

R. M. QULİYEV

YERQURULUŞU



**TORPAQ BAZARI VƏ TORPAQ EHTİYATLARININ
İDARƏ EDİLMƏSİ**

II CİLD

Azərbaycan Respublikası Təhsil Nazirliyinin 7 avqust 2007-ci il tarixli 957 sayılı əmri ilə ali təhsil müəssisələrində bakalavr pilləsində təhsil alan tələbələr üçün dərslik kimi təsdiq edilmişdir

BAKI – “MBM” – 2008

Elmi redaktor: Azərbaycan Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsinin sədri, Azərbaycan Milli Elmlər Akademiyasının həqiqi üzvü, akademik Q.Ş.Məmmədov

Əsərə rəy verənlər:

- Gürcüstan Torpaqşünaslar Cəmiyyətinin sədri, Gürcüstan EA-nın müxbir üzvü, Gürcüstan Dövlət Aqrar Universitetinin professoru T.F.Uruşadze
- AKTA-nın Aqrar menecment və marketinq kafedrasının professoru İ.V.Əhmədov

Ramiz Mirmahmud oğlu Quliyev. Yerquruluşu. Torpaq bazarı və torpaq ehtiyatlarının idarə edilməsi. II cild. –Bakı, “MBM”, 2008. - 316 səhifə (ali təhsil müəssisələrinin tələbələri üçün dərslik və dərs vəsaitləri).

Dərslik bazar iqtisadi münasibətləri şəraitində torpaq ehtiyatlarının idarə edilməsinin nəzəriyyəsinə və praktikasına həsr edilmişdir. Burada torpaq bazarını tənzimləyən hüquqi mənbələr açıqlanır, torpaq üzərində mülkiyyət hüququ, mülkiyyətin növləri, formaları, torpaq mülkiyyətçisi olmayan şəxslərin torpaq hüquqları, ölkənin torpaq bazarında həyata keçirilən əqdlərin normativ-hüquqi əsasları şərh olunur.

Dərslikdə həmçinin torpaq ehtiyatlarının dövlət idarəetməsinin müddəaları, sistemi, üsulları və mexanizmləri göstərilir, torpaq ehtiyatlarının idarəedilməsinin dünya təcrübəsinə ekskurs edilir.

Əsərdə həmçinin torpaq qanunvericiliyinin pozulmasına görə məsuliyyətin növləri şərh edilir, torpaq mübahisələrinin həlli yolları verilir.

Dərslinin nəşri Almaniya Texniki Əməkdaşlıq Cəmiyyətinin AKTA ilə birgə icra etdikləri “Cənubi Qafqazda aqrar sahədə tələbələrin təhsili və müəllimlərin təkmilləşdirilməsinə dəstək layihəsi” çərçivəsində həyata keçirilmişdir.

MÜNDƏRİCAT

GİRİŞ.....	5
BÖLMƏ 1. TORPAQ EHTİYATLARININ İDARƏ EDİLMƏSİNİN ƏSASLARI.....	8
Fəsil I. Azərbaycan Respublikasının torpaq ehtiyatları və onların idarə edilməsinin məzmunu və müddəaları	8
1.1. Azərbaycan Respublikasının torpaq ehtiyatları idarəetmə obyektinə kimi*	8
1.2. Azərbaycanda torpaq ehtiyatlarının idarə edilməsinin məzmunu və müddəaları	28
1.3. Torpaq ehtiyatlarının idarə edilməsini həyata keçirən orqanlar*	37
BÖLMƏ 2. TORPAQ EHTİYATLARININ İDARƏ EDİLMƏSİNİN BAZAR TƏNZİMLƏNMƏSİ.....	54
Fəsil II. Azərbaycan Respublikasında torpaq bazarı.....	54
2.1. Torpaq bazarı anlayışı	54
2.2. Torpaq bazarının obyektləri	59
2.3. Torpaq bazarının subyektləri	64
2.4. Azərbaycanda torpaq bazarını tənzimləyən hüquqi mənbələr.....	68
2.5. Torpaq bazarının formalaşmasının Azərbaycan və xarici modelləri.....	73
Fəsil III. Azərbaycan Respublikasında bazar münasibətləri şəraitində torpaq üzərində mülkiyyət hüququ, mülkiyyətin növləri və formaları..	79
3.1. Torpaq bazarı şəraitində torpaq üzərində mülkiyyət hüququ anlayışı.....	79
3.2. Torpaq üzərində mülkiyyətin növləri və formaları	91
Fəsil IV. Azərbaycan Respublikasında torpaq sahələrinin mülkiyyətçisi olmayan şəxslərin torpaq hüquqları.....	100
4.1. Torpaqdan istifadə hüququ.....	100
4.2. Torpaq sahələrinin icarəsi	102
4.3. İpoteka hüququ.....	110
4.4. Torpaq sahəsi üzərində servitutlar	111
4.5. Uzufukt	115
Fəsil V. Azərbaycan Respublikasının torpaq bazarında əqdlər, bazarda yaranan hüquqların rəsmiləşdirilməsi qaydaları	117
5.1. Torpaqla bağlı əqdlərin ümumi xarakteristikası.....	117
5.2. Torpaq sahələrinin alqı-satqısı	122
5.3. Torpaq sahələrinin torpaq hərracları və müsabiqələrində alqı-satqısı	126
5.4. Torpaq sahəsinin nizamnamə (pay) fonduna verilməsi.....	130
5.5. Torpaq sahəsinin ipotekası.....	132
5.6. Torpaq sahəsinin dəyişdirilməsi.....	133
5.7. Torpaq sahəsinin bağışlanması	135
5.8. Torpaq sahəsinin vərəsəlik qaydasında başqasına keçməsi.....	139
5.9. Torpaq sahəsi üzərində istifadə və icarə hüquqlarının başqasına keçməsi	144
5.10. Torpaq sahəsinin rentası və qanunla nəzərdə tutulmuş digər əqdlər	146

5.11. Torpaq bazarında yaranan hüquqların rəsmiləşdirilməsi qaydaları*	154
BÖLMƏ 3. TORPAQ EHTİYATLARININ İDARƏ EDİLMƏSİNİN DÖVLƏT TƏNZİMLƏNMƏSİ	165
Fəsil VI. Azərbaycan Respublikasının torpaq ehtiyatlarının idarə edilməsində təşkilati təbirlər	165
6.1. Torpaqların texniki uçotu	165
6.2. Dövlət torpaq kadastrı və monitorinqi	167
6.3. Yerquruluşu*	176
6.4. Torpağa hüququn məhdudlaşdırılması və torpaq hüququna xitam	185
6.5. Torpaqların rekultivasiyası, konservasiyası və sağlamlaşdırılması	187
6.6. Torpaqların səmərəli istifadəsinə və mühafizəsinə dair proqramların hazırlanması	193
Fəsil VII. Azərbaycan Respublikasında torpaq ehtiyatlarının idarə edilməsinin iqtisadi təminatı	198
7.1. İqtisadi stimullaşdırma	198
7.2. İqtisadi müdafiə	200
7.3. Torpaq vergisi	202
7.4. İcarə haqqı	213
7.5. Torpağın normativ qiyməti	215
7.6. Torpağın bazar qiyməti	231
FƏSİL VIII. Azərbaycan Respublikasının torpaq ehtiyatlarının idarə edilməsinin hüquqi təminatı	233
8.1. Torpaq qanunvericiliyinin pozulmasına görə məsuliyyət və onun növləri	233
8.2. Torpaqların istifadəsi və mühafizəsi sahəsində inzibati məsuliyyət	241
8.3. Torpaqların istifadəsi və mühafizəsi sahəsində cinayət məsuliyyəti	247
8.4. Torpaq qanunvericiliyinin pozulmasına görə intizam məsuliyyəti	249
8.5. Torpaq qanunvericiliyinin pozulmasına görə əmlak məsuliyyəti	250
8.6. Torpaq mübahisələri və onların təsnifatı	256
8.7. Torpağa hüququn məhkəmə qaydasında müdafiəsi	257
Ədəbiyyat siyahısı	264
ƏLAVƏLƏR	268

GİRİŞ

Aqrar sahə tarixdə olduğu kimi bu gün də müstəqil Azərbaycanımızın iqtisadiyyatının prioritet istiqamətlərindən biridir. Belə ki, hal-hazırda ölkənin iqtisadi aktiv 3.8 milyon əhalisinin 1.5 milyondan çoxu və ya 39%-i aqrar sahədə çalışır. Ölkə əhalisinin təqribən yarısının gəlirləri aqrar sahədə formalaşdığından, ölkə iqtisadiyyatında bu sahənin əhəmiyyəti xüsusi yer tutur.

Memarı ümummilli liderimiz Heydər Əliyev olan iqtisadi islahatlar kursu bütün sahələrdə olduğu kimi ölkənin aqrar bölümündə də öz müsbət nəticələrini verməkdədir. Respublikamızın aqrar iqtisadiyyatındakı keçən əsrin 90-cı illərin əvvəllərindən etibarən özünü kəskin şəkildə bürüzə verən tənəzzül prosesi dayandırılmış, sonrakı illərdə isə iqtisadi artım və inkişafa nail olunmuşdur.

Ölkədə aqrar islahatların, o cümlədən torpaq islahatının birinci mərhələsi müvəffəqiyyətlə başa çatmış (işğal olunmuş ərazilər istisna olmaqla), müxtəlif mülkiyyət mənsublu istehsal qurumları yaradılmışdır. İslahatların bu mərhələsində kənd təsərrüfatının inkişafı bazar mexanizminin qanunauyğunluqlarına və müddəalarına tabe edilməklə iqtisadiyyatın bu sahəsində bazar aqrar münasibətləri, bazar torpaq münasibətləri formalaşdırılmışdır.

İslahatlar nəticəsində aqrar istehsalatın, təbii ehtiyatların, o cümlədən torpaqların idarə edilməsi üçün bazar mexanizminin formalaşdırılması iqtisadiyyatın davamlı inkişafına, əhalinin rifah halının yaxşılaşdırılmasına təminat yaratmışdır.

Dünya əhalisinin artım tempi, əkinəyararlı torpaq sahələrinin məhdudluğu, suvarma suyunun qıtlığı, təbiətdə ekoloji tarazlığın pozulması, baş verən iqlim dəyişiklikləri müasir bəşəriyyətdə ərzaq problemi məsələsini ön plana çəkir.

Bu gün Azərbaycan hökumətinin diqqət mərkəzində saxladığı ən mühüm problemlərdən biri məhz ölkənin ərzaq təhlükəsizliyinin təmin edilməsidir. Buna görə də, ölkə Prezidenti cənab İlham Əliyevin 25 avqust 2008-ci il tarixli sərəncamı ilə “2008-2015-ci illərdə əhalinin ərzaq məhsulları ilə etibarlı təminatına dair Dövlət Proqramı” təsdiq edilmişdir. Dövlət Proqramının icra müddətinin sonunadək daxili istehsal hesabına, o cümlədən əsas kənd təsərrüfatı məhsulları

hesabına əhalinin tələbatının ödənilməsi tam təmin ediləcək, həmçinin ixracın payı müqayisə olunacaq dərəcədə artacaqdır.

Ərzaq təhlükəsizliyi ölkənin ərzaq təminatı müstəqilliyinin təzahür forması olmaqla cəmiyyət üzvlərinin tələbatının fizioloji qida normalarına uyğun olaraq daxili mənbələr hesabına ödənilməsini və dövlətin ərzaq ehtiyatlarının daha çox daxili istehsal hesabına çevik və səmərəli şəkildə formalaşdırılmasını özündə əks etdirir. Statistik təhlil göstərir ki, son illər əhalinin ərzaq məhsulları ilə təminatında yerli istehsalın rolu xeyli yüksəlmişdir.

“2008-2015-ci illərdə əhalinin ərzaq məhsulları ilə etibarlı təminatna dair Dövlət Proqramı”nın müvəffəqiyyətli həllini təmin etmək üçün ilk növbədə kənd təsərrüfatının əsas istehsal vasitəsi olan torpaqlardan tam, dolğun və səmərəli istifadəyə nail olunmalıdır.

Belə ki, torpaq ekosistemin tərkib hissəsi kimi daima bəşəriyyət tərəfindən diqqət və xüsusi münasibət tələb edir. Təəssüflər olsun ki, torpağa münasibət bəşəriyyətdə hələ də özünün qeyri-səmimiliyi ilə seçilir: dünyanın kənd təsərrüfatında torpaqdan istifadədəki özbaşınalıqlar nəticəsində Yer kürəsində 200 milyon hektardan çox ərazi yararsız hala düşmüşdür; dünyada torpağa ögey münasibət nəticəsində hər gün 44 hektar torpaq səhraya çevrilir.

Bu gün bəşər övladı bütövlükdə təbiətə, o cümlədən torpağa münasibətdə yalnız istehlakçı psixologiyası ilə yaşayır və fəaliyyət göstərir.

Təbii ki, insanın təbiətə müdaxiləsini qadağan etmək olmaz. İnsan təbiətə, onun əsas obyektlərindən olan torpağa müdaxiləsiz yaşaya bilməz. Lakin belə müdaxilə təbiətin inkişaf qanunlarını dərk edərək və onları nəzərə alaraq həyata keçirilməlidir. Başqa sözlə, insan-torpaq münasibətləri tənzimlənməli, torpaq ehtiyatlarının idarə edilməsi prosesi mütəmadi olaraq təkmilləşdirilməlidir.

Ölkəmizdə torpaq ehtiyatlarından tam, dolğun və səmərəli istifadənin təşkilinin, habelə cəmiyyət-insan-təbiət-torpaq münasibətlərinin nizamlanmasının zəruriliyi mütəxəssis hazırlığı prosesi üçün bazar iqtisadi münasibətləri şəraitində torpaq ehtiyatlarının idarə edilməsinin nəzəriyyəsinə və praktikasına dair tədqiqi ön plana çəkir. “Torpaq bazarı və torpaq ehtiyatlarının idarə edilməsi” fənninin tədrisində də məqsəd torpaq bazarı şəraitində

torpaq ehtiyatlarının idarə edilməsinin müddəalarını, sistemini, üsullarını və mexanizmlərini öyrətməkdən ibarətdir.

Mündəricatda (*) ilə işarə olunan mövzular “Yerquruluşu” dərslisinin I cildində açıqlandığı üçün bu mövzular burada yalnız qeyri-yerquruluşu ixtisasları üzrə təhsil alan tələbələr üçün nəzərdə tutulmuşdur.

BÖLMƏ 1. TORPAQ EHTİYATLARININ İDARƏ EDİLMƏSİNİN ƏSASLARI

Fəsil I. Azərbaycan Respublikasının torpaq ehtiyatları və onların idarə edilməsinin məzmunu və müddələri

1.1. Azərbaycan Respublikasının torpaq ehtiyatları idarəetmə obyektı kimi

Təbii ehtiyatlar məfhumu iqtisadi termin olub, xüsusi ədəbiyyatlarda o, belə açıqlanır: təbii ehtiyatlar insanların maddi və mənəvi tələbatını ödəmək məqsədilə cəmiyyət tərəfindən istifadə edilən və ya istifadə edilməsi mümkün olan təbiətin bir hissəsini özündə birləşdirir. Bütövlükdə, ölkəmizin təbii ehtiyatlarına onun inzibati sərhədləri daxilində olan mineral, torpaq, su ehtiyatları, bitki və heyvanat aləmi, atmosfer havası və günəş enerjisi aiddir. Respublikamızın qiymətləndirilmiş təbii ehtiyatları onun təbii-ehiyat potensialını təşkil edir və bu potensial dövlətin milli sərvətinin mühüm tərkib hissəsidir.

Ölkəmizin təbii ehtiyatları tükənməz (Xəzər dənizinin suyu, külək və su enerjisi və s.) və tükənən (meşə, fauna və floranın ayrı-ayrı elementləri, yararlı torpaq sahələri və s.) mənbələrə bölünür.

Tükənən təbii ehtiyatlar bərpa olunan və bərpa edilməyən ehtiyatlara bölünür. Bərpa edilməyən tükənən sərvətlərə-təbii yeraltı sərvətlər (neft, qaz, digər faydalı qazıntılar: qızıl, gümüş, mis, civə və s.), bərpa edilən tükənən sərvətlərə-meşə və bitki örtüyü, torpaq münbitliyi, atmosfer havası, heyvanat aləmi aiddir. Əlbəttə, tükənən ehtiyatların bərpa edilməsi uzun müddət və böyük həcmdə sərmayə qoyuluşu tələb edir. Ona görə də, təbii sərvətlərin qorunması, onlardan səmərəli istifadə problemi bütün bəşəriyyət qarşısında duran ümdə vəzifələrdəndir.

Torpaq ehtiyatları təbii sərvətlərin tərkib hissələrindən biri olub, cəmiyyətin ən qiymətli xəzinəsidir. Bu ehtiyatlar iqtisadiyyatımızın müxtəlif sahələrində ya istifadə edilir, ya da istifadə üçün nəzərdə tutulub.

Ölkəmizin torpaq ehtiyatları təbii-tarixi xüsusiyyətlərinə və istifadə xarakterinə görə, onların üzərində təsbit edilmiş mülkiyyət

formalarına, həmçinin təyinatına müvafiq olaraq ayrı-ayrı torpaq növlərinə, qruplara, kateqoriyalara bölünür.

Təbii-tarixi xüsusiyyətlərinə və istifadə xarakterinə görə fərqlənən torpaq ehtiyatlarına torpaq növləri (yerləri) deyilir. Bu təsnifata görə torpaq ehtiyatları 2 yerə bölünür: kənd təsərrüfatı və qeyri-kənd təsərrüfatı torpaqları.

Kənd təsərrüfatı məhsullarının alınması üçün sisteməlik istifadə olunan torpaqlara kənd təsərrüfatı yerləri deyilir. Kənd təsərrüfatı yerlərinin tərkibinə əkin, dincə qoyulmuş torpaqlar, çoxillik əkmələr, biçənək və örüşlər aiddir.

Əkin-sisteməlik becərilən və kənd təsərrüfatı bitkilərinin səpini altında istifadə edilən kənd təsərrüfatı yerləridir. Səpin altında istifadə edilən cərgələrarası bağ sahələri, habelə kökündən yaxşılaşdırma məqsədləri üçün şumlanmış və səpilmiş (2 ildən artıq olmayaraq) biçənək və örüş sahələri əkinə aid deyildir.

Dincə qoyulmuş torpaqlara-əvvəlcə əkin altında olmuş, amma payızdan başlayaraq bir ildən artıq kənd təsərrüfatı bitkilərinin səpini üçün istifadə edilməyən və herik üçün hazırlanmamış sahələr aiddir.

Biçənək-sisteməlik olaraq ot biçini altında istifadə edilən kənd təsərrüfatı torpaqlarıdır.

Örüş-əsas istifadəsi heyvanların otarılması olan kənd təsərrüfatı torpaqlarıdır.

Çoxillik əkmələrə bağ, üzümlük, çay plantasiyaları, giləmeyvəliklər altında olan torpaq sahələri aiddir.

Qeyri-kənd təsərrüfatı torpaqlarına dərələr, qobular, yarıqlar, qumluqlar, bataqlıqlar, kolluqlar, habelə su, yol, tikinti, küçə, meydan altında olan torpaqlar, kənd təsərrüfatı məhsullarının istehsalı üçün yararlı olmayan digər sahələr aiddir.

Azərbaycan Respublikası Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsinin, Azərbaycan Meliorasiya və Su Təsərrüfatı Açıq Səhmdar Cəmiyyətinin, Azərbaycan Ekologiya və Təbii Sərvətlər Nazirliyinin, Dövlət Statistika Komitəsinin məlumatlarına istinadən ölkəmizin torpaq ehtiyatlarından istifadənin və onların mühafizəsinin müasir vəziyyətini araşdıraraq.

Azərbaycan Respublikasının vahid torpaq fondunun ümumi sahəsi 8.641.506 ha-dır. Bu sahənin 4.919.000 hektarı (56.9%) dövlət,

2.051.378 hektarı (23.5%) bələdiyyə, 1.670.990 hektarı (19.6%) isə xüsusi mülkiyyətə aid olan torpaqlardır.

Vahid torpaq fondunun ümumi sahəsinin 1.683.824 hektarı əkin və dinc, 163.313 hektarı çoxillik əkmələr, 110.573 hektarı biçənlər, 224.842 hektarı həyətyanı, 2.573.156 hektarı örüş və otlaqlar afloatında istifadə edilir. Qalan 1.037.770 hektar sahə meşə, 2.847.580 hektar sahə isə sair sahələrdən ibarətdir.

Respublikanın kənd təsərrüfatına yararlı torpaqlarının ümumi sahəsi 4 mln. 516 min 900 ha.-dır ki, bu da ölkəmizin ümumi ərazisinin 52,27%-ni təşkil edir. Kənd təsərrüfatına yararlı torpaqların ümumi sahədə belə böyük nisbi yükü ilk baxışdan torpaq sahələrinin aktiv kənd təsərrüfatına cəlb edilməsi kimi də dəyərləndirilə bilər. Lakin hərtərəfli təhlil heç də Azərbaycan Respublikasında torpaq ehtiyatlarımızın bolluğuna dəlalət etmir. Belə ki, ölkəmizin kənd təsərrüfatına yararlı torpaqlarının yarısından çoxu (2 mln. 566 min 900 ha.-sı və ya 56,82%-i) azməhsuldarlı örüşlərdən ibarətdir. Ən dəyərlili kənd təsərrüfatı torpaqları olan əkinin ümumi sahəsi isə cəmi 1 mln. 621 min 900 ha təşkil edir ki, bu da kənd təsərrüfatına yararlı torpaqların 35,9 %-ni təşkil edir. Yer səthinin relyefinin dağ xarakterli olması səbəbindən respublikamız torpaqları azmənimənilən ölkələrdəndir. Belə ki, Azərbaycanda hər bir nəfərə orta hesabla 0,22 ha əkin sahəsi, 0,58 ha kənd təsərrüfatına yararlı torpaq sahəsi düşür. Müqayisə üçün qeyd edək ki, Qazaxıstan Respublikasında bu göstəricilər müvafiq olaraq 1,65 ha və 14,0 ha təşkil edir. Azərbaycanın torpaq balansındakı gərginliyi göstərən göstəricilərdən biri də ölkənin hər kvadrat kilometrə düşən əhalinin sayıdır. Bu göstərici Rusiya Federasiyasında cəmi 9 adam təşkil edirsə də, Azərbaycanda 1 kvadrat kilometrə düşən adamların sayı 94 nəfər təşkil edir.

Çox təəssüflə qeyd etmək lazımdır ki, ölkəmizdə bir nəfərə düşən kənd təsərrüfatı torpaqlarının və əkinin sahəsi ilbəil azalır. Hər bir nəfərə düşən kənd təsərrüfatı torpaqlarının və əkinin sahələrinin azalmasının obyektiv səbəblərdən biri də qeyri-kənd təsərrüfatı məqsədləri (restoranların, şadlıq saraylarının, yanacaqdoldurma məntəqələrinin, malikanələrin və s. tikintisi) üçün yararlı sahələrin (əkinin, örüşün) ayrılmasıdır.

Qeyri-dövlət və ictimai məqsədlər üçün torpaqayırma prosesi ciddi dövlət nəzarətinə götürülməli, kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqdan istifadələrin prioritetliyi prinsipinə ciddi ruayət edilməli, imkan daxilində torpaqayırma prosesinin həcmi miqdarında və ya daha çox yeni kənd təsərrüfatı torpaqlarının mənimsənilməsinə nail olunmalı, əzmünbitli torpaq sahələri müxtəlif kompleks tədbirlər hesabına yaxşılaşdırılmalıdır.

Azərbaycan Respublikasının torpaq ehtiyatları bu gün yüksək olmayan təbii münbitliyi, qeyri-qənaətbəxş mədəni-texniki vəziyyəti, qeyri-səmərəli təbii-texnoloji xüsusiyyətləri ilə xarakterizə olunurlar.

Uzun müddət ərzində torpaqlarda gedən eroziya prosesi, qiymətli kənd təsərrüfatı torpaqlarının qeyri-kənd təsərrüfatı məqsədləri üçün ayrılması nəticəsində, bir çox hallarda kənd təsərrüfatı dövrünə yeni torpaq sahələrinin qatılmasına baxmayaraq kənd təsərrüfatı torpaqlarının və əkinin bir nəfərə düşən sahəsi bu gün də azalmağa davam edir.

Torpaq islahatı şəraitində kənd təsərrüfatı məqsədləri üçün yeni torpaqlardan istifadə edilməsi, çoxdan becərilən torpaqların keyfiyyətə yaxşılaşdırılması, habelə əkinçilik mədəniyyətini yüksəltmək yolu ilə torpaq fondundan səmərəli istifadə olunması respublikanın aqrar-ərzaq kompleksi qarşısında duran başlıca vəzifələrdəndir.

Azərbaycan mürəkkəb relyef və təbii-iqlim şəraitinə malik, qədim suvarma əkinçiliyi diyarıdır. Ölkədə kənd təsərrüfatı məhsullarının istehsalı əsasən suvarılan torpaqlarda cəmləşmişdir. Respublikanın ümumi torpaq fondu 8641,5 min hektar olsa da, coğrafi şərait bunun hamısından istifadə etməyə imkan vermir. Belə ki, ölkənin ümumi torpaq fondunun təqribən 55 faizindən kənd təsərrüfatında istifadə edilir.

Ölkənin kənd təsərrüfatına yararlı torpaqları isti iqlimi və az yağıntıları ilə səciyyələnən düzənlik-arid zonada yerləşdiyindən və yayın isti, qış aylarının azyağmurlu keçməsi torpaqda kifayət qədər nəmlik ehtiyatının yaranmasına imkan vermir. Burada əkinçiliyin yalnız süni suvarmalar fonunda aparılması və bu məqsədlə müvafiq meliorasiya və irriqasiya tədbirlərinin həyata keçirilməsi tələb olunur. Hazırda respublikamızda 1432,7 min hektar sahə suvarılır. Ölkədə istehsal olunan kənd təsərrüfatı məhsullarının 90-95 faizi bu

torpaqlarda istehsal olunur. Pambıq, tütün, tərəvəz və s. kimi gəlirli bitkilər tamamilə suvarılan torpaqlarda becərilir.

Suvarılan torpaqlar yüksək texniki və mühəndisi səviyyədə inşa edilmiş meliorasiya və irriqasiya fondları ilə təchiz olunmuşdur. Bu torpaqların 609 min hektarında kompleks meliorasiya işləri aparılmış, 288 min hektar sahə açıq, 309 min hektar sahə örtülü, 13 min hektar sahə şaquli drenaj şəbəkələri ilə təchiz edilmişdir. Suvarılan sahələrdə 51,7 min kilometr suvarma kanalları, 29,6 min kilometr kollektor-drenaj şəbəkələri çəkilmiş, onların üzərində 118 min hidrotexniki qurğu, 821 nasos stansiyası inşa edilmişdir.

Çaylarda axının qeyri-mütənasibliyinin qarşısını almaq və su ehtiyatlarından ölkə iqtisadiyyatında səmərəli istifadə etmək məqsədilə çaylar üzərində 135 su anbarı, 16 hidroqovşaq inşa edilmiş, yeraltı suların suvarma və məişət ehtiyaclarını ödəmək üçün 7119 subartezian quyusu qazılmışdır. Əkin sahələrini və yaşayış məntəqələrini çayların daşqın və sel sularından qorumaq məqsədilə 113 kilometr daş-beton və beton, 1644 kilometr torpaq bəndlər tikilmişdir.

1980-ci illərin sonu və 1990-cı illərin əvvəllərində digər sahələrə olduğu kimi bu sahəyə də laqeyd münasibət göstərilməsi nəticəsində meliorasiya və su təsərrüfatı sahəsində aparılan tikinti işləri, demək olar ki, tamamilə dayandırılmışdı. Sistem və qurğuların saxlanması, istismarı və təmir-bərpaşına ayrılan vəsaitin həcmi azaldıldığından onların istismarı xeyli çətinləşmişdi və bir sıra problemlərin yaranmasına səbəb olmuşdu.

