Torpaqların kateqoriyalara aid edilməsi və onların bir kateqoriyadan digərinə keçirilməsi qaydaları

1. Ümumi müddəalar

1.1. Bu Qaydalar Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsinə, Azərbaycan Respublikasının Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsinə, Azərbaycan Respublikasının Meşə Məcəlləsinə, Azərbaycan Respublikasının Su Məcəlləsinə, "Dövlət torpaq kadastrı, torpaqların monitorinqi və yer quruluşu haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanununa və bu sahədə münasibətləri tənzimləyən digər normativ hüquqi aktlara uyğun olaraq hazırlanmışdır və torpaqların kateqoriyalara aid edilməsi, onların bir kateqoriyadan digərinə keçirilməsi və kateqoriya daxilində məqsədli təyinatının dəyişdirilməsi mexanizmini müəyyən edir.

1.2. Torpaq sahəsinin kateqoriyasına və məqsədli təyinatına dair məlumatlar dövlət torpaq kadastrına daxil edilir və daşınmaz əmlakın dövlət reyestrinə, torpaqların elektron kadastr uçotu informasiya sisteminə (bundan sonra - TEKUİS), "Elektron kənd təsərrüfatı"informasiya sisteminə (bundan sonra - EKTİS), habelə rəqəmsal və kağız üzərində kadastr xəritələrinə, ərazi planlaşdırılması sənədlərinə daxil edilməsi üçün aidiyyəti üzrə təqdim olunur.

1.3. Torpaqların kateqoriyalara aid edilməsi, bir kateqoriyadan digərinə keçirilməsi və məqsədli təyinatı Azərbaycan Respublikası Torpaq Məcəlləsinin 9-cu, 10-cu və 12-33-cü maddələri nəzərə alınmaqla müəyyən edilir.

1.4. Torpaqların kateqoriyalara aid edilməsi və onların bir kateqoriyadan digərinə keçirilməsi Azərbaycan Respublikasının Prezidenti ilə razılaşdırmaqla Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin (bundan sonra - Nazirlər Kabineti) qərarı ilə həyata keçirilir.

1.5. Kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaq kateqoriyası daxilində əkin, çoxillik əkmələrin altında olan kənd təsərrüfatı yerlərinin məqsədli təyinatının bir-biri arasında dəyişdirilməsi halları istisna olmaqla, kateqoriya daxilində torpaqların məqsədli təyinatının dəyişdirilməsi Nazirlər Kabinetinin qərarı ilə həyata keçirilir.

1.6. Azərbaycan Respublikasının işğaldan azad edilmiş ərazilərində torpaqların kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaq kateqoriyasına aid edilməsi, habelə həmin kateqoriya daxilində kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqların tərkibinə aid edilməsi və dəyişdirilməsi Nazirlər Kabinetinin təsdiq etdiyi müvafiq qaydaya uyğun olaraq həyata keçirilir.

1.7. "Qeyri-yaşayış təyinatlı bəzi tikinti obyektlərinin istismarına icazə verilməsi ilə bağlı əlavə tədbirlər haqqında" Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2023-cü il 14 iyun tarixli 2181 nömrəli Fərmanına uyğun olaraq, 2025-ci il yanvarın 1-dək edilən müraciətlər əsasında istismarına icazə verilmiş qeyri-yaşayış təyinatlı tikinti obyektlərinin yerləşdiyi torpaqların kateqoriyasının dəyişdirilməsi həmin Fərmana uyğun olaraq həyata keçirilir.

1.8. Kənd təsərrüfatı yerləri xüsusi olaraq qorunur və onların qeyri-kənd təsərrüfatı məqsədilə digər kateqoriyalara keçirilməsinəAzərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsinə, Azərbaycan Respublikasının Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsinəvə bu sahədə münasibətləri tənzimləyən digər normativ hüquqi aktlara uyğun olaraq bu Qaydaların tələbləri nəzərə alınmaqla yol verilir.

1.9. Akvakultura təsərrüfatlarının istifadəsində olan torpaqların kateqoriyasının dəyişdirilməsi tələb olunmur.

1.10. Kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaq sahələrində Azərbaycan Respublikası Torpaq Məcəlləsinin 13-cü və 13-1-ci maddələrində nəzərdə tutulan tikililərin inşası məqsədləri üçün torpaq sahəsinin kateqoriyasının və məqsədli təyinatının dəyişdirilməsi tələb olunmur.

