

Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsində, Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsində, Azərbaycan Respublikasının Vergi Məcəlləsində, Azərbaycan Respublikasının Mənzil Məcəlləsində, "Torpaq islahatı haqqında", "Torpaq bazarı haqqında", "Notariat haqqında", "İcra haqqında", "Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında" və "İpoteka haqqında" Azərbaycan Respublikasının qanunlarında dəyişiklik edilməsi barədə

Azərbaycan Respublikasının Qanunu

Azərbaycan Respublikasının Milli Məclisi Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 94-cü maddəsinin I hissəsinin 1-ci, 5-ci, 6-cı, 10-cu, 11-ci, 12-ci, 13-cü və 15-ci bəndlərini rəhbər tutaraq **qərara alır**:

Maddə 1. Azərbaycan Respublikası Torpaq Məcəlləsinin (Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 1999, № 8, maddə 478 (Cild I); 2024, № 3, maddə 250, № 7, maddə 770, № 12 (II kitab), maddə 1338; Azərbaycan Respublikasının 2025-ci il 18 mart tarixli 158-VIIQD nömrəli və 21 iyun tarixli 216-VIIQD nömrəli qanunları) 96-cı maddəsinin 10-cu hissəsindən "ilkin" sözü çıxarılsın və həmin hissədə "ipoteka haqqında qanunvericiliyə" sözləri "normativ hüquqi aktlara" sözləri ilə əvəz edilsin.

Maddə 2. Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsində (Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2000, № 4 (I kitab), maddə 250 (Cild I); 2024, № 2, maddə 138, № 4, maddə 365, № 5 (I kitab), maddə 493, № 7, maddə 744, № 12 (I kitab), maddə 1281; 2025, № 1, maddə 17, № 3, maddə 216; Azərbaycan Respublikasının 2025-ci il 18 mart tarixli 158-VIIQD, 161-VIIQD nömrəli, 1 may tarixli 188-VIIQD, 192-VIIQD nömrəli, 3 iyun tarixli 209-VIIQD nömrəli və 21 iyun tarixli 216-VIIQD nömrəli qanunları) aşağıdakı dəyişikliklər edilsin:

2.1. 139-1.1-ci maddə üzrə:
2.1.1. 139-1.1.2-ci maddə aşağıdakı redaksiyada verilsin:
"139-1.1.2. qanunla müəyyən edilmiş qaydada keçirilən hərracın nəticələri haqqında protokol";

2.1.2. 139-1.1.3-cü maddədə "yaşayış evlərinin, mənzillərin açıq hərracdən əldə olunmasına dair" sözləri "icra sənədlərinin məcburi icrası ilə əlaqədar daşınmaz əmlak barədə "Notariat haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 63-cü maddəsinə əsasən verilən" sözləri ilə əvəz edilsin;

2.2. 224.2-ci maddənin üçüncü cümləsində "Azərbaycan Respublikasının Qanunu" sözləri "və "İcra haqqında" Azərbaycan Respublikasının qanunları" sözləri ilə əvəz edilsin;

2.3. 299.1-ci maddənin birinci cümləsində "və ya hərracın nəticələri üzrə protokol imzalananaqəd" sözləri ", tərəflərin razılığı əsasında həyata keçirilən hərracın nəticələri üzrə protokol imzalananaqəd və ya elektron hərracın nəticələri haqqında protokol tərtib olunanadək, yaxud "Notariat haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 63-cü maddəsinə əsasən şəhadətnamə verilənədək" sözləri ilə əvəz edilsin;

2.4. 307.1-ci maddədən "ipoteka predmetinin satış üsulu, ipoteka predmetinin ilkin satış qiyməti və ya bu qiyməti müəyyən edəcək qiymətləndiricilər, qiymətləndirmə haqqında müqavilə qiymətləndirici təşkilatla bağlanıldıqda, habelə qiymətləndirici təşkilat haqqında məlumatlar, ipoteka predmeti açıq bazarda satılarkən satış həyata keçirməli şəxs və" sözləri çıxarılsın;

2.5. 319-cu maddə üzrə:
2.5.1. 319.4-cü maddə ləğv edilsin;
2.5.2. 319.5-ci maddə aşağıdakı redaksiyada verilsin:
"319.5. Tərəflərin notariat qaydasında təsdiqlənmiş razılaşması əsasında məhkəməyə müraciət edilmədən tutma yönəldilən ipoteka predmeti satılarkən satış üsulu və satış həyata keçirilməli olan şəxs, hərracların keçirilməsi qaydası, habelə hərrac baş tutmadıqda sonrakı prosedurlar, tərəflərin hüquq və vəzifələri, əmlakın satış qiyməti tərəflərin ipoteka predmetinə tutmanın yönəldilməsi hüququ yarandıqdan sonra müəyyən edilən razılaşması ilə müəyyən olunur.";

2.6. aşağıdakı məzmununda 415.8-ci və 415.9-cu maddələr əlavə edilsin:

"415.8. İcra sənədinə əsasən elektron hərracın keçirilməsi qaydaları "İcra haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanunu ilə müəyyən edilir.

415.9. Bu maddənin tələbləri "İpoteka haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 41.4-cü maddəsinə uyğun olaraq tərəflərin notariat qaydasında təsdiqlənmiş razılaşması əsasında həyata keçirilən hərraclara bu Məcəllənin 415.5-ci maddəsi ilə müəyyən edilmiş tələblər nəzərə alınmaqla həmin razılaşmada ayrı qayda müəyyən edilmədikdə səmildir."