Təhlil göstərir ki, son illərdə ölkənin meliorasiya kompleksinin inkişafı böyük çatışmazlıqlarla müşahidə olunur. Təmir-istismar tədbirlərinin, habelə suvarma sistemlərinin konstruksiyası üçün maliyyə vəsaitlərinin çatışmazlığı, ixtisaslaşmış meliorasiya texnikasının qiymətinin bahalaşması və s. səbəblərdən hidrotexniki qurğuların, suvarma şəbəkələrinin texniki vəziyyəti pisləşmişdir. Məsələn, 01.07.2001-ci il tarixinə olan məlumata görə, respublikada 2979 km təsərrüfatlararası suvarma kanalı, 12131 km təsərrüfatdaxili suvarma kanalı nasaz vəziyyətdə, 274 km təsərrüfatlararası suvarma kanalı, 4098 km təsərrüfatdaxili suvarma kanalı yararsız vəziyyətdə olmuşdur. Məhz bu səbəbdən də, Azərbaycanda suvarılan torpaqların su ilə

təminatı son illərdə, o cümlədən 2001-ci ildə qənaətbəxş olmamışdır. Məsələn, Azərbaycan Dövlət Statistika Komitəsinin məlumatına görə respublikanın 858 min ha suvarılan torpaq sahəsinin 59,3%-i fasilələrlə suvarılmışdır. 223,1 min ha sahədə (15,4 %-i) su təminatının vəziyyəti pis olmuşdur.

Təhlil göstərir ki, yalnız su və kənd təsərrüfatı orqanlarının birgə səyi ilə mövcud meliorativ fondun iş qabiliyyətini qorumaq və təmin etmək, suvarma sistemini qaydaya salmaq olar.

Ölkənin su ehtiyatları olduqca məhduddur. Yerüstü su ehtiyatları 32,2 milyard kubmetr təşkil edir və quraqlıq illərdə bu həcm 22,6 milyard kubmetrə qədər azalır. Su ehtiyatlarının yalnız 10 milyard kubmetri, yaxud 30 faizi respublikanın öz ərazisində, qalan 70 faizi isə qonşu ölkələrin ərazilərində formalaşır. Yeraltı su ehtiyatları 5,2 milyard kubmetr təşkil edir ki, bunun da təxminən üçdə biri hazırda istifadə olunur.

Respublikada ildə orta hesabla 10-12 milyon kubmetr sudan istifadə olunur ki, bunun da 65-67 faizi kənd təsərrüfatının, 20-25 faizi sənayenin və qalan hissəsi məişət və içməli suya olan tələbatın ödənilməsinə sərf olunur.

Ölkəmizdə əsas suvarma mənbəyi yerüstü sular hesab olunur. Suvarılan sahələrin 91 faizi (1306,7 min hektar) yerüstü su mənbələrinə suvarılır. Yalnız 126 min hektar sahənin suvarılmasında və içməli-məişət məqsədləri üçün yeraltı sulardan istifadə olunur.

Azərbaycanda 8350 çay vardır. Ölkənin əsas su arteriyası Kür çayıdır. Yay aylarında, suvarmaya tələbatın artdığı dövrlərdə, çayların axımı onların su ehtiyatlarının 10 faizinə qədər azalır, bir çox hallarda bəziləri tam quruyur. Bu da vegetasiya mövsümündə kənd təsərrüfatı əkinlərinin su təminatını çətinləşdirir. Respublikada orta illik su çatışmazlığı adi illərdə 3,7 milyard kubmetrə, azyağıntılı illərdə isə 4,75 milyard kubmetrə çatır. Su anbarlarında 21,5 milyard kubmetr su ehtiyatları toplamaq imkanı olsa da onun təxminən 11,7 milyard kubmetrindən (54 faizindən) istifadə olunur. Qalan 9,8 milyard kubmetri anbarların ölü həcminə aiddir.

İrihəcmli su anbarları (Mingəçevir, Şəmkir, Araz, Yenikənd, Varvara, Sərsəng su anbarları) kompleks məqsədlər üçün (hidroenergetika və suvarma) istifadə olunur. Ceyranbatan su anbarı isə suvarma ilə

yanaşı, Bakı, Sumqayıt şəhərlərinin və Abşeron yarımadasının yaşayış məntəqələrinin içməli və texniki su təchizatı məqsədləri üçün istifadə edilir.

Son illər dünyada baş verən qlobal iqlim dəyişiklikləri ölkəmizə də təsirsiz ötüşməmişdir. 1999-2001-ci illərdə ölkəmiz kəskin quraqlılıqla üzləşmiş, 2003-2004-cü illərdə isə güclü və aramsız yağan yağışlara, sel və daşqınlara məruz qalmışdır. Hər iki hadisə zamanı respublikanın su təsərrüfatına ciddi ziyan dəymişdir.

Azərbaycan dünyanın təbii fəlakətlərə ən çox məruz qalan regionlarından biridir. Burada 154 selgətirən çay vardır. Bunlardan 61-i ən təhlükəlidir. Sellər, daşqınlar, sürüşmələr, subasmaları hər il respublika iqtisadiyyatına xeyli zərər vurur. Hər il milyon yarımdan çox əhalinin məskunlaşdığı 30 inzibati rayonun 200-ə yaxın yaşayış məntəqəsi, 250 min hektar əkin sahəsi, 500 kilometr uzunluğunda dəmir və 1500 kilometr uzunluğunda avtomobil yolları, 180 kilometr uzunluğunda elektrik xətləri, 265 kilometr uzunluğunda qaz boruları, yüzlərlə kilometr suvarma kanalları, hidrotexniki qurğular dağ və dağətəyi çayların sel və daşqın sularının zərərli təsirinə məruz qalır. Sel və daşqın sularının qəzasız buraxılmasını təmin etmək üçün hər il ölkənin dağ çaylarında 7-8 milyon kubmetr həcmində tənzimləmə və məcratəmizləmə işləri görülür, 50-60 min kubmetr həcmində daşbeton, beton, şax-daş bəndlər quraşdırılır, Kür və Araz çaylarında mövcud bəndlərin hündürləşdirilməsi və bərkidilməsi işləri aparılır.

Meliorasiya və su təsərrüfatı sahəsinin respublika iqtisadiyyatının, xüsusilə kənd təsərrüfatının inkişafında, ölkənin ərzaq probleminin həll olunmasında və regionların sosial-iqtisadi inkişafında xüsusi əhəmiyyətini və aparıcı rolunu nəzərə alaraq onun gələcək inkişafının təmin edilməsi və bu sahəyə investisiya qoyuluşunun gücləndirilməsi məqsədilə “Meliorasiya və su təsərrüfatının inkişafı üzrə Milli Proqram (2007-2015-ci illər)” hazırlanmışdır.

Proqramda meliorasiya və su təsərrüfatı obyektlərinin tikintisi və yenidən qurulmasının iki mərhələdə aparılması nəzərdə tutulmuşdur. Birinci mərhələdə tikintisinə əvvəllər başlanılmış, lakin yarımçıq qalmış vacib obyektlərin tikintisinin tamamlanması, habelə layihələri hazırlanmış, ancaq tikintisinə başlanılmamış obyektlərin tikintisinə başlanılması, ikinci mərhələdə isə suvarılan sahələrin həcminin daha

da genişləndirilməsi məqsədilə yeni layihələrin hazırlanıb həyata keçirilməsi nəzərdə tutulur.

Proqramda nəzərdə tutulan tədbirlərin həyata keçirilməsi nəticəsində 2007-2015-ci illərdə ümumi tutumu 772 milyon kubmetr olan 16 su anbarı, 825 kilometr uzunluğunda suvarma kanalları tikiləcək, 43,4 min hektar yeni suvarılan torpaqlar istifadəyə veriləcək, 21,5 min hektara yaxın suvarılan torpaqlarda kompleks yenidənqurma işləri aparılacaqdır. 385 min hektardan artıq suvarılan sahənin su təminatı və 256 min hektar sahənin meliorativ vəziyyəti yaxşılaşdırılacaq, 362 min hektar sahədə suvarma və kollektor-drenaj şəbəkələri yenidən qurulacaq, 118 min poqonmetr qoruyucu bənd, o cümlədən 68 min poqonmetr beton bənd tikiləcək, yaşayış məntəqələri və minlərlə hektar kənd təsərrüfatı əkinləri sel və daşqın sularından mühafizə ediləcəkdir.

Respublikamızın ekoloji problemləri içərisində düzən torpaqların şorlaşma və şorakətləşməsinin xüsusi yeri vardır. Şorlaşmış torpaqlar Azərbaycanda çox geniş yayılmışdır. Azərbaycan Milli Elmlər Akademiyası Torpaqşünaslıq və Aqrokimya İnstitutunun əməkdaşlarının məlumatlarına görə sahəsi 2,2 mln. hektar olan Kür-Araz ovalığı torpaqlarının təxminən 60%-i orta və şiddətli dərəcədə şorlaşmış torpaqlardan ibarətdir. Bundan əlavə şorlaşmış torpaqlar Azərbaycanın Siyəzən-Sumqayıt, Ceyrançöl massivlərində, Naxçıvan MR-də və başqa ərazilərində də yayılmışdır. Ümumiyyətlə, respublikamızın ərazisində orta və şiddətli dərəcədə şorlaşmış torpaqların ümumi sahəsi 1,3 mln. hektardan çoxdur. Bu o deməkdir ki, respublika ərazisinin 15%-i bu ekoloji problemə düşər olmuşdur. Q.Z.Əzizovun tədqiqatları nəticəsində müəyyən olunmuşdur ki, respublikamızda kənd təsərrüfatına yararlı hesab edilən 1444,9 min hektar suvarılan torpaqların da 565481 hektarı və ya 47,6%-i müxtəlif dərəcədə şorlaşmış (bundan 152898 ha və ya 27%-i zəif şorlaşmış, 146235 ha və ya 25,9%-i orta şorlaşmış, 223838 ha və ya 39,6%-i şiddətli şorlaşmış, 42510 ha və ya 7,5%-i şoranlar), 508,3 min hektarı (29,0%-i) isə müxtəlif dərəcədə şorakətləşməyə (bundan 385037 ha və ya 75,8%-i zəif şorakətləşmiş, 102110 ha və ya 20,1 %-i orta şorakətləşmiş, 21123 ha və ya 4,1% şiddətli şorakətləşmiş) məruz qalmışdır.

Şorlaşma və şorakətləşmə torpaqda gedən təbii proseslər olsa da, vaxtında lazımi tədbirlər görülməyəndə, o, arealını genişləndirərək, həm kənd təsərrüfatı məhsullarının istehsalına, həm də təbii biosenozlara, o cümlədən düzən ərazilər üçün səciyyəvi olan qış otlaq formasiyalarına və düzən meşələrinə mənfi təsir göstərir. Odur ki, belə torpaqlar həm meliorativ, həm də ekoloji cəhətdən əlverişsiz sahələr hesab edilir, onların mənfi dinamikasının xəbərdarlıq edilməsi, qarşısının alınması və onların yararlı hala salınması üçün müvafiq ekoloji tədbirlərin (drenaj tətbiqi, yuma aparılması, kimyəvi meliorasiya, müəyyən inzibati və hüquqi və s.) görülməsi zəruridir.

Suvarılan torpaqların meliorativ cəhətdən qiymətləndirilməsinin nəticəsi respublika ərazisində 385,1 min hektar sahənin qeyri-qənaətbəxş olduğunu göstərir, o cümlədən 103,4 min hektar sahədə qrunt sularının səviyyəsinin yerin səthinə çox yaxın olması, 115,1 min hektar sahədə torpağın yüksək dərəcədə şorlu olması, 166,6 min hektarda isə hər iki amilin birgə təsiri əsas səbəb kimi göstərilir. Bu kateqoriyadan olan torpaqlar əkinə tam əlverişsiz hesab olunur və onların meliorasiyası üçün kompleks tədbirlərin görülməsi tələb edilir.

Respublikanın suvarılan torpaqlarının təxminən 670 min hektarı (46,4%-i) Kür-Araz düzənliyindədir. Burada suvarma çox qədim tarixə malikdir.

Professor M.R.Abduev “Mil düzü torpaqlarının meliorativ yaxşılaşdırılması” əsərində bu ərazinin torpaqlarının şorlaşmasına, şorakətləşməsinə səbəb olan əsas amilləri aşağıdakı kimi qruplaşdırır.

- Kür-Araz ovalığı, o cümlədən Mil düzü vaxtı ilə dəniz suları altında olaraq Xəzərin qərb körfəzini təşkil etmişdir. Ərazinin dəniz sularından azad olması düzənliyin torpaqlarında asan həll ola bilən duzların toplanmasına səbəb olmuşdur. M.A.Abduev hesablamalar nəticəsində müəyyən etmişdir ki, Kür-Araz ovalığının sıfır horizontalından aşağıda yerləşən sahəsində Xəzər dənizi sularının sonuncu çəkilməsindən sonra olan təsiri nəticəsində 74 milyard ton duz toplanmışdır. Bu miqdardan 101 milyon tonu Mil düzünün hesabına düşür.

Dəniz tamamilə geri çəkilən zaman həmin sahədə böyük laqunlar əmələ gəlmişdir. Belə laqunlara indi də Mil düzündə təsadüf etmək olur. Bunlardan ən böyüyü şor suyu olan Sarısu gölü hesab edilir. Bu

laqunların təsvir etdiyimiz ərazi torpaqlarının şorlaşmasına təsiri böyükdür.

- Çox qədim zamanlardan başlamış indiyə kimi davam edən geokimyəvi axıntıların da Mil düzü torpaqlarının şorlaşmasında rolu vardır. Bu məhlullarda duzların miqdarı çox olduğundan onlar düzənliyin torpaqlarının şorlaşmasının qədim dəniz çöküntüləri kimi əsas fonunu təşkil edir.

- Məlum olduğu kimi, hər hansı düzənlik sahənin torpaqlarının və qrunt suyunun kimyəvi tərkibi və şorluğu müəyyən dərəcədə həmin sahəni əhatə edən dağlıq hissənin çöküntülərinin kimyəvi tərkibi ilə də sıx əlaqədardır. Belə ki, bu dağlarda olan çöküntülər, o cümlədən duzlu çöküntülər xarici təsirin nəticəsində aşınma prosesinə məruz qalaraq səthi və yeraltı axınlar vasitəsi ilə düzənlik sahəyə gətirilir. Mil düzündə mövcud olan səthi axınların əsasını çay suları və delüvial-prolüvial sular təşkil edir. Müəyyən edilmişdir ki, öz sularını Araz çayından götürən təkcə keçmiş Orcenikidze adına kanal vasitəsilə Mil düzünə ildə 174 min ton duz gətirilir. Bundan əlavə, ərazidə delüvial-prolüvial axınlar vasitəsi ilə də külli miqdarda duz gətirilir.

- Mil düzü torpaqlarının şorlaşmasına yüksək dərəcədə təsir edən amillərdən biri də ərazidə mövcud olan qrunt sularıdır. Bu suların torpaqların şorlaşmasına olan təsiri əsasən onların böhran (kritik) səviyyəsindən, yəni dərinliyindən asılıdır. Müəyyən olunmuşdur ki, Mil düzü torpaqları üçün qrunt sularının böhran səviyyəsi 1,3-1,8 m. dərinlik hesab edilir (Q.V.Zaxarina, 1958; V.S.Muratova, 1962). Bu, o deməkdir ki, qrunt sularının səviyyəsi yerin səthindən həmin dərinlikdə olduqda, onlar səthi buxarlanmaya məruz qalır və torpağın üst qatlarını şorlaşdırır.

Mil düzündə qrunt suları ərazinin relyef, geomorfoloji quruluşu və maillik dərəcəsindən asılı olaraq müxtəlif dərinlikdə yerləşmişdir.

Mil düzündə qrunt suları bir çox hallarda torpaqları şorlaşdırma biləcək dərinlikdə yerləşmişdir.

- Torpaqların şorlaşmasında qrunt sularının təsiri eyni zamanda həmin suların minerallaşma dərəcəsindən də çox asılıdır. Bu halda qrunt sularının minerallaşmasının böhran dərəcəsi əsas götürülür. Qrunt sularının böhran minerallaşma dərəcəsi ümumiyyətlə hər litr

suda 2-3 q hesab edilir. Azərbaycan şəraiti üçün bu rəqəm hər litr suda 5-6 q-a qədər qəbul edilə bilər. Mil düzü torpaqları üçün qrunut sularının böhran minerallaşma dərəcəsi hər litr suda 1-10 qramdır.

Qrunut sularının minerallaşması göstərilən dərəcədən yüksək olduqda, onların böhran səviyyəsində torpaqlarda şorlaşma prosesi gedir. Həmin suların minerallaşma dərəcəsi böhran dərəcədən az olduqda, qrunut suları çox dayaz yerləşdikdə, onlar belə torpaqların şorlaşmasına təsir göstərə bilmir.

- Torpaqların üst qatlarının şorlaşmasında torpaq və qrunutda qədimdən qalmış (dəniz geri çəkilən dövrdən) duzların miqrasiyasının (hərəkətinin) da rolu olduqca böyükdür. Bu halda torpaqda olan ilkin şorlaşma fonunda süni suvarmanın rolu xüsusilə nəzər diqqəti cəlb edir. Yuxarıda qeyd etdik ki, ərazi torpaqlarının alt qatları yüksək dərəcədə şorlaşmışdır. Bir sıra hallarda bu qatların susuzdırma qabiliyyəti çox zəifdir. Ona görə də torpaqların suvarılması zamanı onlara hopmuş su çox da dərin qatlara keçməyərək torpağın orta qatlarında toplanır və burada olan duzları həll edərək asılı vəziyyətdə saxlayır. Beləliklə, torpaqda duzlu məhlul yaranır. İsti vaxtlarda səthi buxarlanma təsiri nəticəsində həmin məhlullar torpağın üst qatlarına qalxaraq onların təkrar şorlaşmasına səbəb olur. Bu hal suvarma qaydalarının pozulması nəticəsində artıq su itkisinə yol verilən zaman xüsusilə baş verir.

- Duzların torpaq profilindəki dövrənində diffuziya prosesinin də rolu böyükdür. Duzların diffuziyası dedikdə, onların kəşafətinin torpaq məhlulunda bərabərləşməsi nəzərdə tutulur. Düzənliyin torpaqlarında duzların diffuziyası prosesinin getməsi üçün bəzi hallarda əlverişli şərait vardır. Bu prosesin getməsindəki əlverişli şərait dedikdə, biz torpaqların mexaniki tərkibinin ağır, susuzdırma qabiliyyətinin zəif, su və duz ehtiyatının torpaqların bu və ya başqa qatlarında müxtəlif olmasını nəzərdə tuturuq.

Bu vəziyyət ərazinin dağətəyi zonasının suvarılmayan hissəsində aydın ifadə olunmuşdur. Burada torpaqların əksəri ağır mexaniki tərkibli olub, duzların çox hissəsi onların alt qatlarında toplanmışdır. Torpağın bu qatlarında nəmlik az, üst laylarında isə nisbətən çoxdur. Ona görə də ilk növbədə torpaqda olan rütubət onun alt qatlarına diffuziya yolu ilə hərəkət edir və sonra orada olan duzların torpağın

üst qatına qalxmasına səbəb olur. Beləliklə, mütəmadi olaraq torpağın alt və üst qatlarında nəmlik və duzların diffuziyası, başqa sözlə, bərabərləşməsi prosesi gedir. Bu isə torpağın alt qatlarında olan duzların hesabına onun üst qatlarının şorlaşmasına səbəb olur. Bu proses torpaqda rütubətin miqdarı artdıqca daha da kəskinləşir.

- Duzların torpaq profilində miqrasiyasında fəal amillərdən biri də onların bioloji dövrəsidir. Bildiyimiz kimi, bitkilər qidalandıqları mühitdən kökləri vasitəsi ilə bir sıra maddələri mənimsəyərək, onları öz gövdə, budaq və yarpaqlarında toplayır və ömrünü başa vurduqdan sonra həmin maddələri yenidən yaşamış olduğu torpağa qaytarır.

Duzların bioloji dövrəsində bitkilərin həyat fəaliyyətinin bilavasitə təsiri onların məhvindən sonra toplanan duzların miqdarına nisbətən daha böyükdür. Məlumdur ki, bitkilər torpaqdan bu və ya başqa qida maddəsini suda həll olmuş formada su ilə birlikdə qəbul edir. Bu halda onlar qidalandıqları torpaq qatının nəmliyini transpirasiya yolu ilə buxarlandıraraq, orada olan maddələrin, o cümlədən bitkilər üçün zərərli olan duzların kəşafətini artırır və nəticədə həmin duzların çöküntü şəklində orada toplanmasına səbəb olur. Beləliklə, bitkilərin kök sistemi çox yayılan qatda duzların daha çox toplanması müşahidə edilir.

Professor M.R.Abduev sonda belə qənaətə gəlir ki, bu amillərin hər biri torpaqların şorlaşmasında düzənliyin geomorfoloji şəraitindən asılı olaraq ərazinin bu və ya başqa hissəsində üstün rol oynayır. Belə ki, dağətəyi zonanın yuxarı hissəsinin torpaqlarının şorlaşması əsasən səthi axınların təsiri ilə keçirsə, aşağı hissədə buna suvarma daha çox təsir göstərir. Kürün qədim deltası və çayların gətirmə konusları rayonlarında isə torpaqların şorlaşması əsasən qrunut sularının təsiri nəticəsində baş verir. Bütün bunlara baxmayaraq torpaqların şorlaşmasında göstərilən amillərin təsirini heç də bütün hallarda bu qaydada bir-birindən təcrid olunmuş formada göstərmək olmaz. Bu geomorfoloji rayonlar bir-biri ilə müəyyən əlaqədə olduqları üçün, sözsüz ki, həmin sahələrin torpaqlarının şorlaşmasına təsir edən amillərin arasında da müəyyən əlaqə, yaxud qarşılıqlı təsir olmamış deyildir.

M.R.Abduevə görə, şorlaşmış torpaqların duzlardan azad edilib sağlamlaşdırılmasında ancaq kollektor-drenaj şəbəkələrinin tikilməsi

ilə kifayətlənmək olmaz. Kollektor-drenaj şəbəkələri torpaqların sağlamlaşdırılmasında, sözsüz ki, ən vacib tədbirlərdəndir, ancaq bunlar təklikdə heç vaxt torpaqların əsaslı meliorasiyasını təmin edə bilməz. Bundan ötrü kollektor-drenaj şəbəkəsinin tikilişi ilə bərabər meliorativ tədbirlər kompleksinin birgə tətbiqi lazımdır. Kompleks meliorativ tədbirlər dedikdə, biz torpaqları sağlamlaşdırılacaq ərazinin əsaslı surətdə hamarlanması, torpaqların yuyulması, onların yuyulmadan sonra mənimsəyici və kənd təsərrüfatı bitkiləri altında istifadə edilməsi, düzgün suvarma qaydalarının və yüksək mədəni əkinçiliyin tətbiqi kimi vacib məsələlərin ardıcıl olaraq həyata keçirilməsini nəzərdə tuturuq. Bu halda torpaqların müəyyən olunmuş su normaları ilə yuyulması məsələsi əsas həlledici tədbirlərdən hesab olunur.

Professor M.R.Abduev bu əsərində daha sonra qeyd edir ki, meliorativ tədbirlərin daha da yaxşı təsir göstərməsi üçün ərazidə kollektor-drenaj şəbəkəsinin lazımi qaydada saxlanması, onların vaxtaşırı təmizlənməsi, yarımçıq drenlərin tikilib başa çatdırılması əsas şərtədir. Sahələrin əsaslı surətdə hamarlanması, şoran torpaqların yuyulması, yumadan sonra onların nisbətən duzadavamlı mənimsəyici və kənd təsərrüfatı bitkiləri altında istifadə edilməsi ən vacib şərtlərdəndir. Suvarma və aqrotexnika qaydalarına düzgün əməl edilməsini də unutmamaq olmaz. Bütün bunlar Mil düzü torpaqlarının daha sürətlə yaxşılaşmasına, əkin sahələrinin çoxalmasına və kənd təsərrüfatı bitkiləri məhsuldarlığının artmasına ən yaxşı amildir.

Azərbaycan Respublikası ərazisinin 60%-ni dağ və dağətəyi rayonlar təşkil edir. Ona görə də, ölkəmizdə torpaqlardan səmərəli istifadənin əsas istiqamətlərindən biri eroziyaya qarşı tədbirlər sisteminin həyata keçirilməsidir.

Torpağın üst qatının müxtəlif təbii və antropogen amillərin təsiri nəticəsində dağılması prosesinə **eroziya** deyilir. Ölkəmizin ərazisinin landşaft xüsusiyyətləri, təbii bitki və torpaq örtüyünün özünəməxsusluğu, əkinçilik mədəniyyətinin aşağı səviyyəsi, insanların təsərrüfat fəaliyyətlərindəki çatışmazlıqları kənd təsərrüfatına yararlı torpaqlarımızın eroziyaya uğramasını və bu proseslərin sürətlənməsini şərtləndirən amillərdəndir.

Akademik Q.Ş.Məmmədovun məlumatlarına görə respublika-

mızın ərazisinin 42,5%-i (3 mln. 685 min ha.) bu və ya digər dərəcədə eroziyaya uğramışdır.

Eroziyalardan Yer kürəsində ən çox yayılanı su eroziyasıdır. Ona hər bir təbii zonada rast gəlinir. Təbiətdə su eroziyası səthi və xətti (yarğan eroziyası) formadadır. Səthi eroziya prosesi nəticəsində torpağın üst qatı yuyulduğu halda, xətti eroziya sahənin yarğanlar tərəfindən dərininə parçalanmasına gətirib çıxarır.

Atmosfer çöküntüləri güclü və torpağın susuzma qabiliyyəti zəif olduqda torpaq səthinə düşən yağış damcıları onun tərkibindəki asan həll olunan birləşmələri yuyub çökəkliklərə aparır.

Xətti eroziya güclü olduqda dərin yarğanlar vasitəsilə sahələr bir neçə hissəyə parçalanır, bu da torpağın becərilməsini çətinləşdirir. Qrunt suları aşağı enir, torpağın rütubəti azalır, nəticədə münbitlik itir.

Suvarılan əkinçilik rayonlarında suvarma normasına düzgün riayət etmədikdə irriqasiya eroziyası baş verir. Münbit əkin qatı tədricən yuyulur, qalınlığı azalır, mexaniki tərkibi yüngülləşir, qida maddələrini itirir, su-fiziki xassələri pisləşir və yuyulmuş narın hissəciklər relyefin çökək hissələrində toplanır.

Quraq iqlimə malik olan susuz ərazilərdə, xüsusən bitki örtüyü seyrək olan qumluqlarda külək eroziyası (deflyasiya) baş verir.

Külək torpağın üst hissəsinə təsir edib, onu sovurur və bir yerdən digər yerə aparıb çökdürərək eol relyefi əmələ gətirir. Külək eroziyası torpağın narın hissəciklərini (0,1 mm-dən kiçik) havanın yuxarı qatlarına (5 km-ə qədər) qaldırır, hava axınları ilə çox uzaq məsafələrə (3-3,5 min km) aparır. Nəticədə torpaq qatı dağılır, sahələr qobu şəbəkələrinə parçalanır, dəyərli torpaq sahələri tədricən yararsız vəziyyətə düşür. Ümumiyyətlə, torpaq eroziyası get-gedə inkişaf edən proses olduğu üçün ona qarşı mütəmadi mübarizə tədbirləri görmək lazımdır.

Müasir əkinçilikdə eroziyaya qarşı elmi əsaslarla mübarizə aparılır və torpaq münbitliyinin artırılmasına ümumxalq tədbiri kimi yanaşılır. Ona görə də ölkəmizdə elmi-tədqiqat idarələri bu mühüm problem üzərində daima işləyirlər.

Hazırda bir çox suvarılan təsərrüfatlarda irriqasiya eroziyası halları baş verir. Bunu tarlalarda su axarlarının, tirələrin, şırımların düzgün çəkilməməsi ilə izah etmək lazımdır. Belə hallar irriqasiya

eroziyasının yaranmasına səbəb olur. Məsələn, Qarabağ düzündə bəzən suvarma arxlarının düzgün çəkilməməsi nəticəsində torpağın yuyulub aparılması hadisələri baş vermişdir. Sahənin meyliyi isə irriqasiya eroziyasını daha da gücləndirir. Odur ki, belə sahələrdə suvarma texnikasına düzgün riayət edilməsi tələb olunur.

Eroziyaya qarşı mübarizə tədbirlərindən biri də kənd təsərrüfatı bitkilərinin güclü inkişafını təmin edən miqdarda torpaqların gübrələnməsidir. Təcrübələr göstərir ki, eroziyaya uğramış torpaqlara gübrə verilmədikdə, səpilən toxum qədər də məhsul yığmaq olmur. Bu baxımdan həmin tədbirlərin həyata keçirilməsi əkinçiliyin kimyalaşdırılması probleminin mühüm bir cəhətini əks etdirir.

