsassız çıxarılmışsa və ya dəyişdirilmişsə, bunun nəticəsində yaşayış yaxud qeyri-yaşayış sahəsinə olan hüquqlarına toxunulmuş istənilən şəxs qeydiyyatın çıxarılması və ya dəyişdirilməsi haqqında məhkəmədə 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.

Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 21.2-ci maddəsinə görə, zərər dedikdə, hüququ pozulmuş şəxsin pozulmuş hüququnu bərpa etmək üçün çəkdiyi və ya çəkməli olduğu xərclər, əmlakından məhrum olması və ya əmlakının zədələnməsi (real zərər), habelə hüququ pozulmasaydı, həmin şəxsin adi mülki dövriyyə şəraitində əldə edəcəyi gəlirlər (əldən çıxmış fayda) başa düşülür.

Yaşayış və ya qeyri-yaşayış sahəsinə hüquqların əsassız qeydə alınması, qeydiyyatın ləğv edilməsi və yaxud dəyişdirilməsi nəticəsində hüququ pozulan fiziki şəxsə mənəvi zərər vurulduqda onun mənəvi zərərin ödənilməsi barədə tələb irəli sürmək hüququ vardır. Çünki mənəvi zərərin ödənilməsi barədə Azərbaycan Respublikası qanunvericiliyinin müddəaları baxımından mənəvi zərər



rin ödənilməsinə tələb etmək hüququ yalnız fiziki şəxslərə aiddir. Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin Plenumu 03 noyabr 2008-ci il tarixdə “Mənəvi zərərin ödənilməsi barədə qanunvericiliyin məhkəmələr tərəfindən tətbiqi təcrübəsi haqqında” 16 bənddən ibarət 7 nömrəli Qərar qəbul etmişdir. Həmin Qərarın 1-ci və 2-ci bəndlərində deyilir: “Məhkəmələrə izah edilsin ki, mənəvi zərərin ödənilməsi barədə iddialara baxarkən Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasını, “İnsan Hüquqlarının və Əsas Azadlıqların Müdafiəsi Haqqında Konvensiya”nı, bu Konvensiyaya dair Protokolları, mənəvi zərərin ödənilməsinə nəzərdə tutan milli qanunvericilik aktlarını, habelə Avropa İnsan Hüquqları Məhkəməsinin presedentlərini rəhbər tutmalıdırlar. “İnsan Hüquqlarının və Əsas Azadlıqların Müdafiəsi Haqqında Konvensiya”nın 41-ci maddəsinə və Avropa İnsan Hüquqları Məhkəməsinin presedentlərinə əsasən mənəvi zərər şəxsə qeyri-əmlak, habelə əmlak zərəri vurulduqda ödənilə bilər. Konkret hüquq münasibəti üzrə milli qanunvericilik aktında mənəvi zərərin ödənilməsinin mümkünlüyü barədə birbaşa göstərişin olmaması bu barədə tələbin rədd edilməsi üçün əsas deyildir.

Mənəvi zərərin vurulması ilə əlaqədar yaranan hüquq münasibətlərinə müvafiq qanunvericilik aktları, habelə Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin IX bölməsinin (Mülki hüquq pozuntularından (deliktlərdən ) əmələ gələn öhdəliklər) qaydaları tətbiq edilir.

Plenum izah edir ki, Azərbaycan Respublikası qanunvericiliyinin, “İnsan Hüquqlarının və Əsas Azadlıqların Müdafiəsi Haqqında Konvensiya”nın müddəaları və Avropa İnsan Hüquqları Məhkəməsinin presedentləri baxımından “mənəvi zərər” anlayışı insanın anadangəlmə və ya qanun əsasında ona mənsub olan şəxsi qeyri-əmlak xarakterli hüquq və azadlıqlarının, habelə əmlak hüquqlarının pozulması nəticəsində mənəvi sarsıntı və iztirab keçirməsini ifadə edir.

Zərərçəkən fiziki şəxsin mənəvi sarsıntı keçirməsi dedikdə, ona qarşı törədilən qanunsuz hərəkətin və ya hərəkətsizliyin şüurunda müəyyən mənfi psixi reaksiyaya səbəb olması, iztirab keçir-

məsi dedikdə isə, onun sağlamlığının pozulması nəticəsində fiziki əzab çəkməsi anlaşılır.

Mənəvi zərərin ödənilməsi ilə əlaqədar qanunvericiliyin müddəaları nəzərə alınmaqla şəxsə mənəvi zərər vurulması onun yaxın qohumlarını və ya iş yerini itirməsi, fəal ictimai həyat tərzindən məhrum olması, şəxsi, ailə və tibbi sirlərinin açıqlanması, şə-rəf, ləyaqət və işgüzar nüfuzunun ləkələnməsi, hər hansı başqa hü-quqlarının müvəqqəti olaraq məhdudlaşdırılması və ya həmin hü-quqlardan məhrum olması, sağlamlığına xəsarət yetirilməsi və s. hallarda özünü büruzə verə bilər.

Mənəvi sarsıntı və iztirabın ağırlıq dərəcəsi mənəvi zərərin ödənilməsi tələbinin rədd edilməsi üçün əsas deyildir” [171].

Bildirməyi zəruri hesab edirik ki, yaşayış və ya qeyri-yaşayış sahəsinin qeydiyyatı həmin yaşayış yaxud qeyri-yaşayış sahəsinin naturada, real mövcudluğunu təsdiq edir. Lakin yaşayış və ya qeyri-yaşayış sahəsi müxtəlif səbəblərdən, təbiət hadisələri və yaxud subyektiv hadisələr nəticəsində məhv ola bilər. Mövcud olmayan yaşayış yaxud qeyri-yaşayış sahəsi barədə qeydiyyata qalması onun sahibi və digər maraqlı şəxslər üçün müəyyən mənfi nəticələr doğura bilər. Bu baxımdan qanunvericilikdə məhv olmuş daşınmaz əmlak sahibinin həmin əmlakın qeydiyyatının ləğv edilməsini tələb etmək hüququ müəyyən olunmuşdur. Belə ki, əgər yaşayış və ya qeyri-yaşayış sahəsi tam məhv olarsa və bunun nəticəsində onun qeydiyyatı hər cür hüquqi mənasını itirərsə, maraqlı şəxs məhkəmə qaydasında qeydiyyata ləğvini tələb edə bilər. Yaşayış yaxud qeyri-yaşayış sahəsinin məhv olması daşınmaz əmlakın dövlət reyestrini tərtib edən Azərbaycan Respublikasının Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinin vəzifəli şəxsi tərəfindən təsdiqlənməlidir.

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

Yaşayış və ya qeyri-yaşayış sahəsinin məhv olması həmin yaşayış yaxud qeyri-yaşayış sahəsinin təyinatına uyğun istehlak dəyərini itirməsi, yəni qeydiyyatına uyğun olaraq ondan istifadə

edilməsinin qeyri-mümkün olması deməkdir. Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 150-ci və “Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun 18-ci maddəsinin qarşılıqlı əlaqəsinə əsasən məhv olmuş yaşayış və ya qeyri-yaşayış sahəsinin qeydiyyatının ləğvinin aşağıdakı iki qaydası fərqləndirilməlidir.

- məhv olmuş yaşayış yaxud qeyri-yaşayış sahəsinin qeydiyyatının qeydiyyat orqanında ləğv edilməsi;
- məhkəmə qaydasında ləğv edilməsi.

“Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun 18.2-ci maddəsinə müvafiq olaraq daşınmaz əmlak üzərində mülkiyyət hüququ yüklü deyildirsə və bu cür əmlak mülkiyyətçinin iradəsi ilə sökülüb tam məhv edilmişdirsə, mülkiyyətçinin ərizəsi əsasında qeydiyyatın ləğvi qeydiyyat orqanında həyata keçirilir. Əksinə, daşınmaz əmlak üzərində mülkiyyət hüququ yüklü olarsa, əmlakın məhv edilməsi mülkiyyətçinin iradəsinə uyğun olmazsa və yaxud birgə mülkiyyətçi qeydiyyatın ləğvinə etiraz edərsə, daşınmaz əmlakın qeydiyyatının ləğvi məhkəmədə həyata keçirilir.

Yaşayış yaxud qeyri-yaşayış sahəsinin tam məhv olmasını mütəxəssis müəyyən edə bilər. Cari təmir işləri aparmaqla əmlakın təyinatının bərpa edilməsi qeydiyyatın ləğvi üçün əsas deyildir [12, 396-397].

İqtisadi cəhətdən inkişaf etmiş dünya ölkələrinin sosial-siyasi təcrübəsi göstərir ki, həm yaşayış, həm də qeyri-yaşayış sahələrinin alqı-satqısı mülki dövriyyənin genişləndirilməsində və demokratikləşdirilməsində mühüm rol oynayır. Mülki hüququn ən mühüm institutlarından biri olan alqı-satqı müqaviləsi əsasında həm yaşayış, həm də qeyri-yaşayış sahəsi üzərində mülkiyyət hüququnun əldə edilməsi məsələsinə nəzər yetirək. Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin “Alqı-satqı müqaviləsi” sərəlvhəli 567-ci maddəsində deyilir: “Alqı-satqı müqaviləsinə görə satıcı əşyanı alıcının mülkiyyətinə verməyi, alıcı isə əşyanı qəbul edib əvəzində müəyyənləşdirilmiş pul məbləğini (qiyməti) ödəməyi öhdəsinə götürür”.

S.S.Allahverdiyev yazır: “Zəruri kateqoriya kimi alqı-satqı insan cəmiyyəti ilə dörd min ilə yaxındır ki, necə deyərlər, “yol yoldaşlığı” edir [3, 5]. Y.V.Xaritonova haqlı olaraq qeyd edir ki, qeyri-yaşayış sahələrinin alqı-satqı müqaviləsi daşınmaz əşyaların alqı-satqı müqavilələrinin növlərindən biridir [128, 22].

Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 29-cu fəslinin 5-ci paragrafı (646-650-ci maddələr) daşınmaz əşyaların, o cümlədən yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin alqı-satqı qaydalarını tənzimləyir. Həmin Məcəllənin 646-cı maddəsində bildirilir: “Daşınmaz əşyaların alqı-satqısı müqaviləsinə görə satıcı torpaq sahəsini, evi, binanı, qurğunu, mənzili və ya digər daşınmaz əşyanı alıcının mülkiyyətinə verməyi öhdəsinə götürür.

Əgər bu Məcəllənin bu paragrafının aşağıdakı müddəalarından ayrı qayda irəli gəlmirsə, daşınmaz əşyaların alqı-satqısına əşyaların alqı-satqısı haqqında ümumi müddəalar müvafiq surətdə tətbiq edilir”.

Qanunvericiliyin tələbinə görə həm yaşayış, həm də qeyri-yaşayış sahəsinin alqı-satqı müqaviləsinin notariat qaydasında təsdiqlənməsi və daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınması xərclərini alıcı çəkir.

Həm yaşayış, həm də qeyri-yaşayış sahələrinin alqı-satqısı halında tərəflərdən hər biri mülkiyyət hüququnun keçirilməsi faktının daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınması üçün öz tərəfindən zəruri olanları həyata keçirərək özünün vermə və ya qəbul etmə vəzifəsini icra edir.

Satılmış yaşayış yaxud qeyri-yaşayış sahəsi ilə bağlı risklər, xərclər və faydalar şübhə halında alıcıya yalnız daşınmaz əmlakın dövlət reyestrinə daxil edildiyi andan keçir. Əgər tərəflərdən biri qeydiyyatın gecikdirilməsində təqsirlidirsə, o, bununla əlaqədar əmələ gəlmiş zərərin əvəzini digər tərəfə ödəməlidir.

Satılmış yaşayış yaxud qeyri-yaşayış sahəsinin uyğunsuzluğu müqaviləyə uyğun olmamasından savayı həmin əşyaya aid artıq mövcud olmayan hüquqların daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində göstərildiyi halda da baş verir.

Aparılmış təhlil nəticəsində belə nəticəyə gəlmək olar ki, yaşayış yaxud qeyri-yaşayış sahəsi üzərində mülkiyyət hüququ - bu, subyektin ona mənsub yaşayış yaxud qeyri-yaşayış sahəsinə öz istədiyi kimi sahib olmaq, ondan istifadə etmək və ona dair sərəncam vermək üzrə dövlət tərəfindən tanınan və qorunan hüququdur. Yaşayış və ya qeyri-yaşayış sahəsinin hüquqi rejimi isə, yaşayış yaxud qeyri-yaşayış sahəsinə mülkiyyət hüququnun əmələ gəlməsi, başqasına keçməsi və xitamı məsələlərini, həmçinin yaşayış yaxud qeyri-yaşayış sahəsi üzərində sahiblik, istifadə və sərəncam səlahiyyətlərinin həyata keçirilməsini tənzimləyən hüquq normalarının məcmusudur. Deməli, həm “yaşayış sahəsinin hüquqi rejimi”, həm də “qeyri-yaşayış sahəsinin hüquqi rejimi” daha geniş anlayışdır.

Avropa Məhkəməsinin presedentlərinə görə mülkiyyət hüququ özündə üç imkanı ifadə edir: mülkiyyətçinin öz mülkiyyətindən maneəsiz istifadə etməsi; mülkiyyətdən məhrum etmənin yolverilməzliyi; mülkiyyətdən istifadəyə nəzarət [144].

Yaşayış sahəsi qeyri-yaşayış sahəsinə çevrildikdən sonra həmin sahə qeyri-yaşayış sahəsinin təqdim edilməsinə görə vergiyə cəlb ediləcək. Qeyri-yaşayış sahəsi yaşayış sahəsinə çevrildikdən sonra isə həmin sahə yaşayış sahəsinin təqdim edilməsinə görə vergiyə cəlb ediləcək. Azərbaycan Respublikası Vergi Məcəlləsinin 218.4.3-cü maddəsində deyilir: "Mülkiyyətində olan yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin təqdim edilməsini (fiziki şəxsin azı 5 (beş) il ərzində yaşayış yeri üzrə qeydiyyatda olduğu yaşayış sahələrinin təqdim edilməsi, həmçinin bu Məcəllənin 102.1.3.2-ci, 102.1.18-ci, 106.1.16-cı, 144.1.1-ci və 144.1.2-ci maddələrində nəzərdə tutulmuş təqdim edilmə halları istisna olmaqla) həyata keçirən şəxslər sadələşdirilmiş verginin ödəyicisi olmaq hüququna malikdir".

Azərbaycan Respublikası Vergi Məcəlləsinin 219.3-cü maddəsinə görə bina tikintisi fəaliyyəti ilə məşğul olan şəxslər üçün, dövlətə ayrılan hissə istisna olmaqla, tikilən binanın yaşayış və qeyri-yaşayış sahələri, o cümlədən təqdim edilmək üçün ayrıca tikilən fərdi, şəxsi yaşayış və bağ evlərinin sahələri vergitutma ob-

yektidir. Bu maddənin məqsədləri üçün tikilən binanın hər mərtəbəsinin ümumi sahəsi vergitutma obyektidir.

Azərbaycan Respublikası Vergi Məcəlləsinin 220.8-1-ci maddəsinə əsasən bina tikintisi fəaliyyəti ilə məşğul olan şəxslər üçün tikilən binanın qeyri-yaşayış sahələri üzrə sadələşdirilmiş vergi, habelə bu Məcəllənin 218.4.3-cü maddəsində göstərilən şəxslər üçün binaların qeyri-yaşayış sahələrinin təqdim edilməsi üzrə sadələşdirilmiş vergi bu Məcəllənin 220.8-ci maddəsi ilə hesablanmış məbləğə 1,5 əmsal tətbiq edilməklə hesablanır.