Maddə 3. Azərbaycan Respublikasının Vergi Məcəlləsində (Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2000, № 8 (I kitab), maddə 583 (Cild I); 2024, № 2, maddə 138, № 4, maddə 365, № 5 (I kitab), maddə 498, № 6 (I kitab), maddələr 630, 638, № 7, maddə 747, № 8, maddələr 932, 933, 934, № 10, maddə 1118, № 11, maddə 1182, № 12 (I kitab), maddə 1282, (II kitab), maddə 1345; 2025, № 2, maddə 96, № 3, maddə 214; Azərbaycan Respublikasının 2025-ci il 28 fevral tarixli 144-VIIQD nömrəli, 18 mart tarixli 158-VIIQD, 161-VIIQD nömrəli, 11 aprel tarixli 172-VIIQD, 175-VIIQD nömrəli, 1 may tarixli 190-VIIQD, 192-VIIQD nömrəli, 3 iyun tarixli 209-VIIQD nömrəli və 24 iyun tarixli 224-VIIQD nömrəli qanunları) aşağıdakı dəyişikliklər edilsin:

3.1. 150.1-ci maddə üzrə:
3.1.1. 150.1.9-cu maddəyə "edən" sözündən sonra ", habelə "Notariat haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 63-cü maddəsinə əsasən icra sənədlərinin məcburi icrası ilə əlaqədar daşınmaz əmlakın əldə olunması barədə şəhadətnamələr (fərdi sahibkarın üzərinə həbs qoyulmuş və ya ipoteka ilə yüklü edilmiş əmlakının tələbkər (ipoteka saxlayan) tərəfindən əldə edilməsi ilə bağlı verilən şəhadətnamələr istisna olmaqla) verən" sözləri əlavə edilsin;

3.1.2. 150.1.13-cü maddənin birinci abzasına "təşkilatlar" sözündən sonra ", "İcra haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanununa uyğun olaraq keçirilən elektron hərracların operatoru" sözləri əlavə edilsin;

3.1.3. 150.1.13.5-ci maddə ləğv edilsin;
3.2. 150.3-1-ci maddə üzrə:
3.2.1. birinci abzasda "və ixtisaslaşdırılmış hərrac təşkilatları" sözləri ", ixtisaslaşdırılmış hərrac təşkilatları və "İcra haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanununa uyğun olaraq keçirilən elektron hərraclarda elektron hərracların operatoru" sözləri ilə əvəz edilsin;

3.2.2. ikinci və üçüncü abzaslar aşağıdakı redaksiyada verilsin:
"Notarius fərdi sahibkarın üzərinə həbs qoyulmuş və ya ipoteka ilə yüklü edilmiş daşınmaz əmlakının tələbkər (ipoteka saxlayan) tərəfindən əldə edilməsi ilə bağlı əməliyyatlar üzrə "Notariat haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 63-cü maddəsində nəzərdə tutulan şəhadətnamənin verildiyi gündən 10 (on) iş günü müddətində müvafiq icra hakimiyyəti orqanının

müəyyən etdiyi orqanın (qurumun) müəyyən etdiyi formada məlumatı vergi orqanına təqdim etməlidir.

Vergi ödəyicisi kimi vergi orqanında uçotda olmayan fiziki şəxslərin daşınmaz əmlakı "Notariat haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 63-cü maddəsinə əsasən verilən şəhadətnamə əsasında tələbkər (ipoteka saxlayan) tərəfindən əldə edildikdə bu Məcəllənin 220.8-ci və 220.8-1-ci maddələrinə uyğun olaraq hesablanmış sadələşdirilmiş vergi notarius tərəfindən tələbkərdən (ipoteka saxlayandan) tutulur.";

3.3. 150.3-5-ci maddədə "Bu Məcəllənin 150.1.13.5-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş halda" sözləri "Fərdi sahibkarın üzərinə həbs qoyulmuş və ya ipoteka ilə yüklü edilmiş daşınmaz əmlakının tələbkər (ipoteka saxlayan) tərəfindən əldə edilməsi zamanı" sözləri ilə əvəz edilsin;

3.4. 159.7-ci maddənin üçüncü cümləsində "İpoteka haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 43-cü maddəsinə uyğun olaraq" sözləri "Notariat haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 63-cü maddəsinə əsasən verilən şəhadətnamə əsasında" sözləri ilə əvəz edilsin.

Maddə 4. Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin (Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2009, № 8, maddə 612 (Cild I); 2024, № 5 (I kitab), maddə 489; 2025, № 3, maddə 219) 28.4-2.4-cü maddəsi aşağıdakı redaksiyada verilsin:

"28.4-2.4. hərracı udmuş iştirakçı tərəfindən hərracın alış qiymətinin ödənilməsi üçün müəyyən olunmuş müddətdə alış qiyməti tam məbləğdə ödənilmədikdə."

Maddə 5. "Torpaq islahatı haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun (Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 1997, № 3, maddə 203 (Cild I) 18-ci maddəsinin üçüncü hissəsindən "ilkin" sözü çıxarılsın və həmin hissədə "ipoteka haqqında qanunvericiliyə" sözləri "normativ hüquqi aktlara" sözləri ilə əvəz edilsin.

Maddə 6. "Torpaq bazarı haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun (Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 1999, № 7, maddə 390 (Cild I); 2024, № 12 (II kitab), maddə 1338; Azərbaycan Respublikasının 2025-ci il 18 mart tarixli 158-VIIQD nömrəli Qanunu) 15-ci maddəsinin doqquzuncu hissəsində "Azərbaycan Respublikasının Qanunu" sözləri "və "İcra haqqında" Azərbaycan Respublikasının qanunları" sözləri ilə əvəz edilsin.