Dağ və dağətəyi rayonların ərazisində baş verən eroziya növlərindən biri də yarıq eroziyasıdır. Belə ki, yamaclarda, əkin sahələrində yarıqların əmələ gəlməsi, buranın təbii dərinləşməsinə səbəb olmaqla yanaşı, torpaqların başdan-başa texnika ilə becərilməsinə, yolların çəkilməsinə maneçilik törədir. Odur ki, qobular ilbəl böyüyərək əkin üçün yararlı olan sahələrin azalmasına, su rejiminin pisləşməsinə səbəb olur. Dağ-çəmən və dağ-meşə qurşaqlarında qobuların böyüməsi müxtəlif intensivliklə gedir. Sahədə yaxşı bitki örtüyü olduqda yarıqların böyüməsi müşahidə olunmur və qobuəmələgəlmə prosesi tədricən sönür, lakin bitki örtüyü tələf edildikdə-yəni yarıq ətrafında mal-qara otarıldıqda səthi su axını əmələ gəlir ki, bu da yarıqların böyüməsi ilə nəticələnir. Belə ərazilərdə yamacın eninə şumlanması torpağın əkin qatının qorunub saxlanması böyük rol oynayır. Əkin sahələri ətrafında tarlaqoruyucu meşə zolaqlarının salınması külək və su eroziyasına qarşı aparılan mübarizə tədbirlərindən biridir.

Respublikada vaxtilə meşə ilə örtülmüş və ya kənd təsərrüfatında istifadə edilən bəzi yamaclar təsərrüfatsızlıq nəticəsində güclü eroziya prosesinə məruz qalmış, yararsız sahələrə çevrilmişdir. Bu yamaclarda bağlar, meşə-bağlar salaraq onları kənd təsərrüfatı dövriyyəsinə qaytarmaq günün vacib problemlərindəndir.

Respublikamızın Lənkəran, Cəlilabad, Şamaxı, Dəvəçi və digər rayonlarında eroziyaya uğramış kənd təsərrüfatı bitkiləri üçün yararsız sayılan yamaclarda düzəldilmiş terraslarda çoxillik əkmələrin becərilməsi yaxşı nəticə verir.

Terraslar yamacın meyillərindən asılı olaraq müxtəlif üsullarla hazırlanır. Alimlərimizin tədqiqatları göstərir ki, meyilliyi 8° - 14° olan yamaclarda təkrar şumlanma, 14° - 18° olan sahələrdə plantaj, 18° - 40° -lik yamaclarda isə buldozerlə düzəldilən terraslar daha effektiv olur.

Təkrar şumlama üsulu ilə terraslar düzəldildikdə əvvəlcə yamacda horizontallar üzrə xətlər çəkilir. Sonra isə adi 4 və ya 5 gövdəli kotanla çəkilən xətlər boyu dəfələrlə birtərəfli şumlama aparılır. Şumlama yamacda terraslar alınana qədər davam etdirilir. Qozmeyvəli ağac cinslərindən 2 cərgəli bağ salmaq üçün yaradılan terrasların eni 6-6,5 m olmalıdır.

Plantaj üsulu ilə terras düzəldildikdə sahə nivelirlənir, terrasların yeri müəyyən edilir. Sonra yamacın yuxarı hissəsindən başlayaraq plantaj kotanı ilə birtərəfli şumlama apararaq torpaq çevrilir və eni 5-5,5 m olan zolaqlar yaradılır.

Kotanın ilk gedişində şumun dərinliyi 20, ikincidə 40, üçüncüdə 50, sonrakı gedişlərində 70-80 sm-ə çatdırılır. Zolaqlar arasında 80-100 sm enində şumlanmamış sahələr saxlanılır. Belə zolaqlar yağış sularının və yuyulmanın qarşısını alır. Şumlanmış zolaqlarda yamacın yuxarisından başlayaraq qreyderlə terras yatağı düzəldilir. Qreyderin 4-5 gedişindən sonra terras yatağı başa gəlir.

Yamacın meyilliyi 15-18 dərəcədən çox olarsa, təkrar şumlama və plantaj üsulu ilə terras düzəltmək mümkün olmur. Bu zaman buldozerlə terraslar düzəldilən sahədə torpağın qalınlığı və daşlılıq dərəcəsi müəyyən edilir, sonra terras açılan yerlər nivelir vasitəsilə nişanlanır və mıxçalarla qeyd olunur. Maşınla terras düzəldənin yaxşı görməsi üçün nişan payalarının boyu 1-1,2 m olmalıdır. Terrasların açılmasına yamacın yuxarı hissəsindən başlanılır. Terrasın yatağı tökmə və kəsmə hissələrə ayrılır. Yatağın 60%-i kəsmə, 40%-i isə tökmə torpaq hissəsindən ibarət olur. Çəkilən terrasların eni 4 m-dən 6 m-ə qədər olub, uzunluğu yamacın relyefindən asılı olaraq 500-800 m təşkil edir.

Mühüm tədbirlərdən biri də torpaqların rekultivasiyasıdır, yəni bu və ya digər şəkildə münbitliyi pozulmuş və əkin dövriyyəsinə çıxarılmış torpaqların yenidən münbitliyinin bərpası məsələsidir. Müxtəlif tikintilər, yol şəbəkəsinin çəkilməsi, faydalı qazıntıların çıxarılması nəticəsində ildə 30-35 min hektar sahə üst qatını və bitki

örtüyünü itirir. Respublikamızda 30 min hektara qədər torpaq sahəsi neft və neft məhsulları ilə çirklənmişdir. Hazırda bu sahələr tədricən bərpa edilib, kənd təsərrüfatında və yaşıllaşdırma işlərində istifadə olunur. Bundan başqa, respublikamızda dağ-mədən sənayesi inkişaf edən rayonlarda münbit torpaqların pozulması hallarına rast gəlinir. Hazırda belə sahələrdə də rekultivasiya işlərinin aparılmasına başlanmış və bu işlərin icrası üçün müvafiq maliyyə vəsaiti ayrılmışdır.

Rekultivasiya tədbirlərinin kompleks təşkili nəticəsində torpağın öz ilkin münbit qatı bərpa edilərək, o, kənd təsərrüfatı, yaxud meşə təsərrüfatı döviyyəsinə qaytarılır. Bunun üçün ilk növbədə qruntun xassəsi öyrənilməlidir, yəni onun tərkibi, toksik birləşmələrin miqdarı və s. Bundan sonra sahədə rekultivasiya işləri aparıla bilər. Hazırda qəbul olunmuş təsnifat əsasında pozulmuş və çirklənmiş sahələrdə kənd təsərrüfatı bitkiləri, yaxud meşə bitkiləri becərilməsinə dair yaxşılaşdırma tədbirləri işlənib hazırlanmışdır. Bu tədbirlər vasitəsilə onların münbitliyini bərpa etmək mümkündür.

Qruntun fiziki, fiziki-kimyəvi və mineroloji tərkibinə əsasən onu kənd təsərrüfatı bitkilərinin becərilməsi üçün 4 kateqoriyaya bölmək olar: çox yaxşı, yaxşı, kafi və qeyri-kafi. Hər bir kateqoriyaya müvafiq olaraq kompleks tədbirlər hazırlanıb tətbiq edilməsi torpağın üst qatının münbitliyini normal səviyyəyə qaldıra bilər.

Yeni torpaqların mənimsənilməsi və suvarılması, bataqlıqların qurudulması, faydalı qazıntıların istismarı, geniş yol şəbəkələrinin təşkili, süni göllərin yaradılması, yaşayış məntəqələrinin artması, sənayenin inkişafı ətraf mühitin dəyişməsinə böyük təsir göstərir. Ətraf mühitin vəziyyətinin təhlili və təbii mənbələrdən istifadə göstərir ki, təbiəti mühafizə sahəsində görülən işlər müasir tələblərə tam cavab vermir, respublikada ekoloji vəziyyət gərgin olaraq qalır.

Hazırda aqrar-ərzaq kompleksinin fəaliyyətinə cəlb edilmiş min hektarlarla sahələr müxtəlif kimyəvi və radioaktiv çirklənməyə məruz qalmışdır. Bu işə, öz növbəsində, kənd təsərrüfatı bitkilərinin inkişafına, məhsulların keyfiyyətinə mənfi təsir göstərir, insanların sağlamlığına və heyvanat aləminə zərər gətirir. Ona görə də, müasir mərhələdə yerquruluşu layihə və sxemlərində torpaqdan istifadələrin ərazilərinin təşkili zamanı çirklənmənin təsirini minimuma endirən

tədbirlərin layihələndirilməsi məsələsi ön plana çəkilməlidir.

Bütün növ torpaqlarda radioaktiv maddələrin miqdarının çox olması həm təbii mənşəli radioaktiv maddələrlə, həm də texnogen xarakterli mənbələrlə əlaqədardır.

Torpaqlarda radioaktivliyin normadan çox olmasına səbəb mənşəcə təbii və süni radioaktiv elementlər ola bilər.

Torpaqların kimyəvi maddələrlə çirklənməsinin əsas mənbələri kənd təsərrüfatında bitkilərin mühafizəsində istifadə olunan zərərli kimyəvi maddələr, eyni zamanda mineral gübrələr, sənaye, məişət və sair xarakterli çirkəbli sular və tullantılardır.

Radioaktiv və kimyəvi çirklənməyə məruz qalmış torpaqların təsərrüfat dövriyyəsindən çıxarılması, konservasiya edilməsi, mühafizəsi, sağlamlaşdırılması və onların bərpası mülkiyyət formasından asılı olmayaraq bütün fiziki və hüquqi şəxslər üçün məcburidir.

Təbii fəlakət və fəvqəladə hallar nəticəsində dövlət mülkiyyətində olan obyektlərdə baş verən qəza və eləcə də digər mənbələrin tullantıları ilə radioaktiv və kimyəvi çirklənməyə məruz qalmış torpaqların təsərrüfat dövriyyəsindən çıxarılması, konservasiya edilməsi, mühafizəsi, sağlamlaşdırılması işlərinin dəyəri müəyyən olunmuş qaydada dövlət büdcəsindən ödənilir.

Torpağı çirkləndirən amillər sırasında avtomobillərdən çıxan işlənmiş qazları göstərmək olar. Müxtəlif tədqiqatlar nəticəsində müəyyən edilmişdir ki, hərəkət intensivliyi gündə 3000 avtomobil olan yollarda torpaqların çirklənmə zonası yoldan 200-300 m məsafəyə qədər yayılır. Başqa sözlə, əgər təsərrüfatın ərazisindən keçən magistral yolun uzunluğu 2 kilometrdirsə, onda çirklənmə zonası 40-60 ha olacaqdır.

Torpaqlar habelə sənaye müəssisələrinin tullantıları ilə də çirklənir.

Çirklənmiş zonaların plan-kartoqrafik materiallarda ayrılması, onların sahələrinin hesablanması, ayrı-ayrı torpaq yerlərinin və növbəli əkinlərin ərazilərinin təşkili məsələlərinin elmi əsaslandırılmış həll edilməsi yerquruluşu layihələrinin əsas elementlərindən olmalıdır.

Avtomagistral yollarına yaxın sahələrdə tarlaçılıq və tərəvəzçilik növbəli əkinlərinin yerləşdirilməsi daha məqsədəuyğundur. Lakin buradan yığılan məhsullar ancaq emal olunmalıdır. Bu cür növbəli

əkinlərdə becərilmiş məhsullar mexaniki və digər sənaye emalına məruz qalır, yeyinti məhsullarında zəhərli tərkiblər tam ləğv edilir. Yem üçün toplanan məhsullar emala getmir. Belə ərazilərdə mədəni örüş sahələrinin, biçənək massivlərinin, habelə yemçilik növbəli əkinlərinin yerləşdirilməsi təcrübəsindən imtina etmək lazımdır. Belə ki, avtomobildən çıxan işlənmiş qazlarda olan zəhərli maddələr yem sahələrinə çökür və yemlərlə birlikdə heyvanlar tərəfindən həzm edilir, insan sağlamlığına zərər vura bilən yeni bir mənbə yaranır. Göstərilən ərazilərdə onların yerləşdirilməsi zərurəti ortaya çıxdıqda, yol boyunca iriyarpaqlı ağaclardan ibarət olan meşə zolaqları salmaqla bərabər, həm də yem sahələrinin məhsuldarlığını böyük miqyasda artırmaqla bilən tədbirlərin həyata keçirilməsi vacibdir ki, bununla da zərərli maddələrin heyvan yemlərindəki nisbi yükü minimuma endirilmiş olar.

Torpaqların çirklənməsinin qarşısını müxtəlif üsullarla almaq mümkündür: çirklənmənin profilaktikası, yəni tullantıların azaldılması yolu ilə; torpaqların bilavasitə təmizlənməsi ilə; çirkləndirmə mənbələrinin yerləşdirilməsi zamanı sanitariya zonalara riayət etməklə; mühafizə divarlarını çəkmək, habelə təşkilat-təsərrüfat və yerquruluşu tədbirlərinin köməyi ilə.

Məlum olduğu kimi, müxtəlif torpaq tipləri və bitki növləri çirklənməyə müxtəlif cür reaksiya verir. Belə ki, bu zərərli maddələr bir torpaq növündə asanlıqla aşağı qata sızılır, digərlərində toplanır, üçüncü torpaq növündə isə parçalanıb, mənimsənilir və s. Bəzi bitkilər onları kök sisteminə toplayıb saxlayır, digərləri bütün orqanizm boyu yayır, yaxud parçalayır.

Azərbaycan Respublikasının təsərrüfatlarının ekoloji-iqtisadi şəraitlərinin tədqiqi göstərir ki, kənd təsərrüfatı müəssisələri aztorpaqlılıqla xarakterizə olunurlar. Məsələn, Azərbaycan Respublikasında sahəsi 3 hektara qədər olan təsərrüfatların nisbi yükü təsərrüfatların ümumi sayının 67%-ni təşkil edir.

Təsərrüfatların yarımından çoxu 5 ha-ya qədər, 18%-dən çoxu 5,1-10 ha, 9,4%-i 10,1 -20 ha, 1,3%-i 20,1-50 ha intervalllarında sahəyə malikdirlər. Yalnız respublikanın kənd təsərrüfatı müəssisələrinin 1%-i 50 ha-dan çox sahəyə malikdir. Habelə, ölkənin ərazisinin landşaft xüsusiyyətlərinin təhlili göstərir ki, respublikanın kənd təsərrüfatı torpaqları kiçikkonturluluqla xarakterizə edilir.

Respublikanın torpaqları son illərdə qida maddələrinin mənfi balansı ilə xarakterizə olunur. Bu da sahələrə verilən mineral və üzvi gübrələrin həcmnin kəskin şəkildə azalması ilə izah olunur. Azərbaycan Dövlət Statistika Komitəsinin məlumatlar toplusunun təhlili göstərir ki, 2002-ci ilin əvvəlinə respublikanın əkin sahəsinin 1/3 hissəsi istifadəsiz qalmış, kənd təsərrüfatı dövryyəsinə cəlb edilməmişdir. Bütün bunlara səbəb torpaq sahələrinin münbitliyinin artırılmasına dair əsas növ işlərin yerinə yetirilmə həcmnin həddindən artıq aşağı düşməsidir.

Son 10-15 illər ərzində respublikada təbii yem sahələrinin (yay və qış otlaqlarının) səthi və kökündən yaxşılaşdırılmasına dair işlərin həcmi də minimuma endirilmişdir.

Kənd təsərrüfatı məhsullarının istehsalı ilə məşğul olan müəssisələrin məkan (ərazi) şəraitlərinin təhlili göstərir ki, onların formalaşdırılması zamanı heç də həmişə yerquruluşu layihələndirilməsinin tələbləri nəzərə alınmamışdır. Nəticədə, mövcud torpaqdan istifadələr adda-buddalıq, səpələnmə, aztorpaqlılıq, topoqrafik adda-buddalıq, sərhədlərin düzgün yerləşdirilməməsi, təsərrüfatların torpaq növlərinin onların ixtisaslaşmalarıyla uyğunlaşmaması, torpaqdan istifadələrin ölçülərinin həddindən artıq kiçik olması və s. bu kimi çatışmazlıqlarla xarakterizə olunur. Bütün bu çatışmazlıqlar texnoloji əməliyyatların vaxtında yerinə yetirilməsini ləngidir, kənd təsərrüfatı məhsullarının istehsalı üçün lazım olan xərclərin həcmi artırmaqla son nəticədə məhsulların maya dəyərini artırır. Eyni zamanda torpaqlardan tam, dolğun və səmərəli istifadə yollarında böyük əngəlliklər yaranır.

Müşahidələr yolu ilə habelə müəyyən edilmişdir ki, maliyyə vəsaitlərinin çatışmazlığı ucbatından, habelə təsərrüfatların məkan şəraitlərindəki çatışmazlıqlar üzündən aqrotexniki tələblər vaxtında yerinə yetirilmir ki, onlar da son nəticədə kənd təsərrüfatı bitkilərinin məhsuldarlığına mənfi təsir göstərir. Bütün bunlar kiçikölçülü təsərrüfatların kooperasiyasını, torpaq bazarının intensivləşdirilməsini, torpaqdan istifadələrin təşkilini elmi əsaslar zəminində yerquruluşu layihələrinin tərtibi və tətbiqi ilə həyata keçirilməsini zəruri edir.

Respublikanın ərazisində ekoloji şəraitin mürəkkəbləşməsi və nəzərə çarpancaq dərəcədə pisləşməsi torpaqlardan istifadədə məhdud-

diyyətlərin qoyulmasını tələb edir. Təbiəti mühafizə, rekreasiya və qoruq rejimli ərazilərin əsaslandırılmış sərhədlərinin müəyyənləşdirilməsi məsələsi önəmə gəlir. Landşaftda ekoloji tarazlığı təmin etmək məqsədilə bir sıra təsərrüfatların ixtisaslaşmasına korrektirovka edilməli, torpaqların eroziyadan, aşınmadan və mənfi antropogen təsirlərdən qorunması üçün kompleks tədbirlər sistemi həyata keçirilməlidir.

Torpaq və digər istehsal vasitələri üzərində müxtəlif mülkiyyət formalarının təsbiti torpaqların hüquqi rejiminin dəyişməsinə səbəb olmuşdur. Torpaq fondunun kateqoriyalar üzrə funksional təyinatının, habelə torpaqlardan istifadənin rejiminin dəyişməsi sənaye, nəqliyyat, müdafiə, energetika və digər qeyri-kənd təsərrüfatı məqsədləri üçün torpaq ayrılmasının qaydaya salınmasını, təkmilləşdirilməsini tələb edir.

Təhlil göstərir ki, müvafiq dövlət orqanlarının, təşkilat və idarələrinin respublikanın torpaq fondundan istifadəyə monitoring səlahiyyətləri artırılmalı, mövcud qanunçuluğun tələblərinə riayət üzərində nəzarət gücləndirilməlidir.

Təbiəti mühafizəyə yalnız təbii komponentləri, təbii kompleksləri mühafizə etmək kimi baxmaq zəruri deyildir. Təbii kompleksləri mühafizə etmək əsas məqsədin yalnız bir hissəsidir. Əslində təbiəti mühafizə təbiət-istehsal sistemi daxilində öyrənilməli, təhlil olunmalıdır. Bu məsələ daha geniş mənada ətraf mühitin mühafizəsi ilə uzlaşdırılmalıdır.

1.2. Azərbaycan da torpaq ehtiyatlarının idarə edilməsinin məzmunu və müddəaları

Sosialist torpaq münasibətlərinin mövcudluğu şəraitində Sovetlər İttifaqının digər müttəfiq respublikalarında olduğu kimi Azərbaycanda da torpaq ehtiyatlarının idarə edilməsində mərkəzləşdirilmiş dövlət idarəetməsindən istifadə olunurdu. Totalitar dövlət quruluşu üçün xarakterik olan belə idarəetmə torpaq ehtiyatlarından səmərəli istifadəni və onların mühafizəsini mümkün edirdi.

Tarix göstərirdi ki, yalnız dövlət inhisarına əsaslanan torpaq münasibətləri şəraitində torpaqlardan tam, dolğun və səmərəli istifadə

mümkün deyildir. Bazar iqtisadiyyatı şəraitində formalaşan torpaq münasibətləri və yeni təsərrüfatçılıq formaları şəraitində təşəkkül tapan ailə, fermer təsərrüfatlarının qısa zaman kəsiyində əldə etdikləri nailiyyətlər bunu əyani sübut etdi.

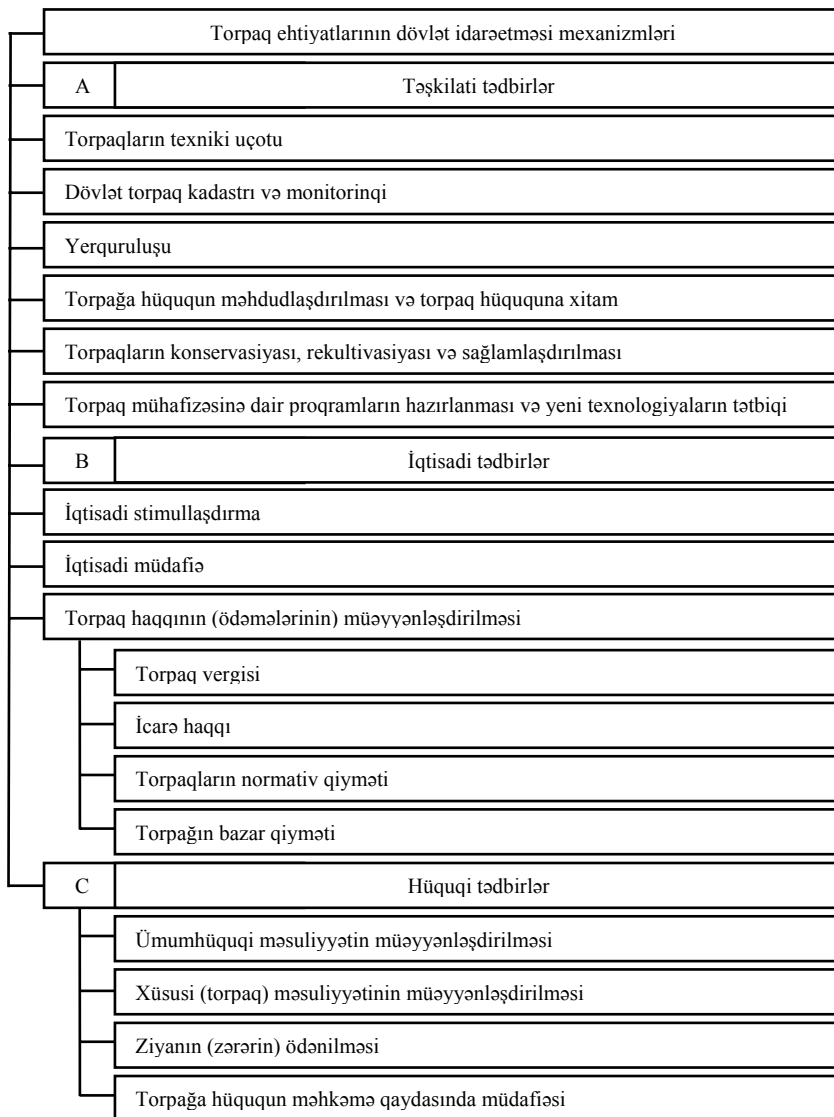
Bazar torpaq münasibətləri inkişaf etdikcə dövlətin torpaqlardan istifadənin daha səmərəli yollarını tapmaq və bundan iqtisadi cəhətdən stimullaşdırmaq vəzifəsi daha açıq-aşkar görünür.

Hal-hazırda respublikamızda torpaq ehtiyatlarının idarə edilməsinin dövlət tənzimlənməsi təşkilatı, iqtisadi və hüquqi tədbirlər vasitəsilə həyata keçirilir (bax: sxem 1)

Memarı ümummilli liderimiz H.Ə.Əliyev olan torpaq islahatı uğurlu başa çatmaq üzrədir. Erməni işğalçılarının zəbt etdikləri torpaqlarımız istisna olmaqla, digər bütün torpaqlarda islahata dair işlər müvəffəqiyyətlə yerinə yetirilmişdir. Nəticədə, torpaq üzərində dövlət inhisarçılığına son qoyulmuş, Azərbaycanda torpaq üzərində mülkiyyətin dövlət, xüsusi və bələdiyyə mülkiyyət növləri praktikada öz əksini tapmışdır. Amma qeyd etmək lazımdır ki, bazar torpaq münasibətlərinin bir neçə onilliklərdə mövcud olduğu xarici dövlətlərin təcrübəsi göstərir ki, torpaq münasibətlərinin dövlət tənzimlənməsi bu münasibətlərin davamlı inkişafı üçün zəruridir. İnkişaf etmiş sivil ölkələrin praktikasına da istinadən hazırlanmış Heydər Əliyev Torpaq Siyasəti də ölkəmizdə torpaq münasibətlərinin dövlət tənzimlənməsini nəzərdə tutur. Belə ki, torpaq islahatı nəticəsində torpaq münasibətləri subyektləri arasında yaranmış bazar iqtisadi münasibətləri ilə paralel problemlə hallar da yaranmışdır. Bu proses nəticəsində yaranmış çatışmazlıqların aradan qaldırılması bu proseslərə dövlət müdaxiləsini (torpaq ehtiyatlarının dövlət idarəetməsini) zəruri edir.

Torpaq ehtiyatlarının dövlət idarəetməsinin əsas vəzifələrinə aşağıdakılar aiddirlər:

- dövlət tərəfindən ölkəmizin torpaq ehtiyatlarından səmərəli istifadənin və onların mühafizəsinin təşkili;
- ərazinin ekoloji vəziyyətinin qorunması və yaxşılaşdırılması;
- torpaq üzərində bütün mülkiyyət formalarının və onlarla bağlı təsərrüfat formalarının fəaliyyətləri üçün hüquqi, iqtisadi və təşkilatı şəraitlərin yaradılması.



Sxem 1. Torpaq ehtiyatlarının dövlət idarəetməsi mexanizmləri

Yuxarıda göstərilən vəzifələrin yerinə yetirilməsi üçün Azərbaycanda torpaq ehtiyatlarının dövlət idarəetməsi özündə aşağıdakıları birləşdirir:

- torpağın təbii, sosial və təsərrüfat obyektləri kimi istifadəsinin nizamlanmasını;

- torpaq üzərində müxtəlif formalı mülkiyyət, sahibkarlıq və istifadənin formalaşdırılmasını;

- Azərbaycan Respublikası subyektlərinin və yerli özünüidarəetmə strukturlarının öz ərazilərində torpaq münasibətlərinin tənzimlənməsinə dair səlahiyyətlərinin müəyyənləşdirilməsini;

- torpaq münasibətləri iştirakçılarının hüquqlarının müdafiəsində bərabərliyin təmin edilməsini;

- dövlətin, fiziki və hüquqi şəxslərin torpağa sahiblik, istifadə və sərəncam verməyə dair səlahiyyətlərinə qanunazidd müdaxilələrin qarşısının alınmasını;

- torpaqların və ətraf təbii mühitin korlanmadan və pozuntulardan mühafizəsini;

- torpaq sahiblərinin, istifadəçilərinin və mülkiyyətçilərinin ölkənin təhlükəsizliyinə və müdafiəsinə ziyan vura bilən hərəkətlərinin, həmçinin digər şəxslərin qanunla qorunan hüquq və maraqlarının pozulmasının qarşısının alınmasını;

- torpaq ehtiyatlarının dövlət idarəetməsinə dair bütün tədbirlərin torpaq üzərində mülkiyyət hüququnun tipindən asılı olmayaraq bütün şəxslər üçün vacibliyinin təmin edilməsini;

- torpaqların bazar dövriyyəsinə cəlb edilməsi zamanı dövlət tənzimlənməsinin təmin edilməsini.

Torpaq ehtiyatlarının dövlət idarəetməsinin düzgün təşkili üçün aşağıdakı tələblərə riayət olunmalıdır:

- Torpaq münasibətləri Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyası və Torpaq Məcəlləsi ilə, eyni zamanda Azərbaycan Respublikası subyektlərinin və yerli özünüidarəetmə orqanlarının bu sənədlərə zidd olmayan normativ aktları əsasında tənzimlənməlidir.

- Azərbaycan Respublikasının torpaq qanunvericiliyi Azərbaycan Respublikasının bütün subyektləri üçün torpaqların uçotu və mühafizəsi, yerquruluşu, dövlət torpaq kadastrı, torpaq monitorinqi, torpaqlardan istifadəyə və onların mühafizəsinə dövlət nəzarəti barədə hüquqi-normativ əsaslarını, habelə torpaqların hüquqi rejimini müəyyənləşdirməlidir.