1.11. Yay və qış otlaqlarından, örüş və biçənək sahələrinə aid kənd təsərrüfatı yerlərindən daha səmərəli istifadə edilməsi və kənd təsərrüfatı məhsullarının istehsalı ilə əlaqədar əkin dövriyyəsinə əlavə torpaq sahələrinin cəlb edilməsi zərurəti yarandıqda, onların məqsədli təyinatının dəyişdirilərək əkin və çoxillik əkmələrə aid edilməsinə torpaqların münbitlik göstəriciləri, əkinəyararlılıq vəziyyəti, meliorasiya və irriqasiya sistemlərinin mövcudluğu, eləcə də görüləcək işlərin iqtisadi əsaslandırılması nəzərə alınmaqla və heyvandarlığın inkişafına təsiri öyrənilməklə yol verilir.

1.12. Əkin və çoxillik əkmələrin altında olan kənd təsərrüfatı yerlərinin bir-biri arasında məqsədli təyinatının dəyişdirilməsi torpaq sahələrinin mülkiyyətçiləri və ya icarəçiləri, istifadəçiləri (dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaqlara münasibətdə torpaq mülkiyyətçilərinin yazılı razılığı, xüsusi mülkiyyətdə olan torpaqlara münasibətdə torpaq mülkiyyətçilərinin notariat qaydasında təsdiq edilmiş razılığı ilə) tərəfindən həyata keçirilir və onların müraciəti əsasında daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyat aparıldığı andan başa çatır.

1.13. Torpaqların bir kateqoriyadan digərinə keçirilməsi məcburi hüquqi qüvvəyə malik baş və müfəssəl planların dəyişdirilməsi ilə bağlı olduqda, torpaq mülkiyyətçilərinin və istifadəçilərinin (dövlət orqanlarının, istifadəsində torpaq sahəsi olan dövlətə məxsus hüquqi şəxslərin) razılığı alınır.

1.14. Dövlət ehtiyacları üçün alınan torpaq sahəsi üzərində hüquqların "Torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınması haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanununa uyğun olaraq dövlətə keçdiyi andan həmin torpağın kateqoriyası dəyişdirilmiş hesab edilir, bu barədə məlumatlar (sənədlər) aidiyyəti dövlət orqanları (qurumları) tərəfindən Azərbaycan Respublikasının İqtisadiyyat Nazirliyi yanında Əmlak Məsələləri Dövlət Xidmətinə (bundan sonra -Xidmət) təqdim edildikdən sonra 2 (iki) iş günü müddətində dövlət torpaq kadastrına daxil edilir və bu Qaydaların 1.2-ci bəndinə uyğun olaraq "Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanunu ilə müəyyən edilmiş qaydada və müddətdə daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində dövlət qeydiyyatına alınır.

1.15. "Elektrik enerjisi istehsalında bərpa olunan enerji mənbələrindən istifadə haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanununa uyğun olaraq bərpa olunan enerji mənbələrinin ərazisi kimi müəyyən edilən torpaq sahəsində (su obyektində) elektrik stansiyasının tikintisinə və quraşdırılmasına icazə verildiyi andan həmin torpaq sahəsinin kateqoriyası və torpaq sahəsindən yol verilən istifadə növü dəyişdirilmiş hesab edilir, bu barədə məlumatlar Xidmət tərəfindən 2 (iki) iş günü müddətində dövlət torpaq kadastrına daxil edilir və bu Qaydaların 1.2-ci bəndinə uyğun olaraq "Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanunu ilə müəyyən edilmiş qaydada və müddətdə daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində dövlət qeydiyyatına alınır.

1.16. "Xəzər dənizinin (gölünün) Azərbaycan Respublikasına mənsub olan bölməsində süni torpaq sahələrinin yaradılması haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanununa uyğun olaraq sifarişçinin bina və qurğulara mülkiyyət hüquqları daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyata alındığı gündən süni torpaq sahəsi həmin Qanunun 6.1.3-cü maddəsində göstərilən kateqoriyaya və məqsədli təyinata aid edilmiş hesab olunur, bu barədə məlumatlar Xidmət tərəfindən 2 (iki) iş günü müddətində dövlət torpaq kadastrına daxil edilir və bu Qaydaların 1.2-ci bəndinə uyğun olaraq "Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanunu ilə müəyyən edilmiş qaydada və müddətdə daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində dövlət qeydiyyatına alınır.

1.17. Ehtiyat fondu torpaqlarının istifadəsinə onların bu Qaydalarla müəyyən edilmiş əsaslar üzrə müvafiq kateqoriyaya keçirilməsindən sonra yol verilir.

1.18. Azərbaycan Respublikası Torpaq Məcəlləsinin 57-ci maddəsinin 1-ci hissəsinə uyğun olaraq, sənaye obyektlərinin tikintisi, dəmir və avtomobil yollarının, elektrik və rabitə xətlərinin, magistral boru kəmərlərinin çəkilişi, habelə digər qeyri-kənd təsərrüfatı ehtiyacları üçün torpaq sahələri, əsasən, kənd təsərrüfatına yararsız və ya az yararlı torpaqlardan, meşə fondu torpaqlarından isə meşə bitkiləri ilə örtülü olmayan sahələrdən, yaxud meşəbitmə şəraitinə görə az yararlı və yararsız sahələrdən ayrılır.