Maddə 7. "Notariat haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanununda (Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2000, № 1, maddə 10 (Cild I); 2024, № 2, maddə 138; 2025, № 2, maddə 100; Azərbaycan Respublikasının 2025-ci il 21 iyun tarixli 216-VIIQD nömrəli Qanunu) aşağıdakı dəyişikliklər edilsin:

7.1. 17-ci maddənin birinci hissəsinin 5-ci bəndi aşağıdakı redaksiyada verilsin:

"5) icra sənədlərinin məcburi icrası ilə əlaqədar daşınmaz əmlakın və rəsmi reyestrdə üzərində hüquqlar qeydiyyatı alınan daşınar əmlakın əldə olunması barədə şəhadətnamələr verir;"

7.2. 63-cü maddə aşağıdakı redaksiyada verilsin:

"Maddə 63. İcra sənədlərinin məcburi icrası ilə əlaqədar daşınmaz əmlakın və rəsmi reyestrdə üzərində hüquqlar qeydiyyatı alınan daşınar əmlakın əldə olunması barədə şəhadətnamənin verilməsi

İcra sənədlərinin məcburi icrası ilə əlaqədar daşınmaz əmlakın və rəsmi reyestrdə üzərində hüquqlar qeydiyyatı alınan daşınar əmlakın "İcra haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 53.1-1-ci, 53.1-2-ci və 62-20-ci maddələrinə uyğun olaraq tələbkər tərəfindən əldə edilməsi tələbkərin yazılı müraciəti əsasında notarius tərəfindən bu barədə şəhadətnamə verilməsi ilə rəsmiləşdirilir.

Şəhadətnamə müvafiq əmlakın tələbkər tərəfindən qəbul edilməsi ilə bağlı tələbkərin iradə ifadəsini özündə əks etdirən, icra məmuru və tələbkər tərəfindən imzalanaraq "Elektron icra" informasiya sistemi vasitəsilə "Elektron notariat" informasiya sistemində göndərilən protokol əsasında verilir."

Maddə 8. "İcra haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanununda (Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2002, № 3, maddə 114 (Cild I); 2024, № 4, maddə 365; 2025, № 1, maddə 1, № 2, maddə 100; Azərbaycan Respublikasının 2025-ci il 18 mart tarixli 158-VIIQD nömrəli, 11 aprel tarixli 172-VIIQD nömrəli, 1 may tarixli 189-VIIQD nömrəli, 16 may tarixli 196-VIIQD nömrəli, 3 iyun tarixli 209-VIIQD nömrəli və 21 iyun tarixli 216-VIIQD nömrəli qanunları) aşağıdakı dəyişikliklər edilsin:

8.1. aşağıdakı məzmununda 6.1.2-1-ci maddə əlavə edilsin:
"6.1.2-1. icra məmurlarının icra ödənişinin alınması barədə qərarları;"

8.2. 8.2-ci maddə üzrə:
8.2.1. ikinci abzasın birinci cümləsində "bəndində" sözü "və dördüncü abzaslarında" sözləri ilə əvəz edilsin;

8.2.2. üçüncü abzas müvafiq olaraq beşinci abzas hesab edilsin və aşağıdakı məzmununda üçüncü və dördüncü abzaslar əlavə edilsin:

"İcra sənədinə satılmalı əmlak müəyyən edildikdə borclu bildirir ona rəsmi qaydada verildikdə, o cümlədən "Elektron icra" informasiya sistemi vasitəsilə onun (borclu fiziki şəxsin və ya borclu hüquqi şəxsin icra orqanının rəhbərinin) adına qeydə alınmış mobil telefon nömrəsinə (nömrələrinə) SMS-lə göndərildikdən sonra 7 iş günü müddətində əmlakın açıq bazarda satılması üçün icra məmuruна müraciət edə bilər. Belə müraciət daxil olduğu gündən 1 iş günü müddətində icra məmuru bu barədə qərar qəbul edərək əmlakın açıq bazarda satılmaqla tələbin könüllü icrası üçün 2 ay müddət müəyyən edir. Borclu əmlakı onun icra sənədində və ya qiymətləndiricinin hesabataın göstərilən dəyərinin yalnız 80 faizindən az olmayan qiymətə sata bilər.

Əmlak notarius vasitəsilə rəsmiləşdirilən alqı-satqı müqaviləsi əsasında satılmalı olduqda qəbul edilmiş qərar "Elektron icra" informasiya sistemindən "Elektron notariat" informasiya sisteməə göndərilir. Belə əmlak 2 ay müddətində açıq bazarda satıldığı halda notarius satışdan əldə olunan pul məbləğini depozit hesabından icra xidmətinin depozit hesabına köçürür. Notarius vasitəsilə rəsmiləşdirilməyən alqı-satqı əməliyyatları birbaşa icra məmuruна nəzarəti altında təşkil olunur və həmin əməliyyatlar üzrə ödənişlər bilavəsiti icra xidmətinin depozit hesabına köçürülür. Əmlak 2 ay müddətində açıq bazarda satılmadıgı halda tələb icra məmuru tərəfindən məcburi qaydada icra edilir.";

8.2.3. beşinci abzas üzrə:

8.2.3.1. birinci cümlədə "İpoteka predmetinin açıq bazarda satılması üsulu ipoteka müqaviləsində nəzərdə tutulduğu halda notarius" sözləri "Notarius" sözü ilə əvəz edilsin;

8.2.3.2. dördüncü cümlədə "məcburi qaydada" sözləri "bu Qanunda ipoteka predmetinin satılması ilə bağlı müəyyən edilmiş qaydada məcburi" sözləri ilə əvəz edilsin;

8.3. 12.1-ci maddədə "bəndində" sözü "və beşinci abzaslarında" sözləri ilə, "hal" sözü "hallar" sözü ilə əvəz edilsin;

8.4. 17.1.4-cü maddədə "icra sənədinə" sözləri "bu Qanunun 6.1.3-6.1.8-ci maddələrində göstərilən icra sənədləri" sözləri ilə, "tələbə" sözü "həmin icra sənədlərinin verilməsinin birbaşa hüquqi əsası olan sənəd" sözləri ilə əvəz edilsin;

