

**Mənzil hüququ ilə bağlı 328 müraciət daxil olmuşdur. Həmin müraciətlərdə, əsasən, mənzillə təminat, yerli icra hakimiyyətləri tərəfindən fərdi mənzil tikintisi ilə bağlı müraciətlərə cavab verilməməsi, bundan əsassız imtina və süründürməçiliyə yol verilməsi, mənzil növbəsinə götürülmə və ya mənzil növbəsinin bərpası, qəzalı vəziyyətdə olan mənzilin əvəzinə, yeni mənzil verilməsi, təbii fəlakətin vurduğu ziyanın aradan qaldırılmasına yardım edilməsi, fərdi ev tikintisi üçün torpaq sahəsinin verilməsi, evin təmirinə yardım olunması, qonşuluqda aparılan tikinti işləri ilə bağlı mənzillərə dəymiş ziyanın aradan qaldırılmasına köməklik edilməsi kimi hallar öz əksini tapmışdır.**

Bir sıra müraciətlərdə vətəndaşların tikinti şirkətləri tərəfindən aldadılaraq, pullarının mənimlənməsi, yeni tikililərdə təklif edilmiş mənzillərin eyni vaxtda bir neçə şəxsə satılması, onlara qarşı dələduzluq edilməsi, hətta belə şəxslərə qarşı başlanılmış cinayət-təqibinin heçbir nəticə vermədiyi, mənimlənilmiş vəsaitin qaytarılmaması kimi hallar öz əksini tapmışdır.

Qeyd olunanlarla yanaşı, həm real vəziyyət, həm də müraciətlərin təhlili göstərir ki, əhalinin mənzillə təminatı sahəsində, hələ də, problemlər qalmaqdadır.

Əlverişli üsullardan biri kimi ipoteka kreditlərinin verilməsi səmərəli vasitə kimi əhalinin geniş təbəqələri üçün elçatən olmalıdır. Lakin bu kreditlərin verilməsində yaranan fasilələr, Milli İpoteka Fonduna ayrılan vəsaitin vətəndaşların tələbini ödəmək səviyyəsində olmaması, vətəndaşlara verilən güzəştli ipoteka kreditinin maksimal məbləğinin mənzil bazarının real tələbini ödəməməsi, ilk məbləğin yüksək olması, faiz dərəcəsinin reallığı əks etdirməməsi, nəinki aztəminatlı ailələrin, hətta ödəmə qabiliyyətinə malik vətəndaşların da mənzillə olan ehtiyaclarının yetərincə həllinə imkan vermirdi, gənc və aztəminatlı ailələrin mənzillə və yaşayış evlərinə artan tələbatı, hələ də hazır-

ların vəzifəli şəxslərinin qanunsuz hərəkətləri (hərəkətsizliyi) nəticəsində, o cümlədən, dövlət orqanının və ya yerli özünüidarə orqanının qanuna və ya digər hüquqi akta uyğun gəlməyən aktının qəbul edilməsi nəticəsində, fiziki və ya hüquqi şəxsə vurulmuş zərərin əvəzinə Azərbaycan Respublikası və ya müvafiq bələdiyyə ödəməlidir." Göründüyü kimi, qanun vəzifəli şəxslərin günahı səbəbindən fiziki və ya hüquqi şəxsə vurulmuş zərərin ödənilməsinə dövlətin və ya bələdiyyənin üzərinə qoyur ki, bu da bəzi vəzifəli şəxslər tərəfindən sui-istifadə hallarına yol açır. Odur ki, məcəllənin həmin maddəsindəki "Azərbaycan Respublikası" və ya müvafiq "bələdiyyə" sözlərinin "müvafiq dövlət orqanlarının yerli özünüidarə orqanlarının və ya bu orqanların vəzifəli şəxsləri" sözləri ilə əvəz edilməsi məqsədmüvafiqdir.

Bələdiyyələrin fəaliyyətə başladığı vaxtdan etibarən, fərdi ev tikintisi üçün verilmiş torpaq sahələrində tikilmiş evlərin inventarlaşdırılması zəruridir. Məsələnin həlli bu problemin yaratdığı çətinliklərdən əziyyət çəkən minlərlə vətəndaşın narahatlığına son qoymaqla yanaşı, onların bir sıra hüquqlarının səmərəli təmin edilməsinə imkan verəcəkdir.

Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsi rəhbər tutularıq, hələ də hazır-

plan olmadığı və ya onun müddəti bitdiyi hallarda, tikintiyə icazə verilməsi və ya məlumatlandırma icraatı məqsədləri üçün tikinti layihələrinin onların həyata keçirilmək üçün ərazinin planlaşdırılması sənədlərinə (baş planlara və (və ya) ümumi planlara), habelə, müfəssəl planın hazırlanması zamanı nəzərə alınan tələblərə uyğunluğunun müəyyənləşdirilməsi Qaydaları" və s. təsdiq edilmişdir.