1.19. Meşə fondu torpaqlarında müdafiə və təhlükəsizlik əhəmiyyətli obyektlərin tikintisi, habelə ərzaq təhlükəsizliyinin təmin edilməsi məqsədilə meşə ilə örtülü olmayan sahələrin əkin dövriyyəsinə cəlb edilməsi zərurəti yarandıqda, həmin torpaq sahələri eyni ölçüdə kənd təsərrüfatına az yararlı və ya şərti yararsız torpaq sahələri ilə əvəzləşdirilir.

1.20. Azərbaycan Respublikası Torpaq Məcəlləsinin 36-cı maddəsinin 1-ci hissəsinə uyğun olaraq, radioaktiv və kimyəvi çirklənməyə məruz qalmış, əhalinin həyatına və sağlamlığına təhlükə yarada bilən, habelə məhsul istehsalı üçün sanitariya tələblərinə, müvafiq normalara, qaydalara və normativlərə cavab verməyən torpaqlar kənd təsərrüfatı dövriyyəsindən çıxarılır və konservasiya edilməsi üçün Nazirlər Kabinetinin təsdiq etdiyi qaydalara uyğun olaraq müvafiqehtiyat fondu torpaqları (dövlət və ya bələdiyyə) kateqoriyasına keçirilir.

1.21. Azərbaycan Respublikası Torpaq Məcəlləsinin 37-ci maddəsinə uyğun olaraq, ekzogen geoloji proseslərə (sürüşmə, sel, aşınma, uçqun, tökülmə, eroziya, abraziya, deflyasiya, eol, bataqlaşma, yarğan və s.) məruz qalmış torpaq sahələri texniki meliorasiya və bərpa (rekultivasiya) işləri aparılanadək, təsərrüfat fəaliyyəti dövriyyəsindən çıxarılır və prosesin miqyasından asılı olaraq müvafiq ehtiyat fondu torpaqları (dövlət və ya bələdiyyə) kateqoriyasına keçirilir.

1.22. Torpaqların kateqoriyası və məqsədli təyinatı barədə məlumatlar dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaq sahələri üzərində sərəncam verilməsinə dair qərarlarda, habelə torpaq sahələri barədə bağlanılmış əqdlərdə göstərilməlidir.

2. Torpaqların kateqoriyalara aid edilməsinin, onların bir kateqoriyadan digərinə keçirilməsinin və məqsədli təyinatının dəyişdirilməsinin əsasları, habelə bununla bağlı rəy verilməsi zamanı nəzərə alınmalı meyarlar

2.1. Torpaqların kateqoriyalara aid edilməsi və onların bir kateqoriyadan digərinə keçirilməsi əsasları aşağıdakılardır:

2.1.1. "Torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınması haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 3-cü maddəsinə uyğun olaraq torpağın alınmasına əsas verən dövlət ehtiyacları;

2.1.2. "Elektrik enerjisi istehsalında bərpa olunan enerji mənbələrindən istifadə haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanununa uyğun olaraq bərpa olunan enerji mənbələrinin ərazisi kimi müəyyən edilən torpaq sahəsində (su obyektində) elektrik stansiyasının tikintisinə və quraşdırılmasına icazə verilməsi;

2.1.3. "Xəzər dənizinin (gölünün) Azərbaycan Respublikasına mənsub olan bölməsində süni torpaq sahələrinin yaradılması haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanununa uyğun olaraq torpaq sahəsində inşa edilmiş bina və qurğulara mülkiyyət hüquqlarının daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyata alınması;

2.1.4. sənaye obyektlərinin, zonalarının (məhəllələrinin və parklarının) və Azərbaycan Respublikası Torpaq Məcəlləsinin 13-1-ci maddəsi nəzərə alınmaqla kənd təsərrüfatı məhsullarının sənaye üsulu ilə istehsalı, emalı və saxlanılması üçün infrastrukturun yaradılması;

2.1.5. ehtiyat fondu torpaqlarından istifadə zərurətinin yaranması;

2.1.6. müasir texnologiyaların tətbiqi ilə aqroparkların, fermer təsərrüfatlarının və aqraryönlü digər təsərrüfatların yaradılması məqsədilə başqa kateqoriyaya aid torpaqlardan əkin dövriyyəsinə əlavə torpaqların cəlb edilməsi;

2.1.7. qoruyucu meşə zolaqlarının və yaşıllıq zonalarının salınması məqsədilə meşə fondu torpaqlarının tərkibinə əlavə torpaqların verilməsi;

