

## MƏNZILDƏN İSTİFADƏ HÜQUQUNUN ANLAYIŞI VƏ MAHİYYƏTİ

**Şəhriyar İbrahim oğlu Əliyev,**  
**hüquq elmləri doktoru,**  
**Solmaz Şirvan qızı Əzimli,**  
**magistr,**  
**Zaur Taleh oğlu Bəndəliyev,**  
**magistr.**  
e-mail: al.shahriyar@mail.ru

*Məqalədə mənzil hüququ insanın normal yaşayışını təmin edən əsas hüququ kimi nəzərdən keçirilir və mənzil-hüquq münasibətlərinin hüquqi təbiəti, mənzil hüququnun anlayışı və mahiyyəti beynəlxalq hüquqi sənədlər və hüquq ədəbiyyatı əsasında təhlil edilir. Həmçinin məqalədə mənzil-hüquq münasibətlərinin, o cümlədən mənzildən istifadə hüququnun normativ tənzimlənməsi istiqamətində həyata keçirilən kompleks inzibati-hüquqi tədbirlər sadalanmaqla yanaşı, mənzildən istifadə hüququnun*

**Açar sözlər:** hüquq sahəsi, insan hüququ, hüquq münasibətləri, ictimai münasibətlər, mülkiyyət hüququ, mənzil hüququ, mənzil qanunvericiliyi, mənzil münasibətləri, istifadə hüququ, yaşayış yeri, beynəlxalq hüquq, beynəlxalq normalar, milli aktlar.

Mənzil hüququ hər kəsin insan hüququ və əsas azadlıqları kimi konstitusiyaya və beynəlxalq hüquqi əsaslardan irəli gəlir. Bu hüquq insanın layiqli həyat və azad inkişafının təmin edilməsinin mühüm şərtlərindən biridir və hər kəsin varlığının əsasını təşkil edir. Mənzil hüquq münasibətlərinin hüquqi təbiəti məsələsi olduqca mürəkkəb və mübahisəlidir, bu mövzuda bir çox nöqtəyi-nəzərlər mövcuddur. Y.G.Basinə görə, mənzil münasibətləri, mahiyyətə,

mənzilə ehtiyacı təmin edən münasibətlərdir (3, s.17). V.F.Maslov hesab edir ki, mənzil münasibətlərini – vətəndaşların öz mənzil ehtiyaclarını ödəməsi prosesində təşəkkül tapan ictimai münasibətlər kimi xarakterizə etmək olar (6, s.39) və s.

Hüquq ədəbiyyatında “mənzil hüququ” anlayışı məhdud və geniş mənada istifadə olunur. Məhdud mənada mənzil hüququ konkret şəxsin yaşayış sahəsinə subyektiv hüququdur. Geniş mənada mənzil hüququ ya bilavasitə mənzil-hüquq münasibətlərinə, ya da mənzillə bağlı münasibətlərə həsr olunmuş digər hüquq sahələrinin normalarını özündə birləşdirən mülki hüquq institutudur. Buna görə də mənzil hüququnun predmeti mənzil

fundunun istifadəsi və istismarı ilə bağlı yaranan ictimai münasibətlərin məcmusu kimi müəyyən olunur. Mövcud qanunvericilikdə bu münasibətlər “mənzil münasibətləri” adlanır (2). Göründüyü kimi, mənzil hüququnun məzmununda bir sıra hüquqi imkanlar fərqləndirilir: vətəndaşın öhdəsində olan yaşayış yerindən sabit istifadə etməsi; özbaşına mənzildən məhrum olunmasının yolverilməzliyi; digər yaşayış yeri əldə etmək yolu ilə mənzil şəraitinin yaxşılaşdırılması (8, s.29). Digər yanaşmalarda mənzil hüququnun əsas iki elementi nəzərdə tutulur: yaşayış yeri hüququnun əldə olunması hüququ və yaşayış yerindən istifadə edilməsi hüququ (5, s.11).

Yaşayış məntəqələri üzrə Vankuver Bəyannaməsi (1976-cı il), XXI əsr üçün Gündəlik (1992-ci il), Yaşayış məntəqələri