8.5. aşağıdakı məzmununda 19.2-1-ci maddə əlavə edilsin:
"19.2-1. Bu Qanunun 17.1.10-cu maddəsinə əsasən icra sənədi üzrə icraatın dayandırılması barədə tələbkərin xahişi əsasında borclunun tələb yönəldilmiş əmlakının elektron hərracda satılması ilə bağlı sifariş ləğv edildiyi hallarda, tələbkər 6 ay müddətində icra sənədi üzrə icraatın təzələnməsi barədə müraciət edə bilməz.";

8.6. 20.2-ci maddə üzrə:
8.6.1. birinci cümləyə "tərəfindən" sözündən sonra "bu Qanunun 20.1-ci maddəsi ilə müəyyən edilən hallar aşkar edildiyi gündən 3 iş günü müddətində həmin hallara istinad edilməklə" sözləri əlavə edilsin;

8.6.2. ikinci cümləyə "tərəfindən" sözündən sonra "1 iş günü müddətində" sözləri, "habelə" sözündən sonra "həmin qərardan bu Qanunun 20.5-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş şikayət vermə müddəti keçdikdən sonra" sözləri əlavə edilsin;

8.7. 23-cü maddə üzrə:

8.7.1.23.1.4-cü maddədə "özündə saxlamaqdan" sözləri "qəbul etməkdən" sözləri ilə əvəz edilsin;

8.7.2. aşağıdakı məzmununda 23.3-1-ci maddə əlavə edilsin:

"23.3-1. Bu Qanunun 23.1.1-ci maddəsinə əsasən icra sənədinin qaytarılması barədə tələbkərin ərizəsi əsasında borclunun tələb yönəldilmiş əmlakının elektron hərracda satılması ilə bağlı sifariş ləğv edildiyi halda, tələbkər icra sənədinin yenidən icraya yönəldilməsi barədə 6 ay müddətində müraciət edə bilməz;"

8.8. 41.2-ci maddədə "müvafiq icra hakimiyyəti orqanının" sözləri "Elektron icra" sözləri ilə əvəz edilsin;

8.9. 50.5-ci maddənin ikinci cümləsi çıxarılsın;

8.10. 53-cü maddə üzrə:

8.10.1. adına "əmlakın" sözündən sonra "və ya ipoteka predmetinin" sözləri əlavə edilsin;

8.10.2. 53.1-ci maddə aşağıdakı redaksiyada verilsin:

"53.1. Qanunla döviyyədən çıxarılmış və ya döviyyəsi məhdudlaşdırılmış əmlak, yaxud icra sənədində satılmalı əmlakın müəyyən edildiyi hal istisna olmaqla, üzərinə həbs qoyulmuş əmlak və ya ipoteka predmeti həbsin səbəblərindən, əmlakın növündən və mənsubiyyətindən asılı olmayaraq, qanunla başqa hal nəzərdə tutulmamışdırsa, qiymətləndiricinin hesabataında göstərilən bazar dəyəri ilə tələbkərin təklif olunur.";

8.10.3. aşağıdakı məzmununda 53.1-1-53.1-3-cü maddələr əlavə edilsin:

"53.1-1. Üzərinə həbs qoyulmuş əmlakı və ya ipoteka predmetini əldə etmək təklifini alan tələbkər 7 iş günü ərzində həmin əmlakın qəbulu ilə bağlı iradə ifadəsini bildirməli və bu hal tələbkər və icra məmuru tərəfindən imzalanən protokolla rəsmiləşdirilməlidir. Həmin protokol imzalandıqdan sonra dərhal "Elektron icra" informasiya sistemi vasitəsilə "Elektron notariat" informasiya sistemində göndərilir və tələbkər daşınmaz əmlak və rəsmi reyestrdə qeydiyyatı alınan daşınar əmlak üzərində hüquqların protokolun "Elektron notariat" informasiya sistemində göndərildiyi gündən 5 iş günü müddətində rəsmiləşdirə bilər. Əmlakın bazar qiyməti tələbkərin tələbindən artıq olduqda, tələbkər aradakı fərqi ödəyir və həmin artıq olan vəsait bu Qanunun 74-cü maddəsində müəyyən edilmiş borclundan tutulmuş pul məbləğinin bölüşdürülməsi qaydasına uyğun olaraq bölüşdürülür və bütün tələblər təmin olunduqdan sonraqalan pul məbləği borcluya qaytarılır.

53.1-2. Tələbkər tərəfindən qəbul edilən daşınmaz əmlak və rəsmi reyestrdə qeydiyyatı alınan daşınar əmlak üzərində hüquqların rəsmiləşdirilməsi həmin protokol əsasında "Notariat haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 63-cü maddəsinə uyğun olaraq həyata keçirilir. Digər əmlakın tələbkərə verilməsi icra məmuruна qərarı ilə rəsmiləşdirilir.

53.1-3. Tələbkər imtina etdikdə və ya bu Qanunun 53.1-1-ci maddəsində müəyyənləşdirilmiş müddət ötürüldükdə daşınmaz əmlak və rəsmi reyestrdə qeydiyyatı alınan daşınar əmlak tələbkərin imtina etdiyi, yaxud müddətin ötürüldüyü gündən 3 ay müddətində satılmalıdır.";

8.10.4. 53.2-ci maddə üzrə:

8.10.4.1. birinci abzasda "qanunla nəzərdə tutulmuş qaydada əmtəə birjaları nəzdində yaradılan və bu cür əməliyyatlar aparmaq hüququna malik olan ixtisaslaşdırılmış müəssisələr tərəfindən" sözləri "elektron" sözü ilə əvəz edilsinvə həmin abzasda aşağıdakı məzmununda ikinci cümlə əlavə edilsin:

"Dəyəri 5000 manatdan az olan daşınar əmlak "Dövlət satılmalaları haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun tələblərinə əsasən müəyyən edilən elektron ticarət platformaları vasitəsilə də satıla bilər.";

8.10.4.2. üçüncü abzasın birinci cümləsində "Dəyəri 5000 manatdan artıq olmayan daşınar əmlak icra xidmətinin (vergi borcuna görə siyahıya alınmış daşınar əmlakı münasibətdə vergi orqanının)" sözləri "Vergi borcuna görə siyahıya alınmış dəyəri 5000 manatdan artıq olmayan daşınar əmlak vergi orqanının" sözləri ilə əvəz edilsin;

8.10.5. aşağıdakı məzmununda 53.2-1-ci, 53.2-2-ci və 53.4-cü maddələr əlavə edilsin:

"53.2-1. Üzərinə həbs qoyulmuş əmlakın tələbkər tərəfindən qəbul edilmədiyi, yaxud verilmiş müddətin ötürüldüyü hallarda bu barədə icra məmuru tərəfindən dərhal borcluya məlumat verilir və borclu 3 gün müddətində onu şəxsən açıq bazarda satmaq üçün icra məmuruна müraciət edə bilər. Borclu həmin əmlakın (ipoteka predmetiolan əmlak istisna olmaqla) şəxsən açıq bazarda satılması üçün icra məmuruна müraciət etdikdə, icra məmuru

1 iş günü müddətində bu barədə qərar qəbul edir və borcluya əmlakın qiymətləndiricinin hesabatında göstərilən dəyərinin 80 faizindən az olmayan qiymətə satılmalı olduğunu izah edir. Üzərinə həbs qoyulmuş əmlak notarius vasitəsilə rəsmiləşdirilən alqı-satqı müqaviləsi əsasında satılmalı olduqda qəbul edilmiş qərar "Elektron icra" informasiya sistemindən "Elektron notariat" informasiya sisteminə göndərilir.

53.2-2. Əmlakın (ipoteka predmeti olan əmlakistisna olmaqla) açıq bazarda satılması üçün 2 ay müddət müəyyən edilir. Həmin müddət bu Qanunun 53.1-3-cü maddəsində əmlakın satılması üçün müəyyən edilən müddətə daxil edilmir. Əmlak müəyyən edilən müddətdə açıq bazarda satıldığı halda notarius satışdan əldə olunan pul məbləğini depozit hesabından icra xidmətinin depozit hesabına köçürür. Notarius vasitəsilə rəsmiləşdirilməyən alqı-satqı əməliyyatları birbaşa icra məmuruна nəzarəti altında təşkil olunur və həmin əməliyyatlar üzrə ödənişlər bilavəsiti icra xidmətinin depozit hesabına köçürülür.";

"53.4. Üzərinə həbs qoyulmuş dövlət əmlakı icra məmuruна sifarişi əsasında yalnız müvafiq icra hakimiyyəti orqanının müəyyən etdiyi orqanın (qurumun) hərrac təşkilatı tərəfindən müvafiq icra hakimiyyəti orqanının müəyyən etdiyi orqanın (qurumun) müəyyən etdiyi qaydada satılır.";

8.10.6. 53.3-cü maddə aşağıdakı redaksiyada verilsin:

"53.3. Əmlak bu Qanunun 53.2-2-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş müddətdə və qaydada borclu tərəfindən satılmadıqda həmin əmlak elektron hərraca çıxarılır.";

8.11. 61-ci maddə üzrə:

8.11.1. adı və 61.1-ci maddə aşağıdakı redaksiyada verilsin:

"Maddə 61. Elektron hərracların keçirilməsi barədə sifariş

61.1. İcra məmuru aşağıdakı halların baş verdiyi gündən 3 iş günü müddətində əmlakın elektron hərracda satılması üçün "Elektron icra" informasiya sistemi vasitəsilə sifariş formalaşdırır:

61.1.1. bu Qanunun 53.2-1-ci maddəsində müəyyən edilən müddətdə borclunun müraciət etməməsi;

61.1.2. borcluya əmlakın açıq bazarda satılması üçün verilmiş müddətdə əmlakın satılmaması;

61.1.3. tələbkərin təklif edilməli olmayan əmlaka dair qiymətləndirmənin nəticələri haqqında hesabatın icra məmuruна təqdim edilməsi, belə əmlakın qiyməti icra sənədində göstərilədikdə isə icra sənədinin könüllü icrası üçün verilmiş müddətin başa çatması.";

8.11.2.61.2-ci maddə ləğv edilsin;

8.11.3. 61.3-cü maddə aşağıdakı redaksiyada verilsin:

"61.3. Sifarişə aşağıdakılar barədə məlumatlar və sənədlər (elektron formada) əlavə edilir:

61.3.1. elektron hərraca çıxarılan əmlakın bazar qiyməti;

61.3.2. icra sənədi;

61.3.3. əmlak üzərinə həbs qoyulması barədə sənəd;

61.3.4. daşınmaz əmlak və ya rəsmi reyestrdə üzərində hüquqlar qeydiyyatı alınan daşınar əmlak satıldıqda, həmin əmlaka dair hüquq müəyyənədi və texniki sənədlər;

61.3.5. ayrıca tikili satıldıqda, həmin tikilinin yerləşdiyi torpaq sahəsindən istifadə hüququnu və ya həmin torpaq sahəsi üzərində mülkiyyət hüququnu təsdiq edən sənədlər;

61.3.6. əmlakı ətraflı təsvir edən video və ya foto görüntü;

61.3.7. əmlakın satış qiymətinin, bu Qanunda nəzərdə tutulmuş icra ödənişinin və icra hərəkətlərinin həyata keçirilməsi ilə bağlı xərclərin ödəniləcəyi icra xidmətinin depozit hesabına dair məlumat.";

8.11.4. 61.4-cü maddənin birinci abzasına "hüququ" sözündən sonra "elektron" sözü,"sənədlər" sözündən sonra "(məlumatlara)" sözü əlavə edilsin və həmin abzasda "61.3.4-cü" sözləri "61.3.7-ci" sözləri ilə əvə



Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsində, Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsində, Azərbaycan Respublikasının Vergi Məcəlləsində, Azərbaycan Respublikasının Mənzil Məcəlləsində, "Torpaq islahatı haqqında", "Torpaq bazarı haqqında", "Notariat haqqında", "İcra haqqında", "Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında" və "İpoteka haqqında" Azərbaycan Respublikasının qanunlarında dəyişiklik edilməsi barədə

Azərbaycan Respublikasının Qanunu

Əvvəli 4-cü səh.