- Torpaq qanunvericiliyi ilə yerli özünüidarəetmə orqanlarının torpaq münasibətlərinin tənzimlənməsinə dair normativ aktları arasındakı münasibət müxtəlif hakimiyyət orqanları arasında torpaq münasibətlərinin tənzimlənməsinə dair səlahiyyətlərinin bölgüsünü müəyyənləşdirən Azərbaycan Respublikası qanunçuluğu ilə tənzimlənməlidir.

- Torpaq münasibətlərinin tənzimlənməsi torpaqların məqsəd təyinatına və onların torpaq kateqoriyalarına müvafiq olan hüquqi rejimlərinə uyğun aparılmalıdır.

- Bu və ya digər torpaq kateqoriyaları daxilində torpaqdan istifadə qaydaları torpaq mülkiyyətçiləri, sahibləri, istifadəçiləri, icarədarları tərəfindən torpaqların təbii-kənd təsərrüfatı rayonlaşdırılması, zonalara ayrılması, ərazidən istifadənin planlaşdırılması, yerquruluşu sənədləri əsasında müəyyənləşdirilməlidir. Bu zaman kənd təsərrüfatı torpaqları xüsusi mühafizəyə götürülməli və onların qeyri-kənd təsərrüfatı torpaqlarına transformasiyası çox nadir hallarda və qanunun tələblərinə ciddi riayət etməklə aparılmalıdır.

- Torpaq münasibətlərinin tənzimlənməsi zamanı dövlət torpaq ehtiyatlarından tam, dolğun və səmərəli istifadəyə təkan verən, onların münbitliyini mühafizə edən və yaxşılaşdırən, torpaqdan istifadələrin ərazi və ekoloji dayanıqlığını, bütövlükdə davamlı inkişafı təmin edən iqtisadi, hüquqi və təşkilati şəraitləri yaratmalıdır.

- Torpaq münasibətlərinin ekoloji-iqtisadi üsullarla tənzimlənməsi zamanı torpaqdan istifadələr sistemində puldönmələrinin təkmilləşdirilməsinə dair, habelə torpaq mülkiyyətçilərinin və istifadəçilərinin torpaqlardan səmərəli istifadəsini stimullaşdıran mexanizmlər həyata keçirilməlidir.

- Torpaq münasibətlərinin dövlət tənzimlənməsi ölkənin və onun regionlarının inkişafına dair elmi cəhətdən əsaslandırılmış konsepsiyalar və proqnozlar əsasında həyata keçirilməlidir.

- Torpaq ehtiyatlarının idarəedilməsi özündə həmçinin torpaqlardan istifadənin planlaşdırılmasını, torpaqların zonalara ayrılmasını, təbii kənd təsərrüfatı rayonlaşdırılmasını, yerquruluşunu, torpaq monitorinqini və dövlət torpaq kadastrını birləşdirir. Ərazinin inkişafı və torpaq ehtiyatlarından istifadənin planlaşdırılması icra

hakimiyyəti orqanlarının qərarları əsasında baş tutur. Onların uzaq perspektiv üçün inkişafı sosial-iqtisadi proqramlar, yerquruluşu, şəhərsalma və digər sənədlər əsasında müəyyənləşdirilməlidir.

- Torpaq münasibətlərinin tənzimlənməsi torpaqların təbii, təsərrüfat və hüquqi vəziyyətlərini əks etdirən dəqiq, ətraflı və zamanında verilmiş məlumatlar əsasında aparılmalıdır, başqa sözlə bu tənzimləmədə ilkin mənbə kimi torpaq kadastrı məlumatlarından istifadə olunmalıdır.

- Torpaq ehtiyatlarından istifadəyə və onların mühafizəsinə dair hüquqi, təşkilati, iqtisadi, texnoloji və digər tədbirlərin tənzimlənməsi torpaq münbitliyinin qorunmasına və yaxşılaşdırılmasına, kənd və meşə təsərrüfatlarından qiymətli torpaqların əsassız şəkildə intensiv dövriyyədən çıxarılmasının qarşısının alınmasına xidmət etməlidir.

- Torpaq münasibətləri subyektləri torpaq qanunvericiliyinə, müəyyənləşdirilmiş norma, qayda və normativlərə ciddi riayət etməli, dövlət hakimiyyəti və yerli özünüidarətmə orqanları, hüquqi və fiziki şəxslər, habelə vətəndaşlar tərəfindən torpaqlardan istifadəyə və onların mühafizəsinə dair tədbirlər həyata keçirilməlidir.

Torpaq ehtiyatlarının dövlət idarəetməsinin məzmununun, üsul və metodlarının əsasında aşağıdakı müddəalar dayanmalıdır:

Torpaq üzərində mülkiyyət, sahiblik və istifadə formalarının müxtəlifliyi və bərabərhüquqluluğu. Keçən əsrin 90-cı illərindən başlayan aqrar və torpaq islahatlarının mərkəzi məsələsi torpaq üzərində dövlət inhisarçılığına son qoymaqdan ibarət olub. İslahatlar nəticəsində xüsusi, dövlət və bələdiyyə mülkiyyət formaları təşəkkül tapıb, bütün mülkiyyət subyektləri eyni hüquqi və iqtisadi hüquqlara malik olublar. Bütün növdən olan mülkiyyət subyektləri torpaqların alqı-satqısı, torpaq sahələrinin nizamnamə (pay) fonduna verilməsi, torpaq sahəsinin ipotekası, torpaq sahəsinin dəyişdirilməsi və bağışlanması və digər əqdlərin iştirakçılarına çevrilmişlər. Torpaqdan istifadə sferasında böyük dəyişikliklər baş vermişdir. Əgər sosialist iqtisadi münasibətləri çərçivəsində qanunvericilik dövlət mülkiyyətində olan torpaqlardan yalnız pulsuz istifadəni nəzərdə tuturdusa, hal-hazırkı qanunvericilik daşınmaz əmlak kimi torpaq sahəsi üzərində xüsusi mülkiyyətin fərdi, ümumi, birgə, payıbəlli formalarını, həmçinin torpaq sahələrinin icarəsini nəzərdə tutur.

Torpaq münasibətlərinin bütün subyektlərinin çoxnövçülüyünün və eynihüquqluluğunun əsas şərti ondan ibarətdir ki, hər bir subyekt torpaqda sərbəst təsərrüfatçılıq aparır, bütün subyektlər hüquq və iqtisadi hüquqlar baxımından real bərabərdirlər, onların hüquqları dövlət tərəfindən eyni dərəcədə qorunur.

Ölkədə şəxsiyyətin, cəmiyyətin və dövlətin həyati vacib maraqlarının və təhlükəsizliyinin prioritetliyi. Burada həyati vacib maraqlar ifadəsi altında tələbatların məcmusu başa düşülür ki, bunlar da şəxsiyyətin, cəmiyyətin və dövlətin inkişaf imkanları üçün tələbatların tam təmin edilməsidir. Təhlükəsizlik bu maraqların daxili və xarici təqiblərdən qorunmasını nəzərdə tutur.

Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyası ilə müəyyənlanmış hüquq və vəzifələrin prioritetliyi. Əsas qanundan irəli gələn hüquq və vəzifələr ali hüquqi qüvvəyə malikdir və onların tələblərinə riayət edilməsi bütün hakimiyyət, vətəndaşlar və hüquqi şəxslər üçün vacibdir. Konstitusiyanın tələbləri torpaq münasibətlərinin bütün subyektləri üçün də ali tələblərdir.

Torpaqlardan səmərəli istifadəyə, onların keyfiyyətinin yaxşılaşdırılmasına və mühafizəsinə dövlət qayğısı. Bu müddəaya uyğun olaraq dövlət, sərəncamında olan torpaqlarından səmərəli istifadəyə, onların münbitliyinin qorunmasına və yaxşılaşdırılmasına dair siyasi, iqtisadi, təşkilati, hüquqi və ideoloji xarakterli bütün tədbirlər sistemini həyata keçirməlidir.

Hüququn müdafiəsi müddəası. Bu müddəaya görə torpaq münasibətlərinin bütün subyektlərinin hüquqları qorunur və onların təsərrüfat fəaliyyətlərinə və ya torpaq sahəsi üzərində hüquqlarına xitam yalnız qanunla nəzərdə tutulmuş hallarda verilə bilər.

Cavabdehlik müddəası. Bu müddəaya görə torpaq münasibətlərinin subyektləri torpaq ehtiyatlarının idarəedilməsi ilə bağlı qəbul etdikləri qərarların və ya həyata keçirilən fəaliyyətin sosial, iqtisadi və digər nəticələrinə qanunvericiliyin tələblərinə uyğun cavabdehlik daşıyırlar.

Torpaqların vəziyyəti haqqında məlumatların aşkarlığı. Torpaqların vəziyyəti haqqında tam, dolğun və zamanında alınmış məlumatların torpaq münasibətləri iştirakçıları üçün açıq olması onlar

tərəfindən torpaqla bağlı düzgün idarəetmə qərarlarının qəbulu üçün zəruriliyini göstərir.

Müxtəlif kateqoriyadan olan torpaqların və ayrı-ayrı regionların torpaqlarının idarə edilməsinə diferensial yanaşmanın vacibliyi. Bu müddəa tələb edir ki, torpaq ehtiyatlarının idarəedilməsində regionların iqtisadi, ekoloji-landşaft xüsusiyyətlərinin nəzərə alınması zəruridir.

Torpaqlardan yalnız səmərəli istifadə edilməsi müddəası. Müasir müstəqil Azərbaycan dövlətinin torpaq siyasətinin məqsədi təkcə mülkiyyət formasının dəyişdirilməsindən ibarət olmayıb. Burada mərkəzi məsələ həm də kənd təsərrüfatının davamlı inkişafını təmin edə biləcək kompleks faktorların formalaşdırılmasından ibarət olub. Böyükhəcmli kapital qoyuluşu, torpaqların meliorasiyasına dair tədbirlər, əkinçilik mədəniyyətinin yüksəldilməsi və digər tədbirlərin həyata keçirilməsi olmadan səmərəli torpaqdan istifadəyə nail olmaq mümkünsüzdür.

Torpaqlardan səmərəli istifadə edilməsi vahid ekoloji iqtisadi anlayış olub bir tərəfdən minimum xərclər daxilində torpaqların istifadəsindən maksimum iqtisadi səmərəliliyin əldə edilməsini, digər tərəfdən torpaqlardan istifadə prosesində münbitliyin saxlanmasını və yaxşılaşdırılmasını nəzərdə tutur. Çox təəssüflər olsun ki, hələ də ölkəmizdə torpaqlar deqradasiyaya (aşınmaya) məruz qalır, növbəli əkin sisteminin tələblərinə bir çox hallarda riayət edilmir, kənd təsərrüfatı bitkilərinin becərmə texnologiyaları pozulur, meliorasiya olunmuş sahələr dövriyyədən çıxarılır. Respublikamızda hələ də becərilməmiş əkin sahələrinə rast gəlinir, kənd təsərrüfatı torpaqlarının ümumi məhsuldarlığının aşağı düşməsi halları baş verir.

Torpaqların yalnız təyinatına görə istifadəsi müddəası. Bu müddəa ondan irəli gəlir ki, qanunvericilik torpaqların nəzərdə tutulmamış məqsədlər üçün istifadəsini qadağan edir.

Torpaqdan istifadələr sisteminin dayanıqlığı müddəası. Bu prinsipin məzmunu verilmiş torpaq sahəsi üzərində torpaq münasibətləri subyektlərinin hüquqlarının və ondan istifadə üsullarının dayanıqlığını, habelə həmin sahənin ərazi, məkan dayanıqlığını nəzərdə tutur.

Torpaqdan istifadənin pulluluğu müddəası. Torpaq ehtiyatlarının idarə edilməsində iqtisadi üsula keçid torpaq haqqının vacibliyini şərtləndirmişdir. Sosialist torpaq münasibətləri çərçivəsində torpaqdan pulsuz istifadə torpaqların keyfiyyətinə mənfi təsir göstərir və onların münbitliyinin pisləşməsinin ilkin səbəbinə çevrilirdi. Torpaqdan istifadəyə görə torpaq vergisi və icarə haqqı kimi ödənişlərin müəyyənləşdirilməsi torpaq sahələri sahiblərinin, torpaq istifadəçilərinin və icarədarların torpaq sahələrindən daha sərfəli və səmərəli istifadə edilməsinin stimullaşdırıcısına çevrilmişlər. Bu gün bu ödəmələr yerli özünüidarəetmə orqanlarının, dövlətin büdcələrinin formalaşdırılmasında vacib faktora çevrilmişlər.

Torpaq ehtiyatlarının idarə edilməsinin elmi təminatının vacibliyi müddəası. Torpaq islahatından sonra formalaşmış kənd təsərrüfatı müəssisələrinin məkan (ərazi) şəraitlərinin təhlili göstərir ki, onların formalaşdırılması zamanı heç də həmişə yerquruluşunun, landşaft layihələşdirməsinin tələbləri nəzərə alınmamışdır. Nəticədə mövcud torpaqdan istifadələr adda-buddalıq, səpələnmə, aztorpaqlılıq, topoqrafik adda-buddalıq, sərhədlərin düzgün yerləşdirilməməsi, təsərrüfatların torpaq növlərinin onların ixtisaslaşmalarıyla uyğunlaşmaması, torpaqdan istifadələrin ölçülərinin həddindən artıq kiçik olması və s. kimi çatışmazlıqlarla xarakterizə olunurlar. Bütün bunlar torpaq ehtiyatlarının idarə edilməsinin hüquqi, iqtisadi və təşkilati mexanizmlərinin elmi cəhətdən əsaslandırılmasını tələb edir.

Torpaq ehtiyatlarının idarə edilməsində inzibati, iqtisadi və sosial üsulların vəhdəti müddəası. Torpaq ehtiyatlarının dövlət idarəetməsi üsulları təkcə hüquqi və iqtisadi məsələlərin həllinə istiqamət götürməməli, eyni zamanda insanların ənənəvi dəyərlərini və əxlaq normalarını, müxtəlif qrup əhalinin sosial-psixoloji və milli xüsusiyyətlərini nəzərə almalıdır.

Bütövlükdə ölkə iqtisadiyyatının islahatı, habelə aqrar və torpaq islahatları uzunmüddətli prosesdirlər və iqtisadi, aqrar, torpaq münasibətlərinin təkmilləşdirilməsi daimi xarakter daşıyır. Ona görə də, islahatların təkmilləşdirilməsinin müxtəlif mərhələləri bu münasibətlərin dövlət tənzimlənməsinə yeni tələblər irəli sürür. Məhz bu baxımdan yuxarıda göstərilən müddəalar dövlət siyasətinin, torpaq

bazarının, elmi-texniki tərəqqinin nailiyyətləri və digər faktorların təsiri ilə təkmilləşdirilə bilər.

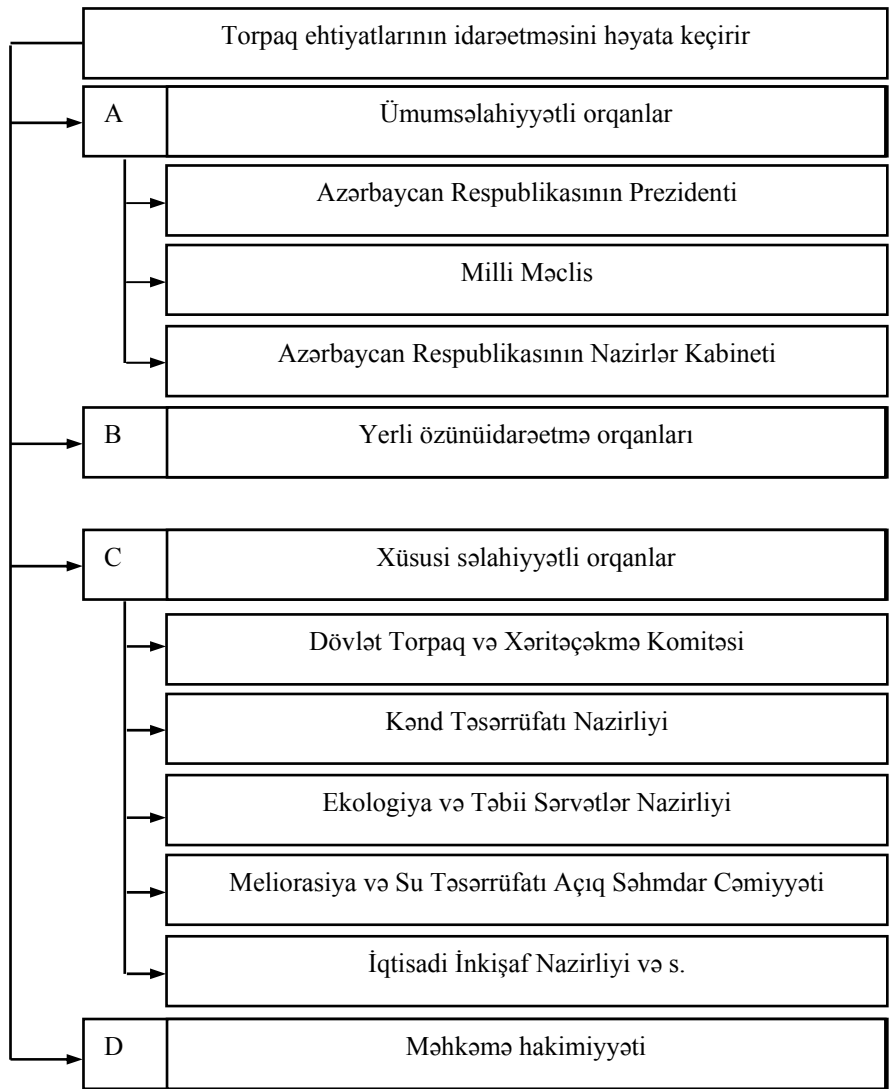
1.3. Torpaq ehtiyatlarının idarə edilməsini həyata keçirən orqanlar

Yeni torpaq münasibətləri şəraitində Azərbaycan Respublikasında torpaq ehtiyatlarının idarə edilməsi bütün səviyyələrdə torpaq qanunçuluğuna riayət edilməsini təmin etməlidir. Respublikada torpaq ehtiyatlarının idarə edilməsi funksiyaları hakimiyyətin müxtəlif səviyyələri və qolları arasında bölüşdürülmüşdür. İdarəetmə funksiyalarının bir hissəsi icra, bir hissəsi qanunverici hakimiyyətin səlahiyyətinə, bir hissəsi isə yerli özünüidarəetmə və məhkəmə hakimiyyətlərinin səlahiyyətlərinə aid edilmişdir. (bax: sxem 2)

Torpaq ehtiyatlarının idarə edilməsini həyata keçirən orqanları onların səlahiyyət dairəsindən asılı olaraq ümumi və xüsusi səlahiyyətli orqanlara ayırmaq olar. Torpaq ehtiyatlarının idarə edilməsi sahəsində ümumi səlahiyyətli orqanlar içərisində öz səlahiyyətlərinin dairəsinə görə **Azərbaycan Respublikasının Prezidenti** mühüm yer tutur. O, icra hakimiyyətinin başçısı kimi ictimai həyatın bütün sahələri ilə yanaşı, torpaq ehtiyatlarının idarə edilməsi sahəsində də dövlət idarəçiliyinə rəhbərlik edir. Azərbaycan Respublikasının Prezidentinin torpaq ehtiyatlarının idarə edilməsinə dair səlahiyyətlərini aşağıdakı qruplara bölmək olar:

- dövlətin torpaq siyasətini işləyib hazırlamaq və onun icrasına nəzarət etmək;

- torpaq ehtiyatlarından istifadə və onların mühafizəsi sahəsində idarəetməni həyata keçirən orqanların təşkili və onların səlahiyyət dairəsinin müəyyən edilməsi (məs: Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 18 aprel 2001-ci il tarixli 460 sayılı Fərmanı ilə Azərbaycan Respublikası Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsi yaradılmış, 6 sentyabr 2001-ci il tarixli 576 sayılı Fərmanı ilə həmin Komitə haqqında Əsasnamə təsdiq edilmişdir);



Sxem 2. Torpaq ehtiyatlarının idarəetməsini həyata keçirən orqanlar

- torpaq ehtiyatlarından istifadə və onların mühafizəsinə dair milli proqramların qəbul edilməsi və onların həyata keçirilməsinə nəzarət;

- torpaq ehtiyatlarının mühafizəsi sahəsində beynəlxalq əməkdaşlığın təşkili və onun həyata keçirilməsinə nəzarət;

- torpaq ehtiyatlarından istifadəyə və onların mühafizəsinə dair digər məsələlərin tənzimlənməsi məqsədilə Fərman və Sərəncamların verilməsi.

Torpaq ehtiyatlarının idarə edilməsinin tənzimlənməsi sahəsində ümumi səlahiyyətli orqanlar içərisində **Azərbaycan Respublikasının Milli Məclisi** əsas yerlərdən birini tutur. Respublikanın qanunverici hakimiyyət orqanlarının səlahiyyətlərinə Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasına, torpaq qanunvericiliyinə və Azərbaycan Respublikasının digər qanunlarına müvafiq qanunverici və hüquqi-normativ aktların qəbul edilməsi daxildir.

Konstitusiyaya müvafiq olaraq ölkənin ali qanunverici orqanı olan Milli Məclis ictimai həyatın müxtəlif sahələrini tənzimləyən qanunlar qəbul edir. Məhz həmin qanunlarda ölkənin vahid torpaq fondunun ayrı-ayrı kateqoriyalarının hüquqi rejimi, onlardan istifadənin əsas prinsipləri, bütövlükdə torpaq ehtiyatlarından istifadənin və onların mühafizəsinin istiqamətləri müəyyən edilir.

Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 114-cü maddəsinə əsasən **Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabineti** Azərbaycan Respublikası Prezidentinin yuxarı icra orqanıdır. Buna görə də ölkənin torpaq ehtiyatlarının idarə edilməsi sahəsində onun səlahiyyətləri mühüm əhəmiyyət kəsb edir.

Nazirlər Kabinetinin ölkənin vahid torpaq fondunun idarə edilməsi sahəsində əsas fəaliyyət istiqamətləri aşağıdakılardır:

- dövlətin torpaq siyasətini həyata keçirmək;

- nazirliklərin, idarələrin, müəssisə və təşkilatların torpaq ehtiyatlarının idarə edilməsi sahəsindəki fəaliyyətlərini əlaqələndirmək;

- ölkənin vahid torpaq fondundan istifadənin və mühafizəsinin üsullarını, qaydalarını müəyyən etmək.

Torpaq münasibətlərinin tənzimlənməsi sahəsində dövlət hakimiyyəti orqanlarının səlahiyyətlərinə Azərbaycan Respublikası

Torpaq Məcəlləsinin 6-cı maddəsinə görə aşağıdakılar aid edilir:

- Azərbaycan Respublikasının torpaq qanunvericiliyinin təkmilləşdirilməsinə dair təkliflərin hazırlanması;

- torpaq qanunvericiliyinin icrasını təmin edən normativ hüquqi aktların qəbulu və onlara dəyişikliklərin edilməsi;

- dövlət torpaq kadastrının, torpaqların monitorinqinin və yer-quruluşunun aparılması qaydalarının müəyyən edilməsi;

- bu məcəllədə və digər qanunvericilik aktlarında müəyyən edilmiş qaydada dövlət mülkiyyətində olan torpaq sahələrinin istifadəyə və icarəyə verilməsi, onların dövlət və ictimai ehtiyacların təmin edilməsi məqsədilə geri alınması;

- xüsusi mülkiyyətdə olan torpaq sahələrinin bu məcəllədə və digər qanunvericilik aktlarında müəyyən edilmiş qaydada satın və ya məcburi satın alınması;

- dövlət qeydiyyatına alına bilən torpaq sahələrinin minimum hədlərinin müəyyən edilməsi qaydalarının müəyyənəşdirilməsi;

- torpaqların kateqoriyalara aid edilməsi və onların bir kateqoriyadan digərinə keçirilməsi;

- yay və qış otlaq sahələrinin inzibati-ərazi vahidlərinə istifadəyə verilməsi;

- torpaq vergisinin dərəcələrinin, onların ödənilməsi qaydalarının və torpaq vergisinin tutulması sahəsinə güzəştlərin müəyyən edilməsi;

- torpaqlardan səmərəli istifadəyə, torpaqların münbitliyinin artırılmasına, torpaq ehtiyatlarının qorunmasına dair və digər təbiəti mühafizə tədbirlərinin dövlət proqramlarının hazırlanması və yerinə yetirilməsi;

- dövlət mülkiyyətində olan torpaqların istifadəsi ilə bağlı fəaliyyətin dövlət ekoloji ekspertizasının keçirilməsi və dövlət ekoloji ekspertizasının müsbət rəy vermədiyi obyektlərin tikintisinin və ya onların yenidən qurulmasının dayandırılması haqqında qərar qəbul edilməsi;

- torpaqlardan qanunvericiliyə uyğun istifadə olunmasına və onların mühafizəsinə dövlət nəzarətinin təşkil edilməsi və həyata keçirilməsi;

- dövlət torpaq kadastrının, torpaqların monitorinqinin və yer-quruluşunun aparılmasının təşkil edilməsi;

- bu məcəllədə göstərilən və məhkəmədən kənar qaydada həll olunmalı torpaq mübahisələrinin həll edilməsi;

- qanunvericiliklə müəyyən edilmiş digər səlahiyyətlərin həyata keçirilməsi.

Torpaq ehtiyatlarının idarə edilməsi üzrə dövlətin funksiyaları müxtəlif təbiətlidir. Dövlət torpaq fondunun mülkiyyətçisi olduğu hallarda torpaq ehtiyatlarının idarə edilməsi bir başa dövlət tərəfindən həyata keçirilir. Belə hallarda dövlət hakim sərəncamverici səlahiyyətlərindən istifadə edir və öz göstərişlərini dövlət torpaqlarının istifadəçilərinə və icarədarlarına ünvanlayır. Bununla bərabər dövlət torpaqlarının istifadəçilərinə təsərrüfatçılıq sərbəstliyi verilməlidir. O hallarda ki, torpaqlar xüsusi mülkiyyətdə yerləşir, dövlət siyasi hakimiyyət orqanı kimi çıxış edərək dövlətin torpaq siyasətini müəyyən edir, mülkiyyətçilər üçün daşınmaz əmlak olan torpağın istifadəsi zamanı imkan verilən hədləri müəyyənləşdirir. Lakin bütün bu münasibətlər Azərbaycan Respublikasının torpaq qanunçuluğunun göstərişlərinə zidd olmamalıdır.

Torpaq ehtiyatlarından istifadə və onların mühafizəsinin tənzimlənməsində **yerli özünüidarəetmə orqanlarının** da fəaliyyəti böyük əhəmiyyət daşıyır. Bu orqanlar dövlət orqanları sisteminə daxil olmasa da müvafiq ərazilərdə ilkin idarəetməni həyata keçirirlər.

Yerli idarəetmə orqanlarının torpaq münasibətlərinin idarə edilməsi sahəsində səlahiyyətləri Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyası, torpaq qanunvericiliyi və yerli özünüidarəetmə üzrə qanunverici aktlarla müəyyən olunur. Azərbaycan Respublikası Torpaq Məcəlləsinin 8-ci maddəsinə görə torpaq münasibətlərinin tənzimlənməsi sahəsində bələdiyyələrin öz inzibati əraziləri daxilində səlahiyyətləri aşağıdakılardır:

- qanunvericiliklə müəyyən olunmuş qaydada bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaqlara sahiblik, onlardan istifadə və həmin torpaqlar barədə sərəncam verilməsi;

- qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaq sahələrinin mülkiyyətə, istifadəyə və icarəyə verilməsi;

- yaşayış məntəqələrinin baş planının, planlaşdırma və tikinti layihələrinin, yerquruluşu və təsərrüfat planlarının hazırlanması və

həyata keçirilməsinin təşkil edilməsi;

- bələdiyyə torpaqlarının istifadəçilərindən torpaq sahələrinin icarəsinə görə haqq alınması;

- bələdiyyə ehtiyacları üçün torpaq sahəsinin bu məcəllədə və digər qanunvericilik aktlarında müəyyən edilmiş qaydada hüquqi və fiziki şəxslərdən geri alınması;

- öz səlahiyyəti daxilində torpaq mülkiyyətçilərinin istifadəçilərinin və icarəçilərinin hüquqlarının müdafiə edilməsi;

- bələdiyyə torpaqlarının mühafizəsinə və yaxşılaşdırılmasına dair proqramların hazırlanması və həyata keçirilməsi;

- hüquqi və fiziki şəxslərin mülkiyyətinə, istifadəsinə və icarəsinə verilən (satılan) torpaq sahələrinin minimum həddinin müəyyən edilməsi;

- öz səlahiyyəti daxilində bələdiyyə torpaqlarından istifadə olunmasına və onların mühafizəsinə nəzarət edilməsi;

- öz səlahiyyəti daxilində bələdiyyə torpaqlarına dair məhkəmədən kənar qaydada həll olunmalı mübahisələrin həll edilməsi;

- qanunvericiliklə müəyyən edilmiş digər səlahiyyətlərin həyata keçirilməsi.