üzrə İstanbul Bəyannaməsi (1996-cı il), BMT-nin Məskunlaşma Proqramı (HABİTAT, 1996-cı il) və Minilliyin İnkişaf Məqsədləri Bəyannaməsi (2000-ci il) kimi çoxsaylı konfranslar, bəyannamələr və fəaliyyət planları adekvat mənzil hüququnun müxtəlif aspektlərini aydınlaşdırmağa kömək etmiş və dövlətlərin onun həyata keçirilməsinə sadıqlığını təsdiq etmişdir (7, s.14-15). Bu məqsədlə BMT ilə tərəfdaşlıq nəticəsində Azərbaycan dayanıqlı inkişafın iqtisadi, sosial və ekoloji aspektlərini əhatə edən 17 Dayanıqlı İnkişaf Məqsədlərini, 88 hədəfi və 119 göstəricini prioritetləşdirib. Son beş il ərzində Azərbaycan 2030 Gündəliyinə nail olmaq istiqamətinə sadıqlığını nümayiş etdirib. Eyni zamanda, Azərbaycan DİM-ləri milli səviyyədə sürətləndirmək üçün atıla biləcək konkret siyasət və proqramlaşdırma addımlarını əks etdirən MAPS (2030 Gündəliyi naminə aktuallaşdırma, sürətləndirmə və siyasətə dəstək) missiyasını həyata keçirən ilk ölkələrdən biri olub və ölkə təcrübəsini 2018-ci ildə keçirilən Dayanıqlı İnkişaf üzrə Bakı Forumunda təqdim edib. Digər məsələlərlə bərabər regional forum DİM-lərin inteqrasiyası və onların icrasını sürətləndirmək məqsədilə fəaliyyətləri müəyyən edən Bakı Prinsiplərinin qəbul edilməsi ilə yekunlaşdırıb. BMT-nin dəstəyi ilə interaktiv tablo, məlumatları vahid şəkildə toplayan, DİM-lərə doğru inkişafı real vaxt rejimində izləyən DİM-lər üzrə Milli Məlumat Portalı istifadəyə verilib. Azərbaycan Respublikasının Dövlət Statistika Komitəsinin statistik məlumatlarına əsasən dövlət hesabına əhəlinin mənzil şəraitinin yaxşılaşdırılması və mənzillərin güzəştə əldə edilməsi məqsədilə dövlət hesabına mənzil alan və yaşayış şəraitini yaxşılaşdıran ailələrin sayı 2001-ci illə müqayisədə 5 dəfə artaraq 2020-ci ildə 5610-a çatmışdır; bu göstərici

2018-ci ildə 4402, 2019-cu ildə isə 4562 ailə təşkil etmişdir. Onlardan 1567 ailə Qarabağ müharibəsi iştirakçılarına, əlillərinə, həlak olanların və həqiqi hərbi xidmətdə olanların ailələrinə, 21 ailə gənc ailələrə, 15 ailə çoxuşaqlı ailələrə aiddir. Mənzilləri güzəştə əldə edən ailələrin sayı isə 2018-ci ildə 278, 2019-cu ildə 1112, 2020-ci ildə 898 ailə təşkil etmişdir (9). Şəhid ailələri, müharibə əlilləri kimi kateqoriyadan olan 10 minə yaxın insan mənzillərlə təmin edilib, təkcə keçən il Birinci Qarabağ müharibəsi şəhidlərinin ailələri və qazilərindən 850 nəfəri, İkinci Qarabağ müharibəsinin iştirakçıları, yəni qaziləri və şəhid ailələri 750 mənzillərlə təmin edilib, bu proses davam etdirilir (1, s.2).

Mənzil hüquq münasibətlərinin tənzimlənməsində Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 09.11.2007-ci il tarixli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş Azərbaycan Respublikası Dövlət Şəhərsalma və Arxitektura Komitəsi haqqında Əsasnaməyə müvafiq olaraq, Azərbaycan Respublikası əhəlisinin məskunlaşmasının, şəhər və digər yaşayış məntəqələrinin baş planlarının və müfəssəl planlaşdırma layihələrinin, yaşayış məskənlərinin hüdudları layihələrinin hazırlanmasını təmin etmək; yaşayış məntəqələri ərazilərinin və ya onların ərazi hissələrinin müfəssəl planlarını təsdiq etmək və s. Komitənin vəzifələri kimi müəyyən olunmuşdur. Həmçinin “Şəhərsalma fəaliyyəti sahəsində idarəetmənin təkmilləşdirilməsi ilə bağlı əlavə tədbirlər haqqında” Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 01.08.2018-ci il tarixli Fərmanı ilə BŞİH Başçısı Aparatının Memarlıq və Şəhərsalma Baş İdarəsi Azərbaycan Respublikası Dövlət Şəhərsalma və Arxitektura Komitəsinin ta-



beliyinə verilməklə Komitənin səlahiyyət dairəsi genişləndirilmişdir.

Dövlət Başçısının 11.04.2016-cı il tarixli digər bir Fərmanı ilə Azərbaycan Respublikasının Prezidenti yanında Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyi yaradılmaqla vətəndaşların mənzil-məişət problemlərinin həll edilməsi agentliyin əsas vəzifəsi kimi müəyyən olunmuşdur. Bununla yanaşı, ölkədə çoxmənzilli yaşayış binalarının tikintisinə rəvac vermək, Respublika vətəndaşlarının güzəştə mənzillər əldə etmələrinə şərait yaratmaq, çoxmənzilli yaşayış binalarının tikintisi üçün ayrılan maliyyə vəsaitlərindən səmərəli istifadə edilməsini təşkil və təmin etmək məqsədilə Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyinin tabeliyində “MİDA” MMC yaradılmışdır.

Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 02.02.2021-ci il tarixli Sərəncamı ilə Azərbaycan 2030: sosial-iqtisadi inkişafa dair Milli Prioritetlər təsdiq edilmişdir. Həmin sənəddə milli sosial rifah səviyyəsinin davamlı artması məqsədilə yüksək, dayanıqlı, inklüziv və başlıca olaraq, özəl təşəbbüslərə arxalanan iqtisadi artımın sürətlənməsi, azad edilmiş ərazilərə əhalinin qayıdışının təmini Azərbaycanın yeni inkişaf magistralının ideoloji nüvəsi kimi elan olunur. Milli Prioritetlər, BMT-nin “Dünyamızın transformasiyası: 2030-cu ilədək dayanıqlı inkişaf sahəsində Gündəlik”dən irəli gələn öhdəliklərin icrası istiqamətində də xüsusi əhəmiyyət kəsb edir.

Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyası, Mülki Məcəlləsi, Mənzil Məcəlləsi, Mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında Qanun (1993-cü il), Məcburi köçkünlərin və onlara bərabər tutulan şəxslərin sosial müdafiəsi haqqında Qanun (1999-cu il, m.4 və 5), Gənclər siyasəti haqqında Qanun (2002-ci il, m.9), Veteranlar haqqında Qanun

(1994-cü il, m.11 və 12) və s. aktlar ölkədə mənzil siyasətinin mühüm istiqamətlərini və mənzil hüququnun xüsusi normalarını müəyyən edir və burada ifadə olunan məzmun hüquq ədəbiyyatına uyğun nəticələrlə təzahür olunur.

Mənzildən istifadə hüququna gəldikdə isə, onun normativ ifadəsi qanunvericiliklə nəzərdə tutulmamış, hüquq ədəbiyyatında da bu barədə təfsilatlı formada hər hansı bir müzakirə aparılmamışdır. Lakin normativ hüquqi və normativ xarakterli atların məzmunundan mənzildən istifadə hüququnun mahiyyəti barədə nəticəyə gəlmək mümkündür. Bu məqsədlə də, qeyd etmək olar ki, mənzildən istifadə hüququ da bilavasitə mənzil-hüquq münasibətlərindən irəli gəlməklə öz normativ hüquqi təsbitini ilk öncə Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasının 43-cü maddəsində tapmışdır. Belə ki, həmin maddəyə əsasən, “heç kəs yaşadığı mənzildən qanunsuz məhrum oluna bilməz və dövlət yaşayış binalarının və evlərin tikintisinə rəvac verir, insanların mənzil hüququnu gerçəkləşdirmək üçün xüsusi tədbirlər görür”. Konstitusiyaya müddəasının normativ məzmunundan görünür ki, mənzil hüququ: şəxsin yaşayış yeri kimi mənzildən çıxarılmasının yolverilməzliyi və xüsusi tədbirlər görülməklə mənzilə sahib olmaq hüquqlarının məcmusundan ibarətdir. Başqa cür desək, mənzil hüququ sahəsində dövlətlərin öhdəlikləri iki kateqoriyaya bölünür: hörmət etmək və həyata keçirmək. Hörmət etmək öhdəliyi dövlətdən tələb edir ki, o, layiqli mənzil hüququnun həyata keçirilməsində birbaşa və ya dolaylı müdaxilədən çəkinsin. Həyata keçirmək öhdəliyi dövlətdən tələb edir ki, o, layiqli mənzil hüququnun həyata keçirilməsi üçün müvafiq qanunverici, inzibati,



büdcə, məhkəmə, həvəsləndirici və digər tədbirlər həyata keçirsin. Əlbəttə ki, elan olunmuş hüquqların həyata keçirilməsi onların pozulması və ya mümkünsüzlüyü hallarında hüquq-müdafiə təminatları da nəzərdə tutur ki, bu tədbirlər fonunda layiqli mənzil hüququnun həyata keçirilməsində kənar və qanunsuz müdaxilə edilməsinin qarşısı alınır, qanunverici və digər tədbirlər vasitəsilə layiqli mənzil hüququna toxunan normaların xüsusi subyektlər (korporasiyalar, ev sahibləri, torpaq sahibləri və s.) tərəfindən riayət olunması təmin edilir və s.

Azərbaycan Respublikasının Mənzil Məcəlləsində mənzildən istifadə hüququ 5.3, 30.4, 30.5, 32.1, 32.3, 34.1, 35.5, 60.2, 72.0.2 və 118.1-ci maddələrində ifadə olunsada onun normativ məzmunu müəyyən deyil. Lakin, buna baxmayaraq, qanunvericiliyin təhlilindən bu hüququn mahiyyətini müəyyən etmək mümkündür. Belə ki, həmin Məcəllənin 53.3-cü maddəsində qeyd edilir ki, bu Məcəllədə və digər qanunlarda nəzərdə tutulmuş əsaslar və qayda istisna olmaqla, heç kəs yaşayış sahəsindən çıxarıla bilməz və ya heç kimin yaşadığı sahədən istifadə hüququ, o cümlədən kommunal xidmətlərdən istifadə etmək hüququ məhdudlaşdırıla bilməz. Göründüyü kimi, həmin normada mənzildən istifadə hüququ, bir növ hər kəsin yaşayış sahəsindən qanunsuz çıxarılmasının qarşısını almaq və ya mənzildə yaşayışın qanuniliyini müəyyən etməyə yönəlmiş normativ-hüquqi təminat forması kimi çıxış edir. Burada həmçinin yaşayış sahəsindən istifadə hüququnun tərkib elementi kimi kommunal xidmətlərdən istifadə etmək hüququ da göstərilmişdir. Mənzil Məcəlləsinin yuxarıda qeyd edilən digər maddələrində isə xüsusi mülkiyyət, sosial kirayə müqaviləsi, kooperativ pay hü-

ququ olan və digər əsaslarla əldə edilmiş mənzillər üzrə istifadə hüququnun itirilməsi və ona xitam verilməsi əsasları, saxlanması mümkünlüyü, hədləri, rəsmiləşdirilməsi əsasları, istifadə hüququna xitam verilməsinin hüquqi nəticələri, məhdud istifadə hüququ ilə yüklülüyün normativ əsasları, həmçinin mənzildən istifadə hüququna dair mübahisələrin həlli qaydaları nəzərdə tutulmuşdur.