Müvəkkilin əvvəlki illik məruzələrində və bundan əvvəl səlahiyyətli dövlət qurumlarına müraciətlərində Hövsan, Binə və Ramana sūdçülük sovxozlarında, habelə, Bakı şəhərinin "Alatava", "Zığ", "Vorovski", "Xutor", "NZS", "UPD", "Keşlə", "Yasamal" və "Yeni Yasamal", habelə, başqa yaşayış massivlərində yerləşən, lakin dövlət qeydiyyatına alınmamış evlərdə yaşayan on minlərlə vətəndaşın bir çox hüquqlardan tam şəkildə istifadə etmək imkanlarının məhdudlaşdığı öz əksini tapmışdır. Müvəkkil bir daha həmin evlərin texniki inventarlaşdırılması və bu tikililər üzərində hüquqların qeydiyyatı probleminin həlli məqsədilə hüquqi mexanizmin hazırlanmasını, həmçinin, belə tikintilərin davam etdirilməsinin qarşısının alınmasını zəruri hesab edir.

Köhnə və qəzalı mənzillərdə yaşayan vətəndaşların yeni mənzillərə köçürülməsi məsələsinin həlli



Azərbaycan Respublikasının Prezidenti yanında  
Kütləvi İnformasiya Vasitələrinin İnkişafına  
Dövlət Dəstəyi Fondu

**KIVDF**

www.kivdf.gov.az

*Bu yazı Azərbaycan Respublikası Prezidenti yanında Kütləvi İnformasiya Vasitələrinin İnkişafına Dövlət Dəstəyi Fondunun maliyyə dəstəyi ilə "İnsan hüquq və azadlıqlarının müdafiəsi, vətəndaşların hüquqi, siyasi mədəniyyət səviyyəsinin yüksəldilməsi, sosial və siyasi fəallığının artırılması" istiqaməti çərçivəsində hazırlanıb*

## Azərbaycanda Müvəkkilliyin mənzil və mülkiyyət hüququnun müdafiəsində rolu

tam ödənilmir. Odur ki, krediti almaq imkanları asanlaşdırılmalı, ipoteka kreditləşməsi sistemi təkmilləşdirilməli və bu istiqamətdə işlər sürətləndirilməlidir. Bu kreditin verilməsinin regionlarda da geniş tətbiqi əhalinin bölgələrdə dayanıqlığını və məskunlaşması prosesini daha da möhkəmləndirir.

Sosial mənzil fondunun yaradılması da aztəminatlı ailələrin mənzil probleminin tədricən həllinə, əmlak bazarında qiymətlərin tənzimlənməsinə, ehtiyacların qarılmasının artmasına imkan yarada bilər.

Müvəkkilin əvvəlki illik məruzələrində və səlahiyyətli dövlət qurumlarına göndərdiyi müraciətlərində öz əksini tapmış, habelə, davam etməkdə olan problemlərdən biri də istər əvvəllər, istərsə də son illərdə müvafiq əraziyə öz səlahiyyətləri çərçivəsində cavabdeh olan mənzil-istismar sahələri reislərinin, polis orqanlarının, yerli icra hakimiyyətlərinin və bələdiyyələrin qeyri-rəsmi razılığı ilə inşa edilən "qanunsuz tikili"lərdir.

Mülki Məcəllənin 1100-cü maddəsində göstərilmişdir ki, "Dövlət orqanlarının, yerli özünüidarə orqanlarının və ya bu orqan-

lanma prosesində olan şəhərlərin baş planları əsasında rayon (şəhər) icra hakimiyyətləri tərəfindən əvvəlcə qeyri-qanuni tikilmiş bina və qurğuların inventarizasiyası aparılmalı, sonra isə şəhərlərin (qəsəbələrin) ayrı-ayrı hissələrinin müfəssəl planları hazırlanmalıdır. Baş və müfəssəl planlaşdırma layihələri isə Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin və yerli icra hakimiyyəti orqanlarının məlumatları əsasında hazırlanır.

Bəzi şikayətlərdə vətəndaşlar onlara məxsus torpaq sahələrində, həmin məcəllənin müvafiq maddəsinə uyğun olaraq, məlumatlandırma icraatı qaydasında fərdi evin tikilməsi üçün yerli icra hakimiyyətlərinə göndərdikləri müvafiq sənədlərə həmin icra hakimiyyətləri tərəfindən baxılmalı və irad olduqda, bildirilməli olduğu halda, əksər hallarda, bu sənədlərə heç bir münasibət bildirilməmiş və ya mənfi cavab verilmişdir.