62.10. Elektron hərrac baş tutmadıqda, şəxsin hərracın iştirakçısı kimi qeydə alınmasından imtina edildikdə, qeydə alınmış iştirakçı elektron hərracda iştirakdan özü imtina etdikdə, habelə hərracda iştirak edən, lakin onu udmayan iştirakçıların beh məbləğləri 5 iş günü müddətində geri qaytarılır.

62.11. Elektron hərrac başa çatdıqdan dərhal sonra onun nəticələri haqqında avtomatik olaraq protokol tərtib edilir. Protokol müqavilə qüvvəsinə malikdir.

62.12. Protokol imzalandığı vaxtdan ən gec 7 iş günü müddətində elektron hərracın qalibi əmlakın satış qiymətini icra xidmətinin depozit hesabına köçürməlidir.

62.13. Elektron hərracın qalibi əmlakın satış qiymətini və qanunla müəyyən olunmuş ödənişləri (vergilər istisna olmaqla) bu Qanunun 62.12-ci maddəsində müəyyən edilmiş müddətdə ödəmədikdə və ya protokolu imzalamaqdan imtina etdikdə beh məbləği qaytarılırmır və o, elektron hərracın qalibi statusunu itirir. Bu halda növbəti yuxarı qiymət təklif etmiş şəxs (olduğu halda) elektron hərracın qalibi hesab edilir.

62.14. Elektron hərracda növbəti yuxarı qiymət təklif etmiş iştirakçı 3 təqvim günü müddətində özünün təklif etdiyi qiymətə elektron hərrac predmeti olan əmlakı almağa razılığını bildirir və elektron hərracın predmeti olan əmlakın elektron hərrac qalibi tərəfindən alınması üçün müəyyən edilmiş prosedura uyğun ala bilər.

62.15. İkinci ən yuxarı qiymət təklif etmiş şəxs əmlakı almaqdan imtina etdikdə, yaxud əmlakı almağa razılığını bildirdikdən sonra bu Qanunun 62.12-ci maddəsində müəyyən edilmiş müddətdə əmlakın satış qiymətini tam ödəmədikdə sıra ilə növbəti yuxarı qiymət təklif etmiş şəxslərə eyni qayda tətbiq olunur.

62.16. Növbəti yuxarı qiyməti təklif etmiş digər iştirakçılar da əmlakı almaqdan imtina etdiyi, yaxud əmlakın satış qiymətini bu Qanunun 62.12-ci maddəsində müəyyən edilmiş müddətdə ödəmədiyi halda elektron hərracın nəticələri avtomatik olaraq ləğv olunur.

62.17. Elektron hərracın qalibinin daşınmaz əmlak və ya rəsmi reyestrdə qeydiyyatata alınan daşınar əmlak üzərində hüquqlarının dövlət qeydiyyatına alınması məqsədilə elektron hərracın nəticələri barədə protokol "Elektron icra"informasiya sisteminə Elektron Hökumət İnformasiya Sistemi vasitəsilə müvafiq reyestrlərə ötürülür və həmin gün elektron hərracın qalibinə bu barədə bildiriş göndərilir.

62.18. aşağıdakı hallarda elektron hərrac baş tutmamış sayılır:
62.18.1. elektron hərracın iştirakçısı olmadıqda;
62.18.2. elektron hərracda iştirak edən şəxs (şəxslər) tərəfindən elektron hərrac bitənədək bu Qanunun 62.8-ci maddəsinə uyğun təklif verilmədikdə;

62.18.3. icra məmuru bu Qanunun 17.1-ci, 20.1-ci və 23.1.1-ci maddələri ilə müəyyən edilən hallarda icra sənədi üzrə icraatı elektron hərracın nəticələrinə dair protokol tərtib edilənədək dayandırdıqda, icraata xitam verilməsi barədə, yaxud icra sənədinin qaytarılması barədə qərar qəbul etdikdə.

62.19. Elektron hərracın keçirilməsi qaydası, elektron hərracda iştirak haqqı və elektron hərracın keçirilməsi ilə bağlı xərclərin məbləği müvafiq icra hakimiyyəti orqanının müəyyən etdiyi orqan (qurum) tərəfindən müəyyən edilir.

62.20. Təkrar elektron hərracda satılmayan əmlak bu Qanunun 53.1-1-ci və 53.1-2-ci maddələrində göstərilən tələblər tətbiq olunmaqla onun bazar qiymətinin 65 faizi həcmində yenidən tələbkara təklif olunur. Tələbkər hərracda satılmayan əmlakı qəbul etməkdən imtina etdikdə və ya bu Qanunun 53.1-1-ci maddəsində müəyyən edilmiş müddət ötürüldükdə əmlak borcluya, icra sənədi isə icra sənədini vermiş məhkəmə və ya digər orqana (notariusun icra qeydi isə tələbkara) qaytarılır.