Deməli, mülkiyyətində olan yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrini təqdim edən şəxslər 1 yanvar 2016-cı ildən etibarən notarius tərəfindən ödəmə mənbəyində sadələşdirilmiş vergiyə cəlb olunur. Aşağıdakı hallarda yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin təqdim edilməsindən vergi tutulmur:

- ✓ fiziki şəxsin azı 5 il ərzində yaşayış yeri üzrə qeydiyyatda olduğu yaşayış sahələrinin təqdim edilməsi;
  - ✓ yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin hədiyyə, maddi yardım və miras formasında ailə üzvləri tərəfindən verilməsi;
  - ✓ yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin dövlət ehtiyacları üçün alınması;
  - ✓ yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin ər və arvad arasında verilməsi, keçmiş ər-arvad arasında boşanma prosesində verilməsi.
- Vergi yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin hər kvadratmetri üçün 15 manat olmaqla aşağıda göstərilən qaydada hesablanır:

$$VM = S \times Z\Theta \times 15 \text{ manat}$$

- VM – ödənəcək verginin məbləği;
- S – daşınmaz əmlakın sahəsi (m<sup>2</sup>-lə);
- ZΘ - Nazirlər Kabineti tərəfindən müəyyən edilmiş zona əmsalı.

Qeyri-yaşayış sahələrinin təqdim edilməsi zamanı isə vergi məbləği əlavə 1,5 əmsal tətbiq edilməklə hesablanır:  $VM = S \times Z\Theta \times 15 \text{ manat} \times 1.5$

Misal 1. Məmmədov A.M. “İçərişəhər” metro stansiyasının (Zona 1) yaxınlığında yerləşən və sahəsi 100 kvadrat metr olan mənzildə 4 (dörd) il yaşayış yeri üzrə qeydiyyatdadır. Həmin yaşa-

yış sahəsinin satışı zamanı sadələşdirilmiş vergi məbləği aşağıdakı kimi hesablanır:  $100 \text{ kvadrat metr} \times 15 \text{ manat} \times 4 = 6000$  (altı min) manat Misal 2. Əhməd Əliyevin mülkiyyətində 6-cı zonada sahəsi 300 kvadrat metr olan qeyri-yaşayış sahəsi var. Həmin qeyri-yaşayış sahəsi təqdim etdiyi zaman sadələşdirilmiş vergi məbləği aşağıdakı kimi hesablanır:  $300 \text{ kvadrat metr} \times 15 \text{ manat} \times 1,8 \times 1,5 = 12150$  (on iki min yüz əlli) manat.

Misal 3. Fiziki şəxs mülkiyyətində olan və Bakı şəhəri üzrə 2-ci zonada (3,0 əmsal) yerləşən 100 kvadrat metr sahəsi olan mənzilini və 3-cü zonada (2,2 əmsal) yerləşən 150 kvadrat metr sahəsi olan ticarət obyektini təqdim etmişdir. Alqı-satqı əməliyyatlarını rəsmiləşdirən notarius tərəfindən ödəmə mənbəyində tutulan sadələşdirilmiş vergi aşağıdakı kimi hesablanır: Mənzilin satışı üzrə:  $100 \text{ kvadrat metr} \times 15 \text{ manat} \times 3 \text{ zona əmsalı} = 4.500$  (dörd min beş yüz) manat; Ticarət obyektinin satışı üzrə:  $150 \text{ kvadrat metr} \times 15 \text{ manat} \times 2,2 \text{ zona əmsalı} \times 1,5 \text{ əmsal} = 7.425$  (yeddi min dörd yüz iyirmi beş) manat. Cəmi ödənilməli vergi - 11.925 (on bir min doqquz yüz iyirmi beş) manat. Yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin təqdim edilməsi üzrə sadələşdirilmiş vergi alqı-satqı müqavilələrini təsdiq edən notarius tərəfindən hesablanaraq tutulur və 1 (bir) bank günü ərzində dövlət büdcəsinə ödənilir.

Həmçinin bildirmək istərdik ki, qeyri-yaşayış sahəsi yaşayış sahəsinə çevrildikdən sonra həmin sahənin mülkiyyətçisi "Yaşayış yeri və olduğu yer üzrə qeydiyyat haqqında" 4 aprel 1996-cı il tarixli Azərbaycan Respublikası Qanununun 5-ci maddəsinə əsasən [75] yaşayış yeri üzrə qeydiyyata alınabilir.

Beləliklə, bu yarımfəsildə ifadə olunanları yekunlaşdıraraq aşağıdakı nəticələrə gəlmək olar.

1) Yaşayış sahəsi qeyri-yaşayış sahəsinə yaxud qeyri-yaşayış sahəsi yaşayış sahəsinə çevrildikdən sonra çevrilən sahənin hüquqi rejimi dəyişir. Hüquqi rejimin bu cür dəyişilməsi vətəndaşların mənzil hüququnun təmin olunmasına xidmət edir. Yaşayış yaxud qeyri-yaşayış sahəsi üzərində mülkiyyət hüququ - bu, subyektin ona mənsub yaşayış yaxud qeyri-yaşayış sahəsinə öz istədiyi kimi sahib olmaq, ondan istifadə etmək və ona dair sərəncam ver-

mək üzrə dövlət tərəfindən tanınan və qorunan hüququdur. Yaşayış və ya qeyri-yaşayış sahəsinin hüquqi rejimi isə, yaşayış yaxud qeyri-yaşayış sahəsinə mülkiyyət hüququnun əmələ gəlməsi, başqasına keçməsi və xitamı məsələlərini, həmçinin yaşayış yaxud qeyri-yaşayış sahəsi üzərində sahiblik, istifadə və sərəncam səlahiyyətlərinin həyata keçirilməsini tənzimləyən hüquq normalarının məcmusudur. Deməli, həm “yaşayış sahəsinin hüquqi rejimi”, həm də “qeyri-yaşayış sahəsinin hüquqi rejimi” daha geniş anlayışdır.

2) Yaşayış sahəsi qeyri-yaşayış sahəsinə çevrildikdən sonra həmin sahə qeyri-yaşayış sahəsinin təqdim edilməsinə görə vergiyə cəlb ediləcək. Qeyri-yaşayış sahəsi yaşayış sahəsinə çevrildikdən sonra isə həmin sahə yaşayış sahəsinin təqdim edilməsinə görə vergiyə cəlb ediləcək.



### III FƏSİL

#### YAŞAYIŞ VƏ QEYRI-YAŞAYIŞ SAHƏLƏRİNİN BİR-BİRİNƏ ÇEVRİLMƏSİNDƏN İMTINA

"İmtina" ərəb mənşəli söz olub lüğəti mənası "boyun qaçırmaq", "çəkinmək", "istəməmək", "rədd etmək" deməkdir [167]. Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin "Yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə və qeyri-yaşayış sahəsinin yaşayış sahəsinə keçirilməsindən imtina" adlanan 22-ci maddəsinə görə yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə və qeyri-yaşayış sahəsinin yaşayış sahəsinə keçirilməsindən imtinaya aşağıdakı hallarda yol verilir:

✓ Mənzil Məcəlləsinin 21.2-ci maddəsi ilə müəyyən edilmiş sənədlər təqdim edilmədikdə;

✓ Mənzil Məcəlləsinin 20-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş sahənin keçirilməsi şərtlərinə riayət edilmədikdə;

✓ yaşayış sahəsinin yenidən qurulması və (və ya) yenidən planlaşdırılması layihəsi tikinti norma və qaydalarına uyğun olmadıqda.

Qanunvericiliyə əsasən sahənin keçirilməsindən imtina haqqında qərar Mənzil Məcəlləsinin 22.1-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş pozuntulara mütləq istinad edilməklə və həmin pozuntuların mahiyyətinin nədən ibarət olduğunu göstərməklə əsaslandırılmalıdır. Sahənin keçirilməsindən imtina haqqında qərar onun qəbul edildiyi gündən üç iş günü müddətində ərizəçiyə təqdim edilir və ya göndərilir və həmin qərardan ərizəçi tərəfindən məhkəmə qaydasında şikayət verilə bilər.

Yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə və qeyri-yaşayış sahəsinin yaşayış sahəsinə keçirilməsindən imtina haqqında qərardan məhkəmələrə verilən şikayətə məhkəmələrdə inzibati məhkəmə icraatı qaydasında baxılır. Çünki Azərbaycan Respublikası İnzibati Prosesual Məcəlləsinin 2.2-ci maddəsinə əsasən, inzibati məhkəmə icraatı qaydasında aşağıdakı iddialara baxılır:

▪ şəxsin hüquq və vəzifələri ilə bağlı inzibati orqan tərəfindən qəbul edilmiş inzibati aktın mübahisələndirilməsinə (ləğv olunmasına və ya dəyişdirilməsinə) dair iddialara (mübahisələndir-

mə haqqında iddia);

- inzibati orqanın üzərinə inzibati aktın qəbul edilməsi ilə bağlı müvafiq öhdəliyin qoyulmasına dair iddialara və ya inzibati orqanın hərəkətsizliyindən müdafiyyə dair iddialara (məcburetmə haqqında iddia);

- inzibati orqan tərəfindən inzibati aktın qəbul edilməsi ilə əlaqədar olmayan müəyyən hərəkətlərin edilməsinə dair iddialara (öhdəliyin icrası haqqında iddia);

- inzibati orqanın inzibati aktın qəbul edilməsi ilə əlaqədar olmayan və bilavasitə şəxsin hüquq və azadlıqlarını pozan qanunsuz müdaxiləsindən müdafiyyə dair iddialara (müəyyən hərəkətləri etməkdən çəkinməyə dair iddia);

- inzibati hüquq münasibətinin mövcud olmasına və ya olmamasına, habelə inzibati aktın etibarsız sayılmasına dair iddialara (müəyyən etmə və ya tanınma haqqında iddia);

- Azərbaycan Respublikası Konstitusiyaya Məhkəməsinin səlahiyyətlərinə aid olan məsələlər istisna olmaqla, normativ xarakterli aktların qanunauyğunluğunun yoxlanılmasına dair iddialara (qanunauyğunluq haqqında iddia);

- inzibati mübahisələrin həlli ilə bağlı əmlak tələbinə, habelə inzibati orqanların qanunsuz qərarları (inzibati aktları) və ya hərəkətləri (hərəkətsizliyi) nəticəsində vurulmuş ziyana görə kompensasiyanın ödənilməsi tələbinə dair iddialara;

- bələdiyyələrin inzibati nəzarət orqanlarının hərəkətlərinə qarşı və ya inzibati nəzarət orqanlarının bələdiyyələrə qarşı iddialarına;

- “Banklar haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanununa müvafiq olaraq bankın sağlamlaşdırılması, rezolyusiyası çərçivəsində verdiyi, bankın məcburi ləğvi və ləğvedicinin təyin edilməsi, bankın iflas proseduruna başlanması, bankın kapitalında mühüm iştirak payı olan şəxsin payının özgəninkiləşdirilməsi və ya bank tərəfindən geri alınması və digər nəzarət tədbirləri ilə bağlı maliyyə bazarlarına nəzarət orqanının ərizələrinə.

Azərbaycan Respublikasında dövlət hakimiyyətinin hakimiyyətin bölünməsi prinsipi (qanunvericilik hakimiyyəti; icra ha-

kimdiyyəti; məhkəmə hakimiyyəti) əsasında təşkil edilməsi, məhkəmə hakimiyyətinin Azərbaycan Respublikası məhkəmələri tərəfindən həyata keçirilməsi, habelə digər dövlət orqanlarının qərar qəbul etməsindən fərqli olaraq qətnamənin çıxarılması üçün olduqca ciddi və xüsusi qaydaların müəyyən edilməsi tam olaraq qətnamənin Azərbaycan Respublikasının adından çıxarılmasına əsas verir [34, 263].

İnzibati mübahisəyə baxılması və onun həll edilməsi ilə bağlı məhkəmə qərar qəbul edir. Qərar yazılı şəkildə tərtib edilir və hakim (işə kollegial qaydada baxıldıqda, məhkəmə tərkibinə daxil olan hakimlərdən hər biri) tərəfindən imzalanır.

İnzibati mübahisəyə baxan məhkəmə inzibati prosesin prinsiplərinə əməl etməklə qərar qəbul edir. İnzibati prosesin prinsipləri dedikdə, inzibati prosesin mahiyyətini, yəni onun rəhbər ideyası əsasını ifadə edən, prosesin quruluşunu müəyyənləşdirən və prosesin məqsədinə çatmaq yollarını araşdıran prosessual hüquq normalarında əks olunan müddəalar başa düşülür. İnzibati prosesin prinsipləri ifadə olunduğu mənbələrə görə təsnifləşdirilir. İnzibati prosesin prinsiplərinin təsnifatı onlardan hər birinin rolu, yeri və əhəmiyyətini aydınlaşdırmağa imkan verir. Bu baxımdan prinsiplər Konstitusion və sahəvi prinsiplərə bölünür. Xüsusən, konstitusion prinsiplərin fərqləndirilməsi həmin prinsiplərin inzibati prosesin məzmununa təsir göstərməsi səbəbindən müəyyən əhəmiyyətə malikdir, çünki Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyası Azərbaycanın bütün qanunvericiliyi üçün əsasdır. Bütün prinsiplər eyni dərəcədə mühüm və məcburidir. İnzibati prosesin konstitusion prinsipləri aşağıdakılardır:

1) İnzibati mübahisələr üzrə ədalət mühakiməsinin yalnız məhkəmə tərəfindən həyata keçirilməsi;

2) Hakimiyyətlik, toxunulmazlıq və dəyişilməzlik prinsipi;

3) Hakimlərin müstəqilliyi və onların Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasına və qanunlarına tabe olmaları;

4) Məhkəmə icraatının aşkarlığı;

5) Qanun və məhkəmə qarşısında bərabərlik;

6) Çəkişmə;

7) İcraatın milli dildə aparılması;

8) Sosial ədalət prinsipi.

İnzibati prosesin sahəvi prinsipləri isə aşağıdakılardır:

1) Məhkəmədə işlərə təkbəşinə və kollegial baxılmasının uzlaşması;

2) Mülki işlər üzrə məhkəmə icraatında ictimaiyyətin iştirakı;

3) Mühakimə icraatının obyektiv tədqiqat prinsipi;

4) Dispozitivlik;

5) Məhkəmə baxışının şifahiliyi;

6) Sübutların araşdırılmasında bilavasitəlik;

7) Məhkəmə baxışının fasiləsizliyi.

İnzibati prosesin konstitusion və sahəvi prinsiplərinin hər birinə nəzər yetirək. İnzibati mübahisələr üzrə ədalət mühakiməsinin yalnız məhkəmə tərəfindən həyata keçirilməsi ilə bağlı qeyd etmək istərdik ki, Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 125-ci maddəsinin I və II hissələrinə görə Azərbaycan Respublikasında məhkəmə hakimiyyətini ədalət mühakiməsi yolu ilə yalnız məhkəmələr həyata keçirirlər. Məhkəmə hakimiyyətini Azərbaycan Respublikasının Konstitusiya Məhkəməsi, Azərbaycan Respublikasının Ali Məhkəməsi, Azərbaycan Respublikasının apellyasiya məhkəmələri, Azərbaycan Respublikasının ümumi məhkəmələri və digər ixtisaslaşdırılmış məhkəmələri həyata keçirirlər.

Digər məhkəmələr kimi, məhkəmə orqanı qismində çıxış edən Konstitusiya Məhkəməsi üçün aşağıdakı xüsusiyyətlər xarakterikdir:

✓ o, ədalət mühakiməsini həyata keçirir, yəni mübahisəli məsələlər və hüquqların pozulması halları ilə bağlı müstəqil arbitr kimi qərarlar qəbul edir;

✓ xüsusi hüquqi prosedurlardan istifadə etməklə, seçkili (təyinatlı) rəsmi şəxslər - hakimlər tərəfindən işlərə kollegial qaydada baxılması yolu ilə məhkəmə hakimiyyətini həyata keçirir;

✓ bu zaman bütün məhkəmələr üçün ümumi olan ədalət mühakiməsinin aparılması üzrə prinsiplərə (hakimlərin müstəqilliyi, aşkarlıq, tərəflərin hüquq bərabərliyi və s.) tabe olur;

✓ işi icrası məcburi olan aktlar qəbul etməklə həll edir.

Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyası Məhkəməsi hüquq institutudur. Bununla belə, o, eyni zamanda siyasi və hüquqi münasibətlər sistemində fəaliyyət göstərərək, Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyası əsasında siyasi və hüquqi məzmunlu və mühüm əhəmiyyət kəsb edən qərarlar qəbul edir. Ona görə də, Konstitusiyası Məhkəməsi, həmçinin siyasi-hüquqi institut kimi çixış edir [1, 76-77].

Məhz bu məqama əsaslanaraq, hakimiyyət sistemində konstitusiyası məhkəməsi orqanlarının yerini öyrənən müəlliflər onların ikili xarakterini qeyd edərək həmin orqanların bir tərəfdən müəyyən prosedura müvafiq olaraq hüquqi qərarlar qəbul edən hüquq orqanları, digər tərəfdən isə həll etdikləri işlərin xarakterinə görə siyasi orqanlar olduğunu iddia edirlər [138, 38].

“Məhkəmələr və hakimlər haqqında” 10 iyun 1997-ci il tarixli Azərbaycan Respublikası Qanununun 19-cu maddəsinə görə yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə və qeyri-yaşayış sahəsinin yaşayış sahəsinə keçirilməsindən imtina haqqında qərardan verilən şikayətə baxan inzibati-iqtisadi məhkəmələr Azərbaycan Respublikasının məhkəmə sistemində daxildir [69].

Inzibati-iqtisadi məhkəmələrin fəaliyyəti inzibati və iqtisadi mübahisələrin həllinə yönəldiyindən daim dövlət məcburiyyətinin tətbiqi zəruridir. Digər qanunları tətbiq edən hüquq-mühafizə orqanları arasında məhkəmənin xüsusi yeri də elə bundadır. Bundan əlavə, təşkilinin və prosessual fəaliyyət formasının xarakterinə görə inzibati-iqtisadi məhkəmələr xüsusi mövqeyə malikdir. Həmin mövqe onlara qanun pozğunluğunun mürəkkəb cəhətlərini araşdırmaq, iş üzrə obyektiv həqiqəti üzə çıxarmaq, qanunu düzgün şərh və tətbiq etmək, qanuni, əsaslandırılmış, yəni ədalətli qərar çıxarmaq imkanı verir. Dövlət yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə və qeyri-yaşayış sahəsinin yaşayış sahəsinə keçirilməsindən imtina haqqında qərardan verilən şikayətə görə ədalət mühakiməsinin həyata keçirilməsini inzibati-iqtisadi məhkəmələrə həvalə etdiyindən, başqa orqanlara məhkəmə fəaliyyətilə məşğul olmağı və qanunu

pozanlara ədalət mühakiməsi şəklində dövlət məcburiyyətinin tətbiqini qəti qadağan edir.

İnzibati mübahisələrə baxılması və onların həllinin ciddi müəyyənləşdirilmiş prosessual qaydası yalnız məhkəmə icraatı üçün səciyyəvidir. Beləliklə, yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə və qeyri-yaşayış sahəsinin yaşayış sahəsinə keçirilməsindən imtina haqqında qərardan verilən şikayətə görə ədalət mühakiməsinin yalnız inzibati-iqtisadi məhkəmələr tərəfindən həyata keçirilməsi prinsipinin əhəmiyyəti özünü aşağıdakı kimi göstərir:

- inzibati-iqtisadi məhkəmələr hüquqların müdafiəsini həyata keçirən digər yurisdiksiya orqanlarının qərarlarının icraası üzərində, həmçinin, qanunvericilik aktlarını tətbiq edən inzibati orqanların və vəzifəli şəxslərin hərəkətlərinin qanuniliyi üzərində nəzarət etmək hüququna malikdir;

- inzibati-iqtisadi məhkəmənin bu prinsipindən irəli gələn üstünlük hüququ həm də onda özünü göstərir ki, eyni bir mübahisə bir neçə orqanda həll edilərkən son qərarı vermək səlahiyyəti inzibati-iqtisadi məhkəməyə məxsusdur.

Hakimiyyətlik, toxunulmazlıq və dəyişilməzlik prinsipi ilə bağlı bildirmək istədik ki, Azərbaycan Respublikasında dövlət hakimiyyəti hakimiyyətlərin bölünməsi prinsipi əsasında həyata keçirilir. Qanunvericilik və icra hakimiyyəti ilə yanaşı, məhkəmə hakimiyyəti də mövcuddur. Azərbaycan Respublikasında ədalət mühakiməsi yalnız məhkəmə hakimiyyəti yolu ilə həyata keçirilir. Hakimiyyətlilik prinsipi onu sübut edir ki, məhkəmələrin ədalət mühakiməsinin həyata keçirilməsi üzrə olan fəaliyyəti zamanı yaranan münasibətlər məhkəmənin hakimiyyətlik səlahiyyəti üzərində qurulur və bu münasibətlərdə məhkəmənin mövqeyi dövlət hakimiyyəti orqanının mövqeyi hesab olunur.

Toxunulmazlıq prinsipi hüquqi ideya kimi Konstitusiyaya və digər normativ hüquqi aktlarda təsbit olunmuşdur. Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 128-ci maddəsinin I və II hissələrinə əsasən hakimlər toxunulmazdırlar. Hakim cinayət məsuliyyətinə yalnız qanunda nəzərdə tutulan qaydada cəlb oluna bilər.

Toxunulmazlıqdan danışarkən qeyd etmək lazımdır ki, hakimlərin işdən kənarlaşdırılması və onların cinayət məsuliyyətinə cəlb edilməsi xüsusi olaraq qanunda nəzərdə tutulmuşdur. “Məhkəmələr və hakimlər haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun 101-ci maddəsi müəyyən edir ki, cinayət başında yaxalanması halları istisna olunmaqla, hakim tutula və ya həbs edilə, şəxsi axtarış və müayinəyə məruz qala, Məhkəmə-Hüquq Şurasının razılığı olmadan barəsində cinayət təqibi həyata keçirilə bilməz.

Hakimlərin toxunulmazlığı, həmçinin onların mənzillərinə, xidməti otaqlarına, nəqliyyat və rabitə vasitələrinə, poçt-teleqraf yazışmalarına, şəxsi əmlakına və sənədlərinə də şamil olunur.

Dəyişilməzlik prinsipinə görə hakimlər müstəqildir, yalnız Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasına və qanunlarına tabe dirlər və səlahiyyətləri müddətində dəyişilməzdirlər (AR Konstitusiyasının 127-ci maddəsinin I hissəsi və “Məhkəmələr və hakimlər haqqında” AR Qanununun 97-ci maddəsi). Dəyişilməzlik prinsipi inzibati iş üzrə yarana biləcək bürokratizmin qarşısını alır və işin eyni məhkəmə tərkibi tərəfindən tam həcmdə, obyektiv və hərtərəfli araşdırılmasını təmin edir.

Hakimlərin müstəqilliyi və onların Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasına və qanunlarına tabe olmaları qeyd etdiyimiz kimi, Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 127-ci maddəsinin I hissəsində öz əksini tapmışdır. Hakimlər öz hüquq və vəzifələrini maneəsiz və səmərəli həyata keçirmək üçün lazım olan şərait ilə təmin olunurlar. Hakimlərin ədalət mühakiməsini həyata keçirmək üzrə fəaliyyətinə hər hansı müdaxilə yolverilməzdir.

Hakimlərin müstəqilliyi və yalnız qanuna tabe olmaları öz aralarında ayrılmaz şəkildə əlaqəli olan iki müddəadır. Onlar vahid prinsip təşkil edir, çünki hakimlərin müstəqilliyi onların qanuna tabe olmaları ilə şərtləndirilir, qanuna tabe olmaları isə öz növbəsində yalnız hakimlər müstəqil olduqda mümkündür. Bu prinsipə görə, heç kim konkret işin həlli ilə bağlı məhkəmə fəaliyyətinə müdaxilə edə bilməz, heç bir dövlət orqanının, ictimai təşkilatın və ya vəzifəli şəxsin hakimlərə təzyiq göstərmək, məhkəməyə işi necə həll etmək barədə göstərişlər vermək hüququ yoxdur. Azərbaycan

Respublikası Konstitusiyasının 127-ci maddəsinin üçüncü hissəsinə əsasən, hər hansı bir şəxs tərəfindən və hər hansı bir səbəbdən bilavasitə, yaxud dolayı yolla məhkəmə icraatına məhdudiyət qoyulması, qanunla zidd təsir, hədə və müdaxilə edilməsi yolverilməzdir.

Məhkəmə icraatının aşkarlığı prinsipi Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 127-ci maddəsinin beşinci hissəsində aşağıdakı kimi təsbit olunmuşdur: "Bütün məhkəmələrdə işlərin icraatı açıq aparılır. İşə qapalı iclasda baxılmasına yalnız o halda icazə verilir ki, məhkəmə açıq icraatın dövlət, peşə və kommersiya sirrinin açılmasına səbəb olacağını güman edir, ya da vətəndaşların şəxsi və ya ailə həyatının məxfiliyini qorumaq zərurətini mövcudluğunu müəyyən edir".

Qanun və məhkəmə qarşısında bərabərlik prinsipi Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 25-ci maddəsinin birinci və 127-ci maddəsinin dördüncü hissələrində, "Məhkəmələr və hakimlər haqqında" AR Qanununun 7-ci maddəsində, həmçinin Azərbaycan Respublikası Mülki Prosessual Məcəlləsinin 8-ci maddəsində əks olunmuşdur. Qanun və məhkəmə qarşısında bərabərlik hər bir işə eyni qaydada, eyni prosessual formalarda, onlarda iştirak edən şəxslər üçün eyni təminatlarla baxılmasını nəzərdə tutur. Bununla işin nəticələrində maraqlı olan şəxslərin qanuni tələblərinin bərabər ödənilməsinə nail olunur, bütün vətəndaşlara məhkəmə qarşısında öz mənafelərini qorumaq üçün bərabər imkanlar yaradılır.

Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 127-ci maddəsinin VII hissəsinə, "Məhkəmələr və hakimlər haqqında" AR Qanununun 13-cü maddəsinə və Azərbaycan Respublikası İnzibati Prosessual Məcəlləsinin 15.1-ci maddəsinə əsasən inzibati məhkəmə icraatı çəkişmə prinsipi əsasında həyata keçirilir. Bu o deməkdir ki, inzibati iş baxılarkən bütün məhkəmə baxışı tərəflər arasında çəkişmə formasında gedir, həmin çəkişmənin mənbəyi isə onların maddi-hüquqi mənafelərinin bir-birinə zidd olması ehtimalıdır. İşdə iştirak edən şəxslərin prosessual vəziyyəti onlara məhkəmə baxışında fəal iştirak etməklə öz mənafelərini müdafiə etmək, həm



də bu zaman prosessual müdafiə vasitələrindən istifadə etmək üçün geniş imkanlar verilməsi ilə səciyyələnir. Tərəflər və işdə iştirak edən digər şəxslər öz hüquq və mənafeələrini müdafiə etmək məqsədilə işin faktiki cəhətlərinə istinad edir, sübutlar təqdim edir, onların araşdırılmasında, qiymətləndirilməsində iştirak edir, bütövlükdə iş üzrə və ayrı-ayrı prosessual məsələlər üzrə mülahizələrini bildirirlər. Bu prinsip onun əsasını təşkil edən tərəflərin məhkəmə və qanun qarşısında bərabərlik prinsipi ilə ayrılmazdır, çünki məhz bərabər hüquq və vəzifələr onlara məhkəmə qarşısında çəkişmək imkanı verir.

Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 127-ci maddəsinin X hissəsinə və “Məhkəmələr və hakimlər haqqında” AR Qanununun 14-cü maddəsinə əsasən Azərbaycan Respublikasında məhkəmə icraatı Azərbaycan Respublikasının dövlət dilində və ya müvafiq yerin əhalisinin çoxluq təşkil edən hissəsinin dilində aparılır. İşin iştirakçısı olub məhkəmə icraatının aparıldığı dili bilməyən şəxslərin işin materialları ilə tam tanış olmaq, məhkəmədə tərcüməçi vasitəsi ilə iştirak etmək və ana dilində çıxış etmək hüququ təmin edilir.

Sosial ədalət prinsipi ilə bağlı bildirmək istərdik ki, bu prinsip Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 29-cu maddəsinin VI hissəsində öz əksini tapsa da, “Məhkəmələr və hakimlər haqqında” AR-nın Qanununda və Azərbaycan Respublikasının İnzibati Prosessual Məcəlləsində əks olunmamışdır. Əslində, qəbul edilmiş qanunvericilik aktlarının özünün məcmusu bilavasitə sosial ədalətin tətbiqinə yönəlmişdir. Sosial ədalətin səviyyəsi məhkəmənin mübahisəli münasibətləri nə dərəcədə tez və düzgün həll etməsindən asılıdır. Buna nail olmaq üçün maddi və prosessual hüquq normaları dəqiq və düzgün tətbiq edilməlidir. Həm maddi, həm də prosessual hüquq normaları ayrı-ayrılıqda müstəqil əhəmiyyətə malikdir. Maddi hüquq normalarının əksəriyyətinin prosessual hüquqla qırılmaz əlaqəsini nəzərə alaraq, qeyd etmək lazımdır ki, məhkəmənin prosessual hüquq normasını düzgün tətbiq etdiyi, lakin maddi hüquq normasından səmərəsiz istifadə etdiyi halda, yaxud əksinə olaraq, maddi hüquq normasını düzgün tətbiq

edib prosesual normanı pozduğu hallarda sosial ədalətin tətbiqindən söhbət gedə bilməz.

İnzibati prosesin sahəvi prinsipi olan məhkəmələrdə inzibati işlərə təkbaşına və kollegial baxılmasının uzlaşması prinsipinin mövcudluğu inzibati işlərə baxılması zamanı məhkəmənin tərkibi məsələsi ilə bağlıdır. Qanunvericiliyə görə inzibati-iqtisadi məhkəmələrdə inzibati mübahisələrə hakim tərəfindən təkbaşına baxılır. İnzibati mübahisələrə apellyasiya qaydasında Azərbaycan Respublikası apellyasiya instansiyası məhkəmələrinin inzibati-iqtisadi kollegiyaları tərəfindən baxılır. İnzibati mübahisələrə kassasiya qaydasında isə Ali Məhkəmənin inzibati-iqtisadi kollegiyası tərəfindən baxılır.

İnzibati işlər üzrə məhkəmə icraatında ictimaiyyətin iştirakı prinsipi Azərbaycan Respublikası İnzibati Prosesual Məcəlləsinin "Məhkəmə baxışının aşkarlığı prinsipi" adlanan 17-ci maddəsində nəzərdə tutulmuşdur. Belə ki, qeyd olunan Məcəllənin 17.3-cü maddəsində nəzərdə tutulmuş hallar istisna olmaqla, məhkəmə iclasları ictimaiyyət üçün açıq keçirilir. Məhkəmə iclasının qapalı keçirildiyi hallar istisna olmaqla, hər hansı şəxsin məhkəmə iclasına buraxılmaması qadağandır.