Hüquq ədəbiyyatında mənzildən istifadə hüququna xitam verilməsi əsasları müxtəlif meyarlara görə təsnif edilir. Məsələn, T.V.Qançin qeyd edir ki, hüquqi məzmununa görə, yaşayış binalarından istifadə hüququna xitam verilməsi üçün əsaslar formal, məsələn, istifadəçi tərəfindən yaşayış sahəsinin mülkiyyət hüququ əldə etməsi yolu ilə "mənim-sənilməsi" və faktiki olanlara bölünə bilər. Faktiki əsaslara aşağıdakılar daxildir: mülkiyyətçi ilə istifadəçi arasındakı ailə münasibətlərinə xitam verilməsi, mənzildən istifadə hüququnun vəsiyyət təslim edilməklə verildiyi müddətin sona çatması, öhdəlikdə olanla ömürlük mənzildən istifadə müqaviləsinə xitam verilməsi, mənzildən istifadə hüququndan imtina edilməsi və digərləri (4, s.21).

Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi əsasında, əmlaka, o cümlədən mənzilə dair hüquq münasibətləri bilavasitə 96, 139, 146, 158, 228, 267, 684, 748, 1207 və 1208-ci maddələrinin normativ məzmunu baxımından təhlil olunmalıdır. Belə ki, mənzildən istifadə hüququ Mülki Məcəllənin 139.1 və 158.1.2-ci müddəaları çərçivəsində mülkiyyət, o cümlədən əmlak hüququ kontekstində nəzərdən keçirilmişdir. Həmin maddələrə əsasən, mülkiyyət hüququ ilə yanaşı, əmlakdan istifadə hüququ da əmlak hüquqları sayılır (m. 158.1.2) və istifadə hüququ, həmçinin bu hüquqların məhdudlaşdırılması, əmələ gəl-



məsi, başqasına keçməsi və xitamı bu Məcəllədə və qanunvericilikdə nəzərdə tutulan hallarda qeydə, o cümlədən dövlət qeydiyyatına alınmalıdır. Həmçinin həmin Məcəllənin 139-1.1-ci maddəsi, daşınmaz əmlak üzərində hüquqların əmələ gəlməsi, başqasına keçməsi, məhdudlaşdırılması (yüklülüüyü) və xitam verilməsinin dövlət qeydiyyatı üçün əsaslarını nəzərdə tutur ki, mənzildən istifadə hüququna dair hissədə aşağıdakıları nəzərə almaq olar: qanunla müəyyən edilmiş qaydada icra hakimiyyəti və bələdiyyə orqanları tərəfindən müvafiq olaraq dövlətə və ya bələdiyyələrə məxsus olan daşınmaz əmlakın özgəninkiləşdirilməsinə, icarəsinə, istifadəsinə, ipoteka qoyulmasına dair qəbul olunmuş aktlar; qanunla müəyyən edilmiş qaydada ixtisaslaşdırılmış təşkilatlar tərəfindən keçirilən açıq hərracın nəticələrinə dair yekun protokol, habelə təkrar hərrac baş tutmamış elan edildikdə, ipoteka predmetinin ipoteka saxlayan tərəfindən əldə olunmasına dair protokol; daşınmaz əmlak barəsində notariat qaydasında təsdiq edilmiş müqavilələr, və rəsəlik hüququ haqqında, ər-arvadin ümumi əmlakındakı paya mülkiyyət hüququ haqqında, yaşayış evlərinin, mənzillərin açıq hərracdan əldə olunmasına dair şəhadətnamələr, mənzil sertifikatı; qanuni qüvvəyə minmiş məhkəmə qərarları; 2006-cı il iyulun 6-dək müvafiq icra hakimiyyəti orqanları tərəfindən verilmiş daşınmaz əmlak üzərində hüquqları təsdiq edən aktlar, şəhadətnamələr və qeydiyyat vəsiqələri; mənzil-tikinti kooperativi binasında yaşayış (qeyri-yaşayış) sahəsinin verilməsi barədə mənzil-tikinti kooperativi üzvlərinin ümumi yığıncağının qərarı (qanunvericiliklə nəzərdə tutulmuş pay haqqı tam ödənildikdə); “Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında” Azərbaycan Respublika-

sının Qanunu qüvvəyə minənədək əldə edilmiş və yaranmış daşınmaz əmlak obyektləri üzərində hüquqların əldə edilməsini təsdiq edən müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən müəyyən edilən sənədlər; Azərbaycan Respublikasının Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsi qüvvəyə minənədək (2013-cü il yanvarın 1-dək) inşa edilmiş tikililərə dair müvafiq sənədlər; Azərbaycan Respublikasının Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsi qüvvəyə mindikdən (2013-cü il yanvarın 1-dən) sonra inşa edilən tikililərə dair müvafiq sənədlər; Azərbaycan Respublikasının Mənzil Məcəlləsi qüvvəyə minənədək (2009-cu il oktyabrın 1-dək) dövlət və ya ictimai mənzil fondundan yaşayış sahəsinin verilməsinə dair müvafiq icra hakimiyyəti orqanının sərəncamı, order və ya mənzil kirayəsi müqaviləsi; 2006-cı il iyulun 6-dan 2009-cu il iyunun 24-dək müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən daşınmaz əmlaka dair verilmiş şəhadətnamələr.