Torpaq ehtiyatlarının idarə edilməsi sahəsində **xüsusi səlahiyyətli orqanlar** müxtəlif torpaq kateqoriyaları barəsində dövlət tənzimlənməsini həyata keçirirlər. Torpaq kateqoriyalarının özünəməxsusluğu, habelə torpaq ehtiyatlarının mühafizəsi fəaliyyətinin rəngarəngliyi torpaq ehtiyatlarının idarə edilməsi sahəsində başqa orqanların da müəyyən vəzifələri həyata keçirməsini zəruri etmişdir.

Yerinə yetirdikləri funksiyaların və vəzifələrin xarakterinə görə xüsusi dövlət təyinatlı orqanlar bir neçə yerə bölünürlər:

- sahələrarası vəzifələri həyata keçirən orqanlar (Hazırda Azərbaycan Respublikasında belə orqan qismində Azərbaycan Respublikasının Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsi çıxış edir);

- sahəvi idarəetmə vəzifələrini həyata keçirən orqanlar (Azərbaycan Respublikasının Kənd Təsərrüfatı Nazirliyi, Meliorasiya və Su Təsərrüfatı Açıq Səhmdar Cəmiyyəti);

- torpaq ehtiyatlarının idarə edilməsi sahəsində yalnız ayrı-ayrı funksiyaları həyata keçirən orqanlar (Fövqəladə Hallar Nazirliyi,

Dövlət Sərhəd Xidməti və s.).

Azərbaycanda yeni torpaq münasibətlərinin yaranması yerquruluşu vasitəsi ilə həyata keçirilir. O dövlətin əlində torpaq islahatının həyata keçirilməsi və gələcək inkişafına yönəldilmiş torpaq qanunçuluğunun həyata keçirilməsində, torpaq-hüquq münasibətlərinin daima tənzimlənməsində, torpaq üzərində təsərrüfat formalarının çoxnövlüliyünün yaradılmasında, respublikanın bütün torpaq ehtiyatlarının səmərəli istifadəsi və qorunmasında əsas vasitə kimi çıxış edir.

Ölkədə yerquruluşu xidmətinin, elmi və layihə-axtarış təşkilatları və idarələrinin vahid sistemi yaradılmışdır.

Bu sistem elmi cəhətdən əsaslandırılmış proqramların, sxemlərin və müxtəlif növ layihələrin yaradılması vasitəsi ilə hər bir torpaq sahəsinin səmərəli istifadəsi üçün metodlar və üsullar hazırlayır.

Yeni torpaq münasibətləri şəraitində yerquruluşu işlərinin müxtəlif növlərinə tələb müxtəlifdir. Azərbaycanda torpaq islahatının ilk mərhələsi kolxoz və sovxozların kökündən ləğvi, onların ərazilərində fermer (kəndli) təsərrüfatlarının, digər özəl (xüsusi) təsərrüfatların yaranması ilə xarakterizə olunmuşdur. Bu məqsədlə ötən illər ərzində əsasən təsərrüfatlararası yerquruluşu işləri görülmüşdür. Onun əsas funksiyası torpaqların müxtəlif kateqoriyalı torpaq sahibləri və istifadəçiləri arasında yenidən bölüşdürülməsi olmuşdur. Yaxın perspektivdə təsərrüfatdaxili yerquruluşu işlərinin əhəmiyyətli dərəcədə genişləndirilməsini, torpağın qorunması, torpağa sahibolma və torpaqdan istifadənin səmərəliliyinin artırılması sahəsində digər tədbirlərin həyata keçirilməsini gözləmək olar. Bu gün Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsi torpaq resurslarını idarə edən xüsusi sahələrarası orqan funksiyasını yerinə yetirir. O, həmçinin torpaqdan istifadə və torpaq münasibətləri sahəsində digər nazirlik və idarələrin idarəedicilik fəaliyyətini əlaqələndirir.

Azərbaycan Respublikasının Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsi Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 18 aprel 2001-ci il tarixli 460 №-li fərmanı ilə yaradılmışdır.

İcraedici hakimiyyətin torpaq ehtiyatlarının idarə edilməsi üzrə mərkəzi orqanı olan komitə yerquruluşu, dövlət torpaq kadastri, torpaqların monitorinqi, geodeziya və kartoqrafiya sahəsində dövlət

siyasətini formalaşdırır və həyata keçirir.

Komitə öz fəaliyyətlərini bilavasitə özünün yerli orqanları - Naxçıvan Muxtar Respublikası Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsi, rayon və şəhər torpaq şöbələri, həmçinin Azərbaycan Dövlət Yerquruluşu Layihə İnstitutu, Dövlət Torpaq Kadastrı, Torpaqların Monitorinqi və Məlumatlar Elm-İstehsalat Birliyi, Aero-geodeziya və Kadastr İstehsalat Birliyi, Bakı Kartoqrafiya Fabriki kimi idarəetmə strukturları vasitəsi ilə həyata keçirir.

Komitənin əsas vəzifələri aşağıdakılardır:

- dövlət torpaq kadastrı, torpaqların monitorinqi, yerquruluşu, geodeziya, topoqrafiya, xəritəçəkmə, qravimetriya, torpaq islahatı, torpaqların münbitliyinin bərpası və artırılması, torpaq bazarının təşkili, torpaq-hüquq münasibətlərinin tənzimlənməsi, ərazi vahidlərinin müəyyən edilməsi və torpaqla bağlı digər işləri təşkil etmək və həyata keçirmək;

- öz səlahiyyətləri hüduqlarında torpaqlardan istifadəyə və onların mühafizəsinə, geodeziya və kartoqrafiya fəaliyyətinə dövlət nəzarətini həyata keçirmək;

- dövlət əhəmiyyətli coğrafi məlumat sistemlərinin yaradılması, ümumcoğrafi, torpaq, geobotaniki, siyasi-inzibati, elmi məlumat və digər sahələrarası mövzu xəritələrinin, atlaslarının, ortoqrafik tədris vasitələrinin layihələşdirilməsini, tətbiqini və nəşrini təmin etmək;

- dövlət topoqrafik xəritələrin və planların hazırlanmasını, ümumdövlət, müdafiə, elmi-tədqiqat və digər məsələlərin həllini təmin edən dövlət plan və yüksəklik, o cümlədən qravimetrik şəbəkələrin yaradılmasını və işçi vəziyyətində saxlanmasını təmin etmək;

- Azərbaycan Respublikasının dövlət sərhədlərinin, o cümlədən sərhəd sularının və Xəzər dənizinin (gölünün) Azərbaycan Respublikasına mənsub olan bölməsinin delimitasiyası və demarkasiyası işlərini həyata keçirmək;

- Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyi ilə müəyyən edilmiş digər vəzifələri yerinə yetirmək.

Torpaq münasibətləri və yerquruluşunun müasir inkişaf mərhələsində Azərbaycan Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsinin vəzifələrini aşağıdakı elmi tutumlu işlərlə daha da zənginləşdirmək olar:

- torpaq islahatının inkişaf problemlərinin ümumnəzəri və metodiki əsaslarının işlənib hazırlanması;
- torpaq islahatının həyata keçirilməsinin yekunlarının qiymətləndirilməsi, problem vəziyyətlərin müəyyənləşdirilməsi;
- respublikada torpaq islahatının antiböhran düzəlişləri konsepsiyasının işlənilməsi və onun perspektiv reallaşma proqramının əsaslandırılmasının metodik bazasının inkişafı;
- struktur elementlərin təsnifatının müəyyənləşdirilməsi və regional (ərazi) torpaq-təsərrüfat komplekslərinin torpaq münasibətlərinin struktur dəyişiklik şəraitinə görə zonalaşdırılması;
- respublikada torpaq islahatının struktur dəyişiklikləri və böhransız inkişaf proqramı variantlarının formalaşdırılması, onların qiymətləndirilməsi göstəricilərinin və meyarlarının əsaslandırılması;
- struktur dəyişikliklərinin və antiböhran torpaq islahatı variantının həyata keçirilməsində mərhələli ardıcılığın əsaslandırılması.

Komitə ona həvalə olunmuş vəzifələrə uyğun olaraq aşağıdakı funksiyaları həyata keçirir:

- torpaq ehtiyatlarından səmərəli istifadə olunması və onların mühafizəsi, torpaqların münbitliyinin bərpası və artırılması, yerquruluşu, geodeziya, topoqrafiya və kartoqrafiya sahəsində dövlət proqramlarını hazırlayır və aidiyyəti orqanlarla birlikdə onları həyata keçirir;
- torpaqların eroziyadan, şorlaşma, şorakətləşmə və müxtəlif antropogen və texnogen çirklənmələrdən mühafizəsi, torpaqların münbitliyinin qorunması layihələrini aidiyyəti təşkilatlarla birlikdə tərtib edir, həmin layihələrin yerinə yetirilməsinə nəzarət edir;
- dövlət torpaq kadastrının, torpaqların monitorinqinin aparılması, habelə yerquruluşunun həyata keçirilməsi üzrə işləri və tədbirləri təşkil edir və həyata keçirir;
- torpaq islahatının həyata keçirilməsi, torpaqdan səmərəli istifadə olunması və onun mühafizəsi, geodeziya, topoqrafiya, qravimetriya və kartoqrafiya sahəsində qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada beynəlxalq təşkilatlarla, xarici ölkələrlə elmi-texniki əməkdaşlıq edir, onların təcrübəsini öyrənir və tətbiq edir, qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada xarici ölkələrin ərazisində geodeziya və kartoqrafiya işlərini həyata keçirir;

- torpaq haqqında məlumat bankı yaradır, torpaq, geodeziya və kartoqrafiya haqqında qanunvericiliyin tələblərinə hüquqi və fiziki şəxslər tərəfindən riayət olunmasına nəzarəti həyata keçirir;

- yay və qış otlaq sahələrinin inzibati-ərazi vahidləri arasında uzunmüddətli istifadə üçün bölüşdürülməsi barədə Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabinetinə təkliflər verir;

- öz səlahiyyətləri daxilində torpaqların kənd təsərrüfatı və meşə təsərrüfatı dövriyyəsi üçün çıxarılması ilə əlaqədar olaraq kənd təsərrüfatı və meşə təsərrüfatı itkilərinin miqdarının müəyyən edilməsi barədə təkliflər verir;

- müəyyən olunmuş qaydada torpaq münasibətlərinin, geodeziya və kartoqrafiya fəaliyyətinin dövlət tənzimlənməsi ilə bağlı məsələlərə dair təlimatlar və göstərişlər qəbul edir, onların yerinə yetirilməsini təmin edir və icrasına nəzarət edir, zəruri hallarda müvafiq nazirlik, dövlət təşkilatları və bələdiyyələr ilə həmin məsələlərə dair normativ hüquqi aktların layihələrini razılaşdıraraq qəbul edir;

- təsərrüfat fəaliyyətinin torpağa olan zərərli nəticələrini təhlil edir, torpaqda baş verən hər hansı mənfi proseslərin əmələ gəlməsini öncədən müəyyənləşdirir və onlara qarşı mübarizə tədbirlərinin hazırlanmasında, habelə ekoloji şəraitin, eləcə də sanitar və fitosanitar normaların pozulmasının qarşısının alınmasında müvafiq dövlət orqanları ilə qarşılıqlı fəaliyyət göstərir;

- dövlət torpaq kadastrının və torpaqların monitorinqinin aparılması, yerquruluşunun həyata keçirilməsi, torpaqların mənimsənilməsi və mühafizəsi, habelə torpaqların rekultivasiyası ilə bağlı layihə-axtarış, elmi-tədqiqat və təcrübi-eksperimental işlərin aparılmasını təşkil edir;

- torpaq sahələrinin yerquruluşu planından və dövlət kadastrı məlumatlarından çıxarışlar verir;

- hər il 1 yanvar vəziyyətinə əvvəlki il üçün torpaq fondunun növlərinə, torpaqların rekultivasiyasına, mülkiyyətçilər və istifadəçilər üzrə torpaq bölgüsünə, hər 5 ildən bir isə torpaqların keyfiyyətinə (bonitirovka, iqtisadi qiymətləndirmə) dair ilkin hesabatları tərtib edir;

- torpaq vergisi dərəcələrinin müəyyənləşdirilməsi üçün kadastr qiymət rayonları və ora daxil olan inzibati rayonlar üzrə kənd təsərrüfatı torpaqlarının təyinatı, coğrafi yerləşməsi və keyfiyyəti

nəzərə alınmaqla şərti balları müəyyənləşdirir, habelə torpağın normativ qiymətinin müəyyənləşdirilməsinə və torpaqlardan səmərəli istifadə olunması və onların mühafizəsini təmin edən iqtisadi həvəsləndirmə tədbirlərinə dair təkliflər hazırlayır;

- münbitlik xassələrini itirmiş torpaqların müvəqqəti əkin dövriyyəindən çıxarılmasına (konservasiyasına) dair təkliflər verir, torpaqların münbitliyinin bərpası, artırılması və onların mühafizəsi üzrə investisiya proqramlarının ekspertizasını həyata keçirir, gələcəkdə həmin sahələrin kənd təsərrüfatı dövriyyəsinə cəlb edilməsi barədə təkliflər verir;

- torpaq ehtiyatlarından istifadə olunmasında proqramların, sxemlərin və yerquruluşu layihələrinin dövlət ekspertizasını aparır, o cümlədən şəhər və qəsəbələrin baş planlarının, rayonların perspektiv planlaşdırılması sxemlərinin və digər layihələrin torpaqla əlaqədar hissələrini araşdırır və müvafiq rəylər verir;

- müvafiq dövlət və bələdiyyə orqanları ilə birlikdə torpaq, aqrokimya, geobotanika və digər axtarış işlərinin aparılmasını təşkil edir;

- çirklənmiş, öz keyfiyyətini itirmiş və yararsız hala düşmüş (tənəzzülə uğramış) torpaqların konservasiya edilməsinə dair təkliflərin hazırlanmasında iştirak edir;

- torpaq bazarı subyektlərinin hüquq və vəzifələrini əhali arasında təbliğ edir, torpaq bazarını tənzimləyən rəsmi məlumatların müntəzəm toplanmasını, xüsusi bülletenlər və kütləvi informasiya vasitələri ilə açıqlanmasını, habelə torpaq bazarının fəaliyyəti ilə bağlı öz səlahiyyətləri daxilində digər tədbirləri görür;

- müvafiq inzibati rayon vahidlərində torpaq kadastrının aparılması məqsədilə lazımi kadastr-planaalma işlərini həyata keçirir;

- Azərbaycan Respublikası ərazisində baş verən dəyişikliklərə uyğun olaraq topoqrafik, inzibati, coğrafi və məlumat xəritələrində olan bütün dəyişiklikləri yeni nəşr olunan xəritələrdə əks etdirilməsini təmin edir;

- Azərbaycan Respublikasının inzibati ərazi bölgüsünə uyğun olaraq rayon, şəhər, şəhər tipli qəsəbələr və digər yaşayış məntəqələrinin və bələdiyyələrin sərhədlərini naturada müəyyən edir və xəritələşdirilməsini həyata keçirir;

- vahid koordinat və hündürlük sistemində obyekt və sənaye komplekslərinin, şəhər və başqa yaşayış məntəqələrinin ərazisinin 1:2000 və daha böyük, tikilməmiş (açıq) ərazilərdə isə 1:5000 və daha kiçikmiqyaslı topoqrafik xəritələrinin təzələnməsini və çoxməqsədli topoqrafik planaalmasını həyata keçirir;

- Azərbaycan Respublikasının Milli Təhlükəsizlik Nazirliyi və Azərbaycan Respublikasının Müdafiə Nazirliyi ilə razılaşdırmaqla aerofotoplanaalma işlərini həyata keçirir və digər təşkilatları həmin məlumatlarla müəyyən olunmuş qaydada təmin edir;

- Azərbaycan Respublikasının müdafiəsini və təhlükəsizliyini təmin edən geodeziya, topoqrafiya, kartoqrafiya, hidroqrafiya və digər işləri həyata keçirir.

- torpaq, su, meşə, şəhər və digər kadastr işlərinin aparılması üçün geodeziya istinadının yaradılması, topogeodeziya, kartoqrafiya və kadastr plan və xəritələrinin tərtibatı, yeniləşdirilməsi və təminatı işlərini həyata keçirir;

- geodeziya və kartoqrafiyanın inkişafı üçün aerokosmik məlumatları əsasında yer səthinin torpaq və bitki örtüyünü tədqiq edir;

- qanunvericiliyə uyğun olaraq geodeziya və kartoqrafiya üzrə xüsusi təminatlı cihaz və avadanlıqların idxalına və ixracına nəzarət məqsədilə Azərbaycan Respublikasının Milli Təhlükəsizlik Nazirliyini və Azərbaycan Respublikasının Dövlət Gömrük Komitəsini müvafiq metodik sənədlərlə, mütəmadi olaraq həmin cihaz və avadanlıqların siyahıları ilə təmin edir;

- ölkə ərazisində aparılan dövlət torpaq kadastrı, monitorinqi, yerquruluşu, geodeziya və kartoqrafiya işlərinin nəticələri və kartoqrafiya təminatı haqqında Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinə mütəmadi olaraq məlumatlar verir;

- bütün növ kadastrları (torpaq, meşə, su və s.) əlaqələndirmək məqsədilə qanunvericiliyə uyğun olaraq mülkiyyət formasından asılı olmayaraq, ölkə ərazisi üzrə bütün təşkilatların icra etdikləri torpaq kadastrı, yerquruluşu, geodeziya-kartoqrafiya məlumatlarının saxlanması və istifadəsini təmin edən tədbirlər hazırlayır və həyata keçirir;

- geodeziya tədqiqatları əsasında geodinamik (zəlzələ, sürüşmə və s.) və digər fövqəladə təbii hadisələrin proqnozlaşdırılması məqsədilə

tədbirlər görür, bu barədə digər icra hakimiyyəti orqanlarına və Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabinetinə məlumat verir;

- torpaq kadastrı, torpaqların monitorinqi, yerquruluşu, torpaq islahatı, ərazi vahidlərinin sərhədlərinin müəyyənləşdirilməsi, torpaqların rekultivasiyası və münbitliyinin artırılması, geodeziya, topoqrafiya və kartoqrafiya fəaliyyətinin, habelə torpaqlardan istifadə və onların mühafizəsinə, dövlət nəzarətinin həyata keçirilməsinə dair işlərin maliyyələşdirilməsi üzrə təkliflər hazırlayır, büdcədən ayrılan vəsait əsasında dövlət sifarişlərini həyata keçirir və onun məqsədyönlü istifadəsinə öz səlahiyyəti daxilində nəzarət edir;

- Xəzər dənizinin (gölünün) Azərbaycan Respublikasına mənsub olan bölməsinin xəritəsini, o cümlədən topoqrafik və dəniz xəritələrini hazırlayır;

- xüsusi təyinatlı geodeziya və kartoqrafiya avadanlıqlarının və cihazlarının uçotunu aparır;

- coğrafi adların dəyişdirilməsində qeydiyyatın aparılmasını təmin edir;

- müasir geodeziya, topoqrafiya və kartoqrafiya alətlərinin və cihazlarının tətbiqi üçün şərait yaradır və lazımi tədbirlər görür;

- qanunvericiliklə müəyyən olunmuş xüsusi təyinatlı (sahəvi) topoqrafiya, geodeziya, kartoqrafiya və qravimetriya işlərinin yerinə yetirilməsinə xüsusi razılıq (lisenziya) verir;

- dövlət torpaq kadastrı, torpaqların monitorinqi, yerquruluşu, geodeziya, topoqrafiya və kartoqrafiya sahəsində normativ texniki sənədlərin hazırlanması və tətbiqinin vahid rejim və normativ texniki sənədlər əsasında həyata keçirilməsini təmin edir;

- qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada komitə işçilərinin attestasiyasını keçirir, kadrların hazırlanması və ixtisaslarının artırılması üzrə tədbirlər görür;

- qanunvericiliklə müəyyən olunmuş qaydada kargüzarlıq işini təşkil edir, torpaq, yerquruluşu, geodeziya, topoqrafiya, kartoqrafiya və torpaqla bağlı digər məsələlərin həllinə dair şikayət və təkliflərə baxır, öz səlahiyyəti daxilində həmin məsələləri həll edir, lazımi hallarda bu barədə müvafiq qərarlar qəbul edir və təkliflər hazırlayır;

- qanunvericiliklə müəyyən olunmuş qaydada geodeziya və kartoqrafiya ilə bağlı müvafiq məlumatları dövlət sirrinə aid edir;

- öz vəzifələrinə uyğun olaraq qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş digər funksiyaları həyata keçirir.

Komitə öz vəzifə və funksiyalarını həyata keçirmək üçün aşağıdakı hüquqlara malikdir:

- müəyyən edilmiş qaydada öz səlahiyyətlərinə aid olan məsələlərə dair mərkəzi və yerli icra hakimiyyəti orqanları, bələdiyyələr, hüquqi və fiziki şəxslər üçün icrası məcburi olan normativ hüquqi aktlar qəbul etmək;

- torpaqlardan istifadəyə və onların mühafizəsinə, geodeziya və kartoqrafiya fəaliyyətinə dövlət nəzarətini təmin etmək məqsədilə müvafiq tədbirlər həyata keçirmək;

- qanunvericiliklə müəyyən olunmuş qaydada torpaqlardan istifadə və onların mühafizəsi, geodeziya və kartoqrafiya fəaliyyəti sahəsində dövlət nəzarətinin həyata keçirilməsi zamanı aşkar edilən qanun pozuntularının müəyyən olunmuş müddətdə aradan qaldırılması üçün müvafiq tədbirlər görmək;

- öz səlahiyyətləri daxilində və qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada torpaq, geodeziya və kartoqrafiya qanunvericiliyinin müvafiq tələblərini pozan şəxsləri inzibati məsuliyyətə cəlb etmək, inzibati işlərə baxmaq və həmin şəxslər barəsində inzibati tənbeh tədbirləri görmək;

- torpaq ehtiyatlarından səmərəli istifadə və onların mühafizəsi məsələləri, yerquruluşu, geodeziya və kartoqrafiya işləri üzrə yerli icra hakimiyyəti orqanlarının və bələdiyyələrin müvafiq qanunvericiliyin tələblərinə uyğun gəlməyən qərarların dayandırılması və ya ləğv edilməsi barədə müvafiq orqanlar və ya məhkəmə qarşısında məsələ (iddia) qaldırmaq;

- torpaq istifadəçiləri tərəfindən torpaq qanunvericiliyinin tələbləri müntəzəm olaraq pozulduqda, ayrılmış torpaq sahəsindən təyinatı üzrə istifadə edilmədikdə və (və ya) qanunvericiliklə müəyyən edilmiş digər hallarda, həmin sahənin torpaq istifadəçisindən geri alınması barədə müvafiq rayon, şəhər icra hakimiyyəti orqanı və ya bələdiyyə qarşısında vəsatət qaldırmaq, məhkəmədə iddiaçı sifətində çıxış etmək;

- qanunvericiliklə müəyyən edilmiş hallarda və öz səlahiyyəti hüduqlarında torpaq sahələrinin istifadəyə verilməsi barədə müvafiq

orqanlar qarşısında vəsatət qaldırmaq;

- müəyyən olunmuş qaydada torpaqlardan səmərəli istifadənin və onların mühafizəsinin vəziyyətinə dair, habelə dövlət torpaq kadastrı, torpaqların monitorinqi üzrə işlərin həyata keçirilməsi üçün zəruri məlumatları bütün torpaq mülkiyyətçilərindən, istifadəçilərindən və icarəçilərindən almaq;

- öz səlahiyyətləri hüduqlarında torpaq qanunvericiliyinin tələblərinin pozulması ilə həyata keçirilən faydalı qazıntıların hasilatı, aqrokimyəvi, meşə-meliorasiya, geoloji-kəşfiyyat, axtarış işlərində aşkar olunmuş qanun pozuntularının aradan qaldırılması sahəsində müvafiq tədbirlər görmək;

- geodeziya, topoqrafiya, kartoqrafiya və qravimetriya fəaliyyəti ilə məşğul olan hüquqi və fiziki şəxslərə bu işlərin həyata keçirilməsinə xüsusi razılıq (lisenziya) vermək;

- qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada dövlət qeydiyyatına (patent) alınmamış, yaxud sertifikatlaşdırılmamış geodeziya və kartoqrafiya işlərini müvəqqəti dayandırmaq, qanunvericiliyin tələblərinə uyğun gəlməyən işlərin dayandırılması barədə müvafiq orqanlar və ya məhkəmə qarşısında məsələ (iddia) qaldırmaq;

- geodeziya və kartoqrafiya işlərinin və onların nəticəsi, olan materialların və məlumatların hazırlanmasının və istifadəsinin vahid rejim və normativ-texniki sənədlər əsasında həyata keçirilməsinə nəzarət etmək;

- öz səlahiyyətləri daxilində komitəyə həvalə edilmiş vəzifələrə aid məsələlər üzrə qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada xarici və beynəlxalq təşkilatlarla danışıqlar aparmaq;

- qanunvericiliklə nəzərdə tutulmuş digər hüquqları həyata keçirmək.

Mülki Məcəllənin və həmçinin torpaq qanunçuluğunun öyrənilməsi göstərir ki, respublikada **məhkəmə hakimiyyətinə** əsasən aşağıdakı iddia kateqoriyaları aiddir:

- torpaq sahələrinin verilməsindən yerli inzibati orqanların boyun qaçırmasının qanunçuluğunun etiraf edilməsinin tələbi;

- torpaq üzərində mülkiyyət və ömürlük vərəsəlik hüququnu təsdiq edən dövlət aktlarının qeydiyyata alınması və verilməsinə inkara və həmçinin torpağın icarəsi üzrə bağlanmış sazişin qeydiyyata

alınmasından boyun qaçırmağa görə şikayətlər;

- torpaq üzərində mülkiyyət hüququnun, torpaq sahələrinin ömürlük vərəsəliliyinin və istifadəsinin, onların icarəsinin yerli inzibati orqanlar tərəfindən dayandırılmasının qeyri-qanuniliyinin etiraf edilməsi tələbi;

- torpaq mülkiyyətçilərinin, torpaq sahiblərinin və torpaq istifadəçilərinin dövləti və ictimai ehtiyacların ödənilməsi üçün tikilməsi zəruri olan obyektlərin yerləşdirilməsi üçün torpaq sahələrinin geri alınması barədə yerli inzibati orqanların qabaqcadan razılaşdırma barədə qərarlarından şikayət;

- kəndli (fermer) təsərrüfatının başçısı vəfat etdikdən sonra torpaq sahəsi üzrə vərəsəlik hüququnun üstünlüyünün etiraf edilməsi tələbi;

- xidməti torpaq payının verilməsinə, həmçinin qanunçuluqda göstərilmiş şəxslərə xidməti torpaq paylarından istifadə hüququnun saxlanmasına inzibati orqanlar tərəfindən etiraz edilməsinin qeyri-qanuniliyinin etiraf edilməsi tələbi;

- torpaq sahələrinin dövləti və ictimai ehtiyacların ödənilməsi üçün geri alınması, satın alınması, yaxud müvəqqəti götürülməsi zamanı vurulmuş ziyanların ödənilməsi tələbi;

- torpaq sahələrinin qeyri-qanuni tutulması, onun çirkləndirilməsi, xarab edilməsi və torpaq mülkiyyətçiləri və torpaq istifadəçilərinin digər hüquqlarının pozulması nəticəsində dəymiş zərərin ödənilməsi tələbi;

- torpaq sahələrinə sahibolma, onlardan istifadə və icarə haqqında ömürlük vərəsəlik hüquqları könüllü dayandırıldıqda yerli inzibati orqanlardan torpaqların yaxşılaşdırılmasına çəkilmiş xərclərin ödənilməsi haqqında, həmçinin yerli inzibati orqanların torpaq sahiblərindən və istifadəçilərindən qaytarılan torpaqların keyfiyyət vəziyyətinin pisləşməsinə və xarab edilməsinə görə dəyən ziyanın ödənilməsinə görə tələbi;

- torpaq sahəsinin digər şəxslərə verilməsinə dair yerli inzibati orqanların qərarlarından şikayət;

- yanaşı yerləşmiş torpaq sahələrində fərdi yaşayış binalarının mülkiyyətçiləri arasındakı mübahisələr, sərhəd və ölçüləri mübahisəli olan torpaq sahələrinin istifadəsindəki maneələrin aradan qaldırılması barədə iddialar;

- bağılıq, yoldaşlıq müəssisəsi ilə onun üzvləri arasında olan mübahisələr, yoldaşlıq müəssisəsinin öz üzvləri arasında olan mübahisələr, həmçinin ərlə arvad (o cümlədən keçmiş ərlə arvad) arasında torpaq sahələrinin bölüşdürülməsi, yaxud bu sahədən istifadə qaydaları üzrə mübahisələr;

- bağ-tikinti kooperativinin üzvləri ilə kooperativ arasında olan mübahisələr, həmçinin bağ-tikinti kooperativinin öz üzvləri arasında torpaq sahələrindən istifadə, yaxud onun bölüşdürülməsinə görə mübahisələr.