Mühakimə icraatının obyektiv tədqiqat prinsipinə görə təkcə nəticə deyil, ona gətirən yollar da həqiqətə uyğun olmalıdır. Tədqiqatın özü həqiqi mənbələrə əsaslanmalıdır. Əgər nəticə ictimai tələblərə cavab verirsə, lakin əldə edilmiş sübutlar həqiqətə uyğun deyilsə, ədalət mühakiməsindən söhbət gedə bilməz. Və əksinə, əgər tədqiqat həqiqətə uyğun keçirilmişsə, nəticə isə ictimai tələblərə cavab vermirsə, yenə də ədalət mühakiməsi öz yerini tapmayacaqdır.

İnzibati prosesin dispozitivlik prinsipi ilə bağlı göstərmək istərdik ki, "dispozitivlik" sözü latın dilində olan "dispono" sözündəndir və "sərəncam verən" mənasını ifadə edir [136, 85]. "Dispozitivlik" hüquq termini də məhz şəxsin subyektiv hüquqlarından öz istədiyi kimi istifadə etməsi deməkdir. Dispozitivlik prinsipi inzibati prosesdə iştirak edən şəxslərin öz subyektiv hüquqlarından, həmçinin onların müdafiə vasitələrindən istədikləri kimi istifadə

etmək imkanındır. İnzibati prosesin dispoitivlik prinsipi Azərbaycan Respublikası İnzibati Prosesual Məcəlləsinin 15.2-ci maddəsində bu cür əks olunmuşdur: "İnzibati məhkəmə icraatında tərəflər mübahisəyə baxılmasını barışıq sazişi ilə, iddiaçının iddiadan imtina etməsi ilə, cavabdehin iddianı qəbul etməsi ilə və ya hüquqi mübahisənin nizamlanması barədə müştərək bəyanatla sona çatdırıla bilər".

İnzibati məhkəmə baxışının şifahiliyi prinsipi Azərbaycan Respublikası İnzibati Prosesual Məcəlləsinin 16-cı maddəsində öz əksini tapmışdır.

Sübutların araşdırılmasında bilavasitəlik prinsipi iş üzrə sübutların məhkəmə tərəfindən qavranması üsulunu müəyyən edir. Azərbaycan Respublikası İnzibati Prosesual Məcəlləsinin 12.1 və 12.2-ci maddələrində göstərilir: "Məhkəmə proses iştirakçılarının izahatları, ərizə və təklifləri ilə, onların təqdim etdikləri sübutlarla və işdə olan digər materiallarla kifayətlənməyərək, mübahisənin düzgün həlli üçün əhəmiyyət kəsb edən bütün faktiki halları xidməti vəzifəsinə görə araşdırmağa bəsləyir".

Məhkəmə müstəqil şəkildə öz təşəbbüsü ilə və ya proses iştirakçılarının vəsatətinə əsasən digər zəruri sübutları toplamağa bəsləyir. Məhkəmə tərəflərdən əlavə məlumat və sübutlar tələb edə bilər".

İnzibati prosesin sonuncu sahəvi prinsipi olan məhkəmə baxışının fasiləsizliyi prinsipi ilə bağlı bildirmək istədik ki, inzibati proses ərzində qavranılan material həm hakimlərin, həm proses iştirakçılarının, həm də məhkəmə zalında prosesin gedişini izləyən şəxslərin hafizəsində qalmalıdır. Yalnız bu şərtə riayət olunduğu halda inzibati iş üzrə prosesual material bütöv, ümumi dəyərləndirməyə xidmət etməyə qadir olacaqdır. Bu prinsip hakimin daxili inamının formalaşmasında böyük əhəmiyyətə malikdir, məhkəmənin diqqətini bir işə cəlb edir, onun işin bütün hallarını nəzərə almasını, hüquq münasibətinin düzgün qiymətləndirilməsini, qanuni və əsaslandırılmış qərar çıxarılmasını təmin edir.

Məhkəmə təcrübəsinə müraciət edək. İddiaçı Ə.R.M. cavabdeh Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komi-

təsinin yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinin Bakı şəhər Ərazi İdarəsinə qarşı iddia ərizəsi ilə 2 saylı Bakı İnzibati-İqtisadi Məhkəməsinə müraciət edərək, Bakı şəhəri, N. rayonu, Q. prospekti, ev N., mənzil N. ünvanda yerləşən, ona məxsus ümumi sahəsi 108,0 kv.m. olan yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə keçirilməklə üzərində yaranmış mülkiyyət hüquqlarının onun adına daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyatla alınmaqla bu barədə dövlət reyestrindən çıxarışın və texniki pasportun verilməsi vəzifəsinin cavabdeh Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinin Bakı şəhər Ərazi İdarəsinə həvalə edilməsi barədə qərar qəbul edilməsini xahiş etmişdir. İddia ərizəsi onunla əsaslandırılmışdır ki, Bakı şəhəri, N. rayonu, Q. prospektində istifadədə olan 0,03715 ha torpaq sahəsində yerləşən N. nömrəli 5 mərtəbəli binada yerləşən 108,0 kv.m. ümumi, o cümlədən 45,0 kv.m. yaşayış sahəsindən ibarət 3 (üç) otaqlı N. nömrəli mənzil mülkiyyət hüququ ilə iddiaçının adına qeydiyyatla alınmışdır. İddiaçı həmin mənzilin təyinatının dəyişdirilərək qeyri-yaşayış sahəsi kimi qeydiyyatla alınaraq texniki pasportun tərtib edilməsi və dövlət reyestrindən çıxarış verilməsi ilə bağlı müvafiq sənədləri toplayıb cavabdeh idarəyə müraciət etmişdir. Lakin cavabdeh orqan tərəfindən onun ərizəsinə cavab verilməmişdir. İddiaçı iddia ərizəsində Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 13-cü maddəsinin I hissəsinə, Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 139.1, 139.3, 146.1, 152.1, 157.2-ci maddələrinə və Azərbaycan Respublikası 30 iyun 2009-cu il tarixli İnzibati Prosesual Məcəlləsinin 45-46-cı maddələrinə istinad etmişdir.

2 saylı Bakı İnzibati-İqtisadi Məhkəməsi iddianı mümkün hesab etmişdir. Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsi Plenumunun "İnzibati məhkəmə icraatında iddianın mümkünlüyünə dair" 10 aprel 2015-ci il tarixli 5 nömrəli Qərarının 1.3-cü bəndində göstərilir ki, mümkünlük şərtləri iddiaya mahiyyəti üzrə baxmağa imkan verən şərtlərin mövcudluğunun yoxlanılmasını nəzərdə tutur [8, 2].

Məhkəmə iclasında iştirak edən cavabdehin nümayəndəsi iddia tələbinin mümkün sayılmamasını məhkəmədən xahiş etmişdir.

Məhkəmə iddiaçının və cavabdehin nümayəndəsinin izahatını dinləyərək hesab etmişdir ki, iddia tələbi təmin olunmalıdır. 2 sayılı Bakı İnzibati-İqtisad Məhkəməsinin Qərarında göstərilmişdir ki, iddiaçının mülkiyyətində olan mənzil sahəsi 5 mərtəbəli binanın 1-ci mərtəbəsində yerləşdiyindən, habelə yaşayış sahələrinə gediş-gəlişi təmin edən sahədən istifadə edilmədiyindən qanunvericiliyə uyğun olaraq həmin yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə keçirilməsi üçün heç bir məhdudiyət yoxdur. Məhkəmə Qərarının əsaslandırma hissəsində Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 12-ci, 26-cı maddələrinə, həmçinin 60-cı maddəsinin I və 71-ci maddəsinin I hissələrinə, "İnsan hüquqlarının və əsas azadlıqların müdafiəsi haqqında" Avropa Konvensiyasının 6-cı maddəsinə, Azərbaycan Respublikası İnzibati Prosessual Məcəlləsinin 2.2.3, 15.1, 34.1, 45.4, 49, 52, 58.1, 68.1, 68.2, 69, 73, 75 və 85-ci maddələrinə, "İnzibati icraat haqqında" 21 oktyabr 2005-ci il tarixli Azərbaycan Respublikası Qanununun 19-cu maddəsinə, Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 20.1, 20.2 və 20.3-cü maddələrinə, habelə "Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında" 29 iyun 2004-cü il tarixli Azərbaycan Respublikası Qanununun 2.2, 8.0, 8.0.4, 9.2, 12.1, 14.1 və 15.1-ci maddələrinə istinad olunmuşdur [76].

Yuxarıda qeyd olunan məhkəmə Qərarından görünür ki, iddiaçı xüsusi mülkiyyətində olan yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə keçirilməsi üçün Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 21-ci və "Yerli icra hakimiyyətləri haqqında" Əsasnamənin 4.9.11-ci bəndinə əsasən rayon (şəhər) və ya şəhər rayonunun icra hakimiyyətinə ərizə və müvafiq sənədlərlə müraciət etmək əvəzinə, birbaşa Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinin Bakı şəhər Ərazi İdarəsinə müraciət etmişdir. Amma qanunvericiliyə görə yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə və qeyri-yaşayış sahəsinin yaşayış sahəsinə keçirilməsi yerli icra hakimiyyəti-

nin qərarı əsasında həyata keçirilir və yerli icra hakimiyyətinin bu barədə müsbət qərarından sonra Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətində daşınmaz əmlak üzərində hüquqların qeydiyyatı aparılır. Yəni iddiaçı xüsusi mülkiyyətində olan yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə keçirilməsi üçün ilk olaraq ərizə və müvafiq sənədlərlə rayon icra hakimiyyətinə müraciət etməli idi. Rayon icra hakimiyyəti onun ərizəsini təmin etmədiyi təqdirdə isə rayon icra hakimiyyətinin hərəkətlərindən məhkəməyə müraciət edə bilərdi. Başa sözlə, iş üzrə cavabdeh kimi Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinin Bakı şəhər Ərazi İdarəsi deyil, rayon icra hakimiyyəti çıxış etməli idi. Çünki Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinin Bakı şəhər Ərazi İdarəsi bu məhkəmə işi üzrə əsl olmayan tərəfdir. Azərbaycan Respublikası Mülki Prosessual Məcəlləsinin 54.1-ci maddəsinə görə iddia tələb hüququ olmayan şəxs tərəfindən verildikdə və ya iddiaya cavab verməli olmayan şəxsə verildikdə məhkəmə iddiaçının razılığı ilə ilk iddiaçını və ya cavabdehi əsl iddiaçı və ya cavabdeh ilə əvəz edə bilər.

İddiaçı özünün əsl iddiaçı ilə və ya cavabdehin əsl cavabdehlə əvəz edilməsinə razı olmadıqda, məhkəmə işə irəli sürülmüş tələblər üzrə baxır (Azərbaycan Respublikası Mülki Prosessual Məcəlləsinin 54.2-ci maddəsi).

Mövsümov M.A. haqlı olaraq göstərir ki, iddiaçı məhkəməyə müraciət edərkən ilk növbədə hüquq mübahisəsinin mövcud olmasını, həmin mübahisəli hüququn ona məxsus olmasını və onun pozuntusuna görə məsuliyyətin məhz göstərdiyi cavabdehin üzərinə düşməsinə sübut etməlidir. Mülki iş qaldırılarkən məhkəmə həmin hüquq münasibətlərinin subyektlərini ehtimalla tərəf kimi qəbul edir. Mülki işin gedişatında hüquq mübahisəsinin subyektlərinin və ya tərəflərin əsl olması təsdiqi nəticəsində ehtimal rədd edilir. Əks halda iddiaçı və ya cavabdeh, və ya hər iki tərəf əsl olmayan tərəf kimi məhkəmə tərəfindən tanınır [70, 75-76].

Qeyd olunan məhkəmə işi ilə bağlı onu da bildirmək istədik ki, 2 sayılı Bakı İnzibati-İqtisad Məhkəməsi Azərbaycan Respublikası İnzibati Prosesual Məcəlləsinin 28-ci maddəsinə rəhbər tutaraq üçüncü şəxs qismində rayon icra hakimiyyətini cəlb edə bilərdi. Belə ki, "Üçüncü şəxslərin inzibati məhkəmə icraatına cəlb olunması" sərəlvhəli həmin maddədə deyilir: "İş üzrə məhkəmə qərarı qanuni qüvvəyə minənə qədər və ya iş yuxarı instansiya məhkəməsinin icraatında olduğu müddətdə, məhkəmə qərarının digər şəxslərin qanunla qorunan maraqlarına toxunacağı hallarda, məhkəmə xidməti vəzifəsinə uyğun olaraq öz təşəbbüsü ilə və ya həmin şəxslərin vəsatəti əsasında onları üçüncü şəxs qismində inzibati məhkəmə icraatına cəlb edə bilər. Məhkəmə qərarının qəbul edildiyi, lakin qanuni qüvvəyə minmədiyi dövrdə məhkəmə üçüncü şəxslərin icraata cəlb edilməli olduğu qənaətinə gəldikdə, həmin məhkəmə qərarının ləğv edilməsi və işə mahiyyəti üzrə baxılmasının təzələnməsi barədə qərardad qəbul edir.

Mübahisə edilən hüquq münasibətində üçüncü şəxsin iştirakının xarakteri inzibati məhkəmə icraatının tərəfləri və həmin üçüncü şəxs barəsində vahid qərarın qəbul olunmasını şərtləndirdiyi hallarda, həmin şəxs iştirakçı kimi inzibati məhkəmə icraatına mütləq cəlb edilməlidir (zəruri cəlbətmə). Üçüncü şəxslərin inzibati məhkəmə icraatına cəlb edilməsi barədə məhkəmə qərardadı inzibati prosesin bütün iştirakçılara təqdim olunmalıdır. Qərardad da məhkəmə tərəfindən baxılan işin halları və cəlbətmənin səbəbləri göstərilməlidir.

İnzibati məhkəmə icraatına cəlbətmə barədə məhkəmə qərardadından şikayət verilə bilməz.

Məhkəmə tərəfindən xidməti vəzifəsinə əsasən məhkəmə icraatına cəlb olunmamış şəxslər, qəbul edilməsi nəzərdə tutulan məhkəmə qərarının onların qanunla qorunan maraqlarına toxunacağını güman etdikləri hallarda məhkəmə icraatına cəlbətmə barədə vəsatət qaldıra bilərlər. Məhkəmə həmin vəsatət barəsində 10 gün müddətində qərardad qəbul edir. Vəsatətin təmin edilməsindən imtina haqqında qərardaddan yuxarı məhkəməyə şikayət verilə bilər".

Bəzən yaşayış sahəsini qeyri-yaşayış sahəsinə çevirmək istəyən şəxs ilk olaraq mövcud yaşayış sahəsinin faktiki ümumi sahəsi üzərində mülkiyyət hüququnun daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyatı alınması və qeydiyyatı alınma barədə dövlət reyestrindən çıxarışın verilməsi üçün Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinə müraciət edirlər. Məsələn, iddiaçı M.M.Ə. cavabdeh Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinin Bakı şəhər Ərazi İdarəsinə qarşı iddia ərizəsi ilə 2 saylı Bakı İnzibati-İqtisadi Məhkəməsinə müraciət edərək, Bakı şəhəri, N. rayonu, N. küçəsi, ev 16 ünvanında yerləşən, ümumi sahəsi 81,9 kv.m., o cümlədən yaşayış sahəsi 58,0 kv.m., köməkçi sahəsi 23,9 kv.m. olan 3 otaqlı 4 nömrəli mənzilə mülkiyyət hüququnun daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyatı alınması və qeydiyyatı alınma barədə dövlət reyestrindən çıxarışın verilməsi vəzifəsinin Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinin Bakı şəhər Ərazi İdarəsinin üzərinə qoyulmasına dair qərar qəbul edilməsini xahiş etmişdir. Bildirməyi zəruri hesab edirik ki, bu iş üzrə məhkəmə aidiyyəti məsələsi düzgün müəyyən edilmişdir. İnsan Hüquqları üzrə Avropa Məhkəməsi Avropa ölkələrinin milli qanunvericiliyində məhkəmə aidiyyəti məsələsinin dəqiq göstərilməsinin vacibliyini xüsusi vurğulamışdır. Avropa Məhkəməsi “Bezımyannaya Rusiya Federasiyasına qarşı” iş üzrə 22 dekabr 2009-cu il tarixli qərarında qeyd etmişdir ki, dövlətlərin məhkəmə sistemlərində ayrı-ayrı məhkəmələr arasında aidiyyət məsələlərini müəyyən edən meyarlar ədalət mühakiməsinin lazımı qaydada həyata keçirilməsinin təmin edilməsinə xidmət edir [145].