62.21. Bu Qanunun 17.1.10-cu maddəsinə əsasən icra sənədi üzrə icraatın dayandırılması və ya bu Qanunun 23.1.1-ci maddəsinə əsasən icra sənədinin qaytarılması barədə tələbkərin müvafiq xahişi (ərizəsi) təqdim olunduğu vaxt borclunun tələb yönəldilmiş əmlakının hərracda satılması üçün sifariş formalaşdırıldığı halda, bu Qanunun 19.2-1-ci və 23.3-1-ci maddələri nəzərə alınmaqla sifariş ləğv edilir.";

8.13. aşağıdakı məzmununda 62-1-ci maddə əlavə edilsin:
"Maddə 62-1. Hərracda satılmış, yaxud tələbkər tərəfin-dən əldə edilmiş daşınmaz əmlakın təhvil verilməsi

62-1.1. Hərracda satılmış, yaxud tələbkər tərəfindən əldə edilmiş daşınmaz əmlak borclu (sahiblik edən digər şəxs) tərəfindən alıcıya (əldə edənə) təhvil verilməlidir.

62-1.2. Əmlakın təhvil verilməsi ilə bağlı alıcı (əldə edən) və borclu, yaxud maraqlarına toxunulan digər şəxslər arasında mübahisə yaranıqda daşınmaz əmlak əlavə məhkəmə qərarı tələb olunmadan alıcının (əldə edənin) tələbi ilə icra məmuru tərəfindən boşaldılır və ona təhvil verilir.";

8.14. 74.1-ci maddəyə "olunması" sözündən sonra ", habelə icra ödənişinin, icra hərəkətlərinin həyata keçirilməsi ilə bağlı xərclərin, icra sənədi üzrə icraat zamanı borcluya tətbiq olunmuş cərimələrin ödənilməsi" sözləri əlavə edilsin;

8.15. aşağıdakı məzmununda 78.1-1-ci,78.2-178.2-3-cü və 81.1-1-ci maddələr əlavə edilsin:

"78.1-1. Könüllü icra üçün müəyyən olunmuş vaxtda icra sənədi üzrə ödənilməli pul məbləği borclu tərəfindən qismən ödənildikdə icra ödənişi borcun qalan hissəsindən hesablanır.";

"78.2-1. İcra ödənişinin alınması barədə qərar onun qəbul edilməsinə səbəb olmuş icra sənədi üzrə icraat çərçivəsində icra olunur. Bu icraat çərçivəsində icra ödənişinin alınması barədə qərarın tam icrası mümkün olmadıqda, icra ödənişinin alınması barədə qərarın icrası müstəqil icraat çərçivəsində davam etdirilir. İcra ödənişinin alınması barədə qərarın müstəqil icraat çərçivəsində icrası zamanı həmin qərarın icrası ilə bağlı icra ödənişi tutulmur.

78.2-2. İcra ödənişi borcludan tam və ya hissə-hissə tutula bilər. Qanunla başqa qayda nəzərdə tutulmamışdırsa, borcun hissə-hissə ödənilməsi hallarında, yaxud borcun qismən ödənilməsi mümkün olduqda icra ödənişi faktiki ödənilən məbləğə mütənəsib olaraq hər bir ödəniş üzrə hesablanır və tutulur.

78.2-3. Vaxtaşırı ödənişlər üzrə icra ödənişi yığılmış borc məbləği üzrə müəyyən edilməklə icra məmurunun icra ödənişinin alınması barədə qərarı əsasında və həmin qərarın qəbul edildiyi tarixə qədər yığılmış borc məbləğindən hesablanmaqla tutulur.";

"81.1-1. Elektron hərracın keçirilməsi ilə bağlı xərclər hərracın qalibi tərəfindən, əmlak bu Qanunun 62.20-ci maddəsinə uyğun olaraq tələbkər tərəfindən əldə edildikdə isə tələbkər tərəfindən ödənilir. Elektron hərracın baş tutmadığı digər hallarda

onun keçirilməsi ilə bağlı xərclər elektron hərracda iştirak haqları hesabına kompensasiya edilir.".

Maddə 9. "Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun (Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2004, № 8, maddə 603 (Cild I); 2025, № 1, maddə 16, № 2, maddə 100; Azərbaycan Respublikasının 2025-ci il 3 iyun tarixli 209-VIIQD nömrəli Qanunu) 8.0-cı maddəsində aşağıdakı dəyişikliklər edilsin:

9.1. 8.0.2-ci maddə aşağıdakı redaksiyada verilsin:
"8.0.2. qanunla müəyyən edilmiş qaydada keçirilən hərracın nəticələri haqqında protokol;"

9.2.8.0.3-cü maddədə "yaşayış evlərinin, mənzillərin açıq hərracdən əldə olunmasına dair" sözləri "icra sənədlərinin məcburi icrası ilə əlaqədar əmlak barədə "Notariat haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 63-cü maddəsinə əsasən verilən" sözləri ilə əvəz edilsin.

Maddə 10. "İpoteka haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanununda (Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2005, № 6, maddə 461 (Cild I); 2024, № 5 (I kitab), maddə 493; Azərbaycan Respublikasının 2025-ci il 18 mart tarixli 158-VIIQD nömrəli və 1 may tarixli 189-VIIQD nömrəli qanunları) aşağıdakı dəyişikliklər edilsin:

10.1. 1.0.9-cu maddə ləğv edilsin;

10.2. 10.5-ci maddənin birinci cümləsindən "ipoteka predmetinin satış üsulu, ipoteka predmetinin ilkin satış qiyməti və ya bu qiyməti müəyyən edəcək qiymətləndiricilər, qiymətləndirmə haqqında müqavilə qiymətləndirici təşkilatla bağlandıqda, habelə qiymətləndirici təşkilat haqqında məlumatlar, ipoteka predmeti açıq bazarda satılarkən satışı həyata keçirməli şəxs və" sözləri çıxarılınsın;