BÖLMƏ 2. TORPAQ EHTİYATLARININ İDARƏ EDİLMƏSİNİN BAZAR TƏNZİMLƏNMƏSİ

Fəsil II. Azərbaycan Respublikasında torpaq bazarı

2.1. Torpaq bazarı anlayışı

Torpağın sosial, iqtisadi və təbii varlıq kimi qiyməti bir çox torpaqsevər aqillərimiz tərəfindən verilmişdir: “Müqəddəs varlıq”, “Bəşər övladının əzəli və sonu”, “Ana torpaq”, “Ana vətən”, “Ata yurdu”, “Çörək ağacımız” və s. Torpaq hazırkı və minilliklərdən gələn nəsillərdən bir çox qəlboxşayan ifadələr eşitmişdir.

Hər bir insan beşiyi, ocağı kimi torpaq da ən gözəl, dəyərli və qiymətli müraciətlərə layiqdir. O, bütün bəşəriyyətdən həmişə haqlı olaraq diqqət və hörmət tələb edir. Yerin üzərində duran hər bir şəxs onun yaşaması üçün torpağın ilkin şərt olduğunu anlamalıdır və unutmamalıdır. Yer öz “kosmik uçuş”unu insanların iradəsindən, istəyindən asılı olmayaraq davam etdirir və etdirəcəkdir. O, sanki bu “uçuş”u ilə bütün insanlığın başına dolanır, onu bəlalardan hifz edir, bəşər övladına yaşaması üçün ruzi, bərəkət qismət edir. İnsanların həyatı və mövcudluğu torpağın bizə bəxş etdiyi yaşıl tarlalarsız qeyri-mümkündür. Məhz bütün bunlara görə də, cəmiyyətlərdə torpaq insanlara verilmiş təbii və əvəzsiz nemət, bütün sərvətlərin anası, hər bir canlının yaşayış məskəni kimi qəbul edilir.

Torpaq hər bir kəsə lazımdır. İnsan torpaqda anadan olur, yaşayır və təsərrüfat fəaliyyətini onunla bilavasitə və ya dolayısı ilə təmasda olmaqla həyata keçirir.

Torpaq vətəndaş cəmiyyətinin mövcudluğu üçün ərazi, sahibkarlıq fəaliyyətində istehsal vasitələrinin yerləşdirildiyi məkan, kənd və meşə təsərrüfatlarında istehsal vasitəsidir.

Torpaq cəmiyyətin həyatındakı əvəzsiz rolu ilə özünə qarşı düzgün sahibliyə, onlardan səmərəli istifadəyə və onların üzərində sərəncama böyük şəxsi və kollektiv maraq yaradır. Bu çox çətin və şərəfli vəzifənin öhdəsindən yalnız o vaxt layiqincə gəlmək mümkündür ki, torpaq ehtiyatları ilə bağlı insanlar arasında münasibətlər vətəndaş cəmiyyəti üzvlərinin hamısı üçün məcburi olan

müəyyən hüquq qaydaları ilə nizamlansın, onların tanıdığı qanunlarda təsbit edilsin, hüquq normaları hər bir şəxsin və bütövlükdə cəmiyyətin rifahına xidmət etmiş olsun.

Azərbaycan Respublikasında da torpaq insanların həyat və təsərrüfat fəaliyyətinin əsası kimi qorunmalı, istifadə olunmalı və bəşəriyyətin gələcəyi naminə həmişə ona qayğı göstərilməlidir.

Azərbaycan Respublikası dövlət müstəqilliyini ikinci dəfə əldə etdikdən sonra ölkəmizdə torpaq üzərində mülkiyyətin müxtəlif növlərinin təsbiti əsasında yaranan torpaq münasibətlərinin tənzimlənməsinə, torpaq mülkiyyətçiləri, istifadəçiləri və icarəçilərinin torpaqla bağlı vəzifələrinin yerinə yetirilməsinə və torpaq üzərində hüquqlarının müdafiəsinə, torpaqlardan səmərəli istifadə olunması və onların mühafizəsi üçün şərait yaradılmasına, torpağın münbitliyinin bərpaşına və artırılmasına, texnogen çirklənmə və deqradasiyadan korlanmış torpaqların rekultivasiyasına, təbii mühitin qorunub saxlanmasına və yaxşılaşdırılmasına yönəldilmiş bir çox qanunvericilik aktları qəbul edilmişdir.

Müasir bazar iqtisadiyyatı Azərbaycanda torpaq bazarının da mövcudluğunu müəyyənləşdirir.

7 may 1999-cu ildə «Torpaq bazarı haqqında» Azərbaycan Respublikasının Qanunu qəbul edilmişdir. Bu Qanunun 1-ci maddəsinə əsasən torpaq bazarı dedikdə torpaq dövriyyəsi proseslərində torpaq sahələrinin alqı-satqısı, ipotekası, bağışlanması, habelə mülkiyyət, istifadə və icarə hüquqlarının digər formalarda dəyişməsi ilə bağlı dövlət orqanları, bələdiyyələr, fiziki və hüquqi şəxslər arasında yaranan iqtisadi və hüquqi münasibətlər başa düşülür.

Azərbaycan Respublikasının müasir torpaq bazarında aşağıdakı əqdlər həyata keçirilir:

- torpaq sahələrinin alqı-satqısı;
- torpaq sahəsinin nizamnamə (pay) fonduna verilməsi;
- torpaq sahəsinin ipotekası;
- torpaq sahəsinin dəyişdirilməsi;
- torpaq sahəsinin bağışlanması;
- torpaq sahəsinin vərəsəlik qaydasında başqasına keçməsi;
- torpaq sahəsi üzərində istifadə və icarə hüquqlarının başqasına keçməsi;

- torpaq sahəsinin rentası və qanunla nəzərdə tutulmuş digər əqdlər.

Torpaq bazarının təşkili və torpaq bazarında yaranan ictimai münasibətlərin tənzimlənməsi məsələləri dövlətin prioritet vəzifələrindən biri sayılır. Dövlət Azərbaycan Respublikasında torpaq bazarı münasibətlərinin ümumi qaydalarını müəyyənləşdirmək və torpaq üzərində mülkiyyət hüquqlarının müdafiəsini təmin etmək məqsədi ilə müvafiq normativ-hüquqi aktlar təsbit etmişdir. Bunun nəticəsində torpaq bazarının təşkilinə, bazarda subyektlərin maraqlarının uzlaşdırılmasına və hüquqlarının reallaşmasına mükəmməl zəmin yaranmışdır.

Torpaq bazarının təşkili sahəsində dövlət siyasəti formalaşdırılmışdır ki, bu siyasətin həyata keçirilməsi müəyyən prinsiplərə, rəhbər ideyalara, müddəalara əsaslanır. Bu prinsiplər əsasən aşağıdakılardan ibarətdir:

- torpaq bazarının sistemli şəkildə təşkil edilməsi;
- torpaq bazarı əqdlərinin və torpaq üzərində mülkiyyət, istifadə və icarə hüquqlarının dövlət qeydiyyatının məcburiliyi;
- torpaq bazarı haqqında məlumatların əldə edilməsində bazar subyektlərinin hüquq bərabərliyinin təmin olunması;
- torpaq bazarında bağlanmış əqdlərə görə rüsumların ödənilməsi qaydasının müəyyənləşdirilməsi;
- inzibati-ərazi vahidi daxilində xüsusi mülkiyyətçilərin torpaq inhisarçısına çevrilməsinin qarşısının alınması.

Torpaq bazarının təşkili sahəsində dövlətin qarşısında bir sıra mühüm vəzifələr müəyyən edilmişdir. Bu vəzifələr aşağıdakıları nəzərdə tutur:

- dövlətin aqrar siyasətinin həyata keçirilməsi;
- torpaq hərəqlərinin və müsabiqələrinin təşkili qaydalarına dair normativ-hüquqi sənədlərin hazırlanması və qəbul edilməsi;
- torpaq üzərində mülkiyyət, istifadə və icarə hüquqları üzrə əqdlərin sənədləşdirilməsi üçün əsasnamələrin və müqavilələrin hazırlanması və təsdiq olunması;
- torpaq bazarını səciyyələndirən rəsmi məlumatların müntəzəm toplanması, xüsusi bülletenlər və kütləvi informasiya vasitələri ilə aşkarlaşdırılması;

- torpaq bazarında bağlanmış əqdlərin və torpaq üzərində hüquqların dövlət qeydiyyatı və sənədləşdirilməsinin həyata keçirilməsi;

- torpaq əqdləri ilə bağlı dövlət rüsumlarının məbləğinin və onların ödənilməsi qaydalarının müəyyən edilməsi;

- inzibati ərazi vahidləri üzrə yerli şərait nəzərə alınmaqla xüsusi mülkiyyətçinin əldə edə biləcək torpaq sahəsinin yuxarı həddinin müəyyən edilməsi;

- Azərbaycan Respublikasının torpaq və mülki qanunvericiliyi ilə müəyyən edilmiş digər vəzifələri.

Torpaq kateqoriyalarının hüquqi rejimlərinin müxtəlifliyi, torpaq sahələrinə malik olan subyektlərin hüquqi titullarının (torpaq mülkiyyətçisi, torpaq istifadəçisi, torpaq icarəçisi) rəngarəngliyi, ayrı-ayrı torpaq kateqoriyalarının məqsədli təyinatı və torpaqlardan bütövlükdə cəmiyyətin maraqları naminə səmərəli istifadəsi torpaq bazarı iştirakçılarının səlahiyyətlərini daha düşünülmüş şəkildə səciyyələndirir. Mülki hüquq torpaq bazarına xas olan bütün bu rəngarəngliyi nəzərə almaq üçün hüquqi vasitələrə malik deyildir. Mülki hüquq mülki dövriyyənin vahid ümumi qaydalarını müəyyən edir. Mülki hüquqda əmlak münasibətlərini tənzimləmənin metodu kimi fiziki və hüquqi şəxslərin iradələrinə uyğun olaraq öz maraqlarını gerçəkləşdirmək üçün mülki hüquqları əldə etmək və həyata keçirmək sərbəstliyi tanınır. Onlar müqavilə əsasında öz hüquqlarını və vəzifələrini müəyyənləşdirməkdə və qanunvericiliyə zidd olmayan hər hansı müqavilə şərtləri qoymaqla sərbəstdirlər. (Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 6.2-ci maddəsi).

Mülki qanunvericilik mülkiyyətin toxunulmazlığını, müqavilə azadlığını, şəxsi həyata kimsənin özbaşına qarışmasının yolverilməzliyini elan edir. Ancaq bu prinsiplər əsasında torpaq bazarı əqdlərinin tənzimlənməsi qaydalarının müəyyən edilməsi düzgün olmazdı. Məsələn, torpaqla bağlı əqdlərin bağlanması mülki hüququn ayaqqabı, mebel və digər istehlak mallarının satışı zamanı nəzərdə tutulan vahid və ümumi qaydalarla həyata keçirilməməlidir. Torpaqla bağlı əqdlərin mülki qanunvericiliyin göstərdiyi kimi tam azadlığı yol verilməzdir. Hüquqi tənzimləməyə bu cür yanaşma bazar iqtisadiyyatlı qərb ölkələrinin inkişafında artıq keçilmiş mərhələdir.

Məsələn, Fransada çoxdan bəri “Aqrar Məcəllə” qüvvədədir. Həmin məcəllədə torpaq üzərində xüsusi mülkiyyət hüququ xeyli məhdudlaşdırılmışdır. Belə ki, torpaq münasibətləri sahəsində icarəçilərin hüquqları çox geniş, mülkiyyətçilərin hüquqları isə o qədər məhduddur ki, Fransa Mülki Məcəlləsinin 540-cı maddəsindən, yəni torpaq sahəsi üzərində mülkiyyətçinin sərəncamvermək üzrə mütləq hüququndan heç nə qalmamışdır. Torpağın sahibi onun mülkiyyətçisi yox, onu becərəndir. Almaniya Federativ Respublikasının Konstitusiyası (14-cü maddə) mülkiyyətçinin öz əmlakını ictimai maraqların təmin olunması üçün istifadəsi üzrə öhdəliklərini nəzərdə tutur. Konstitusiya cəmiyyət üçün zəruri olan hallarda mülkiyyət hüququnun, o cümlədən torpaq üzərində mülkiyyət hüququnun məhdudlaşdırılmasına yol verir.

Qeyd etmək lazımdır ki, bazar iqtisadiyyatlı ölkələrdə torpaqla bağlı əməliyyatların həyata keçirilməsində artıq tam sərbəstlik yoxdur. Bu ölkələrin əksəriyyətində torpaq sahələri ilə möhtəkirliyə qarşı mübarizə məqsədilə müəyyən edilmişdir ki, alınmış torpaq sahələri yalnız qanunla müəyyən edilmiş müddət keçdikdən sonra satıla bilər. Yaponiyada bu müddət 3 ildir. Hollandiyada torpaq nəzarəti orqanları torpaq üzərində mülkiyyət hüququnun başqasına keçməsi ilə bağlı hər bir əqdi təsdiq etməlidir. Almaniya Federativ Respublikasında bir hektardan artıq bütün torpaqlar yalnız yerli hakimiyyət orqanının razılığı ilə satıla bilər. Bunun üçün torpaq sahəsinin potensial alıcısının onu almasını əsaslandırmasını, habelə alıcının peşə hazırlığı barədə sənəd təqdim edilməsini nəzərdə tutan xüsusi icazə proseduru hazırlanmışdır. Bəzi ölkələrdə (Fransa, AFR, Danimarka) kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqların qeyri-kənd təsərrüfatı məqsədləri üçün alqı-satqısı ya qadağan edilir (xüsusilə məhsuldar torpaqların yerləşdiyi zonalarda), ya da məhdudlaşdırılır (yerli hakimiyyət orqanlarının, habelə həmin ərazidə yaşayan şəxslərin razılığı tələb olunur).

ABŞ dövlətinin torpaq bazarında yaranan münasibətləri tənzimləmək hüququ torpaqların ilkin xüsusi mülkiyyətçiyə verildiyi andan tanınmışdır. Son yüzillikdə dövlətin bu sahədə bir sıra hüquqları hələ də saxlanılır. Dövlət hakimiyyətinin icra orqanlarına torpaqlardan istifadənin mülkiyyətçiyə əvəz ödənilməsi ilə müşayiət

olunan tənzimlənməsini həyata keçirməyə icazə verilmişdir. Belə tənzimlənmə əhalinin sağlamlığının qorunması, onun təhlükəsizliyi və firavanlığı nöqtəyi-nəzərindən həyata keçirilir. Dövlət hakimiyyətinin icra orqanlarının tənzimləmə səlahiyyətlərinə torpaqların zonalaşdırılması, ətraf mühitin çirklənməsi üzərində nəzarət, torpaq sahələrinin minimal və maksimal həddinin müəyyənləşdirilməsi və mülkiyyətçiyə əvəz ödənilməsi daxildir. ABŞ-ın qanunvericiliyinə görə dövlətin xüsusi mülkiyyətdə olan torpaqların ictimai ehtiyaclar üçün onun ədalətlə əvəzi ödənilməsi şərti ilə özgəninkiləşdirməsi hüququ saxlanılır.

Fransa qanunvericiliyi torpaq bazarı subyektləri üçün daha yüksək təminatları müəyyənləşdirir və torpaqda təsərrüfat işləri aparan subyektləri hətta torpaq mülkiyyətçilərindən belə müdafiə edir. Misal üçün qeyd edək ki, torpaq mülkiyyətçisi torpaq sahəsini öz seçiminə görə sata bilməz, o əvvəlcə həmin sahəni fermerlərə və icarəçilərə təklif etməlidir. Əgər icarəçi torpağın satış qiymətini yüksək sayarsa, o daha aşağı qiymətin müəyyənləşdirilməsi barədə iddia ilə məhkəməyə müraciət edə bilər.

Bazar iqtisadiyyatlı xarici ölkələrin təcrübəsindən gətirilən nümunələr sübut edir ki, Azərbaycanda torpaq mülkiyyəti mülki-hüquqi statusa malik olmalı deyil, əsas etibarilə mövcud ənənəyə görə torpaq və ekoloji qanunvericiliklə tənzimlənməlidir.

2.2. Torpaq bazarının obyektləri

“Torpaq bazarı haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu torpaq bazarı obyektlərinin dairəsini müəyyən edir. Həmin normativ aktın 4-cü maddəsinə əsasən Azərbaycan Respublikasının torpaq qanunvericiliyi ilə müəyyən olunmuş qaydada qeydiyyatla alınmış aşağıdakı torpaq sahələri və torpaqla bağlı hüquqlar torpaq bazarının obyektinə ola bilər:

- xüsusi mülkiyyətdə olan torpaqlar;
- bələdiyyələrin ehtiyat fondunun özəlləşdirilə bilən torpaqları;
- AR-in qanunvericiliyi ilə ipoteka predmeti sayılan torpaq sahələri;
- özəlləşdirilən dövlət obyektlərinin yerləşdiyi torpaq sahələri;

- dövlət mülkiyyətində, bələdiyyə mülkiyyətində və xüsusi mülkiyyətdə olan torpaqlar üzərində istifadə və icarə hüquqları.

Hüquqi və fiziki şəxslərin torpaq üzərində xüsusi mülkiyyət hüququ-torpaqlar üzərində qanunla və müqavilə ilə müəyyən edilən məhdudiyətlərə və başqa şərtlərə əməl etməklə sahiblik, istifadə və sərəncam hüquqlarından ibarətdir.

Torpaq üzərində hüquqi şəxslərin və fiziki şəxslərin xüsusi mülkiyyət hüququ dövlət və bələdiyyə torpaqlarının özəlləşdirilməsi, alqı-satqısı, vərəsəliyə keçməsi, bağışlanması, dəyişdirilməsi və torpaqla bağlı digər əqdlərin, habelə hüquqi şəxslərin nizamnamə (pay) fonduna verilməsi əsasında yarana bilər.

Qanunvericilik keçmiş torpaq mülkiyyətçilərinin (onların varislərinin) torpaq sahələri üzərində hüquqlarının restitusiyasına yol vermir.

Xarici hüquqi və fiziki şəxslərə torpaq sahələrinin vərəsəlik, bağışlanma və ipoteka əqdləri nəticəsində keçən mülkiyyət hüququ 1 il müddətinə qanunvericiliyə uyğun olaraq özgəninkiləşdirilməlidir. Əks halda müvafiq yerli icra hakimiyyəti və ya bələdiyyə torpaq sahəsini AR-in Torpaq Məcəlləsində nəzərdə tutulmuş qaydada məcburi satın alır.

Bələdiyyələrin ehtiyat fondunun aşağıdakı torpaqları xüsusi mülkiyyətə verilə bilər:

- yaşayış məntəqələrinin perspektiv inkişafı üçün cəlb edilən torpaqları;

- kənd təsərrüfatına azyararlı və yararsız torpaqları;

- hüquqi və fiziki şəxslərin istifadəsinə və icarəsinə verilmiş kənd təsərrüfatına azyararlı və yararsız torpaqların öz vəsaiti hesabına yararlı hala salınmış kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqları;

-qeyri-kənd təsərrüfatı məqsədləri üçün istifadə və icarəyə verilmiş torpaqlar.

Ümumi istifadədə olan, habelə hüquqi və fiziki şəxslərin istifadəsində olan bələdiyyələrin kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqları, eləcə də meşə və su fondu torpaqlarının xüsusi mülkiyyətə verilməsini qanunvericilik qadağan edir.

Xüsusi mülkiyyətə verilən torpaq sahələrinin normaları müvafiq ərazi üzrə adambaşına düşən orta torpaq norması, yerli şərait, həmin

ərazidə əhalinin sıxlığı, torpaq ehtiyatlarının miqdarı və yaxın dövr üçün tələbat nəzərə alınmaqla bələdiyyələr tərəfindən müəyyənləşdirilir.

Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyi ilə ipoteka predmeti sayılan torpaq sahələri də torpaq bazarının obyektinə ola bilər.

Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyinə əsasən ipoteka haqqında müqavilə üzrə fiziki və hüquqi şəxslərin mülkiyyətində olan torpaq sahələri ipoteka qoyula bilər.

Qanun müəyyən edir ki, yaşayış məntəqələrində ümumi istifadədə olan torpaqların, habelə şəhərsalma qaydalarına uyğun olaraq binalar və tikililər ucaldılmasına yol verilməyən şəhər torpaqlarının, xüsusi mühafizə olunan ərazilərdəki torpaqların, habelə xüsusi istifadə şəraitinə malik zonalarda sahələrin tərkibindən dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaqların ipotekasına yol verilmir.

İpotekasına yol verilməyən torpaqlar istisna olmaqla, dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində olan digər torpaq sahələrinin ipotekasına, həmçinin kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqların ipotekasına da yol verilir. Ancaq bir şərtlə ki, həmin torpaqlar bilavasitə kənd təsərrüfatı məhsulları istehsalı ilə əlaqədar olan öhdəliklərin təmin edilməsi üçün ipoteka qoyulsun.

Qüvvədə olan qanunvericilik aktlarına uyğun olaraq özəlləşdirilən dövlət obyektlərinin yerləşdiyi torpaq sahələri də torpaq bazarı obyektləri sırasına daxil edilir. Özəlləşdirilən dövlət müəssisə və obyektlərinin yerləşdiyi torpaq sahələri dedikdə, dövlət müəssisə və obyektlərinin özəlləşdirilməsi zamanı onların texniki pasportlarında göstərilmiş hüdudlar daxilində istifadələrindəki torpaqlar nəzərdə tutulur.

Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 1997-ci il 19 dekabr tarixli fərmanı ilə təsdiq edilmiş «Özəlləşdirilən dövlət müəssisə və obyektlərinin yerləşdiyi torpaq sahələrinin satılması qaydaları haqqında əsasnamə» müəyyən etmişdir ki, özəlləşdirilən müəssisə və obyektlərin yerləşdiyi torpaq sahələrinin satın alınmasının subyektləri (alıcıları) yalnız Azərbaycan Respublikasının vətəndaşları və hüquqi şəxsləri ola bilərlər.

Özəlləşdirilmiş müəssisə və obyektlərin mülkiyyətçilərinin ilk növbədə torpağı almaq hüququ qanunvericilikdə tanınır.

Əcnəbilər, vətəndaşlığı olmayan şəxslər, xarici hüquqi şəxslər, beynəlxalq birliklər və təşkilatlar, habelə xarici dövlətlər tərəfindən dövlət müəssisə və obyektləri özəlləşdirilərkən onların yerləşdiyi torpaq sahəsi aidiyyəti üzrə dövlət mülkiyyətində və ya bələdiyyə mülkiyyətində qalır və özəlləşdirilmiş müəssisə və obyektlərin yerləşdiyi torpaq sahələri adları yuxarıda qeyd olunan subyektlərin satınalma hüququ olmadan yalnız icarəsinə verilir.

Dövlət, bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaqlar üzərində istifadə və icarə hüquqları da torpaq bazarı obyektlərindəndirlər.

Torpaq sahəsi üzərində istifadə hüququ dedikdə müvafiq qərar (müqavilə) əsasında torpaqlardan daimi və ya müvəqqəti istifadə edilməsi başa düşülür. Torpağın istifadəyə verilməsinə görə torpaq vergisindən başqa haqq alınmır.

Əvvəlcədən müddəti müəyyənləşdirilmədən həyata keçirilən istifadə daimi istifadə hesab edilir.

Azərbaycan Respublikasının torpaq qanunvericiliyinə əsasən müvafiq funksiyaların yerinə yetirilməsi, əhalinin mənzil hüququnun təmin edilməsi məqsədilə dövlət və bələdiyyə torpaqları daimi istifadəyə aşağıdakılara verilir:

- dövlət hakimiyyəti və yerli özünüidarə orqanlarına;
- dövlət və bələdiyyə büdcəsindən maliyyələşən müəssisələrə, idarələrə, təşkilatlara və birliklərə;
- həmkarlar ittifaqlarına və dini təşkilatlara;
- dövlət əhəmiyyətli dağ-mədən, neft-kimya, energetika, nəqliyyat, rabitə, müdafiə, təbiəti mühafizə, təbii qoruq, tarix-mədəniyyət, elmi-tədqiqat, tədris obyektlərinə və idarələrinə;
- dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində olan digər müəssisələrə, idarələrə və təşkilatlara;
- dövlətin, bələdiyyənin və əhalinin vəsaiti hesabına inşa edilən və sahibkarlıq fəaliyyətinə aid olmayan çoxmərtəbəli çoxmənzilli yaşayış evlərinin müvafiq mənzil-istismar təşkilatlarına.

Müstəsna hallarda yuxarıda qeyd edilən istifadəçilərin (mənzil tikintisi istisna təşkil edir) fəaliyyət müddəti məlum olduqda dövlət və bələdiyyə torpaqları onların müvəqqəti istifadəsinə də verilə bilər.

Torpaqdan müvəqqəti istifadə qısamüddətli (15 ilədək) və uzunmüddətli (15 ildən 99 ilədək) müəyyən edilə bilər.

Torpaq sahəsinin daimi istifadəsinə verildiyi hüquqi şəxs qanunla və digər normativ-hüquqi aktlarla müəyyən edilmiş hüdudlarda sahə üzərində sahiblik və istifadə hüquqlarını həyata keçirir. O, istifadəyə götürdüyü sahədən torpağın verildiyi məqsədlər üçün sərbəst istifadə etmək, o cümlədən həmin sahədə binalar, qurğular və digər daşınmaz əmlak obyektləri ucaltmaq hüququna malikdir. Dövlət mülkiyyətində olan torpaqlar daimi və ya müvəqqəti istifadəyə öz səlahiyyətləri hüdudlarında müvafiq icra hakimiyyəti orqanları tərəfindən, bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaqlar isə bələdiyyələr tərəfindən verilir.

Torpaqdan istifadə müddəti bitdikdə bu müddət torpaq sahəsini istifadəyə vermiş orqanlar tərəfindən uzadıla bilər.

Xüsusi mülkiyyətdə olan torpaq sahələrinin istifadəyə verilməsi həmin sahələrin mülkiyyətçiləri ilə istifadəçilər arasında qanunla müəyyən edilən qaydada bağlanan müqavilə əsasında həyata keçirilir.

Xüsusi mülkiyyətdə olan torpaq sahələrinin müvəqqəti istifadə müddətinin uzadılması üçün sahələrin mülkiyyətçisi ilə istifadəyəgötürən arasında yeni müqavilə bağlanmalıdır.

Torpaq istifadəçiləri istifadə hüquqlarını başqalarına vermək (satmaq) səlahiyyətlərini Azərbaycan Respublikasının müvafiq qanunvericiliyinə əməl etməklə həyata keçirə bilərlər. Başqa sözlə desək, əgər torpağın istifadəsi haqqında sənədlərdə onun digərlərinə istifadəyə verməsi nəzərdə tutulmuşdursa, torpağın istifadəçisi onu icarəyə verə bilər.

Torpaq bazarının obyektlərindən biri də dövlət mülkiyyətində, bələdiyyə mülkiyyətində və xüsusi mülkiyyətdə olan torpaqlar üzərində icarə hüququdur.

Azərbaycan Respublikası qanunvericiliyinin müddəalarına görə torpaq sahəsi üzərində icarə hüququ müqavilə əsasında əvəzi ödənilməklə torpaqdan müddətli istifadə etməkdən ibarətdir.