2.1.8. meşə fondu torpaqlarında müdafiə və təhlükəsizlik əhəmiyyətli obyektlərin tikintisi, habelə ərzaq təhlükəsizliyinin təmin edilməsi məqsədilə əkin dövriyyəsinə əlavə torpaq sahələrinin cəlb edilməsi zərurəti olduqda;

2.1.9. bioloji müxtəlifliyin qorunub saxlanılması məqsədilə xüsusi mühafizə olunan təbiət ərazilərinin (o cümlədən milli parkların, dövlət təbiət qoruqlarının, yasaqlıqların və s.) tərkibinə əlavə torpaqların verilməsi;

2.1.10. aerokosmik tədqiqatlar aparılması məqsədilə müvafiq infrastrukturun yaradılması zərurəti olduqda;

2.1.11. ekzogen geoloji proseslərin təsirinə məruz qalmış yaşayış məntəqələrinin torpaqlarının əvəzləşdirilməsi;

2.1.12. yeni yaşayış məhəllələrinin (məntəqələrinin) salınması, şəhər, qəsəbə və kənd yaşayış məntəqələrinin ləğv edilməsi və ya onların inzibati ərazisinin dəyişdirilməsi, mövcud yaşayış məntəqələrinin inkişaf etdirilməsi (genişləndirilməsi) məqsədilə ərazi planlaşdırılması sənədlərinin (ümumi, baş və müfəssəl planların) və onlarda dəyişiklik olunmasının təsdiq edilməsi, həmçinin yaşayış məntəqələrinin torpaqlarına aid olmayan torpaqlarda salınmış yaşayış massivlərinin yerləşdiyi torpaq sahələrinin kateqoriyasının dəyişdirilməsi zərurəti olduqda;

2.1.13. yaşayış məntəqələrinin hüdudları daxilində özəlləşdirilən müəssisə və obyektlərin, habelə fiziki və yadövlətə məxsus olmayan hüquqi şəxslərin vəsaiti hesabına inşa edilən obyektlərin yerləşdiyi torpaq sahələrinin kateqoriyasının dəyişdirilməsi barədə həmin müəssisə və obyektlərin mülkiyyətçilərinin, habelə xüsusi mülkiyyətdə olan torpaq sahələrindən iqtisadi cəhətdən daha səmərəli istifadənin təmin edilməsi ilə bağlı mülkiyyətçilərin əsaslandırılmış müraciətlərinin daxil olması;

2.1.14. tarix-mədəniyyət, təbii qoruq və sağlamlaşdırma yerlərinin yaradılması, əhalinin istirahətinin təşkili, turizmin inkişafı, idman və digər sosial obyektlərin tikintisi;

2.1.15. kənd təsərrüfatı yerlərinin radioaktiv və kimyəvi çirklənməyə məruz qalması, ekzogen geoloji proseslər nəticəsində dövriyyədən çıxarılaraq onlardan istifadə hüququna xitam verilməsi;

2.1.16. faydalı qazıntı yataqlarının istismarı ilə əlaqədar dağ-mədən işlərinin həyata keçirilməsi;

2.1.17. "Qeyri-yaşayış təyinatlı bəzi tikinti obyektlərinin istismarına icazə verilməsi ilə bağlı əlavə tədbirlər haqqında" Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2023-cü il 14 iyun tarixli 2181 nömrəli Fərmanına uyğun olaraq, 2025-ci il yanvarın 1-dək edilən müraciətlər əsasında istismarına icazə verilmiş qeyri-yaşayış təyinatlı tikinti obyektlərinin yerləşdiyi torpaqların kateqoriyasının dəyişdirilməsi.

2.2. Torpaqların məqsədli təyinatının dəyişdirilməsi əsasları aşağıdakılardır:

2.2.1. ərazi planlaşdırılması ilə bağlı hallar;

2.2.2. torpaqların münbitlik göstəriciləri, əkinəyararlılıq vəziyyəti, meliorasiya və irriqasiya sistemlərinin mövcudluğu nəzərə alınmaqla və kənd təsərrüfatı yerlərindən daha səmərəli istifadə edilməsi üçün torpağın keyfiyyətinin yaxşılaşdırılmasına zəmin yaratmaqla, torpaqlardan məqsədli təyinatına uyğun istifadə istiqamətinin dəyişdirilməsi zərurəti ilə bağlı yaranan hallar (əkin dövriyyəsi və çoxillik əkmələr).