Bundan başqa, Azərbaycan Respublikası Konstitusiyaya Məhkəməsi "Azərbaycan Respublikası Mülki Prosesual Məcəlləsinin 30-cu maddəsinin şərh edilməsinə dair" 28 mart 2013-cü il tarixli Qərarında qeyd etmişdir ki, "Məhkəmə aidiyyəti ədalət mühakiməsinin həyata keçirilməsi zamanı şəxsin hüquqlarının və qanuni maraqlarının əsas prosesual təminatlarından biri kimi qəbul olunur.



Hüquq və azadlıqların məhkəmə təminatı hüququ ilk növbədə, qanunla müəyyən edilmiş müvafiq yurisdiksiyalı məhkəmələr tərəfindən işə baxılmasını nəzərdə tutur. Məhkəmə icraatının növündən asılı olaraq məhkəmə prosesi xüsusi prinsiplər və prosessual qaydalara müvafiq aparılır. Bu prinsip və prosessual normalara riayət edilməsi mübahisənin ixtisaslaşdırılmış qaydada ədalətli həll edilməsinə şərait yaradır. Məhz ona görə mübahisəyə müvafiq məhkəmə aidiyyəti qaydasında baxılması konstitusion baxımdan ciddi əhəmiyyət kəsb edir" [158].

2 sayılı Bakı İnzibati-İqtisadi Məhkəməsinə verilən iddia ərizəsi onunla əsaslandırılmışdır ki, Bakı şəhər İcra Hakimiyyəti Texniki İnvəntarlaşdırma və Mülkiyyət Hüquqlarının Qeydiyyatı İdarəsi tərəfindən 13 oktyabr 2001-ci il tarixdə verilmiş 089503 nömrəli qeydiyyat vəsiqəsinə əsasən Bakı şəhəri, N. rayonu, N. küçəsi, ev 16 ünvanında yerləşən 4 nömrəli mənzil onun xüsusi mülkiyyətindədir. İddiaçı Bakı şəhəri, N. rayonu, N. küçəsi, ev 16 ünvanında yerləşən 4 nömrəli mənzilinə verilmiş qeydiyyat vəsiqəsinin yeni formada olan dövlət reyestrindən çıxarışla əvəz olunması üçün 06 yanvar 2015-ci il tarixdə cavabdeh inzibati orqana müraciət etmiş, lakin müraciəti təmin olunmamışdır. İddiaçı hesab edir ki, cavabdeh qanunvericiliyin tələblərini pozaraq onun xüsusi mülkiyyət hüququnun reallaşdırılmasının qarşısını alır.

Cavabdeh orqanın nümayəndəsinin məhkəməyə təqdim etdiyi sənəddən görünür ki, Bakı şəhər İcra Hakimiyyəti Texniki İnvəntarlaşdırma və Mülkiyyət Hüquqlarının Qeydiyyatı İdarəsi tərəfindən 13 oktyabr 2001-ci il tarixdə verilmiş 089503 nömrəli qeydiyyat vəsiqəsinə əsasən, Bakı şəhəri, N. rayonu, N. küçəsi, ev 16 ünvanında yerləşən 4 nömrəli mənzil 2 (iki) otaqdan ibarətdir və onun ümumi sahəsi 33,0 kv.m. təşkil edir.

İddiaçı tərəfindən iş materiallarına əlavə edilmiş mənzilin planına əsasən qeyd olunan mənzil 3 (üç) otaqdan ibarətdir və onun ümumi sahəsi 81,9 kv.m. təşkil edir. Başqa sözlə, iddiaçı bildirir ki, həmin mənzilə 13 oktyabr 2001-ci il tarixdə qeydiyyat vəsiqəsi verilərkən onun sahəsi 33,0 kv.m. olsa da, sonradan ona 48,9

kv.m. ümumi sahəsi, o cümlədən 25,0 kv.m. yaşayış sahəsi və 23,9 kv.m. köməkçi sahəsi olan tikili əlavə olunmuşdur.

“Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu qüvvəyə minənədək əldə edilmiş və yararlanmış daşınmaz əmlak obyektləri üzərində hüquqların əldə edilməsini təsdiq edən sənədlərin Siyahısı”nın təsdiq edilməsi barədə Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 13 yanvar 2015-ci il tarixli Fərmanının 5-ci bəndində göstərilir ki, "Azərbaycan Respublikasının Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi, birtipli layihələr əsasında inşa olunmuş dövlət və ya ictimai mənzil fonduna aid çoxmənzilli binalarda yaşayış sahələri üzərində hüquqların daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyatı məqsədi ilə texniki inventarlaşdırma işləri aparılan zaman mənzilin (otağın) sahəsinin faktiki göstəriciləri (əlavə tikililər istisna olmaqla) ilə qeydiyyat sənədlərindəki, eləcə də order və kirayə müqavilələrindəki göstəricilərin fərqli olduğu aşkarlandıqda, daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində hüquqların qeydiyyatının sahənin faktiki göstəriciləri əsasında aparılmasını təmin etsin" [42].

Məhkəmə 11 mart 2015-ci il tarixli Qərarı ilə iddia ərizəsini təmin edərək göstərmişdir: "Bakı şəhəri, N. rayonu, N. küçəsi, ev 16 ünvanında yerləşən, ümumi sahəsi 81,9 kv.m., o cümlədən yaşayış sahəsi 58,0 kv.m., köməkçi sahəsi 23,9 kv.m. olan 3 otaqlı 4 nömrəli mənzilə mülkiyyət hüququnun iddiaçı M.M.Ə. adına daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyata alınması və qeydiyyata alınma barədə dövlət reyestrindən çıxarışın verilməsi vəzifəsi Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinin Bakı şəhər Ərazi İdarəsinin üzərinə qoyulsun" [77].

Göründüyü kimi, 2 sayılı Bakı İnzibati-İqtisad Məhkəməsi bu Qərarı çıxararkən maddi hüquq normalarını pozmuşdur. Çünki Azərbaycan Respublikası Prezidentinin qeyd olunan 13 yanvar 2015-ci il tarixli Fərmanının 5-ci bəndində bildirilir ki, "mənzilin (otağın) sahəsinin faktiki göstəriciləri (əlavə tikililər istisna olmaqla) ilə qeydiyyat sənədlərindəki göstəricilərin fərqli olduğu aşkarlandıqda, daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində hüquqların qeydiy-

yatının sahənin faktiki göstəriciləri əsasında aparılsın". Amma iddiaçı M.M.Ə.-nin ümumi sahəsi 33,0 kv.m. olan mənzilinə sonradan 48,9 kv.m. ümumi sahəsi, o cümlədən 25,0 kv.m. yaşayış sahəsi və 23,9 kv.m. köməkçi sahəsi olan tikili əlavə olunmuşdur.

Həmçinin qeyd etməyi zəruri hesab edirik ki, xüsusi mülkiyyətdə olan nə yaşayış sahəsi, nə də qeyri-yaşayış sahəsi heç bir halda onun mülkiyyətçisindən alın bilməz. Mülkiyyətçinin mülkiyyət hüququndan məhrum edilməsi 10 dekabr 1948-ci il tarixli "Ümumdünya İnsan hüquqları Bəyannaməsi"yə və 4 noyabr 1950-ci il tarixli "İnsan hüquqlarının və əsas azadlıqların müdafiəsi haqqında" Avropa Konvensiyasının 20 mart 1952-ci il tarixli 1 sayılı Protokoluna (Azərbaycan Respublikası bu Konvensiyayı və onun 1, 4, 6, və 7 sayılı Prorokollarını Milli Məclisin 25 dekabr 2001-ci il tarixli Qərarına əsasən ratifikasiya etmişdir) [56] ziddir. Belə ki, 10 dekabr 1948-ci il tarixli Bəyannamənin 17-ci maddəsinə əsasən "hər bir insan təbəşinə və ya başqaları ilə birlikdə əmlaka sahib olmaq hüququna malikdir. Heç kim öz əmlakından özbaşınalıqla məhrum edilməməlidir" [149].

"Mülkiyyətin müdafiəsi" adlanan 20 mart 1952-ci il tarixli 1 sayılı Protokolun 1-ci maddəsində deyilir: "Hər bir fiziki və hüquqi şəxs öz mülkiyyətindən maneəsiz istifadə hüququna malikdir. Heç kəs, cəmiyyətin maraqları naminə qanunla və beynəlxalq hüququn ümumi prinsipləri ilə nəzərdə tutulmuş şərtlər istisna olmaqla, öz mülkiyyətindən məhrum edilə bilməz.

Yuxarıdakı müddəalar dövlətin ümumi maraqlara müvafiq olaraq, mülkiyyətdən istifadəyə nəzarəti həyata keçirmək üçün yaxud vergilərin və ya digər rüsum və ya cərimələrin ödənilməsinə təmin etmək üçün zəruri hesab etdiyi qanunları yerinə yetirmək hüququnu məhdudlaşdırmır" [148].

Mülkiyyət hüququnun müdafiəsi həmçinin İnsan Hüquqları üzrə Avropa Məhkəməsinin presedentlərində öz əksini tapmışdır. Məsələn, Papamixalopulos və başqaları Yunanıstana qarşı işi üzrə İnsan Hüquqları üzrə Avropa Məhkəməsi 24 iyun 1993-cü il tarixli qərarında qeyd etmişdir ki, mülkiyyətdən məhrum edilmə sayılması üçün heç də əmlakın formal olaraq özgəninkiləşdirilməsi şərt de-

yildir. Bu məhkəmə işinin məzmunu ondan ibarət idi ki, ərizəçilərin mülkiyyətində dövlət qeydiyyatına alınmış torpaq sahəsi olmuşdur. Lakin torpaq sahəsi faktiki olaraq qeyri-müəyyən müddətə hərbi hissəyə verilmiş, ərazidə hərbi hissələr üçün tikililər inşa edilmişdir. Pozuntu qeyri-müəyyən müddətdə olmaqla, uzun illər davam etmişdir [143].

V.Z.Abdraşitova düzgün olaraq göstərir ki, hüquqi təbiiyyətə fəaliyyətində İnsan Hüquqları üzrə Avropa Məhkəməsinin qərarları xüsusi önəm daşıyır [78, 4].

Təqdirəlayiq haldır ki, Azərbaycan Respublikası “pacta sunt servanda” (latın dilindən tərcümədə “müqavilələrə əməl olunmalıdır” mənasını verir) prinsipinə əsasən beynəlxalq öhdəlikləri yerinə yetirir. “Ədalət mühakiməsinin həyata keçirilməsi zamanı “İnsan hüquqlarının və əsas azadlıqların müdafiəsi haqqında” Avropa Konvensiyası müddələrinin və İnsan Hüquqları üzrə Avropa Məhkəməsinin presedentlərinin tətbiqi haqqında” Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsi Plenumunun 30 mart 2006-cı il tarixli 5 №-li Qərarının 2-ci bəndində qeyd olunur ki, Azərbaycan Respublikası “İnsan hüquqlarının və əsas azadlıqların müdafiəsi haqqında” Avropa Konvensiyasının iştirakçısı və onu 2002-ci ilin aprel ayının 15-də ratifikasiya etmiş dövlət kimi Konvensiya və onun Protokollarının təfsiri və tətbiqi məsələləri üzrə İnsan Hüquqları üzrə Avropa Məhkəməsinin yurisdiksiyasının məcburiliyini tanıyır. Azərbaycan Respublikası Konvensiyayı ratifikasiya etdiyi dövrdən sonra yurisdiksiyası altında olan insanların Konvensiyada nəzərdə tutulan hüquqlarını təmin etməlidir. İnsan və vətəndaş hüquqlarını və azadlıqlarını gözləmək və qorumaq, o cümlədən İnsan Hüquqları üzrə Avropa Məhkəməsinin həmin hüquqların təmininə yönəlmiş qərarlarının icrası qanunvericilik, icra və məhkəmə hakimiyyəti orqanlarının vəzifəsidir. İnsan və vətəndaş hüquqlarının və azadlıqlarının pozulması ilə bağlı məhkəmələr milli qanunvericilik ilə yanaşı, Konvensiya müddələrini də rəhbər tutmalı və bu zaman İnsan Hüquqları üzrə Avropa Məhkəməsinin təcrübəsinə istinad etməlidirlər [165].

Beləliklə, bu yarımfəsildə ifadə olunanları yekunlaşdıraraq aşağıdakı nəticələrə gəlmək olar.

1) Yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə və qeyri-yaşayış sahəsinin yaşayış sahəsinə keçirilməsi ilə bağlı məhkəmə təcrübəsini təhlil etdikdə görürük ki, sahənin keçirilməsini arzu edən şəxslər Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 21-ci və “Yerli icra hakimiyyətləri haqqında” Əsasnamənin 4.9.11-ci bəndinə əsasən rayon (şəhər) və ya şəhər rayonunun icra hakimiyyətinə ərizə və müvafiq sənədlərlə müraciət etmək əvəzinə, birbaşa Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinə müraciət edirlər. Amma qanunvericiliyə görə, yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə və qeyri-yaşayış sahəsinin yaşayış sahəsinə keçirilməsi yerli icra hakimiyyətinin qərarı əsasında həyata keçirilir və yerli icra hakimiyyətinin bu barədə müsbət qərarından sonra Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətində daşınmaz əmlak üzərində hüquqların qeydiyyatı aparılır. Buna baxmayaraq, bu kateqoriyalı işlər üzrə iddia ərizəsində iddiaçı tərəfindən cavabdeh qismində rayon (şəhər) və ya şəhər rayonunun icra hakimiyyəti əvəzinə, əsl olmayan tərəf - Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidməti göstərilir. Mübahisəni araşdıran məhkəmənin Azərbaycan Respublikası İnzibati Prosesual Məcəlləsinin 28.1-ci maddəsini rəhbər tutaraq üçüncü şəxs qismində rayon (şəhər) və ya şəhər rayonunun icra hakimiyyətini prosesə cəlb etmək hüququ olsa da, məhkəmələr təcrübədə qeyd olunan maddəni tətbiq etmirlər.

Olduqca təqdirəlayiq haldır ki, 2017-ci ildən Azərbaycan Respublikasının Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsində həm yaşayış, həm də qeyri-yaşayış sahələrinin qabaqcadan qeydiyyatına start verilmişdir. Qabaqcadan qeydiyyat dedikdə, yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin tikintisinin hələ başa çatmadığı halda, müvafiq sənədlər əsasında həmin tikilinin qeydiyyata alınmasıdır. Yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin qabaqcadan qeydiyyata alınmasının bir sıra müsbət cəhətləri vardır. Belə ki, qabaqcadan qeydiyyat ey-

ni yaşayış və ya qeyri-yaşayış sahəsinin bir neçə şəxsə satılmasının qarşısının alınması üçün vacib mexanizmdir. Həmçinin qabaqcadan qeydiyyat yaşayış və ya qeyri-yaşayış sahələri ilə bağlı bir sıra əqdlərin bağlanmasına imkan verir. Yəni qabaqcadan qeydiyyatla alınmış yaşayış və ya qeyri-yaşayış sahələri alqı-satqı, bağışlama, dəyişdirmə və girov müqaviləsinin predmeti ola bilər. Bununla bəzə, qabaqcadan qeydiyyatla alınmış yaşayış və ya qeyri-yaşayış sahəsinin tikintisi tam başa çatanaqək, onlar bir-birinə çevrilə bilməz.