Bununla bərabər, Mülki Məcəllənin 146 və 152-ci maddələri, mülkiyyət hüququ əsasında istifadə hüququnun anlayışını verməklə, onun yaranmasının asılı olduğu zaman anını da dəqiq ifadə edir. Mülki Məcəllənin 228-ci maddəsi isə, mülkiyyətçinin ailə üzvləri ilə digər ailə üzvlərin subyektiv tərkibini fərqləndirməklə yanaşı, bu şəxslərin mənzil, o cümlədən yaşayış sahəsindən istifadə hüquq münasibətlərinə dair normaları özündə ifadə edir. Həmin müddəalar, həmçinin yaşayış binasının tərkib hissəsi mülkiyyətçisinin ailə üzvləri və digər şəxslər yaşayış binasından istifadə hüququna, bu hüququn əmələ gəlməsi, həyata keçirilməsi şərtləri və xitamına dair formal tələbləri, kompensasiya verməsi ilə xitam verilə bilməsi hallarını, qadağaları (məhdudiyyətləri), xitam verilməsini istisna edən halları və istifadə hüququnun pozul-



masından müdafiə təminatlarını nəzərdə tutur. Həmin maddəyə əsasən, bilavasitə mülkiyyətçinin onunla birgə yaşayan əri (arvadı), valideynləri, uşaqları ailə üzvləri, onların əri (arvadı) isə digər ailə üzvləri hesab olunurlar, ailə üzvlərinin öz yetkinlik yaşına çatmayan uşaqlarını mənzilə köçürməsi mülkiyyətçinin razılığından asılı olmadığı və həmin şəxslərin istifadə hüququ mülkiyyətçi ilə ailə münasibətlərinə xitam verildiyi halda da saxlanıldığı təqdirdə, mülkiyyətçinin ailə üzvlərinin ərinin (arvadının) mənzilə köçürülməsi mülkiyyətçinin razılığı ilə şərtlənir. Bundan başqa, Mülki Məcəllə (96.2; 232; 267.1; 748-2.2; 1207; 1208.1 və 1208.2-ci maddələri) ilə istifadə hüquq münasibətləri üzrə yaşayış binasının tərkib hissəsinin istifadə hüququ ilə yüklü edilməsinin hüquqi nəticələri, ona dair etiraz verilməsi müddəti və əsasları, əmlakdan istifadə hüququnun məhdud məsuliyyətli cəmiyyətin nizamnamə kapitalındakı paya təsiri, mənzilə uzufukt halında, mənzilə lizinq müqaviləsi bağlandıqda və vəsiyyət tapşırığı verildikdə bu əmlaklardan, o cümlədən mənzildən istifadə hüququnun nəticələri öz normativ həllini tapmışdır.

Azərbaycan Respublikası Konstitusiyası Məhkəməsi Plenumunun çoxsaylı qərarlarında (Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 60-cı maddəsi haqqında 12 mart 1999-cu il, Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 54-cü maddəsinin birinci hissəsinin Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 28-ci maddəsinin III hissəsinə, 43-cü maddəsinə və 71-ci maddəsinin II hissəsinə uyğunluğu haqqında 14.04.2000-ci il, «Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinin 228-ci maddəsinin və Mənzil Məcəlləsinin 123-cü maddəsinin birinci hissəsinin şərh

edilməsinə dair» 27.07.2001-ci il, Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 228.5-ci maddəsinə dair 27.05.2008-ci il, «Azərbaycan Respublikasında mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununun 1-ci, 5-ci və 12-ci maddələrinin şərh edilməsinə dair» 21.12.2012-ci il, Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 228.5-ci və Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 30.4-cü maddələrinin şərh edilməsinə dair 8.10.2013-cü il, Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 228.1 və 228.2-ci və Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 30.1 və 30.2-ci maddələrinin şərh edilməsinə dair 16.12.2014-cü il, Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 271.1-ci maddəsinin həmin Məcəllənin 158.2 və 158.4-cü maddələri baxımından şərh edilməsinə dair 3.11.2015-ci il, Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 228.5-ci maddəsinə əsasən əmələ gələn istifadə hüququna xitam verilməsinə dair 29.03.2016-cı il, «Yaşayış yeri və olduğu yer üzrə qeydiyyat haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununun 9-cu maddəsinin birinci hissəsinin bəzi müddələrinin şərh edilməsinə dair 24.09.2020-ci il, Ə.Ə.İbrahimovun şikayəti üzrə 12.04.2004-cü il, F.Ə.Hüseynov və A.Ə.Qasımovun şikayətləri ilə əlaqədar 19.11.2004-cü il, R.Ağalarovun şikayəti üzrə 26.09.2007-ci il, S.Ə.Svetlananın şikayəti üzrə 18.07.2008-ci il, A.M.Cavidanın şikayəti üzrə 14.11.2008-ci il, N.Hacıyevanın şikayəti üzrə 10.03.2020-ci il və «Fortis-Bayıl» Mənzil-Tikinti Kooperativinin şikayəti üzrə 31.05.2020-ci il tarixli qərarları və s.) ailə üzvləri və digər şəxslərin yaşayış binasının tərkib hissəsindən istifadə hüququnun yaranması şərtləri, istifadə hüququnun mahiyyəti, mənzilə istifadə hüququnun anlayışı,