2.3. Fəaliyyət sferasına (maraqlarına) toxunulan aşağıdakı dövlət orqanları torpaq sahəsinin kateqoriyasının (kateqoriya daxilində məqsədli təyinatının) dəyişdirilməsi ilə bağlı müraciətlərə aşağıdakı istiqamətlərdə rəy verirlər:

2.3.1. Azərbaycan Respublikasının Kənd Təsərrüfatı Nazirliyi - torpaqların kateqoriyasının dəyişdirilməsinə münasibətdə torpaqların kənd təsərrüfatı perspektivlərinin mövcudluğu, məqsədli təyinatının dəyişdirilməsinə münasibətdə isə torpaqların əkinəyararlılıq vəziyyəti, heyvandarlığın və əkinçiliyin inkişafı ilə bağlı aqrar sahədə torpaq ehtiyatlarından səmərəli istifadəyə dair;

2.3.2. Azərbaycan Respublikasının Ekologiya və Təbii Sərvətlər Nazirliyi - faydalı qazıntıların çıxarılması üçün torpaq sahəsinin kateqoriyasının dəyişdirilməsi tələb olunduqda, faydalı qazıntıların təsdiq edilmiş ehtiyatları və onların işlənilməsinin yerin təki haqqında qanunvericiliyə uyğunluğuna, ətraf mühitin mühafizəsinə dair;

2.3.3. Azərbaycan Respublikasının İqtisadiyyat Nazirliyi - kateqoriyaya aid edilməsi və ya kateqoriyasının dəyişdirilməsi, yaxud məqsədli təyinatının dəyişdirilməsi nəticəsində torpaqdan istifadənin iqtisadi göstəricilərinə və səmərəliliyinə dair;

2.3.4. Azərbaycan Respublikasının Dövlət Şəhərsalma və Arxitektura Komitəsi:

2.3.4.1. kateqoriyası dəyişdirilməli torpaq sahəsi yaşayış məntəqəsinin inzibati sərhədləri daxilində yerləşdiyi halda - təklif edilən dəyişikliyin, habelə torpaq sahəsində həyata keçirilməsi nəzərdə tutulan tikinti niyyətinin yaşayış məntəqəsinin baş planına, müvafiq ərazinin şəhərsalma sənədlərinə (qüvvədə olan müfəssəl plana, belə plan olmadıqda və ya onun müddəti bitdikdə, tikintiyə icazə verilməsinin mümkünlüyünün Azərbaycan Respublikası Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsinin 11-ci maddəsinə, o cümlədən ərazilərin zonalaşdırılması, tikintinin növü və miqyası ilə bağlı müfəssəl qaydalara və yaşayış məntəqələrində yanaşı sahələrdə tikinti aparılmasının əsas şərtlərinə) və kənd ərazilərində naturada işlənilmiş və təsdiq edilmiş yerquruluşu planına uyğunluğuna dair;

2.3.4.2. yaşayış məntəqəsinin inzibati sərhədlərinə daxil olmayan kateqoriyası dəyişdirilməli torpaq sahəsində tikinti niyyəti həyata keçirildiyi halda - tikintiyə icazə verilməsinin mümkünlüyünün Azərbaycan Respublikası Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsinin 11-ci maddəsinə, o cümlədən ərazilərin zonalaşdırılması, tikintinin növü və miqyası ilə bağlı müfəssəl qaydalara uyğunluğuna dair;

2.3.5. Azərbaycan Dövlət Su Ehtiyatları Agentliyi - ümumi istifadədə olan meliorasiya və irriqasiya sistemlərinin hüdudlarında yerləşən torpaq sahələrinə münasibətdə meliorasiya və irriqasiya sistemlərinin mövcudluğuna, yararlılıq vəziyyətinə, bu istiqamətdə nəzərdə tutulan layihələrə və su ehtiyatlarının potensialına dair;

2.3.6. müvafiq rayon (şəhər) icra hakimiyyətləri - müvafiq ərazidə dövlət mülkiyyətində olan torpaqlardan istifadənin planlaşdırılmasına, habelə dövlət, bələdiyyə və xüsusi mülkiyyətdə olan torpaqlardan təyinatı üzrə istifadə edilməsinə, torpaqlardan səmərəli istifadə edilməklə ərazinin iqtisadi və sosial inkişafının və məşğulluğun təmin edilməsinə dair.

3. Torpaqların kateqoriyalara aid edilməsinə, onların bir kateqoriyadan digərinə keçirilməsinə və məqsədli təyinatının dəyişdirilməsinə dair müraciətlərə baxılma

3.1. Torpaqların kateqoriyalara aid edilməsi, onların bir kateqoriyadan digərinə keçirilməsi və kateqoriya daxilində məqsədli təyinatının dəyişdirilməsi ilə bağlı həmin torpaq sahəsinin yerləşdiyi ərazi vahidi, aid olduğu kateqoriya (kateqoriya daxilində məqsədli təyinat), keçirilməsi nəzərdə tutulan kateqoriya (kateqoriya daxilində məqsədli təyinat), keçirilmənin əsaslandırılması, torpaq sahəsinin ölçüsü, mülkiyyətdə, istifadədə və ya icarədə olması, kənd təsərrüfatı kateqoriyasına aid torpaq sahəsi olduqda həmçinin suvarılan və ya dəmyə olması barədə məlumatlar, habelə kateqoriyaya aid edilən, digər kateqoriyaya keçirilən və məqsədli təyinatı dəyişdirilən torpaq sahəsinin planlaşdırılan istifadə istiqamətləri aydın göstərilməklə aşağıdakı subyektlər Xidmətə müraciət edir:

3.1.1. dövlət mülkiyyətində olan torpaqlara münasibətdə - aidiyyəti dövlət orqanları (qurumları);

3.1.2. bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaqlara münasibətdə - müvafiq bələdiyyələr;

3.1.3. xüsusi mülkiyyətdə olan torpaqlara münasibətdə - torpaq mülkiyyətçiləri;

3.1.4. torpaqlar uzunmüddətli istifadədə olduğu hallarda, mülkiyyətçinin yazılı razılığı ilə icarəçi və ya istifadəçi olan fiziki və ya hüquqi şəxslər.

3.2. Müraciətə aşağıdakı sənədlər əlavə edilir:

3.2.1. torpaq sahəsi üzərində mülkiyyət, icarə və ya istifadə hüququna dair daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindən çıxarış;

3.2.2. torpaq sahəsinin ölçüsündən asılı olaraq, müvafiq miqyasda tərtib olunmuş situasiya planı (sərhədlərinin dönğə nöqtələri və onların koordinatları əks olunmaqla) və ya sərhədləri daxilində mövcud və yerləşdirilməsi nəzərdə tutulan tikililər olduğu halda, layihəçi tərəfindən tərtib olunmuş layihələndirilən ərazinin baş planı (xətti qurğularda isə onların istiqamətinin uzununa profilli en kəsiyi);

3.2.3. bütün əsaslar və mülkiyyət növləri üzrə torpaq mülkiyyətçilərinə, istifadəçilərinə və icarəçilərinə dəyən ziyanın, kənd təsərrüfatı və meşə təsərrüfatı itkilərinin ödənilməsi, habelə kateqoriyasının dəyişdirilməsi nəzərdə tutulan torpaq sahəsində obyektin layihələndirilməsi müddətində mənafeyinə toxunulan hüquqi və fiziki şəxslərin tikinti ilə bağlı tələblərinin yerinə yetirilməsi barədə xeyrinə torpaq sahəsi əldə edənin notariat qaydasında təsdiq edilmiş zəmanət məktubu;

3.2.4. bu Qaydaların 3.2.1-3.2.3-cü yarımbəndlərində nəzərdə tutulmuş sənədlərə əlavə olaraq:

3.2.4.1. bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaqlara münasibətdə torpaq sahəsinin kateqoriyasının dəyişdirilməsi barədə təkliflərin müzakirəsinə dair Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2012-ci il 21 dekabr tarixli 792 nömrəli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş "Bələdiyyələrin Nümunəvi Reqlamenti"nə uyğun tərtib edilmiş bələdiyyə iclasının protokolundan çıxarış;

3.2.4.2. xüsusi mülkiyyətdə olan torpaqlara münasibətdə mülkiyyətçi fiziki şəxs olduqda - onun şəxsiyyətini təsdiq edən sənədin surəti (müraciət torpaq mülkiyyətçisinin adından başqa şəxs tərəfindən edildikdə, notariat qaydasında təsdiq edilmiş etibarnamənin surəti), mülkiyyətçi hüquqi şəxs olduqda isə hüquqi şəxslərin dövlət reyestrindən çıxarışın, onun nümayəndəsinin səlahiyyətini və şəxsiyyətini təsdiq edən sənədlərin surətləri;

3.2.4.3. neft və qaz hasilatı istisna olmaqla, faydalı qazıntı yataqlarının istismarı ilə əlaqədar dağ-mədən işlərinin həyata keçirilməsi üçün torpaq sahəsinin kateqoriyasının dəyişdirilməsi tələb olunduqda, faydalı qazıntıların təsdiq edilmiş ehtiyatları və onların işlənilməsinin məqsədəuyğunluğu haqqında Azərbaycan Respublikası Ekologiya və Təbii Sərvətlər Nazirliyinin rəyi, habelə sifarişçinin vəsaiti hesabına hazırlanmış torpaqların rekultivasiyası layihəsi;

3.2.4.4. torpaqların bir kateqoriyadan digərinə keçirilməsi məcburi hüquqi qüvvəyə malik ərazi planlaşdırılması sənədlərinin (ümumi, baş və müfəssəl planların) dəyişdirilməsi ilə bağlı olduqda, torpaq mülkiyyətçilərinin və istifadəçilərinin (dövlət orqanlarının, istifadəsində torpaq sahəsi olmaqla, dövlətə məxsus hüquqi şəxslərin) razılığı;

3.2.4.5. bu Qaydaların 3.1.4-cü yarımbəndinə uyğun olaraq müraciət edildiyi hallarda, mülkiyyətçinin yazılı razılıq sənədi.