10.3. 38.2-ci maddə üzrə:

10.3.1. birinci cümlədə "İpoteka predmetinin açıq bazarda satılması üsulu ipoteka müqaviləsində nəzərdə tutulduğu halda notarius" sözləri "Notarius" sözü ilə əvəz edilsin;

10.3.2. dördüncü - yeddinci cümlələr müvafiq olaraq beşinci - səkkizinci cümlələr hesab edilsin və aşağıdakı məzmununda dördüncü cümlə əlavə edilsin:

"Açıq bazarda satış qiyməti tərəflərin notariat qaydasında təsdiq olunan razılaşması ilə müəyyən edilir.";

10.3.3. yeddinci və səkkizinci cümlələr çıxarılınsın;

10.4. 39.3.3-cü maddə aşağıdakı redaksiyada verilsin:

"39.3.3. ipoteka predmetinin bazar qiyməti - tərəflərin razılaşması əsasında və ya məhkəmə tərəfindən cəlb edilən qiymətləndiricilər və ya qiymətləndirici təşkilat tərəfindən müəyyən edilir;"

10.5.39.5-ci maddənin birinci cümləsindən ", habelə icra üzrə icraatın dayandırılmasına" sözləri çıxarılınsın və həmin maddəyə aşağıdakı məzmununda ikinci cümlə əlavə edilsin:

"İpoteka predmetinə tutmanın yönəldilməsi barədə icra sənədi üzrə icraatın dayandırılması "İcra haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanunu ilə tənzimlənir.";

10.6. 41-ci maddə üzrə:

10.6.1. 41.2-ci maddə üzrə:

10.6.1.1. ikinci cümlə aşağıdakı redaksiyada verilsin:

"Elektron hərracın keçirilməsi qaydaları "İcra haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanununa uyğun olaraq müəyyən edilir.";

10.6.1.2. üçüncü cümlə çıxarılınsın;

10.6.2. 41.3-cü maddə ləğv edilsin;

10.6.3. 41.4-cü maddənin birinci cümləsində "tərəflərin" sözü", hərracların keçirilməsi qaydası, habelə hərrac baş tutmadıqda sonrakı prosedurlar, tərəflərin hüquq və vəzifələri və əmlakın satış qiyməti tərəflərin ipoteka predmetinə tutmanın yönəldilməsi hüququ yaranıqdan sonra müəyyən edilən" sözləri ilə əvəz edilsin;

10.7. 42-ci, 43-cü və 44-cü maddələr ləğv edilsin;

10.8. 46-cı maddə üzrə:

10.8.1. adına "satışına" sözündən sonra ", yaxud ipoteka saxlayan tərəfindən əldə olunmasına" sözləri əlavə edilsin;

10.8.2. 46.1-ci maddə aşağıdakı redaksiyada verilsin:

"46.1. İpoteka predmetinin açıq bazarda və ya hərracda, habelə elektron hərracda satışınadək (alqı-satqı müqaviləsi bağlanadək, tərəflərin razılığı əsasında həyata keçirilən hərracın nəticələri üzrə protokol imzalanadək, elektron hərracın nəticələri haqqında protokol tərtib olunanadək), yaxud "İcra haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanununa uyğun olaraq onun ipoteka saxlayan tərəfindən əldə olunmasına ("Notariat haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 63-cü maddəsinə əsasən şəhadətnamə verilənədək) əsas öhdəlik üzrə borclu və (və ya) ipoteka qoyan, yaxud hər hansı üçüncü şəxs ipoteka saxlayanın əsas öhdəlik üzrə bütün tələbini ödəyərək ipoteka predmetinə tutma yönəldilməsinə və onun satışına xitam verə bilər. Bu hüququ məhdudlaşdıran razılaşma əhəmiyyətsizdir.";

10.9. 47-ci maddə üzrə:

10.9.1. adına "satılmasından" sözündən sonra ", yaxud ipoteka saxlayan tərəfindən əldə edilməsindən" sözləri əlavə edilsin;

10.9.2. aşağıdakı məzmununda 47.2-1-ci maddə əlavə edilsin:

"47.2-1."İcra haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 53.1-1-ci, 53.1-2-ci və 62.20-ci maddələrinə uyğun olaraq ipoteka predmeti ipoteka saxlayan tərəfindən əldə edildiyi halda əmlakın bazar qiyməti ipoteka ilə təmin edilmiş tələbin həcmindən artıq olduqda artıq olan vəsait bu Qanunun 47.2.1-47.2.4-cü maddələrinə uyğun olaraq bölüşdürülür.";

10.10. 48-ci maddə üzrə:

10.10.1. aşağıdakı məzmununda 48.1.3-1-ci və 48.1.3-2-ci maddələr əlavə edilsin:

"48.1.3-1. "İcra haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanununa uyğun olaraq ipoteka predmeti ipoteka saxlayan tərəfindən əldə olunduqda;

48.1.3-2. "İcra haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanununa əsasən ipoteka saxlayan təkrar elektron hərracda satılmayan ipoteka predmetini əldə etmək təklifini qəbul etməkdən imtina etdikdə";

10.10.2.48.2-ci maddədə "48.1.3-cü" sözləri "48.1.3-2-ci" sözləri ilə əvəz edilsin;

10.11. 54-cü maddə ləğv edilsin;

10.12. 55.2-ci maddənin ikinci cümləsində "bu Qanunun 43-cü maddəsində nəzərdə tutulmuş hüquqdan istifadə" sözləri "İcra haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanununa uyğun olaraq ipoteka predmetini əldə" sözləri ilə əvəz edilsin.

*İlham ƏLİYEV,
Azərbaycan Respublikasının Prezidenti*

Bakı şəhəri, 14 iyul 2025-ci il