yanması üçün mütləq şərtlər, yaşayış sahəsi üzrə mülkiyyət hüququnun xüsusiyyətləri, istifadə hüququnun müdafiəsi, istifadə hüququnun etibarlılığı, yaşayış sahələri ilə bağlı münasibətlərin tənzimlənməsinin normativ hüquqi əsası, istifadə hüququnun xitamına mane olan hallar, bu hüquqa xitam verilməsinin mümkünlüyü, istifadə hüququna kompensasiya verilməsi ilə xitamı üçün səbəblər, yaşayış binasının tərkib hissəsindən istifadə hüququna ehtiyacı aradan qaldıran hallar, mənzilə köçürülmə əsasları, ailə üzvləri və digər şəxslərin dairəsi, mənzilin yüklülüyü zamanı mənzil hüququnun tənzimlənməsi, ipoteka mübahisələri üzrə ailə üzvlərinin mənzildən çıxarılmalarının mümkünlüyü, ipoteka qoyanla birlikdə yaşayan yetkinlik yaşına çatmış ailə üzvlərinin hüquqları, mənzil xidmətləri, o cümlədən çoxmənzilli yaşayış sahələrində kommunal xidmətlərin tənzimlənməsi məsələlərinə dair hüquqi mövqeyi ifadə olunur.

Bundan başqa, həmin qərarlar yaşayış evindən istifadə edilməsi ilə əlaqədar qanunvericiliyin zamana görə tətbiqi məsələlərini əhatə etməklə yanaşı, istifadə hüququna xitam verilməsinin bütün mümkün səbəb və əsaslarına da toxunur. Mənzilə köçürülmə (qeydiyyatın yaşayış sahələrinə köçürülməsinə əsas, icarədarın özü ilə birlikdə yaşayan ailə üzvlərinin mənzilə köçürülməsi, digər ailə üzvlərinin (ərin, arvadın) mənzilə köçürülməsi), mənzilə istifadə hüququnun yaranması (kirayəçinin ailə üzvlüyü mənzildən istifadə hüququnun yaranmasının mühüm şərti kimi, yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisi olmayan istifadəçilərin hüququ, yaşayış binasının tərkib hissəsindən istifadə hüququ, yaşayış binasının tərkib hissəsindən istifadə etmək səlahiyyətini təmin edən hüquq, ailə üzvlərinin istifadə

hüququ, yaşayış sahəsi üzrə mülkiyyət hüququnun xüsusiyyətləri, mənzildə yaşayan şəxslərin mülkiyyət hüququ, istifadə hüququnun yaranması üçün mütləq şərtlər, yaşayış sahəsindən istifadə hüququ mənzil hüququnun elementi kimi, yaşayış sahəsindən istifadə hüququ mənzil hüququnun əsas təminatı kimi, yaşayış sahəsinə mülkiyyət hüququnun tənzimlənməsi zamanı nəzərə alınmalı hallar, yaşayış sahələri ilə bağlı münasibətlərin tənzimlənməsinin normativ hüququ əsası), mülkiyyətçi ilə birgə yaşayan və yaşamayan ailə üzvlərinin istifadə hüququnun yaranması halları (MM-in 228.5-ci maddəsinin mənası baxımından), mənzil hüququnun mühüm elementi kimi müəyyən olunmuş mənzildən istifadə hüququnun müdafiəsi məsələləri də Konstitusiya Məhkəməsi Penumunun müzakirə predmetini təşkil etmişdir. Bundan başqa, istifadə hüququnun etibarlılığı, ailə üzvləri və digər şəxslərin tərkibi, onların mənzildən istifadəsinin hüquqi əsasları, icarədarın və ya onun ailə üzvlərinin yaşayış sahəsindən getməsinin və mənzili tərk etmənin hüquqi nəticələri və s. məsələlər də Konstitusiya Məhkəməsi Plenumunun hüquqi mövqeyi ilə əhatə olunur.

İctimai münasibətlərdə daha çox mübahisəli məqamlar kimi yüklü mənzillər üzrə istifadə hüququna dair münasibətlərin tənzimlənməsi məsələləri çıxış edir ki, bu da Konstitusiya Məhkəməsi Plenumu tərəfindən yetərincə tədqiq olunmuşdur. Bu baxımdan, mənzilin yüklülüyü zamanı mənzil hüququnun tənzimlənməsi, girov zamanı mülkiyyətçi ilə birlikdə yaşayan yetkinlik yaşına çatmış ailə üzvlərinin və digər şəxslərin razılıqlarının alınması, ipoteka mübahisələri üzrə ailə üzvlərinin mənzildən çıxarılmalarının mümkünlüyü, ipoteka qoyan, onunla birlikdə yaşayan



yetkinlik yaşına çatmış ailə üzvlərinin hüquqları, ailə üzvlərinin və digər şəxslərin razılıqlarının girov (ipoteka) müqaviləsinin etibarsızlığına təsiri, mülkiyyətçinin hüquqlarının üçüncü şəxslərdən müdafiəsi, yaşayış sahəsinin mülkiyyət formasının dəyişdirilməsinin hüquq və vəzifələrin həcminə təsiri, mülkiyyət hüququnun yaşayış sahəsindən istifadə hüququndan fərqi və s. məsələlərə dair Konstitusiya Məhkəməsinin hüquqi mövqeyi mənzil hüquq münasibətlərinin həlində mühüm əhəmiyyət kəsb edir.