3.3. Xidmət torpaqların kateqoriyalara aid edilməsi, bir kateqoriyadan digərinə keçirilməsi və məqsədli təyinatının dəyişdirilməsi ilə bağlı edilmiş müraciətə dair sənədlərin və məlumatların tamlığını, habelə torpaqların münbitliyinin mühafizəsi, torpaqların münbitlik xassələrinin göstəricilərini, torpaq sahəsinin keçirilməsi təklif edilən kateqoriya (kateqoriya daxilində məqsədli təyinat) üzrə istifadəsinin mümkünlüyünü, mülkiyyət, icarə və ya istifadə hüquqları barədə məlumatların, dövlət torpaq kadastrı, daşınmaz əmlakın dövlət reyestri və TEKUİS-nin məlumatlarının düzgünlüyünü yoxlayır.

3.4. Müraciətdə və ona əlavə olunan sənədlərdə (məlumatlarda) aradan qaldırılması mümkün olan çatışmazlıqlar aşkar edildikdə, müraciət daxil olduğu gündən 3 (üç) iş günündən gec olmayaraq Xidmət onların aradan qaldırılması barədə məlumatı yazılı qaydada müraciət edən subyektə göndərir və formal tələblərə əməl olunmamasının hüquqi nəticələrini ona izah edir. Müraciətdə və əlavə olunan sənədlərdə aşkar edilən bütün çatışmazlıqlar müraciət edən subyektə eyni zamanda bildirilməlidir. Müraciət edən subyekt həmin çatışmazlıqları məlumatı aldığı gündən ən geci 20 (iyirmi) iş günü müddətində aradan qaldırmalıdır. Bu zaman müddətin axımı dayandırılır. Göstərilən müddətdə çatışmazlıqlar aradan qaldırılmadıqda, Xidmət müraciət edən subyekti yazılı qaydada məlumatlandırmaqla müraciətin baxılmamış saxlanılması barədə qərar qəbul edir. Müraciət edən subyektaşkar olunmuş çatışmazlıqları aradan qaldırdıqdan sonra bu Qaydalara uyğun olaraq təkrar müraciət edə bilər.

3.5. Müraciətdə və ona əlavə olunan sənədlərdə (məlumatlarda) çatışmazlıqlar aşkar edilmədikdə, habelə bu Qaydaların 3.4-cü bəndinə uyğun olaraq aşkar edilmiş çatışmazlıqlar aradan qaldırıldıqda, Xidmət 3 (üç) iş günündən gec olmayaraqbu Qaydaların 2.3.1-ci,2.3.3-2.3.6-cı yarımbəndlərində qeyd olunan, habelə dövlət torpaq kadastrı məlumatlarına əsasən mənafeyinə toxunulan aidiyyəti dövlət orqanlarının (qurumlarının) rəylərinin alınması üçün Elektron Hökumət İnformasiya Sistemi (bundan sonra - EHİS) vasitəsilə həmin dövlət orqanlarına (qurumlarına) müraciət edir. Aidiyyəti dövlət orqanları (qurumları) 10 (on) iş günü müddətində rəylərini bildirməlidirlər. Göstərilən müddətdə rəylər təqdim edilmədikdə, torpaq sahəsinin kateqoriyasının (kateqoriya daxilində məqsədli təyinatının) dəyişdirilməsi aidiyyəti dövlət orqanı (qurumu) ilə razılaşdırılmış hesab olunur.

3.6. Bu Qaydalara əsasən müraciətə əlavə edilməli olan sənədlərin və məlumatların EHİS vasitəsilə müvafiq dövlət orqanından (qurumundan) əldə edilməsi mümkün olduqda, həmin sənədlər və ya məlumatlar müraciət edən subyektdən tələb edilmir. Belə sənədlərin və ya məlumatların EHİS vasitəsilə əldə edilməsi mümkün olmadığı hallarda, onların təqdim edilməsi müraciət edən subyektin razılığı ilə sorğu əsasında müvafiq dövlət orqanından (qurumundan) tələb olunur və ya müraciət edən subyekt tərəfindən təmin edilir.