## NƏTİCƏ

Aparılmış tədqiqatın yekunu olaraq aşağıdakı əsas nəticələri müəyyən etdik.

1. Yaşayış sahəsinin kirayə müqaviləsi Azərbaycan SSR-in 16 iyun 1923-cü il tarixli Mülki Məcəlləsində müstəqil müqavilə formasında deyil, əmlakın kirayəyə verilməsi müqaviləsi çərçivəsində tənzimlənirdi. Bununla belə, mənzil qanunvericiliyinin tərkib hissəsi olan yaşayış sahəsinin kirayə müqaviləsi müstəqil surətdə inkişaf edərək tədricən Mülki Məcəllənin müddəaları ilə əlaqəsini itirirdi. Belə ki, yaşayış sahəsinin kirayə müqaviləsi ayrıca normativ aktla - SSRİ Mərkəzi İcraiyə Komitəsi və Xalq Komissarlar Sovetinin 4 yanvar 1928-ci il tarixli "Mənzil siyasəti haqqında" Qərarı ilə ətraflı tənzimlənirdi.

Azərbaycan Sovet Sosialist Respublikasının 11 sentyabr 1964-cü il tarixli Mülki Məcəlləsində mənzil kirayəsi ilə bağlı məsələlər ayrıca fəsilə təsbit olunmuşdu. Belə ki, həmin Məcəllənin 29-cu fəslə "Mənzil kirayəsi" adlanırdı və həmin fəsilə öz əksini tapmış 46 maddə (299-344-cü maddələr) yaşayış sahəsi ilə bağlı münasibətləri tənzimləyirdi. Başqa sözlə, yaşayış sahəsinin kirayə müqaviləsi 1964-cü il Azərbaycan SSR-in Mülki Məcəlləsində əmlak kirayə müqaviləsi çərçivəsində deyil, müstəqil müqavilə formasında əks olunmuşdu.

2. "Mənzil qanunvericiliyi" termini ilk dəfə SSRİ Mərkəzi İcraiyə Komitəsi və Xalq Komissarlar Sovetinin "Şəhərlərdə mənzil fondunun mühafizəsi və mənzil təsərrüfatının yaxşılaşdırılması haqqında" 17 oktyabr 1937-ci il tarixli Qərarında öz əksini tapmışdır. Məhz "mənzil qanunvericiliyi" termini yarandıqdan sonra bir sıra hüquqşünas alimlər mənzil hüquq münasibətlərinə həsr olunmuş tədqiqatlar aparmağa başladılar. Mənzil hüquq münasibətləri dedikdə, mənzil məsələləri ilə bağlı yaranan əmlak, qeyri-əmlak, maliyyə və digər sosial əlaqələrin məcmusu başa düşülürdü.

3. SSRİ-nin həm 1936-cı il, həm də 1977-ci il Konstitusiyasında şəhərlərin əsas mənzil fondunun dövlətə məxsus olması, bu-

nunla belə, vətəndaşların şəxsi mülkiyyətində yaşayış evinin ola bilməsi öz əksini tapmışdı. Amma ilk dəfə olaraq SSRİ-nin 1977-ci il Konstitusiyasının 44-cü maddəsində və Azərbaycan SSR-in 1978-ci il Konstitusiyasının 42-ci maddəsində SSRİ vətəndaşlarının mənzil hüququna malik olması təsbit olundu.

4. Hesab edirik ki, qanunvericilik aktında qeyri-yaşayış sahəsinin anlayışının öz əksini tapması məqsəddilə, Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 10.0.18-ci maddəsinin dəyişdirilərək aşağıdakı redaksiyada verilməsi məqsədmüvafiq olardı:

“Müəyyən edilmiş qaydada yaşayış sahələrinin qeyri-yaşayış (Qeyri-yaşayış sahəsi - Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinə uyğun olaraq daşınmaz əmlak hesab edilən, vətəndaşların yaşaması üçün nəzərdə tutulmayan və müəyyən edilmiş texniki norma və qaydalara, qanunvericiliyin digər tələblərinə cavab verən ayrıca sahə) və qeyri-yaşayış sahələrinin yaşayış sahələrinə keçirilməsi barədə qərar qəbul etmək”.

5. Mənzil hüququnda hüquqi faktlar yalnız mənzil hüquq münasibətlərinin deyil, eləcə də digər hüquq münasibətlərinin (mülki, vərəsəlik və s.) əmələ gəlməsinə, dəyişməsinə və xitam edilməsinə səbəb olduğu üçün hüququn digər sahələrində mövcud olan hüquqi faktlardan fərqlənir. Bununla belə, Azərbaycan Respublikasının mənzil qanunvericiliyində hüquqi faktlara həsr edilmiş bölmə və ya fəsil əks olunmamışdır.

6. Yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə və qeyri-yaşayış sahəsinin yaşayış sahəsinə keçirilməsi ilə bağlı məhkəmə təcrübəsini təhlil etdikdə görürük ki, sahənin keçirilməsini arzu edən şəxslər Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 21-ci və “Yerli icra hakimiyyətləri haqqında” Əsasnamənin 4.9.11-ci bəndinə əsasən rayon (şəhər) və ya şəhər rayonunun icra hakimiyyətinə ərizə və müvafiq sənədlərlə müraciət etmək əvəzinə, birbaşa Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinə müraciət edirlər. Amma qanunvericiliyə görə, yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə və qeyri-yaşayış sahəsinin yaşayış sahəsinə keçirilməsi yerli icra hakimiyyətinin qərarı əsasında həyata keçirilir və yerli icra ha-



kimiyyətinin bu barədə müsbət qərarından sonra Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətində daşınmaz əmlak üzərində hüquqların qeydiyyatı aparılır. Buna baxmayaraq, bu kateqoriyalı işlər üzrə iddia ərizəsində iddiaçı tərəfindən cavabdeh qismində rayon (şəhər) və ya şəhər rayonunun icra hakimiyyəti əvəzinə, əsl olmayan tərəf - Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidməti göstərilir. Mübahisəni araşdıran məhkəmənin Azərbaycan Respublikası İnzibati Prosesual Məcəlləsinin 28.1-ci maddəsinə rəhbər tutaraq üçüncü şəxs qismində rayon (şəhər) və ya şəhər rayonunun icra hakimiyyətini prosesə cəlb etmək hüququ olsa da, məhkəmələr təcrübədə qeyd olunan maddəni tətbiq etmirlər.

7. Müqayisəli təhlil əsasında müəyyən etdik ki, Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyinə əsasən, yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə və qeyri-yaşayış sahəsinin yaşayış sahəsinə keçirilməsi və ya ondan imtina haqqında qərarın verilməsi üçün otuz günlük müddət müəyyən edildiyi halda, Rusiya Federasiyası Mənzil Məcəlləsinin 23-cü maddəsinin 4-ci hissəsinə görə həmin müddət 45 (qırx beş) günə bərabərdir. Hesab edirik ki, Azərbaycan Respublikası qanunvericiliyinin mövqeyi daha düzgündür.

8. Yaşayış sahəsi qeyri-yaşayış sahəsinə yaxud qeyri-yaşayış sahəsi yaşayış sahəsinə çevrildikdən sonra çevrilən sahənin hüquqi rejimi dəyişir. Hüquqi rejimin bu cür dəyişilməsi vətəndaşların mənzil hüququnun təmin olunmasına xidmət edir. Yaşayış yaxud qeyri-yaşayış sahəsi üzərində mülkiyyət hüququ - bu, subyektin ona mənsub yaşayış yaxud qeyri-yaşayış sahəsinə öz istədiyi kimi sahib olmaq, ondan istifadə etmək və ona dair sərəncam vermək üzrə dövlət tərəfindən tanınan və qorunan hüququdur. Yaşayış və ya qeyri-yaşayış sahəsinin hüquqi rejimi isə, yaşayış yaxud qeyri-yaşayış sahəsinə mülkiyyət hüququnun əmələ gəlməsi, başqasına keçməsi və xitamı məsələlərini, həmçinin yaşayış yaxud qeyri-yaşayış sahəsi üzərində sahiblik, istifadə və sərəncam səlahiyyətlərinin həyata keçirilməsini tənzimləyən hüquq normalarının məc-

musudur. Deməli, həm “yaşayış sahəsinin hüquqi rejimi”, həm də “qeyri-yaşayış sahəsinin hüquqi rejimi” daha geniş anlayışdır.

9. Yaşayış sahəsi qeyri-yaşayış sahəsinə çevrildikdən sonra həmin sahə qeyri-yaşayış sahəsinin təqdim edilməsinə görə vergiyə cəlb ediləcək. Qeyri-yaşayış sahəsi yaşayış sahəsinə çevrildikdən sonra isə həmin sahə yaşayış sahəsinin təqdim edilməsinə görə vergiyə cəlb ediləcək.

10. Olduqca təqdirəlayiq haldır ki, 2017-ci ildən Azərbaycan Respublikasının Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsində həm yaşayış, həm də qeyri-yaşayış sahələrinin qabaqcadan qeydiyyatına start verilmişdir. Qabaqcadan qeydiyyat dedikdə, yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin tikintisinin hələ başa çatmadığı halda, müvafiq sənədlər əsasında həmin tikilinin qeydiyyata alınmasıdır. Yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin qabaqcadan qeydiyyata alınmasının bir sıra müsbət cəhətləri vardır. Belə ki, qabaqcadan qeydiyyat eyni yaşayış və ya qeyri-yaşayış sahəsinin bir neçə şəxsə satılmasının qarşısının alınması üçün vacib mexanizmdir. Həmçinin qabaqcadan qeydiyyat yaşayış və ya qeyri-yaşayış sahələri ilə bağlı bir sıra əqdlərin bağlanmasına imkan verir. Yəni qabaqcadan qeydiyyata alınmış yaşayış və ya qeyri-yaşayış sahələri alqı-satqı, bağışlama, dəyişdirmə və girov müqaviləsinin predmeti ola bilər. Bununla belə, qabaqcadan qeydiyyata alınmış yaşayış və ya qeyri-yaşayış sahəsinin tikintisi tam başa çatanaqəd, onlar bir-birinə çevrilə bilməz.

## **İSTİFADƏ EDİLMİŞ ƏDƏBİYYAT**

### **Azərbaycan dilində**

1. Abdullayev F.S. Azərbaycan Respublikasında Konstitusiya icraatının nəzəri və praktiki problemləri. Bakı: Elm, 2009, 396 s.
2. Allahverdiyev A.A. Azərbaycan Respublikasının mülki hüququ: I cild (I kitab): Ümumi hissə. Bakı: Digesta, 2003, 976 s.
3. Allahverdiyev S.S. Azərbaycan Respublikasının mülki hüquq kursu: III cild, Xüsusi hissə. Bakı: Digesta, 2009, 1048 s.
4. "Azərbaycan Respublikasında mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında" 26 yanvar 1993-cü il tarixli Azərbaycan Respublikasının Qanunu. Bakı: Qanun, 1995, 6 s.
5. "Azərbaycan Respublikasında mülkiyyət haqqında" 9 noyabr 1991-ci il tarixli Azərbaycan Respublikasının Qanunu. "Xalq qəzeti", Bakı, 1991, 12 dekabr
6. "Azərbaycan Respublikasında ünvan reyestrinin aparılması və daşınmaz əmlak obyektlərinə ünvan verilməsi Qaydaları"nın təsdiq edilməsi haqqında Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 27 noyabr 2008-ci il tarixli Fərmanı. "Azərbaycan" qəzeti, Bakı, 28 noyabr
7. Azərbaycan Respublikasının Ailə Məcəlləsi. Bakı: Hüquq Yayın Evi, 2017, 252 s.
8. Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsi Plenumunun "İnzibati məhkəmə icraatında iddianın mümkünlüyünə dair" 10 aprel 2015-ci il tarixli 5 nömrəli Qərarı. Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin bülleteni. Bakı, 2015, № 3, s. 2-5
9. Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin bülleteni. Bakı, 2017, № 4
10. "Azərbaycan Respublikasının Prezidenti yanında Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyinin yaradılması və fəaliyyətinin təşkili haqqında" Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 11 aprel

2016-cı il tarixli Fərmanı. "Azərbaycan" qəzeti, Bakı, 2016, 12 aprel

11. Azərbaycan Respublikasının Mülki-Prosessual Məcəlləsi. Azərbaycan Respublikasının İnzibati-Prosessual Məcəlləsi. Bakı: "Hüquq Yayın Evi", nəşriyyatı, 2017, 484 s.

12. Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin elmi-praktik kommentariyası: 5 cilddə, I cild (MM-in 1-384-cü maddələrinin şərh). Bakı: Hüquq Yayın Evi, 2017, 896 s.

13. Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2000-ci il 23 dekabr tarixli 432 nömrəli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş "Yerli icra hakimiyyəti orqanlarının sərəncamında olan, habelə yaşayış binalarında yerləşib dövlət vəsaiti hesabına inşa edilmiş qeyri-yaşayış sahələrinin özəlləşdirilməsi Qaydaları". Bakı: Qanun, 2010, 4 s.

14. Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2000-ci il 23 dekabr tarixli 432 nömrəli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş "Dövlət müəssisəsini özəlləşdirmə komissiyasının fəaliyyəti haqqında Əsasnamə". Bakı: Qanun, 2002, 4 s.

15. Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2000-ci il 23 dekabr tarixli 432 nömrəli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş "Açıq tipli səhmdar cəmiyyətinə çevrilən dövlət müəssisələrinin səhmlərinin əmək kollektivinə güzəştli satışı haqqında Əsasnamə". Bakı: Qanun, 2002, 4 s.

16. Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2000-ci il 23 dekabr tarixli 432 nömrəli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş "İcarəyə verilmiş dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi haqqında Əsasnamə". Bakı: Qanun, 2002, 8 s.

17. Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2000-ci il 23 dekabr tarixli 432 nömrəli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş "Dövlət özəlləşdirmə opsiya haqqında Əsasnamə". Bakı: Qanun, 2007, 4 s.

18. Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2000-ci il 23 dekabr tarixli 432 nömrəli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş "Dövlət müəssisələrinin fərdi layihələr üzrə özəlləşdirilməsi Qaydaları". Bakı: Qanun, 2003, 4 s.

19. Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2000-ci il 23 dekabr tarixli 432 nömrəli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş "Dövlət əmlakının hərraclar vasitəsi ilə satışı Qaydaları". Bakı: Qanun, 2006, 6 s.

20. Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2000-ci il 23 dekabr tarixli 432 nömrəli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş "Dövlət əmlakının ixtisaslaşdırılmış çek və pul hərraclarında satışı Qaydaları". Bakı: Qanun, 2006, 6 s.

21. Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2000-ci il 23 dekabr tarixli 432 nömrəli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş "Dövlət müəssisələrinin müflis elan olunma yolu ilə özəlləşdirilməsi Qaydaları". Bakı: Qanun, 2002, 4 s.

22. Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2000-ci il 23 dekabr tarixli 432 nömrəli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş "Özəlləşdirmədən əldə olunan vəsaitin Azərbaycan Respublikasının dövlət büdcəsinə daxil edilməsi və ondan istifadə olunması Qaydaları". Bakı: Qanun, 2010, 4 s.

23. Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2000-ci il 23 dekabr tarixli 432 nömrəli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş "Özəlləşdirilən dövlət əmlakının (müəssisə və obyektlərinin) satılmasının rəsmiləşdirilməsi Qaydaları". Bakı: Qanun, 2006, 4 s.