Mənzildən istifadə hüququnun məzmununun müəyyən olunmasında Konstitusiya Məhkəməsinin Plenumunun hüquqi mövqeyinin mühüm əhəmiyyəti vardır. Plenum Mülki Məcəllədə “istifadə” sözünün, mahiyyətə, müxtəlif institutlarla bağlı müddələrdə geniş şəkildə işlədilməsini qeyd edərək, “istifadə hüququ” ifadəsinin əmlak hüquqlarının hər hansı bir növünü deyil, müəyyən bir hüququn həyata keçirilmə şəklini (formasını) ifadə etdiyini göstərmişdir. ...Mülki Məcəllənin 228-ci maddəsində yaşayış binasının tərkib hissəsindən istifadə etmək səlahiyyətini təmin edən hüquq, mülki qanunvericilikdə məhdud əşya hüquqlarına dair nəzərdə tutulan bütün xüsusiyyətləri özündə əks etdirdiyinə görə, məhdud əşya hüququdur. Bu hüququn hansı növ məhdud əşya hüququ olduğunun müəyyən edilməsi məsələsinə gəldikdə isə Plenum hesab edir ki, Mülki Məcəllənin 228-ci maddəsində nəzərdə tutulan hüquq mahiyyət etibarilə servitutdur. ...Bunun tək istisnası, Mülki Məcəllənin 255.8-ci maddəsində nəzərdə tutulan şəxsi servitutdur. ...Şəxsi servitut müqavilə azadlığı və mülkiyyət hüququnun predmeti barəsində mülkiyyətçinin sərbəst sərəncam vermə azadlığına sahib olması

nöqtəyi-nəzərindən yalnız mülkiyyətçinin ailə üzvləri üçün deyil, istənilən fiziki şəxslər üçün Mülki Məcəllənin 228.1 və 228.2-ci maddələrində nəzərdə tutulan qaydalar çərçivəsində təsis edilə bilər. Bu maddələrə əsasən, əldə olunan istifadə hüququ öz sahibinə yalnız aid olduğu yaşayış sahəsindən şəxsi ehtiyacını qarşılamaq imkanını təmin edir (yaşayış sahəsindən fayda götürmək, yəni əvəzli olaraq başqalarının istifadəsinə vermək imkanını təmin etmir). Mülki Məcəllənin 228.1 və 228.2-ci maddələrində nəzərdə tutulan “istifadə hüququ” Mülki Məcəllənin 255.8-ci maddəsində nəzərdə tutulan şəxsi servitutla eyni hüquqi mahiyyətə malikdir. Həmin maddədə nəzərdə tutulan “istifadə hüququ”nun qüvvədə olan mülki qanunvericilikdə nizamlanan şəxsi servituddan tək fərqi mahiyyət baxımından deyil, sırf əmələ gəlmə forması baxımındandır (Azərbaycan Respublikası Konstitusiya Məhkəməsi Plenumunun Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 228.5-ci maddəsinə əsasən əmələ gələn istifadə hüququna xitam verilməsindən 29 mart 2016-cı il Qərarı). Mənzil Məcəlləsinin 30-cu maddəsində göstərilən şəxslərin yaşayış sahəsindən istifadə edə bilmələrinə hüquqi əsas yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisi ilə bağlanan müqavilələr və onlara əsasən həyata keçirilən mülki hüquqi əməliyyatlar sayəsində əldə edilən hüquqlar deyil, məhz yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisi ilə olan ailə münasibətləri sayəsində yaranan hüququn həyata keçirilməsidir” (Azərbaycan Respublikası Konstitusiya Məhkəməsi Plenumunun “Yaşayış yeri və olduğu yer üzrə qeydiyyat haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun 9-cu maddəsinin birinci hissəsinin bəzi müddələrinin şərh edilməsindən 24.09.2020-ci il tarixli Qərarı).



Beləliklə, mənzil qanunvericiliyinin və hüquq ədəbiyyatının müqayisəli şəkildə təhlili, o cümlədən mənzil hüquq münasibətlərinin xarakteri, qanunvericilik və digər hüquqi sənədlərdə ifadə olunan mənzil hüququnun normativ məzmunu və müdafiə təminatları, mənzildən istifadə hüququnun mahiyyəti barədə də dəqiq nəticəyə gəlməyə imkan verir. Belə ki, mənzildən istifadə, həmçinin mənzil kommunal xidmətlərdən istifadə imkanı “hüquqi” cəhətdən (normativ-hüquqi formada) təmin olunmuş formada təzahür etdiyindən, mənzildən istifadə hüququ da hər kəsin konstitusion və beynəlxalq hüquqla müəyyən edilən mənzil hüququnun, o cümlədən mənzildən qanunsuz çıxarılmasının yolverilməzliyinin realizə təminatı kimi çıxış edir ki, bu da onun kompleks normativ-hüquqi təminatlarının (hüququn əldə edilməsi, itirilməsi və s.) müəyyən olunmasını şərtləndirir. Başqa sözlə desək, mənzildən istifadə imkanının öz təbiət və məzmununa görə hüquqi xarakter daşması, dövlət vəzifəsi yarada bilməsi ilə izah olunmaqla, ümumilikdə, hakimiyyətə müəyyən tələblər kimi dövlətin şəxsin yaşayış təminatlarına kömək edilməsinə, şəxsiyyətin ləyaqət və mənəvi inkişafına aid olan vəzifələri kimi özünü təsdiq edir ki, bu da onun mahiyyətini ifadə edir.