Qeyd etmək lazımdır ki, icarə hüququ ilə torpaq sahələri Azərbaycan Respublikası vətəndaşlarına və hüquqi şəxslərinə, əcnəbilərə, vətəndaşlığı olmayan şəxslərə, xarici ölkələrin hüquqi şəxslərinə, beynəlxalq təşkilatlara, habelə xarici dövlətlərə verilə bilər.

2.3. Torpaq bazarının subyektləri

Torpaq bazarının subyektləri (iştirakçıları) dairəsini AR-in müvafiq qanunvericilik aktları müəyyən edir. Belə ki, Azərbaycan Respublikasında bələdiyyələr, Azərbaycan Respublikasının hüquqi şəxsləri və vətəndaşları, qanunla müəyyən edilmiş hallarda və qaydada əcnəbilər, vətəndaşlığı olmayan şəxslər, xarici hüquqi şəxslər, beynəlxalq birliklər, təşkilatlar və xarici dövlətlər torpaq bazarının subyektləri sayılırlar.

Azərbaycan Respublikası adından torpaq bazarında müvafiq icra hakimiyyəti orqanları öz səlahiyyətləri hüdudlarında iştirak edirlər.

Bələdiyyələr torpaq bazarında Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyi ilə bələdiyyələrə verilən səlahiyyətlər çərçivəsində iştirak edirlər.

Azərbaycan Respublikasının həm hüquqi şəxsləri, həm də vətəndaşları torpaq bazarında mülkiyyətçi, istifadəçi, icarəçi, alıcı, satıcı və digər əqdlərin iştirakçısı ola bilərlər.

Əcnəbilər, vətəndaşlığı olmayan şəxslər, xarici hüquqi şəxslər, beynəlxalq təşkilatlar və xarici dövlətlər torpaq sahəsinin mülkiyyətə alınması istisna edilməklə, torpaq bazarında qanunvericilikdə müəyyən olunmuş səlahiyyətlərinə uyğun əqdlərin bağlanmasında iştirak etmək hüququna malikdirlər.

Qeyd etmək lazımdır ki, heç də bütün şəxslər torpaq bazarı münasibətlərinin subyekti ola bilməz. Yalnız o şəxslər torpaq bazarının iştirakçıları hesab olunurlar ki, onlar qüvvədə olan qanunvericiliklə bu və ya digər hüquq münasibətlərində iştirak etmək üçün kifayət qədər müəyyən hüquqlara və vəzifələrə malikdir.

Azərbaycan Respublikasının torpaq bazarı haqqında qanunvericiliyində və hüquq ədəbiyyatında fiziki şəxs və hüquqi şəxs terminləri ayrı-ayrı insan fərdlərini kollektiv birliklərdən, təşkilatlardan fərqləndirmək üçün işlədilən hüquq terminləridir. Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi hüquqi şəxs anlayışını təsbit edir, onun növlərini müəyyənləşdirir, yaradılması xüsusiyyətləri, onların dövlət qeydiyyatının məcburiliyi barədə normaları ehtiva edir.

Hüquqi şəxs qanunla müəyyənləşdirilən qaydada dövlət qeydiyyatından keçmiş, xüsusi yaradılmış elə bir qurumdur ki, mülkiyyətində ayrıca əmlakı vardır, öz öhdəlikləri üçün bu əmlaka cavabdehdir, öz şəxsi adından əmlak və qeyri-əmlak hüquqları əldə etmək və həyata keçirmək, vəzifələr daşımaq, məhkəmədə iddiaçı və ya cavabdeh olmaq hüququna malikdir. Hüquqi şəxsin özünün müstəqil balansı da olmalıdır.

Qanunvericilik hüquqi şəxsləri fəaliyyət istiqamətinə görə təsnifləşdirir. Belə ki, hüquqi şəxslər fəaliyyətinin əsas məqsədi mənfəət gətirməkdən ibarət olan (kommersiya hüquqi şəxsləri) və əsas məqsədi mənfəət gətirməkdən ibarət olmayan və əldə edilən mənfəəti iştirakçılar arasında bölüşdürməyən (qeyri- kommersiya hüquqi şəxsləri) qurumlar ola bilər.

Hüquqi şəxs dövlət qeydiyyatına alındığı andan yaradılmış hesab olunur. Müasir Azərbaycanda hüquqi şəxsin mövcudluğu onun Azərbaycan Respublikasının Ədliyyə Nazirliyində qeydiyyatından sonra başlanır. Başqa sözlə, hüquqi şəxs dövlət qeydiyyatına alındığı andan mülki hüquqların və vəzifələrin daşıyıcısı kimi torpaq bazarı münasibətlərinin iştirakçısı ola bilər.

Hüquqi şəxsin təşkilatı, hüquqi formasını göstərən adı olmalıdır. Kommersiya təşkilatı olan hüquqi şəxsin həmçinin firma adı da olur. Firma adı qanunla müəyyən olunmuş qaydada qeydə alındıqda hüquqi şəxsin həmin addan istifadə edilməsi üzrə müstəsna hüququ yaranır.

Fiziki şəxslər torpaq bazarı münasibətlərinin ən çoxsaylı subyektlərindəndir. Fiziki şəxs dedikdə torpaq bazarı münasibətlərində öz adından iştirak edən insan fərdi başa düşülür.

Qanunvericilik Azərbaycan Respublikasının bütün vətəndaşlarını, ölkəmizin ərazisində daimi yaşayan və ya müvəqqəti qalan əcnəbiləri və vətəndaşlığı olmayanları fiziki şəxslər qrupuna aid edir.

Hüquqi və fiziki şəxslərin torpaq bazarı münasibətlərinin subyektləri qismində iştirak edə bilmələri üçün onlar torpaq hüquq subyektliliyinə malik olmalıdır. Torpaq hüquq subyektliliyi torpaq hüquq qabiliyyəti və fəaliyyət qabiliyyətindən ibarət mürəkkəb anlayışdır.

Hüquq nəzəriyyəsi hüquq qabiliyyəti anlayışını, yəni ictimai münasibətlərin hər bir iştirakçısının doğulandan ölən ana kimi

hüquqların və vəzifələrin daşıyıcısı olmaq qabiliyyətini müəyyən etmişdir.

Bu müddəa öz qanuni təsbitini mülki qanunvericilikdə tapmışdır. Belə ki, Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinin 25-ci müddəası müəyyən edir ki, fiziki şəxsin mülki hüquq qabiliyyəti insanın mülki hüquqlara malik olmaq və mülki hüquq vəzifələri daşımaq qabiliyyətidir. Bütün fiziki şəxslərin mülki hüquq qabiliyyəti eyni dərəcədə tanınır.

Fiziki şəxsin hüquq qabiliyyəti onun doğulduğu an əmələ gəlir və ölümü ilə xətm olunur. Vərəsə almaq hüququ maya bağlandığı andan yaranır, bu hüququn həyata keçirilməsi isə yalnız doğumdan sonra mümkündür.

Torpaq bazarı subyektlərinin fəaliyyət qabiliyyəti dedikdə şəxsin torpaq hüququ sahəsində öz hərəkətləri ilə hüquqlar əldə etmək və vəzifələr daşımaq qabiliyyəti başa düşülür. Bu müddəa da ölkəmizin mülki qanunvericiliyində təsbit olunmuşdur. Belə ki, Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinin 28-ci maddəsinə görə fiziki şəxsin mülki hüquq fəaliyyət qabiliyyəti şəxsin öz hərəkətləri ilə mülki hüquqlar əldə etmək və həyata keçirmək, özü üçün mülki vəzifələr yaratmaq və icra etmək qabiliyyətidir.

Bundan başqa torpaq bazarı münasibətləri iştirakçılarının mühüm xarakteristikası torpaq hüquqlarının və vəzifələrinin məcmusu kimi onların hüquqi statusudur.

Fiziki şəxsin torpaq hüquq qabiliyyəti onun doğulduğu andan yaranırsa, ancaq torpaq hüquq fəaliyyət qabiliyyəti yetkinlik yaşına çatdıqdan sonra əmələ gəlir. Beləliklə, torpaq bazarı münasibətləri iştirakçılarının hüquqi statusu vətəndaşlarda həm həcmdə, bəzi müstəsna hallardan başqa, 18 yaşına çatdıqda əmələ gəlir. Bu istisnalar mülki qanunvericilikdə müəyyən edilmiş hallarda 18 yaşına qədər vətəndaşın tam fəaliyyət qabiliyyətini əldə etməsi ilə bağlıdır.

Əgər 16 yaşı tamam olmuş yetkinlik yaşına çatmayan şəxs əmək müqaviləsi əsasında işləyirsə və ya valideynlərinin, övladlığa götürənlərin və yaxud qəyyumun razılığı ilə sahibkarlıq fəaliyyəti ilə məşğuldursa, bu halda o tam fəaliyyət qabiliyyətli sayıla bilər. Hər iki valideynin, övladlığa götürənlərin və ya qəyyumun razılığına görə qəyyumluq və himayəçilik orqanının qərarı ilə, belə bir razılıq

olmadığı hallarda isə məhkəmənin qərarı ilə yetkinlik yaşına çatmayan şəxs tam fəaliyyət qabiliyyətli sayılır.

Bundan başqa 18 yaşına çatanadək nikaha daxil olmağa qanunun yol verdiyi halda, 18 yaşına çatmamış olan fiziki şəxs nikaha daxil olduğu andan tam həcmdə fəaliyyət qabiliyyəti qazanır. Nikah bağlanması nəticəsində əldə olunmuş fəaliyyət qabiliyyəti nikah 18 yaşına çatana kimi pozulduğu halda belə tam həcmdə saxlanılır.

Qanunvericilik həmçinin müəyyən edir ki, ağıl zəifliyi və ya ruhi xəstəlik nəticəsində öz hərəkətlərinin mənasını başa düşməyən və ya öz hərəkətlərinə rəhbərlik edə bilməyən şəxslər məhkəmənin qərarı ilə fəaliyyət qabiliyyəti olmayan sayıla bilər. Belə şəxslər üzərində qəyyumluq müəyyən edilir. Fiziki şəxs fəaliyyət qabiliyyəti olmayan elan edildikdə bütün əqdləri (əqd mülki hüquq münasibətinin əmələ gəlməsinə, dəyişdirilməsinə və ya xitamına yönəldilmiş birtərəfli, ikitərəfli və ya çoxtərəfli iradə ifadəsidir) məhkəmənin həmin şəxsin üzərində müəyyən etdiyi qəyyumu bağlayır.

Subyektlərin fəaliyyət qabiliyyəti haqqında əsas müddəalar Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsində təsbit edilmişdir. Bu müddəalar subyektlərin torpaq mülkiyyətçisi, icarəçisi, istifadəçisi hüquqlarının və vəzifələrinin əldə etmək imkanını müəyyənləşdirir.

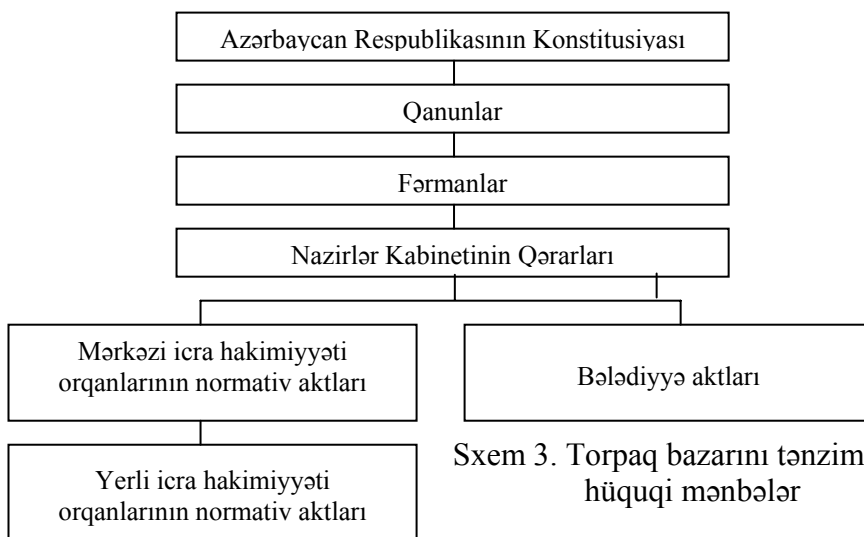
Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsinin 48-ci maddəsinin 3-cü bəndinə müvafiq şəkildə əcnəbilər və vətəndaşlığı olmayan şəxslər, xarici hüquqi şəxslər, beynəlxalq birliklər və təşkilatlar, habelə xarici dövlətlər torpaq sahələrini yalnız icarə hüququ əsasında əldə edə bilərlər.

Torpaq bazarı münasibətləri subyektlərinin hüquqları ilə yanaşı torpaqlardan istifadə üzrə müəyyən azadlıqlar da nəzərdə tutulmuşdur. Belə ki, Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyində təsbit edilmiş hallar istisna olmaqla dövlət orqanları, bələdiyyələr və digər orqan və təşkilatlar tərəfindən torpaq mülkiyyətçilərinin, torpaq istifadəçilərinin və icarəçilərinin torpaqdan istifadə üzrə fəaliyyətinə müdaxilə edilməsinə yol verilmir.

2.4. Azərbaycanca torpaq bazarını tənzimləyən hüquqi mənbələr

Torpaq bazarını tənzimləyən hüquqi mənbələr dedikdə dövlətin hamı üçün ümumməcburi davranış qaydalarının təsbit edildiyi hüquqyaradıcılıq fəaliyyətinin ifadə formaları başa düşülür. Dövlətin qanunvericilik sahəsində iradəsini əks etdirən rəsmi sənədlər normativ-hüquqi aktlar adlanır.

Torpaq bazarı iştirakçıları arasında yaranan ictimai münasibətləri tənzimləyən normativ-hüquqi aktlar hüquqi qüvvəsinə görə təsnifləşdirilir (bax: sxem 3).



Sxem 3. Torpaq bazarını tənzimləyən hüquqi mənbələr

Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyası ölkənin bütün ərazisində ən yüksək hüquqi qüvvəli normativ akt sayılır. Çünki, Konstitusiya birbaşa hüquqi qüvvəyə malikdir və o, qanunvericilik sisteminin əsasını təşkil edir. Torpaq bazar münasibətlərini tənzimləyən bütün qanun qüvvəli aktlar Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasına zidd olmamalıdır. Əgər ölkədə qəbul olunan qanunvericilik aktları və digər normativ hüquqi aktlar Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyası ilə ziddiyyət təşkil edərlərsə, bu halda onlar ləğv edilməli və ya dəyişdirilib Konstitusiyanın tələblərinə uyğunlaşdırılmalıdır.

Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının məzmununa daxil olan bir sıra ümumi normalar torpaq hüququ yönümlüdür. Belə ki, mülkiyyət obyektini kimi torpaq sahəsi dövlət mülkiyyəti, xüsusi mülkiyyət və bələdiyyə mülkiyyəti növlərində ola bilər (Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 13-cü maddəsinin II hissəsi). Mülkiyyətin göstərilən növləri ali qanunla tanınır, mülkiyyətin toxunulmazlığı prinsipi təsbit edilir və mülkiyyətin müdafiəsinə dövlət təminatı verilir.

Torpaq bazarı iştirakçılarının torpaq sahəsi üzərində mülkiyyət hüququ mülkiyyətçinin təkbaşına və ya başqaları ilə birlikdə torpaq sahəsinə sahib olmaq, ondan istifadə etmək və onun barəsində sərəncam vermək hüquqlarını ehtiva edir. Ancaq nəzərə almaq lazımdır ki, Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyası mülkiyyətdən insan və vətəndaş hüquqlarının və azadlıqlarının, cəmiyyətin və dövlətin mənafehi, şəxsiyyətin ləyaqəti əleyhinə istifadə olunmasını qadağan etmişdir. Torpaq bazarını tənzimləyən hüquqi mənbə kimi ekoloji münasibətləri tənzimləyən Konstitusiya normaları da böyük əhəmiyyət kəsb edir. Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 78-ci maddəsi müəyyən edir ki, ətraf mühitin qorunması hər bir şəxsin borcudur.

Təbii ki, burada ilk öncə ətraf mühitin əsas komponenti olan torpaq ehtiyatlarının qorunması nəzərdə tutulur.

Torpaq bazarı münasibətlərini tənzimləyən qanunlar Azərbaycan Respublikasının Milli Məclisi tərəfindən qəbul olunurlar. Azərbaycan Respublikasının Milli Məclisində qanunvericilik təşəbbüsü hüququ verilmiş subyektlər dairəsinə aşağıdakılar daxildir: Azərbaycan Respublikasının Prezidenti, Azərbaycan Respublikası Milli Məclisinin deputatları, Azərbaycan Respublikasının Ali Məhkəməsi, Azərbaycan Respublikasının Prokurorluğu və Naxçıvan Muxtar Respublikasının Ali Məclisi.

Qanunlar hüquqi tənzimləmə mənbələri kimi məcəllələşdirilmiş qanunlara və digər qanunlara bölünürlər. Birincilərə Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsini, Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsini və başqalarını aid etmək olar. Bu məcəllələr torpaq bazarı münasibətlərini tənzimləyən sahəvi aktlardır. Ancaq bunlarla yanaşı təbii ehtiyatlar haqqında qanunvericiliyə aid olan

məcəllələşdirilmiş aktlar da vardır: Azərbaycan Respublikasının Su Məcəlləsi, Azərbaycan Respublikasının Meşə Məcəlləsi və s.

Torpaq bazarı iştirakçıları arasında yaranan ictimai münasibətlərin tənzimlənməsində «Torpaq bazarı haqqında», «Torpaq icarəsi haqqında» və digər qanunlar xüsusi əhəmiyyət kəsb edir.

Yuxarıda qeyd edildiyi kimi, qanunlar Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasına zidd olmamalıdır. Yalnız dərc edildikdən sonra qanunların tətbiqi və icrası bütün vətəndaşlar, qanunvericilik hakimiyyəti, icra hakimiyyəti və məhkəmə hakimiyyəti orqanları, hüquqi şəxslər və bələdiyyələr üçün məcburi sayılır.

İstər qanunlar və istərsə də digər normativ aktlar üçün ümumi müddəalardan biri də ondan ibarətdir ki, fiziki və hüquqi şəxslərin hüquqi vəziyyətini yaxşılaşdıran, hüquqi məsuliyyətini aradan qaldıran və ya yüngülləşdirən normativ-hüquqi aktların qüvvəsi geriye şamil edilir. Başqa normativ-hüquqi aktların qüvvəsinin geriye şamil olunması qadağandır.

Qanunqüvvəli aktlar strukturunda Azərbaycan Respublikası Prezidentinin fərmanları əsas yer tutur. Azərbaycan dövlətinin başçısı olaraq Azərbaycan Respublikasının Prezidenti ümumi qaydalar müəyyən etdikdə fərmanlar, başqa məsələlər barəsində isə sərəncamlar qəbul edir. Azərbaycan Respublikası Prezidentinin fərmanlarında və sərəncamlarında başqa qayda nəzərdə tutulmadıqda, onlar rəsmi dərc edildiyi gündən hüquqi qüvvə əldə edir.

Azərbaycan Respublikası Prezidentinin fərmanları ölkənin Konstitusiyasına və qanunlarına zidd olmamalıdır. Yalnız dərc ediləndən sonra fərmanların tətbiqi və icrası bütün vətəndaşlar, icra hakimiyyəti orqanları və hüquqi şəxslər üçün məcburidir.

Azərbaycan Respublikasının Prezidenti torpaq bazarında münasibətlərin hüquqi tənzimlənməsi üçün əhəmiyyətli olan bir sıra qanunların tətbiqi barədə fərmanlar vermişdir:

- “Torpaq icarəsi haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun tətbiq edilməsi barədə (17 mart 1999-cu il);

- “Torpaq icarəsi haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun tətbiq edilməsi ilə bağlı əlavə tədbirlər barədə (23 oktyabr 2003-cü il);

- “Torpaq bazarı haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun tətbiq edilməsi barədə (8 iyul 1999-cu il);

- “Bələdiyyələrin əraziləri və torpaqları haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun tətbiq edilməsi barədə (24 dekabr 1999-cü il);

- “Bələdiyyə torpaqlarının idarə edilməsi haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun tətbiq edilməsi barədə (9 avqust 2001-ci il);

- “Dövlət mülkiyyətində olan torpaq sahələrinin hüquqi şəxslərin nizamnamə (pay) fonduna verilməsi və istifadəsi qaydalarının təsdiq edilməsi haqqında” (23 oktyabr 2003-cü il) və s.

Azərbaycan Respublikası Prezidentinin fərmanlarının qanunvericilik prinsipləri, normaları, normativ müddəaları Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin hüquqi aktlarında inkişaf etdirilir və konkretləşdirilir. Bu aktlar torpaq bazarı münasibətlərinin tənzimlənməsinin müxtəlif məsələləri üzrə qəbul olunur.

Ümumi qaydalar müəyyənləşdirildikdə AR-in Nazirlər Kabineti qərarlar, digər məsələlərə dair işə sərəncamlar qəbul edir. Həmin qərar və sərəncamlarda başqa qayda nəzərdə tutulmadıqda onlar rəsmi dərc edildiyi gündən qüvvəyə minir.

Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin qəbul etdiyi qərarlar Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasına, qanunlarına və Azərbaycan Respublikası Prezidentinin fərmanlarına zidd olmamalıdır. Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin qərarları yalnız dərc edildikdən sonra onların tətbiqi və icrası vətəndaşlar, mərkəzi və yerli icra hakimiyyəti orqanları, hüquqi şəxslər üçün məcburidir.

Qanunçuluğun, vətəndaşların hüquq və azadlıqlarının təmin olunması, mülkiyyətin və ictimai asayişin mühafizəsi üzrə öz səlahiyyətlərini həyata keçirərkən Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabineti torpaq bazarında hüquq qaydasının möhkəmləndirilməsi sahəsində bir sıra vacib hüquqi aktlar qəbul etmişdir:

- “Kənd təsərrüfatına yararsız və ya azyararlı torpaqlardan kənd təsərrüfatı məqsədləri üçün istifadəsində güzəştlər edilməsi haqqında” (Qərar №144, 17 oktyabr 1996-cı il);

- “Özəlləşdirilən dövlət müəssisə və obyektlərin yerləşdiyi torpaq sahələrinin normativ qiyməti haqqında” Əsasnamənin təsdiq edilməsi barədə (Qərar №93, 27 aprel 1998-ci il);

- “Azərbaycan Respublikasında torpaqların yeni normativ qiymətinin müəyyən edilməsi haqqında” (Qərar №158, 23 iyul 1998-ci il);

- “Meşə fondu torpaqlarının icarəyə verilməsi qaydası haqqında” (Qərar №214, 17 oktyabr 1998-ci il);

- “Torpaq bazarı ilə bağlı bəzi məsələlər haqqında” (Qərar №167, 19 oktyabr 1999-cu il);

- “Dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaqların icarə haqqının aşağı həddinin müəyyən edilməsi barədə” (Qərar №226, 23 oktyabr 2000-ci il) və s.

Torpaq bazarının tənzimlənməsinin hüquqi mənbələri arasında mərkəzi icra hakimiyyəti orqanlarının əmrləri, təlimatları və digər normativ-hüquqi aktları da vardır.

Mərkəzi icra hakimiyyəti orqanlarının qəbul etdikləri aktlar Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasına, qanunlarına, Azərbaycan Respublikası Prezidentinin fərmanlarına və Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin qərarlarına zidd olmamalıdır.

Mərkəzi icra hakimiyyəti orqanları sayılan nazirlik və dövlət komitələri sırasında Azərbaycan Respublikasının Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsi xüsusi yer tutur. Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsi haqqında Əsasnaməyə uyğun olaraq bu qurum torpaq münasibətlərinin dövlət tənzimlənməsi məsələləri ilə bağlı müəyyən olunmuş qaydada təlimatlar və göstərişlər qəbul edir.

Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasına əsasən şəhərlərdə, kəndlərdə, qəsəbələrdə yerli özünüidarəetməni bələdiyyələr həyata keçirirlər. Hazırda qüvvədə olan «Bələdiyyə torpaqlarının idarə edilməsi haqqında» Azərbaycan Respublikasının qanununa əsasən bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaqlara sərəncam verilməsi, həmin torpaqların istifadəsi və mühafizəsi sahəsində idarəetmənin həyata keçirilməsi bələdiyyələrin müstəsna hüququdur.

Bələdiyyənin iclaslarında baxılan məsələlər barədə qərarlar qəbul edilir. Bələdiyyələrin qəbul etdikləri aktlar Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasına, qanunlarına, Azərbaycan

Respublikası Prezidentinin fərmanlarına, Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabinetinin qərarlarına zidd olmamalıdır.

Bələdiyyənin qəbul etdiyi qərarların icrası onun ərazisində yaşayan vətəndaşlar və onun ərazisində yerləşən hüquqi şəxslər üçün məcburi xarakter daşıyır.

Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyası müəyyən edir ki, AR-in tərəfdar çıxdığı beynəlxalq müqavilələr ölkənin qanunvericilik sisteminin ayrılmaz tərkib hissəsidir. Əgər AR-in qanunvericilik sisteminə daxil olan normativ hüquqi aktlarla (AR-in Konstitusiyası və referendumda qəbul edilmiş aktlar istisna təşkil edir) AR-in tərəfdar çıxdığı dövlətlərarası müqavilələr arasında ziddiyyət yaranarsa, beynəlxalq müqavilələr tətbiq edilməlidir.

Qeyd etmək lazımdır ki, yerli icra hakimiyyəti orqanları öz səlahiyyətləri çərçivəsində qanunvericilik sisteminə daxil olan aktlara zidd gəlməyən normativ xarakterli aktlar qəbul edə bilərlər.

Vətəndaşların Konstitusiya hüquqlarının, o cümlədən torpaq üzərində mülkiyyət hüquqlarının və daşınmaz əmlak üzərində başqa əşya hüquqlarının təminatçısı kimi AR-in məhkəmə orqanları çıxış edirlər. Məhkəmələr torpaq mübahisələrinə baxır, torpaq bazarı iştirakçılarının pozulmuş hüquqlarını və qanuni mənafeələrini bərpa edirlər. Ali məhkəmə orqanları öz sisteminin iş təcrübəsini ümumiləşdirərək rəhbər qərarlar qəbul edirlər ki, həmin qərarlar da torpaq bazarı münasibətlərinin hüquqi tənzimləmə mənbələri qismində nəzərdən keçirilə bilər.

2.5. Torpaq bazarının formalaşmasının Azərbaycan və xarici modelləri

Torpaqların bazar dövriyyəsi çoxaspektli xarakter daşımaqla sosial, ekoloji, mənəvi və hətta, siyasi məsələdir. Amma ilk öncə, torpaq bazarı-torpaqların mülkiyyətçilər, istifadəçilər arasında yenidən bölgüsü üsulu olub iqtisadi xarakter daşıyır. Ona görə də, torpaqların bazar dövriyyəsinə cəlb edilməsi ilk öncə iqtisadi baxımdan əsaslandırılmalıdır.

Torpaqların yenidən bölgüsünün əsasən 2 üsulunu göstərmək olar.

Birinci üsul torpaqların inzibati tədbirlər yolu ilə yenidən bölgüsündən ibarətdir. Bu üsulun tətbiqi zamanı, torpaqların ayrılması və ya geriyyə alınması barədə qərar səlahiyyətli şəxs, məsələn, dövlət və ya bələdiyyə orqanı tərəfindən qəbul edilir. Bu zaman yenidən bölgüdə üç tərəf çıxış edir: torpağın köhnə və yeni sahibləri, istifadəçiləri və torpağın yenidən bölgüsü barədə qərar çıxaran orqan.

İkinci üsul torpaqların bazar vasitəsilə yenidən bölgüsündən ibarətdir. Bu zaman torpağın köhnə və yeni mülkiyyətçiləri, istifadəçiləri özlərinin ilk öncə iqtisadi maraqlarına uyğun bu əqdi həyata keçirirlər. Belə ki, köhnə mülkiyyətçi, istifadəçi torpaqdan imtinaya görə müəyyən maliyyə vəsaiti əldə edir, yeni mülkiyyətçi, istifadəçi isə müəyyən xərc hesabına özünə lazım olan torpaq sahəsini əldə edir. Bu əqdin reallaşması üçün maraqlı tərəflər ya özləri bir-birlərini tapırlar, ya da ki, müəyyən əlaqələndirici vasitəsi ilə. Belə əlaqələndiricinin lazım olub-olmamasını bazar iştirakçılarının özləri müəyyənləşdirirlər.

“Torpaq bazarı” anlayışına təkcə “torpaqların alqı-satqısı” kimi baxmaq olmaz.