24. Azərbaycan Respublikasında Daşınmaz əmlak. Monitoring üzrə hesabat. Bakı: ATƏT, 2008, 108 s.

25. Azərbaycan Respublikasının "Ətraf mühit ilə bağlı məsələlərdə məlumatın əldə edilməsi, ictimaiyyətin qərar qəbul edilməsində iştirakı və ədalət məhkəməsinin açıq keçirilməsi haqqında" BMT-nin Konvensiyasına qoşulması barəsində Azərbaycan Respublikasının 9 noyabr 1999-cu il tarixli Qanunu. "Azərbaycan" qəzeti, Bakı, 1999, 15 dekabr

26. Azərbaycan Respublikasının 2 iyul 2013-cü il tarixli Miqrasiya Məcəlləsi. Bakı: Qanun: 2016, 44 s.

27. Azərbaycan Respublikasının 29 iyun 2012-ci il tarixli "Şəhərsalma və Tikinti" Məcəlləsi. Bakı: Qanun, 2017, 56 s.

28. Azərbaycan Respublikasının 30 iyun 2009-cu il tarixli Mənzil Məcəlləsi. Bakı: Hüquq Yayın Evi, 2017, 150 s.

29. Azərbaycan Respublikasının 8 iyul 1982-ci il tarixli Mənzil Məcəlləsi. Bakı: Qanun, 2007, 160 s.

30. Azərbaycan Respublikasının Fövqəladə Hallar Nazirliyi haqqında Əsasnamənin, nazirliyin strukturunun və işçilərinin say həddinin təsdiq edilməsi barədə" Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2006-cı il 19 aprel tarixli Fərmanı. "Azərbaycan" qəzeti, Bakı, 2006, 20 aprel

31. Azərbaycan Respublikasının Konstitusiya Məhkəməsi (sənədlər toplusu). Bakı: Hüquq ədəbiyyatı, 1999, 268 s.

32. Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyası. Bakı: "Hüquq Yayın Evi", 2017, 92 s.

33. Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi. Bakı: "Hüquq Yayın Evi", 2016, 848 s.

34. Azərbaycan Respublikasının Mülki Prosesual Məcəlləsinin elmi-praktik kommentariyası. Bakı, "Patronat-S" şirkəti, 2003, 560 s.

35. Azərbaycan Respublikasının Vergi Məcəlləsi. Bakı: Qanun, 2017, 619 s.

36. Azərbaycan Respublikasının yeni Konstitusiya layihəsini hazırlayan komissiyanın iclasında Azərbaycan Respublikasının Prezidenti Heydər Əliyevin çıxışı - Prezident sarayı, 10 noyabr 1995-ci il. "Azərbaycan" qəzeti, Bakı, 1995, 11 noyabr

37. Azərbaycan Sovet Sosialist Respublikasının 14 mart 1937-ci il tarixli Konstitusiyası. Bakı: AzPartnəşr, 1937, 46 s.

38. Azərbaycan Sovet Sosialist Respublikasının 21 aprel 1978-ci il tarixli Konstitusiyası. Bakı: Azərnəşr, 1978, 62 s.

39. Azərbaycan SSR Ali Məhkəməsi Plenumunun Qərarları Məcmuəsi (1961-1983). Bakı: Azərbaycan Dövlət Nəşriyyatı, 1985, 347 s.

40. Azərbaycan SSR-in Mülki Məcəlləsi (1923-cü il). Azərbaycan SSR-in Mülki Məcəlləsi (1964-cü il): Bütün əlavə və

dəyişikliklər də daxil olmaqla məcəllələrin bərpa edilmiş tam mətnləri. Bakı: Hüquq Yayın Evi, 2013, 540 s.

41. "Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında" 29 iyun tarixli 2004-cü il Azərbaycan Respublikasının Qanunu. Bakı: Qanun, 2016, 12 s.

42. "Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanunu qüvvəyə minənədək əldə edilmiş və yaranmış daşınmaz əmlak obyektləri üzərində hüquqların əldə edilməsini təsdiq edən sənədlərin Siyahısı"nın təsdiq edilməsi barədə Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 13 yanvar 2015-ci il tarixli Fərmanı. "Azərbaycan" qəzeti, Bakı, 2015, 14 yanvar

43. Dəmirçiyeva M.D. Ailə hüququ: Dərslik. Bakı: Qanun, 2008, 488 s.

44. Dəmirçiyeva M.D. Mülki hüquq (ümumi hissə): Dərslik. İki cildə, 1-ci cild. Bakı: "Zərdabi LTD", MMC, 2015, 696 s.

45. Dəmirçiyeva M.D. Mülki məhkəmə icraatı. Ayrı-ayrı kateqoriya mülki işlərə baxılmasının prosessual xüsusiyyətləri. Bakı: Qanun, 2008, 216 s.

46. "Dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi haqqında" 16 may 2000-ci il tarixli Azərbaycan Respublikası Qanunu. Bakı: Qanun, 2017, 18 s.

47. "Ekoloji təhlükəsizlik haqqında" 8 iyun 1999-cu il tarixli Azərbaycan Respublikasının Qanunu. "Azərbaycan" qəzeti, Bakı, 1999, 14 avqust

48. "Əhalinin ekoloji təhsili və maarifləndirilməsi haqqında" 10 dekabr 2002-ci il tarixli Azərbaycan Respublikasının Qanunu. Bakı: Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu. 31 yanvar, 2003-cü il, maddə 17

49. "Əhalinin radiasiya təhlükəsizliyi haqqında" 30 dekabr 1997-ci il tarixli Azərbaycan Respublikasının Qanunu. Bakı: Qanun, 2017, 12 s.

50. "Ətraf mühitin mühafizəsi haqqında" 8 iyun 1999-cu il tarixli Azərbaycan Respublikasının Qanunu. Bakı: Qanun, 2016, 38 s.

51. Əsgərov İ.Q. Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin Kommentariyası: 4 cildə. I-II kitab. Bakı: Qanun, 2009, 784 s.

52. Əsgərov İ.Q. Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinin kommentariyası: II kitab. Bakı: Qanun, 2006, 312 s.

53. "Fərdi qaraclar, mehmanxana, yataqxana, yaşayış evləri və inzibati binalar üçün yanğın təhlükəsizliyi Qaydaları". Azərbaycan Respublikası Mərkəzi İcra Hakimiyyəti Orqanlarının Normativ-hüquqi Aktlarının Bülleteni, 2002-ci il, № 5, s. 21

54. "Fövqəladə Hallar Nazirliyinin yaradılması haqqında" Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 16 dekabr 2005-ci il tarixli Sərəncamı. "Azərbaycan" qəzeti, Bakı, 2005, 17 dekabr

55. Xrapanyuk V.N. Dövlət və hüquq nəzəriyyəsi (ixtisarla) / Rus dilindən tərcümə edənlər Həmid Baratlı və İlham Əsədov. Bakı: Qanun, 2007, 248 s.

56. "İnsan hüquqlarının və əsas azadlıqların müdafiəsi haqqında" Konvensiyanın onun 1, 4, 6, və 7 sayılı Prorokollarının təsdiq edilməsi barədə Azərbaycan Respublikasının Qanunu. Bakı: Qanun, 2003, 4 s.

57. İsmayılov X.C. Azərbaycanın dövlət və hüquq tarixi. Bakı: Nurlan, 2006, 720 c.

58. "Konstitusiya məhkəməsi haqqında" 23 dekabr 2003-cü il tarixli Azərbaycan Respublikasının Qanunu. Bakı, "Azərbaycan" qəzeti, 2004, 8 yanvar

59. Qanunlar Külliyyatı, Bakı, 1926, № 5, maddə 129

60. Qanunlar Külliyyatı, Bakı, 1926, № 11, maddə 266

61. Qanunlar Külliyyatı, Bakı, 1927, № 10, maddə 254

62. Qanunlar Külliyyatı, Bakı, 1927, № 12, maddə 299

63. Qanunlar Külliyyatı, Bakı, 1929, № 5, maddə 86

64. Qanunlar Külliyyatı, Bakı, 1930, № 1, maddə 13

65. Quliyev A.İ. Azərbaycan Respublikasında vətəndaşların mənzil hüququnun normativ əsasları. Bakı: Qanun, 1992, 104 s.



66. Quliyev A.İ. Bakı şəhərində kooperativ mənzil almaq istəyən vətəndaşların uçotu və mənzil-tikinti kooperativlərinin təşkili haqqında "Qaydalar"ın şərhli. Bakı: "Şur" nəşriyyatı, 1993, 94 s.

67. Quliyev A.İ. Mənzillərin özəlləşdirilməsi. Bakı: Qanun, 1995, 64 s.

68. Quliyev A.İ. Hüquq ensiklopediyası. Bakı: Qanun, 2007, 1108 s.

69. "Məhkəmələr və hakimlər haqqında" 10 iyun 1997-ci il tarixli Azərbaycan Respublikasının Qanunu. Bakı: Qanun, 2016, 56 s.

70. Mövsümov M.A. Mülki prosessual hüquq: Dərslük. Bakı: Qanun, 2011, 416 s.

71. "Normativ hüquqi aktlar haqqında" 21 dekabr 2010-cu il tarixli Azərbaycan Respublikasının Qanunu. Bakı: Qanun, 2016, 48 s.

72. "Sanitariya-epidemioloji salamatlıq haqqında" 10 noyabr 1992-ci il tarixli Azərbaycan Respublikasının Qanunu. Bakı: Qanun, 2012, 20 s.

73. Ümumi hüquq və dövlət nəzəriyyəsi / hüquq elmləri doktoru, professor V.V.Lazarevin redaktorluğu ilə. Rus dilindən tərcümə edən Əziz Rzabəyli. Bakı: Qanun, 2007, 492 s.

74. "Yanğın təhlükəsizliyi haqqında" 10 iyun 1997-ci il tarixli Azərbaycan Respublikasının Qanunu. Bakı: Qanun, 2015, 18 s.

75. "Yaşayış yeri və olduğu yer üzrə qeydiyyat haqqında" 4 aprel 1996-cı il tarixli Azərbaycan Respublikasının Qanunu. Bakı: Qanun, 2015, 10 s.

76. 2 sayılı Bakı İnzibati-İqtisadi Məhkəməsinin Arxivi. İş № 2-1 (82)-3986/2017

77. 2 sayılı Bakı İnzibati-İqtisadi Məhkəməsinin Arxivi. İş № 2-1 (82)-962/2015

## На русском языке

78. Абдрашитова В.З. Теоретико-правовые основы исполнения решений Европейского суда по правам человека: Автореф. дис. ... канд. юр. наук. М., 2008, 28 с.

79. Ансель М. Методологические проблемы сравнительного права // Очерки сравнительного права / Отв. ред. В.А.Туманов. М.: Прогресс, 1981, с. 36-86

80. Аскназий С.И. Советское жилищное право. М.: Юридическое издательство НКЮ СССР, 1940, 184 с.

81. Брауде И.Л. Очерки законодательной техники. Некоторые вопросы системы советского права. М.: Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве РФ, 2010, 159 с.

82. Бутырин А., Лавренко С. Раздел жилого дома в судебном порядке: пределы применения технических норм // Российская юстиция, 1997, № 9, с. 28-30

83. Ведомости Верховного Совета СССР, 1981, № 26, ст. 834; Ведомости Верховного Совета СССР, 1981, № 49, ст. 1286

84. Воробьева Е.А. Правовое регулирование сделок, требующих согласия, по гражданскому законодательству Российской Федерации: Дисс. ... канд. юр. наук. М., 2016, 196 с.

85. Воронин А.Е. Юридические факты-события в Российском праве (общетеоретический анализ): Автореф. дисс. ... канд. юр. наук. Владимир, 2008, 32 с.

86. Гаджиев Х.И.Ф. Толкование норм конституции и закона конституционными судами. Баку: Озан, 2002, 168 с.

87. Глинщикова Т.В. Право общей собственности на здания: Автореф. дис. ... канд. юр. наук. Краснодар, 2004, 32 с.

88. Гонгало Б.М., Крашенинников П.В. Развитие кодификации жилищного права // Кодификация российского частного права / Под ред. Д.А.Медведева. М.: Статут, 2008, с. 150-195

89. Гражданское уложение Германии: Вводный закон к Гражданскому уложению / Перевод с немецкого В.Бергманн, введ., сост.; науч. редакторы – А.Л.Маковский и др. М.: Волтерс Клувер, 2006, 816 с.

90. Дятов Е.В. Согласие третьих лиц на совершение сделки в гражданском праве: Автореф. ... дисс. канд. юр. наук. М., 2014, 28 с.

91. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года. М.: Проспект, 2017, 192 с.

92. Жилищный кодекс РСФСР от 24 июня 1983 г. Ведомости Верховного Совета РСФСР, 1985, № 4, ст. 117

93. Камышанский В.П. Пределы и ограничения права собственности. Волгоград, Волгоградская академия МВД России, 2000, 225 с.

94. Касаткин С.Н. Согласие в гражданском праве: Автореф. ... дисс. канд. юр. наук. Нижний Новгород, 2014, 26 с.

95. Комментарий к Жилищному кодексу Казахской ССР / Басин Ю.Г., Сулейменов М.К., Тазутдинов Р.С.; Под ред.: Басин Ю.Г. Алма-Ата, 1987, 304 с.

96. Корнеева И.Л. Жилищное право Российской Федерации: Учебник. М.: Юрайт, 2015, 457 с.

97. Коршакова К. В. Осуществление права муниципальной собственности на жилые помещения: Автореф. дисс. ... канд. юр. наук. М., 2008, 25 с.

98. Крашенинников П.В. Жилищное право: М.: Статут, 2005, 315 с.

99. Крюкова Е.С. Прекращение прав на жилые помещения в связи со сносом жилого дома: Автореф. дисс. ... канд. юр. наук. Волгоград, 2006, 28 с.

100. Кузьмина И.Д. Понятие жилого помещения // Российская юстиция, 2001, № 9, с. 29-36 с.

101. Кузьмина И.Д. Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости: Автореф. дис. ... докт. юр. наук. Томск, 2004, 44 с.

102. Литовкин В.Н. Жилищное законодательство: вчера, сегодня, завтра // Жилищное право, 2010, № 6, с. 71-113

103. Макеев П.В. Изменение правового режима жилого и нежилого помещения: Автореф. дис. ... канд. юр. наук. Краснодар, 2009, 27 с.

104. Максимович Д.А. Правовой режим здания и помещения в России: Автореф. дис. ... канд. юр. наук. М., 2009, 26 с.

105. Малахова А.А. Право собственности граждан на жилые помещения: Дисс. ... канд. юр. наук. Рязань, 2004, 223 с.

106. Мамай В.И. Недвижимость: вопросы права собственности, владения и распоряжения. М.: ИКЦ МарТ, 2005, 400 с.

107. Манаев К.И. Конституционное право советских граждан на жилище. Баку: Азернешр, 1988, 255 с.

108. Мейер Д.И. Русское гражданское право: В 2-х ч. Часть 1. М.: Статут (в серии "Классика российской цивилистики"), 1997, 290 с.

109. Мыскин А.В. Собственник и социальный наниматель жилого помещения: сравнительный анализ гражданского и жилищно-правового статуса. М.: Статут, 2017, 399 с.

110. Молчанов А.О. Правовое регулирование отношения, вытекающих из договора социального найма жилого помещения: Автореф. дисс. ... канд. юр. наук. М., 2007, 26 с.

111. Овчарова А.С. Приобретение права собственности на жилое помещение в многоквартирном доме по договору купли-продажи в России и Нидерландах: Дисс. ... канд. юр. наук. М., 2013, 187 с.

112. Осадченко Э.О. Осуществление права частной собственности на жилые помещения: Автореф. дисс. ... канд. юр. наук. Волгоград, 2010, 23 с.

113. Перепелкина Н.В. Гражданско-правовые вопросы приватизации жилых помещений в Российской Федерации / Научный редактор: В.А.Тархов. Саратов: Издательство Саратовского университета, 2003, 164 с.