Nazirlər Kabinetinin müvafiq qərarları ilə "Müfəssəl planların hazırlanması, razılaşdırılması və təsdiq olunması qaydaları, habelə, həmin planların razılaşdırıldığı orqanların siyahısı". "Müfəssəl

məqsədlə müvafiq Dövlət Proqramının hazırlanmasına və həyata keçirilməsinə böyük ehtiyac vardır. Ölkəmizin ayrı-ayrı regionlarında müxtəlif vaxtlarda baş vermiş təbii fəlakət zamanı dəymiş ziyanın aradan qaldırılması istiqamətində dövlətimiz tərəfindən həyata keçirilmiş tədbirlər davam etdirilməlidir. Müvəkkilin aidiyyəti üzrə müraciətləri nəticəsində, təbii fəlakətlərdən ziyan çəkmiş bir sıra evlərə yerli Fövqəladə Hallar Komissiyası tərəfindən baxış keçirilmiş və Fövqəladə Hallar Nazirliyinin İşçi Qrupunun baxışına təqdim olunmuş, yararsız vəziyyətə düşmüş bəzi evlər üzrə bərpa rəyi verilmiş və ya bərpa-gücləndirməyə ehtiyacı olan evlər siyahısına daxil edilmişdir.

2015-ci il mayın 19-da Binəqədi rayonunda yerləşən çoxmərtəbəli yaşayış binasında baş vermiş yanğın nəticəsində, bir neçə insan həlak olmuş və yaralanmışdır. Ölkə Prezidenti şəxsən hadisə yerində olmuş, binaya baxış zamanı hadisənin səbəblərinin araşdırılması və nəticələrinin aradan qaldırılması ilə bağlı təxirəsalınmaz tədbirlərin görülməsi, zərər çəkənlərə və həlak olanların ailə

üzlərinə yardımların göstərilməsi və digər məsələlərlə bağlı Dövlət Komissiyasının üzvlərinə tapşırıqlarını vermişdir. Nəticədə, bina qısa müddətdə tam təmir edilərək, sakinlərin ora geri köçürülməsi təmin edilmişdir.

Müvəkkil də baş vermiş faciə nəticəsində, zərərçəkmiş şəxslərin müvəqqəti yaşadıqları yerlərdə, habelə, yaralıların yerləşdirildiyi xəstəxanalarda yeralanlara baş çəkmiş, onların vəziyyətini və ehtiyaclarını diqqətdə saxlamış, təklif və müraciətlərini səlahiyyətli qurumlara çatdırmışdır.

Bu hüququn pozulması ilə bağlı 1996 müraciət daxil olmuşdur. Həmin müraciətlərdə, əsasən, mülkiyyətdə olan əmlakın (evin, tikilinin) müvafiq məhkəmə qərarı olmadan yerli icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən sökülməsi, xüsusi mülkiyyətdə plan torpaq sahəsinin ictimai ehtiyaclar üçün geri alınması və əvəzinin ödənilməməsi və ya əvəzində, uyğun kompensasiyanın verilməməsi, vətəndaşa məxsus evin, mənzilin, torpağın sənədləşdirilməsi zamanı Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi yanında Dövlət Reyestr Xidmətinin ərazi idarələri və rayon (şəhər) şöbələri tərəfindən sürün-

dürməçiliyə yol verilməsi kimi hallar öz əksini tapmışdır.

Müvafiq sahədə olan və minlərlə insanı narahat edən, ən ciddi problemlərdən biri kimi, Müvəkkil vətəndaşlar tərəfindən müxtəlif vaxtlarda, o cümlədən, bələdiyyələrin fəaliyyətə başladığı vaxta kimi fərdi ev tikintisi üçün verilmiş torpaq sahələrində tikilmiş evlərin inventarlaşdırılmasını və dövlət qeydiyyatına alınmasını təklif etmişdir. Bu baxımdan, ölkə Prezidentinin 2015-ci il 13 yanvar tarixli Fərmanı ilə "Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestrində" "Azərbaycan Respublikasının Qanunu qüvvəyə minənədək əldə edilmiş və yaranmış daşınmaz əmlak obyektləri üzərində hüquqların əldə edilməsini təsdiq edən sənədlərin Siyahısı"nın təsdiq edilməsi əhəmiyyətlidir.

2015-ci ilin fevral və dekabr aylarında milli valyuta olan "manat"ın dövrəliliyinin zəifləməsi nəticəsində, banklardan ABŞ dolları ilə kredit götürmüş və ödənişə imkanı olmayan vətəndaşlar tərəfindən ünvanlanmış şikayətlər xüsusi narahatlıq doğurmuşdur.

**VAHİD ÖMƏROV,**  
fəlsəfə üzrə fəlsəfə doktoru