Mənzildən istifadə hüququnun mahiyyətinin müəyyən olunması isə, onun anlayışı barədə dəqiq nəticəyə gəlməyə imkan verir. Belə olan halda mənzildən istifadə hüququna aşağıdakı məzmununda anlayış vermək olar: mənzildən istifadə hüququ mənzil-hüquq münasibətlərindən irəli gələrək, mənzildə faktiki yaşamaqla ifadə olunan, mənzildən istifadə imkanını təmin edən, qanunvericiliklə nəzərdə tutulmuş qaydada və hallarda mənzilə olan ehtiyacın ödənilməsinə yönəlmiş, əldə

edilməsi və itirilməsi qanunla müəyyən olunan və məhkəmə müdafiəsi təminatlarını özündə ehtiva edən normaların məcmusudur. Mənzildən istifadə hüququ anlayışının dolğun məzmunu isə, bu sahədə ziddiyyətli hüquq münasibətlərinin tənzimlənməsi və məhkəmə müdafiəsi təminatları baxımından həll edilməsi kontekstində olduqca əhəmiyyətli hesab oluna bilər.

### İstifadə olunmuş ədəbiyyat

1. Azərbaycan yeni dünya düzənində də təşəbbüs göstərən ölkə olacaq. Azərbaycan qəzeti. 13.01.2022-ci il.
2. Батычко В.Т. Жилищное право. Конспект лекций. Таганрог: ТТИ ЮФУ, 2009. [http://www.aup.ru/books/m238/2\\_1.htm](http://www.aup.ru/books/m238/2_1.htm) (11.05.2022-ci il).
3. Басин Ю.Г. Вопросы советского жилищного права. Алма-Ата, 1983.
4. Ганчин Т.В. Право пользования жилым помещением лиц, не являющихся собственниками: теоретический и практический аспект. Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук. М., 2009.
5. Городов О.А. Крашенинников П.В. Жилищное право. - М.: Статут, 2000. - 237 с.
6. Маслов В.Ф. Защита жилищных прав граждан. Харьков, 1970.
7. Право на достаточное жилище. Изложение фактов № 21/Rev.1// Управления Верховного комиссара Организации Объединенных Наций по правам человека. <http://www.unhcr.org/unhrp> (12.05.2022-ci il).
8. Скрипко В.Р. Право граждан Российской Федерации на жилище // Государство и право. 1996. N 2. с.29-35.
9. <https://www.stat.gov.az/source/healthcare/> (12.05.2022-ci il).



**THE CONCEPT AND ESSENCE OF THE RIGHT TO USE HOUSING LAW**

**Shahriyar Ibrahim Aliyev, Doctor of Law,  
Solmaz Shirvan Azimli, master,  
Zaur Taleh Bandaliyev, master.**

In the article, the right to housing is considered as the basic human right to ensure normal human life, and the legal nature of housing relations, the concept and essence of housing law are analyzed on the basis of international legal documents and legal literature. The article also lists the administrative and legal measures taken in the field of normative regulation of housing relations, given a broad concept expressing the essence of the right to use housing.

**Key words:** field of law, human rights, legal relations, public relations, property law, housing law, housing legislation, housing relations, right of use, place of residence, international law, international norms, national acts.

**ПОНЯТИЕ И СУЩНОСТЬ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛИЩЕМ**

**Алиев Шахрияр Ибрагим оглы, д.ю.н.,  
Азимли Солмаз Ширван кызы, магистр,  
Бандалиев Заур Талех оглы, магистр.**

В статье право на жилище рассматривается как основное право человека, обеспечивающее нормальную жизнедеятельность человека, а правовая природа жилищных отношений, понятие и сущность жилищного права анализируются на основе международно-правовых документов и юридической литературы. Также в статье перечислены административно-правовые меры, принимаемые в сфере нормативного регулирования жилищных отношений, в том числе права пользования жилым помещением, а также дано широкое определение права пользования жилым помещением.

**Ключевые слова:** область права, права человека, правоотношения, общественные отношения, право собственности, жилищное право, жилищное законодательство, жилищные отношения, право пользования, место жительства, международное право, международные нормы, национальные акты.

**BARINMA HUKUKUNIN KAVRAMI VƏ ÖZÜ**

**Eliyev Şehriyar İbahim oğlu, h.e.d,  
Ezimli Solmaz Şirvan kızı, mastır,  
Bendeliyev Zaur Taleh oğlu, mastır.**

Makalede, barınma hakkı, bir kişinin normal yaşamını sağlayan temel bir insan hakkı olarak ele alınmakta ve barınma ilişkilerinin hukuki niteliği, barınma hukuku kavramı ve özü, uluslararası yasal belgeler ve hukuk edebiyatı temelinde analiz edilmektedir. Makale ayrıca, konut kullanma hakkı da dahil olmak üzere konut yasal ilişkilerinin normatif düzenlenmesi yönünde alınan idari-hukuki tedbirlerin yanı sıra konut kullanma hakkının özünün geniş bir tanımını da listeliyor.

**Anahtar Kelimeler:** hukuk alanı, insan hakları, hukuki ilişkiler, halkla ilişkiler, mülkiyet hukuku, konut hukuku, konut mevzuatı, konut ilişkileri, kullanım hukuku, yasal durum, ikamet yeri, ikamet yeri.