114. Плеханова О.И. Наследование жилых помещений и имущественных прав, связанных с ними, в российском гражданском праве: Автореф. дисс. ... канд. юр. наук. Иркутск, 2009, 21 с.

115. Постановление "Об утверждении Основ гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик" от 8 декабря 1961 года. Ведомости Верховного Совета СССР, 1961, № 50, ст. 525

116. Постановление ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 года "О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах". Собрание Законов СССР, 1937, № 69, статья 314

117. Постановления Совета Народных Комиссаров Союза ССР от 17 апреля 1928 г. "О мерах поощрения строительства жилищ за счет частного капитала". Собрание Законов СССР, 1928, № 26, статья 231

118. Рагимов И.М. Бессмертная смертная казнь. Санкт-Петербург: Издательство Юридически центр, 2017, 192 с.

119. Рубанова М.П. Правовой режим нежилых помещений и проблемы их участия в коммерческом обороте: Автореф. дисс. ... канд. юр. наук. Санкт-Петербург, 2008, 25 с.

120. Рясенцев В.А. Понятие права личной собственности, в книге «Право собственности». М.: Юридическая литература, 1980, 164 с.

121. Сафонов А.В. Нежилое помещение как объект гражданских прав: Автореф. дис. ... канд. юр. наук. Екатеринбург, 2009, 28 с.

122. Сенчищев В.И. Объект гражданского правоотношения: Актуальные вопросы гражданского права / Под ред. М.И. Брагинского. М.: Статут, 1998, 464 с.

123. Собрание Законов СССР, 1937, № 74, статья 361

124. Тихомиров Ю.А. Курс сравнительного правоведения. Москва: Норма, 1996, 432 с.

125. Толстой Ю.К. Жилищное право: Учебное пособие. М.: Пост-Фактум, 1996, 128 с.

126. Указ Президиума Верховного Совета СССР от 26 августа 1948 года «О праве граждан на покупку и строительство индивидуальных жилых домов». Ведомости Верховного Совета СССР, 1948, № 36

127. Халбаева Т.Н. Сделки по отчуждению жилых помещений: Автореф. дисс. ... канд. юр. наук. М., 2006, 31 с.

128. Харитонов Ю.В. Правовой статус нежилых помещений по Российскому законодательству: Автореф. .... дисс. канд. юр. наук. М., 2006, 28 с.

129. Хурцилава А.Г. Гражданско-правовые основания приобретения прав на нежилые помещения: Автореф. дис. ... канд. юр. наук. М., 2006, 28 с.

130. Чигир В.Ф. Советское жилищное право. Минск: Издательство Высшая школа, 1968, 228 с.

131. Шахматов В.П. Новое советское законодательство о браке и семье (часть первая). Томск: Томский государственный университет, 1969, 154 с.

132. Шведкова О.В. Приобретение и осуществление права собственности граждан на жилые помещения: Дисс. ... канд. юр. наук. М., 2004, 179 с.

133. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. М.: Спарк, 1995, 556 с.

134. Штыков Д.В. Категория «согласие» среди основных понятия в семейном праве российской федерации: Автореф. ... дисс. канд. юр. наук. М., 2010, 31 с.

135. Эннекцурус К.М.Л. Курс германского гражданского права. Том 1. Полутом 2: Введение и общая часть. М.: Издательство иностранной литературы, 1949, 432 с.

136. Юридический энциклопедический словарь / Под ред. А.Я.Сухарева. М.: Советская энциклопедия, 1984, 416 с.

137. Яковлев В.Н. Древнеримское частное право и современное российское гражданское право. М.: Волтерс Клувер, 2010, 960 с.

### **In English**

138. Courts and political institutions: a comparative view bu Tim Koopmans. Cambridge: Cambridge University Press, 2003, 299 p.

139. Gutteridge H.C. Comparative law. Cambridge: Cambridge University Press, 2015, 226 p.

140. Condominium Ownership Differences.

<https://www.thebalance.com/condominium-2866377>

141. Convention on access to information, public participation in decision-making and access to justice in environmental matters done at Aarhus, Denmark, on 25 June 1998.

<https://www.unece.org/fileadmin/DAM/env/pp/documents/cep43e.pdf>

142. Court of Justice of the European Union (CJEU). [https://europa.eu/european-union/about-eu/institutions-bodies/court-justice\\_en](https://europa.eu/european-union/about-eu/institutions-bodies/court-justice_en)

143. European Court of Human Rights. Case of Papamichalopoulos and others v. Greece (24 June 1993). [https://hudoc.echr.coe.int/eng#{"itemid":\["001-57836"\]}](https://hudoc.echr.coe.int/eng#{)

144. European Court of Human Rights. Case of Sporong and Lönnroth v. Sweden (23 September 1982).

[http://web.changenet.sk/aa/files/207e345aa907113543b0857cd6856c71/a52\\_1982\\_eu\\_\\_sud\\_case\\_of\\_sporrong\\_and\\_lonnorth\\_vs\\_sweden.pdf](http://web.changenet.sk/aa/files/207e345aa907113543b0857cd6856c71/a52_1982_eu__sud_case_of_sporrong_and_lonnorth_vs_sweden.pdf)

145. Execution of the judgment of the European Court of Human Rights. *Bezymyannaya* against Russian Federation (22 December 2009). [https://hudoc.echr.coe.int/eng#{"itemid":\["001-106959"\]}](https://hudoc.echr.coe.int/eng#{)

146. International Covenant on Civil and Political Rights. Adopted and opened for signature, ratification and accession by the United Nations Organization General Assembly resolution 2200A (XXI) of 16 December 1966. <http://www.ohchr.org/en/professionalinterest/pages/ccpr.aspx>

147. Judgment of the Court of 9 March 1999. - *Centros Ltd v Erhvervs-og Selskabsstyrelsen*. <http://curia.europa.eu/juris/celex.jsf?celex=61997CJ0212&lang1=en&type=TXT&ancre=>

148. Protocol to the Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms as amended by Protocol No.11. Paris, 20.III.1952. <https://rm.coe.int/168006377c>

149. United Nations. Universal Declaration of Human Rights. Adopted by General Assembly resolution 217 (III) of 10 December 1948.

<http://www.un.org/en/universal-declaration-human-rights/>

### **Digər İnternet resurslar**

150. "Azərbaycan Respublikasında mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 5-ci maddəsinin ikinci hissəsinin Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasına uyğunluğu barədə Azərbaycan Respublikası Konstitusiya Məhkəməsinin 30 oktyabr 2000-ci il tarixli Qərarı. <http://www.constcourt.gov.az/decisions/35>

151. "Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 228-ci maddəsinin və Azərbaycan SSR-in 8 iyul 1982-ci il tarixli Mənzil Məcəlləsinin 123-cü maddəsinin birinci hissəsinin şərh edilməsinə dair" Azərbaycan Respublikası Konstitusiyası



Məhkəməsinin 27 iyul 2001-ci il tarixli Qərarı. <http://www.constcourt.gov.az/decisions/45>

152. "Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 178.8-ci maddəsinin şərh edilməsinə dair" Azərbaycan Respublikası Konstitusiyaya Məhkəməsi Plenumunun 25 oktyabr 2010-cu il tarixli Qərarı.

<http://www.constcourt.gov.az/decisions/183>

153. Azərbaycan Respublikasının Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi Kollegiyasının 08 iyul 2015-ci il tarixli Qərarı ilə təsdiq edilmiş "Ünvan xəritələrinin (planlarının) tərtibinə dair" Təlimat.

<http://www.stateproperty.gov.az/index.php/az/%C3%BCnv-an-reyestri-bar%C9%99d%C9%99>

154. Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsi Plenumunun "Respublika məhkəmələri tərəfindən mənzil qanunvericiliyinin tətbiqi təcrübəsi haqqında" 16 oktyabr 1992-ci il tarixli 2 №-li Qərarı.

<http://supremecourt.gov.az/post/view/132>

155. Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2007-ci il 19 noyabr tarixli 647 nömrəli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş "Azərbaycan Respublikasının Dövlət Şəhərsalma və Arxitektura Komitəsi haqqında Əsasnamə".

[http://www.arxkom.gov.az/10/komitenin\\_esasnamesi.html](http://www.arxkom.gov.az/10/komitenin_esasnamesi.html)

156. Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2006-cı il 19 aprel tarixli 394 nömrəli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş "Azərbaycan Respublikasının Fövqəladə Hallar Nazirliyi haqqında Əsasnamə".

<http://www.fhn.gov.az/uploads/legislation/aze/esasname.pdf>

157. Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2012-ci il 6 iyun tarixli 648 nömrəli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş "Yerli icra hakimiyyətləri haqqında Əsasnamə". <http://www.e-qanun.az/framework/23701>

158. "Azərbaycan Respublikası Mülki Prosessual Məcəlləsinin 30-cu maddəsinin şərh edilməsinə dair" Azərbaycan

Respublikası Konstitusiyaya Məhkəməsinin 28 mart 2013-cü il tarixli Qərarı. <http://www.constcourt.gov.az/decisions/267>

159. Azərbaycan Respublikasının Dövlət Statistika Komitəsi: Əhalinin mənzil şəraiti. <http://www.azstat.org/MESearch/details>

160. Azərbaycan Respublikası Dövlət Tikinti və Arxitektura Komitəsi tərəfindən 07 fevral 2003-cü il tarixdə təsdiq edilmiş "Azərbaycan Respublikası ərazisində mənzil fondunun texniki cəhətdən saz halda saxlanması Qaydaları". <http://www.e-qanun.az/framework/9937>

161. "Azərbaycan Respublikasının milli iqtisadiyyat perspektivi üzrə Strateji Yol Xəritəsi"nin təsdiq edilməsi haqqında Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 6 dekabr 2016-cı il tarixli Fərmanı.

[https://azertag.az/store/files/untitled%20folder/\\_STRATEJI%20YOL%20XERITESI\\_.pdf](https://azertag.az/store/files/untitled%20folder/_STRATEJI%20YOL%20XERITESI_.pdf)

162. Azərbaycan dilinin izahlı lüğəti.

<http://obastan.com/az/search/?q=%C5%9E%C6%8FRT>

163. "Bakı şəhər İcra Hakimiyyəti Başçısının "Mənzil xidməti tariflərinin tənzimlənməsi haqqında" 1999-cu il 5 oktyabr tarixli 961 sayılı sərəncamı barədə" Azərbaycan Respublikası Konstitusiyaya Məhkəməsinin 2 mart 2000-ci il tarixli Qərarı. <http://www.constcourt.gov.az/decisions/25>

164. Çevrilmə. Azərbaycan dilinin izahlı lüğəti.

<http://obastan.com/az/search/?q=%C3%A7evrilm%C9%99>

165. "Ədalət mühakiməsinin həyata keçirilməsi zamanı "İnsan hüquqlarının və əsas azadlıqların müdafiəsi haqqında" Avropa Konvensiyası müddəalarının və İnsan Hüquqları üzrə Avropa Məhkəməsinin presedentlərinin tətbiqi haqqında" Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsi Plenumunun 30 mart 2006-cı il tarixli 5 №-li Qərarı. <http://supremecourt.gov.az/post/view/164>

166. “Güzəştli mənzil” sistemi haqqında Əsasnamə”nin təsdiq edilməsi haqqında Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı.

[http://mida.gov.az/documents/Sistemin\\_esasnamesi.pdf](http://mida.gov.az/documents/Sistemin_esasnamesi.pdf)

167. “İmtina”. <https://azerdict.com/ru/izahli-luget/imtina>

168. Qayda. Azərbaycan dilinin izahlı lüğəti.

<http://obastan.com/az/dict/exp/word/24316-QAYDA>

169. Qasımov Nizami. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyəti-mənzil fondunun yeni idarəetmə forması kimi.

[http://www.economy.gov.az/index.php?option=com\\_content&view=article&id=489:meqale-menzil&catid=56&Itemid=263&lang=az](http://www.economy.gov.az/index.php?option=com_content&view=article&id=489:meqale-menzil&catid=56&Itemid=263&lang=az)

170. Mənzil-kommunal sahəsi üzrə terminlər.

[http://www.economy.gov.az/index.php?option=com\\_content&view=article&id=3722:terminler-menzil-kommunal&catid=20&Itemid=263&lang=az](http://www.economy.gov.az/index.php?option=com_content&view=article&id=3722:terminler-menzil-kommunal&catid=20&Itemid=263&lang=az)

171. Mənəvi zərərin ödənilməsi barədə qanunvericiliyin məhkəmələr tərəfindən tətbiqi təcrübəsi haqqında”Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsi Plenumunun 03 noyabr 2008-ci il tarixli 7 nömrəli Qərarı. <http://supremecourt.gov.az/post/view/165>

172. "Yaşayış sahəsinin (qeyri-yaşayış sahəsinin) qeyri-yaşayış sahəsinə (yaşayış sahəsinə) keçirilməsi (keçirilməsindən imtina) haqqında bildirişin forması və məzmunu"nın təsdiq edilməsi barədə Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 25 dekabr 2009-cu il tarixli, 200 nömrəli Qərarı.

<http://www.e-qanun.az/framework/18971>

173. Жилищный кодекс Украинской ССР от 30 июня 1983 года. [http://online.zakon.kz/m/Document/? doc\\_id=30418352](http://online.zakon.kz/m/Document/? doc_id=30418352)

174. Жилищный кодекс Туркменистана от 2 марта 2013 года. [http://online.zakon.kz/Document/? doc\\_id=31348891# pos=170;-89](http://online.zakon.kz/Document/? doc_id=31348891# pos=170;-89)

175. Жилищный кодекс Кыргызской Республики от 9 июля 2013 года. [https://online.zakon.kz/document/?doc\\_id=31417247&mode=p&page=4](https://online.zakon.kz/document/?doc_id=31417247&mode=p&page=4)

176. Жилищный кодекс Республики Беларусь от 28 августа 2012 года. [http://online.zakon.kz/document/?doc\\_id=31249714#pos=0;0](http://online.zakon.kz/document/?doc_id=31249714#pos=0;0)

177. Конституция (Основной закон) СССР от 5 декабря 1936 года. <http://www.hist.msu.ru/ER/Etext/cnst1936.htm>

178. Конституция (Основной Закон) СССР от 7 октября 1977 года. <http://www.hist.msu.ru/ER/Etext/cnst1977.htm#i>

179. Норма. [https://methodological\\_terms.academic.ru/1100/%D0%9D%D0%9E%D0%A0%D0%9C%D0%90](https://methodological_terms.academic.ru/1100/%D0%9D%D0%9E%D0%A0%D0%9C%D0%90)

180. Постановление ЦИК и СНК СССР от 4 января 1928 г. "О жилищной политике". <https://www.lawmix.ru/sssr/16099>

181. Постановление Пленума Верховного Суда СССР "О судебной практике по применению Постановления ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г. "О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах" от 12 декабря 1940 г. № 46/23/у. [http://www.libussr.ru/doc\\_ussr/ussr\\_4299.htm](http://www.libussr.ru/doc_ussr/ussr_4299.htm)

182. Постановление Совета Министров СССР от 26 августа 1948 года, № 3211 "О порядке применения Указа Президиума Верховного Совета СССР от 26 августа 1948 г. "О праве граждан на покупку и строительство индивидуальных жилых домов". [http://www.libussr.ru/doc\\_ussr/ussr\\_4712.htm](http://www.libussr.ru/doc_ussr/ussr_4712.htm)

183. Постановление Пленума Верховного Суда СССР "О судебной практике по гражданским жилищным делам" от 25 марта 1964 года, № 3. [http://www.libussr.ru/doc\\_ussr/ussr\\_6056.htm](http://www.libussr.ru/doc_ussr/ussr_6056.htm)