3.7. Bu Qaydaların 3.3 -3.6-cı bəndlərində nəzərdə tutulan işlər tamamlandıqdan sonra Xidmət tərəfindən 15 (on beş) iş günü müddətində mülkiyyət növlərinə uyğun olaraq torpaq mülkiyyətçiləri, istifadəçiləri və icarəçiləri tərəfindən haqqı ödənilməklə torpaq sahəsinin yer quruluşu qaydasında yerdə (naturada) sərhədləri, qonşuluqları, döngə nöqtələrinin koordinatları müəyyən edilir, mərzçəkmə işləri aparılır və torpaq sahəsinin ərazisindən asılı olaraq iki nüsxədən ibarət kağız üzərində və elektron daşıyıcıda yer quruluşu planı (xəritəsi) hazırlanır. Yer quruluşu planı (xəritəsi) müvafiq yerli icra hakimiyyəti orqanı və ya bələdiyyə və aidiyyəti dövlət orqanları (qurumları) ilərazılaşdırılır və təsdiq edilir. Yer quluşu planı (xəritəsi) müraciət və ona əlavə edilən sənədlər, habelə təqdim edilmiş rəylərlə birlikdə Azərbaycan Respublikasının İqtisadiyyat Nazirliyinə təqdim edilir.

3.8. Azərbaycan Respublikasının İqtisadiyyat Nazirliyi kateqoriyaya aid ediləcək, habelə kateqoriyası, məqsədli təyinatı dəyişdiriləcək torpaq sahəsinin kağız üzərində və elektron daşıyıcıda hazırlanmış, razılaşdırılmış yerquruluşu planının (xəritəsinin) bir nüsxəsini, müraciəti və ona əlavə olunan sənədləri, təqdim edilmiş rəyləri, torpaqların kateqoriyalara aid edilməsi, onların bir kateqoriyadan digərinə keçirilməsi və məqsədli təyinatının dəyişdirilməsinin əsasları, torpaq sahəsinin ölçüsü, yerləşdiyi ərazi vahidi, əvvəl aid olduğu kateqoriya (kateqoriya daxilində məqsədli təyinat), mülkiyyət növü, habelə torpaqdan istifadəyə dair xüsusi şərtlər və məhdudiyyətlər barədə məlumatları 10 (on) iş günü müddətində Nazirlər Kabinetinə təqdim edir.

3.9. Torpaqların kateqoriyalara aid edilməsi, onların bir kateqoriyadan digərinə keçirilməsi və məqsədli təyinatının dəyişdirilməsi barədə Nazirlər Kabineti tərəfindən bu Qaydaların 1.4-cü və 1.5-ci bəndlərinə uyğun olaraq qərar qəbul edildiyi halda, onun surəti Xidmətə daxil olduqdan sonra dövlət torpaq kadastrında 2 (iki) iş günü müddətində dəyişikliklər edilir və bu barədə müraciət edən subyektə 3 (üç) iş günü müddətində sifarişli poçt göndərişi vasitəsilə və ya elektron qaydada məlumat verilir. "Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanunu ilə müəyyən edilmiş qaydada və müddətdə müraciət edən subyektin ərizəsi əsasında bu dəyişikliklər daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində dövlət qeydiyyatına alınır.

3.10. Torpaq sahəsinin kateqoriyaya aid edilməsi, bir kateqoriyadan digərinə keçirilməsi və məqsədli təyinatının dəyişdirilməsi prosesi bu Qaydaların 1.2-ci bəndinə uyğun olaraq, dövlət torpaq kadastrında və daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində bu barədə zəruri dəyişikliklər edildikdən sonra başa çatır.

4. Torpaqların kateqoriyalara aid edilməsinə, onların bir kateqoriyadan digərinə keçirilməsinə və məqsədli təyinatının dəyişdirilməsinə dair müraciətlərə baxılmadan imtina edilməsi

4.1. Torpaqların kateqoriyalara aid edilməsi, onların bir kateqoriyadan digərinə keçirilməsinə və məqsədli təyinatının dəyişdirilməsinə dair müraciətlərə baxılmasından aşağıdakı hallarda imtina edilir:

4.1.1. bu Qaydaların 3.1.1-3.1.4-cü yarımbəndlərində nəzərdə tutulmayan subyektlər tərəfindən müraciət edildikdə;

4.1.2. müraciətdə bu Qaydaların 3.1-ci bəndinin birinci abzasında nəzərdə tutulmuş məlumatlar öz əksini tapmadıqda və (və ya) müraciətə bu Qaydaların 3.2-ci bəndində nəzərdə tutulan sənədlər əlavə edilmədikdə;

4.1.3. mənafeyinə toxunulduğu halda, qonşu torpaq sahələrinin qanuni sahiblərinin mövqeyi nəzərə alınmadıqda;

4.1.4. torpaq sahəsinin kateqoriyasının dəyişdirilməsi qanunla qadağan edildikdə;

4.1.5. kateqoriyasının vəya məqsədli təyinatının dəyişdirilməsi nəzərdə tutulan torpaq sahəsi ərazi planlaşdırılması sənədlərinə, ərazi üzrə mövc