Torpaqların bazar vasitəsi ilə yenidən bölgüsünü proses iştirakçılarının hər ikisi üçün əlverişli, faydalı olan torpağın bir əldən digərinə keçməsi kimi qəbul ediriksə, “torpaq bazarı” anlayışına torpaqların bazar vasitəsilə yenidən bölgüsü ilə bağlı qanuna zidd olmayan bütün əqdlər, o cümlədən icarə və torpaqdan istifadəyə dair digər hüquqların bir mülkiyyətçidən, istifadəçidən digərinə keçməsi ilə bağlı əqdlər başa düşülür.

Bir çox ölkələrdə icarə, torpaqların alqı-satqı institutunu tamamlayır. O ölkələrdəki torpaq üzərində xüsusi mülkiyyət hüququ yoxdur, burada torpaqdan istifadələrin optimallaşdırılmasının bazar mexanizmi kimi torpaqların icarəsi çıxış edir. Məsələn, Çində torpaq, bazar münasibətlərinə icarə vasitəsilə qoşulur. Belə ki, bu ölkədə torpaqdan istifadə hüququnun alqı-satqı mexanizmi kimi icarə çıxış edir.

Ölkəmizdə icarə institutu bir neçə funksiyanı yerinə yetirir: 1) torpaqdan istifadənin sahəsinin və strukturunun istehsal prosesində istifadə edilən digər resurslarla nisbətini optimallaşdırır: (müvəqqəti maliyyə çətinlikləri, ərzaq bazarında vəziyyətin dəyişməsi, işçilərin

sayının müvəqqəti azalması və s. səbəblər torpağın bir hissəsindən müvəqqəti imtinanı şərtləndirir). 2) uzunmüddətli icarə-torpaqdan istifadə iqtisadi baxımdan səmərəli olmadıqda, amma bu və ya digər səbəbdən torpağın satılması mümkün deyilsə, onda belə əqd alqı-satqını əvəz edir; 3) torpaqların icarəyə verilməsi torpaq mülkiyyətçilərinin öz hüquqlarını reallaşdırma forması kimi çıxış edir. Belə əqd daha çox payıbəlli olan xüsusi mülkiyyətdəki torpaqlar üçün tətbiq olunur.

Torpağın bazar dövriyyəsi təkcə torpaqların yenidən bölünməsinə dair problemi həll etmir, o eyni zamanda istehsalata əlavə investisiyaların cəlb edilməsinə şərait yaradır. Məsələn, torpaq sahəsinin nizamnamə (pay) fonduna verilməsi zamanı o, lazım olan kredit resurslarını əldə etmiş olur.

Bütövlükdə, torpaq bazarının inkişafı bazar iqtisadiyyatının obyektiv zərurətidir.

Qeyd etmək lazımdır ki, torpağın bazar dövriyyəsinə cəlbi bir sıra neqativ halların yaranmasına səbəb ola bilər. Belə ki, torpağın bazar dövriyyəsinə cəlbi ölkəmizdə bir çox hallarda torpaq sahələrinin alver məqsədilə tez-tez alınib-satılması, münbit torpaqların kənd təsərrüfatı dövriyyəsiindən çıxarılması, iri sahələrin kiçikölçülü massivlərə bölünməsi və s. kimi neqativ halların ortaya çıxmasına səbəb olmuşdur. Ona görə də, torpaq bazarı mütləq dövlət tərəfindən tənzimlənməlidir.

Bazar iştirakçılarının sərbəstlik dərəcəsi və torpaqla bağlı bazar əməliyyatlarına dövlət müdaxiləsinin miqyası ilk öncə hansı torpaqlardan söhbət getdiyindən asılı olmalıdır. Azərbaycan Respublikasının Torpaq Qanunvericiliyi müxtəlif kateqoriyadan olan torpaqlarda sərbəstlik dərəcəsinə və müdaxilənin miqyasını müxtəlif cür müəyyənləşdirmişdir. Ona görə də, baxmayaraq ki, bazar yenidən bölünməsi bütün torpaqlar üçün labüddür, amma müxtəlif kateqoriyadan olan torpaqların bazar dövriyyəsinə cəlbi dərəcəsi müxtəlif olacaqdır. Bu məhdudiyyətlər ilk növbədə kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqlara şamil edilə bilər. Çünki, məhz bu torpaqlar kənd (meşə) təsərrüfatında əsas (başlıca) istehsal vasitəsidirlər. İqtisadi cəhətdən inkişaf etmiş ölkələrdə kənd təsərrüfatı torpaqları ilə bağlı əqdlər dövlət, kooperativlər, istehlak cəmiyyətləri və s. tərəfindən

xüsusi tənzipləməyə məruz qalırlar. Məsələn, belə ölkələrdə torpaqların satışı və icarəsi, habelə irsən keçməsi ilə bağlı xüsusi qaydalar müəyyənləşdirilmişdir. Belə ki, hələ keçən əsrin 40-cı illərindən başlayaraq İsveçdə kənd təsərrüfatı və meşə torpaqlarının bir əldən digərinə keçməsi üzərində dövlət nəzarəti sistemi yaradılmışdır. Burada bu əqdlərin həyata keçirilməsi zamanı qohumlardan başqa torpaq alıcıları alqıya icazəli olmalıdırlar. Belə qayda torpaq alverinin qarşısını almaqla onların qeyri-kənd təsərrüfatı məqsədləri üçün istifadəsinin qarşısını almış olur. Bu cür qaydalar digər Qərbi Avropa ölkələrində də qüvvədədir. Belə ki, Avstriya qanunçuluğuna müvafiq olaraq, bütün torpaq əqdlərinə (əvəzli və əvəzsiz) xüsusi orqanların icazəsi lazımdır. Bir sıra ölkələrdə yerli hakimiyyət orqanları torpaqların alqı-satqısı zamanı vasitəçi rolunu oynaya bilirlər, yəni bu orqan torpağı birinci əldən alıb daha əlverişli şərtlər daxilində onu sonradan sata bilər və ya icarəyə verə bilər. Belə proqramlar hal-hazırda ABŞ-da və Kanadada həyata keçirilir. Biz sıra hallarda yerli hakimiyyət orqanları torpaq almaqda üstünlüyə malik olur, amma qeyd etmək lazımdır ki, bu zaman bu orqanlar torpağa görə mövcud bazar qiymətindən az ödəniş ödəməməlidir.

Almaniya Federativ Respublikasında kənd təsərrüfatı və meşə torpaqlarının ayrılması ilə bağlı əqdlər yalnız xüsusi icazə vasitəsilə həyata keçirilir. Məsələn, müəyyən kənd və meşə torpaqlarından olan sahələrin satıcı üçün yerli hakimiyyət orqanlarının icazəsinin olması məcburidir. Eyni zamanda qeyd etmək lazımdır ki, bu əqd torpaq sahəsinin bölünməsinə və ya təsərrüfatçılıq baxımından ərazinin məqsəduyğun olmayan azalmasına səbəb olursa və ya əgər razılaşdırılmış qiymət torpaq sahəsinin real qiymətindən azdırsa, onda əqddən imtina etmək olar. Qanunla həmçinin sahənin yerləşdiyi ərazidə yaşayanlara, habelə bazar iştirakçılarından kənd təsərrüfatı fəaliyyəti onun üçün əsas fəaliyyət növü sayılan şəxslərə alqı-satqı prosesində üstünlük verilir.

Fransada isə torpaqların strukturunu yaxşılaşdırmaq məqsədilə alqıda üstünlük hüququ kənd təsərrüfatı üzrə ixtisaslaşdırılmış dövlət orqanına verilir.

Bir sıra ölkələrin qanunçuluğu ailə fermer təsərrüfatları üçün torpaq üzərində mülkiyyət hüququnu yalnız bir şəxs üçün nəzərdə

tutur. Ona görə də, məsələn, AFR-də, Fransada, Hollandiyada torpaqların vahid vərəsəlik prinsipi qüvvədədir. Bu halda vərəsə üçün belə tələb qoyulur: vərəsə mülkiyyət ixtiyarına malik olmalıdır. Belə ki, Almaniyada satılan sahəni torpağa ən azı 10 il icarədarlıq etmiş şəxs ala bilər.

Dövlət, torpaq bazarının digər əqdinə - kənd təsərrüfatı torpaqlarının icarəsinə də təsir edə bilər. Məsələn, bununla əlaqədar dövlət orqanı tərəfindən belə üsullar da istifadə olunur:

- Səlahiyyətli dövlət orqanı tərəfindən müqavilənin bağlanmasına ilkin icazənin verilməsi və ya onun sonradan bəyənilməsi;

- Tərəflərin münasibətindən asılı olmayaraq, dövlətin torpaq siyasətinə uyğun olaraq torpaqdan istifadəyə dair öhdəliklərin müqaviləyə daxil edilməsi (AFR, Böyük Britaniya ölkələrinin qanunvericiliklərində bu praktikadan geniş istifadə olunur);

- Dövlət tərəfindən icarə haqqının minimal və maksimal hədlərinin müəyyənləşdirilməsi mexanizmindən istifadə (AFR, Fransa və digər ölkələrdə bu mexanizmdən geniş istifadə olunur);

- İcarədarın icarə etdiyi torpaq sahəsini almaq və ya ondan sonralar da istifadəyə üstünlük hüququnun əldə olunması (Belçika, Danimarka ölkələrində bu üsuldən istifadə olunur);

- Torpağı icarəyəverən şəxsin icarə müqaviləsinin ləğvinə yönəlmiş hərəkətlərinin məhdudlaşdırılması (Belçika, Danimarka ölkələrində belə mexanizm qüvvədədir).

Azərbaycan Respublikasında torpaq bazarının tənzimlənməsində aşağıdakı qaydalardan istifadə olunur: 1) Bir sıra torpaqların bazar dövriyyəsinə cəlb edilməsinə qadağanın qoyulması (xüsusi qorunan ərazilərin-təbiəti mühafizə, təbii qoruq, sağlamlaşdırma, istirahət (rekreasiya), tarix-mədəniyyət və s. təyinatlı torpaqların alqı-satqı prosesinə cəlb edilməsinə tam qadağanın olması); 2) müxtəlif torpaqların dövriyyəsinə, məsələn, zamana görə və ya bir sıra əqd formalarına qadağaların qoyulması, məsələn, torpaqların yalnız icarəyə verilməsi; 3) Əqd iştirakçılarının özbaşına torpağın məqsəd təyinatının dəyişdirilməsinin yolverilməzliyi (məsələn, dövlət mülkiyyətində olan örüş sahələrini icarəyə götürmüş şəxsin burada təyinatını dəyişib emal sənayesi obyektini tikməsi yolverilməzdir). 4)

torpaqdan istifadənin optimallaşdırılmasına xidmət edən əqdlərin stimullaşdırılması və qonşu torpaq sahiblərinin torpaq sahəsini almağa üstünlük hüququnun olması. 5) kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqların potensial alıcısına xüsusi ixtisas dərəcələrinin və digər tələblərin olmasının vacibliyi. 6) dövlət tərəfindən torpaq əqdlərinin həyata keçirilməsinə və qeydiyyatına dair qaydaların müəyyənləşdirilməsi. 7) müxtəlif torpaq əqdləri üçün diferensial vergi qoymanın tətbiqi (torpağın məqsəd təyinatından, əqdlərin formalarından və s. asılı olaraq). 9) torpaq sahəsinə dair hüquqlarının əldə edilməsi zamanı üzərinə götürülmüş öhdəliklərin yerinə yetirilməsinə nəzarət.

Bazar xarakterli əməliyyatlar təkcə ayrı-ayrı vətəndaşlar arasında deyil, eyni zamanda dövlət, bələdiyyə qurumları ilə əlaqədar da aparıla bilər. Məsələn, dövlət və ya bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaqlar fiziki və ya hüquqi şəxslərə torpaq alış-verişi ilə verilə bilər.

Fəsil III. Azərbaycan Respublikasında bazar münasibətləri şəraitində torpaq üzərində mülkiyyət hüququ, mülkiyyətin növləri və formaları

3.1. Torpaq bazarı şəraitində torpaq üzərində mülkiyyət hüququ anlayışı

Torpaq bazarı şəraitində torpaq üzərində mülkiyyət hüququnu araşdırmağa başlayarkən kifayət qədər mürəkkəb müddəaların qavranılmasına hazır olmaq lazımdır. Çünki bu müddəalar torpaq hüququ elmindən və bütövlükdə hüquqi tənzimlənmə çərçivəsindən kənara çıxırlar. Mülkiyyət münasibətlərinin hüquqi tənzimlənməsini onların iqtisadi mahiyyətinə varmadan anlamaq mümkün deyildir. Buna görə də bu problemin iqtisadi aspektlərinə müraciət etmək lazımdır.

İqtisadi kateqoriya kimi həm siyasi, iqtisadi elmlərdə, həm də hüquq elmində mülkiyyət həlledici sayılır.

İnsanın mövcudluğu üçün zəruri olan bütün maddi nemətlərin yaradılmasının yeganə mənbəyi ictimai istehsal prosesidir. Ancaq torpaq və başqa təbii ehtiyatlar yalnız onlara aid olan unikal (müstəsna) xassələrə malikdirlər. Belə ki, torpaq insan əməyinin məhsulu deyil, təbiətin özünün bir hissəsi olduğundan, yer səthinin həcmi cəmiyyətin ehtiyaclarından asılı olaraq insanlar tərəfindən artırıla bilməz.

Təbiətdən maddi nemətlər qazanmaq üçün insanlar bir-biri ilə qarşılıqlı münasibətlərə (ictimai münasibətlərə) daxil olurlar. Bu münasibətlərin mahiyyəti maddi nemətlərin mənimsənilməsindən, yəni maddi nemətlərə mülkiyyət münasibətindən ibarətdir. Mənimsənilmək kiminsə mülkiyyətinə müdaxilə etmək deməkdir, yəni bu maddi nemət (məsələn torpaq sahəsi) kiminsə özünükdür, kimə isə məxsus deyil.

Mülkiyyət ictimai münasibətlərin elə bir növünü ifadə edir ki, bəzi şəxslər bu və ya digər obyektə sərbəst sahiblik edir və onun sahibliyinə digər şəxslərin müdaxiləsinə yol verilmir. Məsələn, torpaq sahəsi almış vətəndaş orada sərbəst şəkildə təsərrüfatçılıq edə bilər. Əgər onun razılığı olmadan kimsə həmin sahəni zəbt edərsə,

mülkiyyətçi belə özbaşınalıqdan müdafiəni və vurulmuş zərərin əvəzinin ödənilməsini tələb etmək hüququna malikdir.

Azərbaycan Respublikasının mülki qanunvericiliyinə görə əmlak dedikdə istənilən əşyaların və qeyri-maddi əmlak nemətlərinin toplusu başa düşülür. Əşyalar daşınmaz və daşınar ola bilər. Torpaq sahələri, yer təkli sahələri, ayrıca su obyektləri, meşələr, çoxillik əkmələr, binalar, qurğular və torpaqla bilavasitə bağlı olan digər əşyalar, başqa sözlə desək, təyinatna tənəsübsüz zərər vurulmadan yerinin dəyişdirilməsi mümkün olmayan bütün obyektlər daşınmaz əşyalar sayılır.

Ta qədimdən bizim dövrdə mülkiyyət istənilən vətəndaş cəmiyyəti quruculuğunun iqtisadi özəyi, mərkəzi olmuşdur və belə olmaqda davam edir. Mülkiyyət maddi nemətlərin sahiblərinin əmlak maraqlarını, mənafeələrini cəmləşdirərək, onların əldə edilməsi, bölüşdürülməsi və istehlakının iqtisadi qaydalarını təyin edir.

Filoloqlar adətən mülkiyyətə əmlakın sinonimi, yaxud nəyinsə kiməsə sərəncam hüququ əsasında mənsubiyyəti kimi baxırlar. Sovet ensiklopediyaçıları mülkiyyəti maddi nemətlərin elementi kimi əşyaların ayrı-ayrı şəxslər (ayrı-ayrı fərdlərin, ictimai qrupların, siniflərin, dövlətin) arasında bölüşdürülməsini xarakterizə edən (səciyyələndirən), tarixən inkişaf edən ictimai münasibətlər kimi müəyyənləşdirmişlər. Müasir dərslər ədəbiyyatında mülkiyyətə belə tərif verilir: mülkiyyət şəxsin ona məxsus əşyaya sahiblik, ondan istifadə etmək və ona dair sərəncam verməkdə istifadəsini tapan münasibətdir.

Bu nəzəriyyələrdə sosial-iqtisadi kateqoriya kimi mülkiyyətin müxtəlif aspektləri işıqlandırılır.

Mülkiyyət çoxcəhətlidir. Çünki istehsalat və cəmiyyət mülkiyyətsiz ağılaşmazdır. İstehsal insanın və cəmiyyətin müxtəlif tələbatını ödəmək üçün zəruri olan bütün maddi nemətlərin mənbəyidir. Tələbat insanın özünün normal həyat fəaliyyətini qoruyub saxlaması üçün maddi nemətlərdən istifadəyə olan obyektiv mövcud ehtiyaclarıdır. Başqa sözlə desək, mülkiyyət hər bir insanın həyat şəraitidir.

Sözün dar mənasında mülkiyyət insanların ehtiyaclarını ödəyən istehsal məhsullarının və digər maddi və mənəvi nemətlərin

mənimsənilməsi üzrə fərdlər (insanlar) arasında münasibət kimi nəzərdən keçirilir.

Bu iqtisadi münasibətdə insanın əşyalarla, maddi nemətlərlə əlaqəsi ifadə olunur. Ancaq, bununla yanaşı mülkiyyəti əşyalarla və digər maddi nemətlərlə eyniləşdirmək olmaz. Zahirə mülkiyyətin hansısa şəxslərə mənsub olan əşyalar kimi təsəvvür edilməsinə baxmayaraq, mülkiyyət anlayışını əşya məzmunu ilə məhdudlaşdırmaq və ya məişət səviyyəsində başa düşüldüyü tərzdə, insanın əşyaya münasibəti kimi səciyyələndirmək düzgün deyildir. Əşyalar və digər maddi nemətlər insanların ehtiyaclarının təmin edilməsi, mənbələri və onların həyat fəaliyyətinin şərtləri kimi təbiətin və əməyin yaratdığı mülkiyyət obyektləridir. Azərbaycan Respublikasının torpaq qanunvericiliyi müəyyən edir ki, torpaq sahəsi üzərində mülkiyyət hüququ mülkiyyətçinin təkbaşına və ya başqaları ilə birlikdə torpaq sahəsinə sahib olmaq, torpaq sahəsindən istifadə etmək və onun barəsində sərəncam vermək hüquqlarından ibarətdir.

Sahiblik hüququ dedikdə, əmlaka (torpağa) faktiki sahibliyi həyata keçirməyin hüquqi cəhətdən təmin edilmiş imkanı başa düşülür.

İstifadə hüququ əmlakdan (torpaqdan) onun faydalı təbii xassələrini hasil etməyin, habelə ondan fayda götürməyin hüquqi cəhətdən təmin edilmiş imkanını ehtiva edir. İstifadədən fayda müxtəlif formalarda ola bilər. Məsələn, gəlir, bəhər, artım, törəmə və s.

Sərəncam hüququ əmlakın (torpağın) hüquqi müqəddəratını təyin etməyin hüquqi cəhətdən təmin olunmuş imkanını göstərir.

Torpağın mülkiyyətçisi Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyində və ya müqavilədə müəyyənləşdirilmiş hüdudlar daxilində torpağa sərbəst surətdə sahib ola bilər, ondan istifadə edə bilər və onun barəsində sərəncam verə bilər, habelə bu torpağa başqa şəxslərin sahibliyinə yol verməyə bilər. Başqa sözlə desək, mülkiyyətçi ona mənsub olan torpaq sahəsi barəsində öz mülahizəsi ilə istənilən hərəkətləri edə bilər, ancaq bir şərtlə ki, həmin hərəkətlər qonşuların hüquqlarını pozmasın, yaxud hüquqdan sui-istifadə olmasın.

Hüquqdan sui-istifadə dedikdə torpaq mülkiyyətçisinin bu mülkiyyətdən başqalarına ziyan vuran şəkildə istifadə etməsi nəzərdə tutulur. Qeyd etmək lazımdır ki, daşınmaz əmlak obyektləri sırasında torpaqlar xüsusi yer tutur, çünki bütün digər təbiət obyektləri kimi onlar insan əməyinin nəticəsində yaradılmış kapital deyil. Buna görə də torpaq vətəndaşların və hüquqi şəxslərin torpaq hüquqları və vəzifələrinin obyektini sayıla və torpaq, mülkiyyət adlana bilər.

Torpaq üzərində hüququn qazanılmasının inzibati-hüquqi və mülki-hüquqi üsulları vardır. (bax: sxem 4)

Torpağa mülkiyyət hüququ subyektiv mənada mülkiyyətçinin ona mənsub olan torpaq sahəsinə hüquqi cəhətdən öz istədiyi kimi sahib olmaq, ondan istifadə etmək və ona dair sərəncam vermək imkanındır.

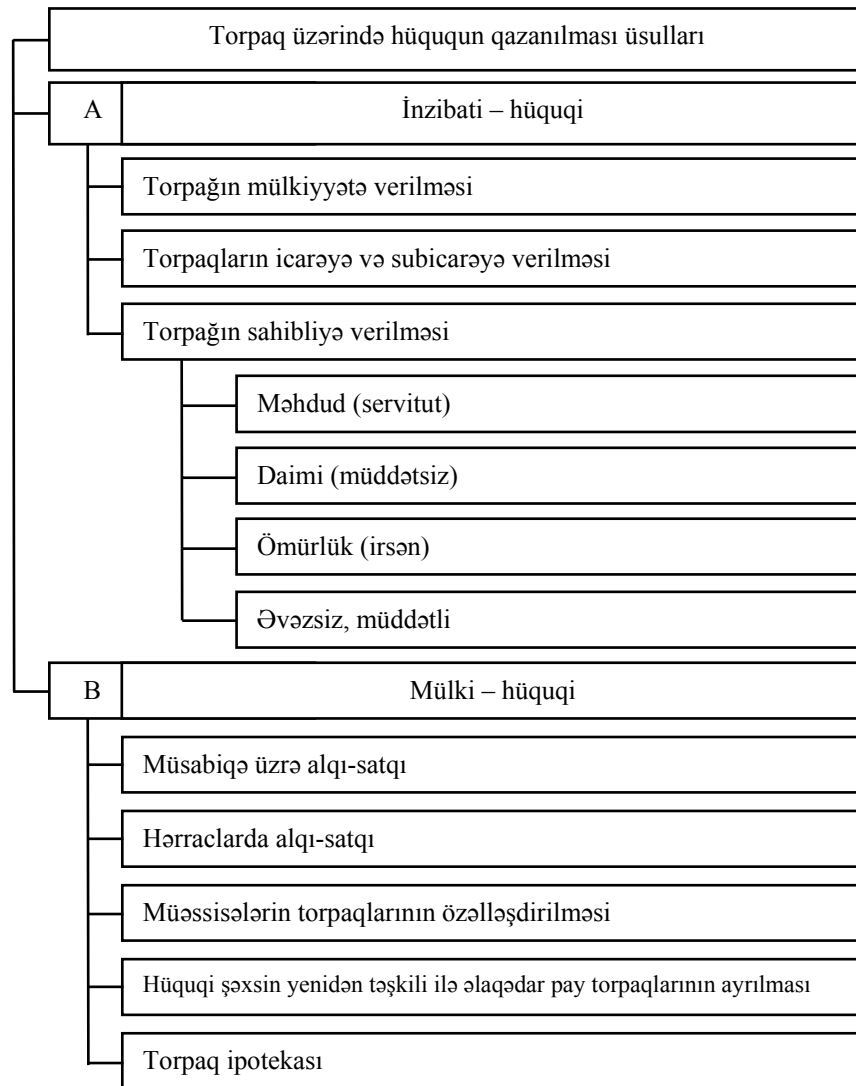
Ənənəvi olaraq praktikada və torpaq hüququ nəzəriyyəsində torpaq üzərində mülkiyyət hüququ anlayışı altında özündə üç hüququ ehtiva edən subyektiv hüquq başa düşülür. Vətəndaşların və hüquqi şəxslərin torpaq üzərində mülkiyyət hüququ qanunla və ya müqavilə ilə müəyyən edilmiş məhdudiyətlər və şərtlərlə sahiblik, istifadə və sərəncam hüququdur.

Mülkiyyətin bütün növləri üçün eyni hüquqlar toplusu xarakterikdir, ancaq onların məzmunu və həcmi müxtəlifdir.

Torpaq üzərində sahiblik hüququ Azərbaycan Respublikasının torpaq fondundan olan torpaq sahəsinə və ya onun müəyyən bir hissəsinə faktiki sahibliyin qanunla təmin edilmiş imkanındır.

Qanuna uyğun olaraq mülkiyyətçi olmayan şəxs də torpağın sahibi ola bilər. Əks halda torpağa sahiblik onun özbaşına tutulması (zəbt edilməsi) sayılır ki, buna görə də torpaq qanunvericiliyi üzrə hüquqi məsuliyyət tətbiq edilə bilər.

Mülkiyyətçinin lazım olan yerə köçürə bildiyi (başqa yaşayış məntəqəsinə daşımaq və s.) adi əmlak üzərində sahibliyindən fərqli olaraq torpaq üzərində sahibliyin müəyyən şərtliliyi mövcuddur, çünki torpağın yerini dəyişdirmək mümkün deyildir və onun üzərində sahiblik məhduddur.



Sxem 4. Torpaq üzərində hüququn qazanılması üsulları

Torpaq sahəsinin mülkiyyətçisi kimi tanınan vətəndaş və ya hüquqi şəxs onun üzərində sahiblik həyata keçirmək hüququna malikdir, bunun üçün onun torpağı olmalıdır. Sahibliyi həyata

keçirmək üçün subyekt real olaraq torpaq sahəsi əldə etməlidir. Torpaq sahəsinin əldə edilməsində maraqlı olan və buna qanuni hüququ olan şəxslər bu barədə torpağın idarəçiliyində olduğu yerli icra hakimiyyəti və ya bələdiyyə orqanına müraciət etməlidirlər. İcra hakimiyyətinin və ya bələdiyyənin vəsatəti ilə Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsinin rayon, şəhər şöbəsi qanunla müəyyən edilmiş müddətdə zəruri materialları hazırlayır və icra hakimiyyətinin və ya bələdiyyənin təsdiqinə təqdim edir. Vətəndaşa torpaq sahəsi ayrılması barədə qərar ərizəçiyə verilir.

Torpaq sahəsinin mülkiyyətə əvəzsiz verildiyi halda icra hakimiyyətinin sərəncamı torpaq sahəsinin yerdə (naturada) ayrılması və mülkiyyət hüququnu təsdiq edən sənədin verilməsi üçün əsas sayılır. Torpaq sahəsi və ya onun bir hissəsi satın alındıqda icra hakimiyyətinin qərarı notariat qaydasında müqavilə bağlanması üçün əsas hesab olunur.

Torpaq sahəsi üzərində istifadə hüququ müvafiq qərar (müqavilə) əsasında torpaqdan daimi və ya müvəqqəti istifadə etməkdir.

Əvvəlcədən müddəti müəyyən edilmədən həyata keçirilən istifadə torpaqdan daimi istifadə hesab olunur.

Müvafiq funksiyaların yerinə yetirilməsi, habelə əhalinin mənzil hüququnun təmin edilməsi məqsədilə dövlət və bələdiyyə torpaqları daimi istifadəyə bir qayda olaraq aşağıdakılara verilir:

dövlət hakimiyyəti və yerli özünüidarə orqanlarına;

dövlət və bələdiyyə büdcəsindən maliyyələşən müəssisələrə, idarələrə, təşkilatlara və birliklərə;

həmkarlar ittifaqlarına və dini təşkilatlara;

dövlət əhəmiyyətli dağ-mədən, neft-kimya, energetika, nəqliyyat, rabitə, müdafiə, habelə təbiəti mühafizə, təbii qoruq, tarix-mədəniyyət, elmi-tədqiqat, tədris obyektlərinə, müəssisələrinə və idarələrinə;

dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində olan digər müəssisələrə, idarələrə və təşkilatlara;

dövlətin, bələdiyyənin və əhalinin vəsaiti hesabına inşa edilən və sahibkarlıq fəaliyyətinə aid olmayan çoxmərtəbəli çoxmənzilli yaşayış evlərinin müvafiq mənzil-istismar təşkilatlarına.

Müstəsna hallarda bu kimi torpaq istifadəçilərinin (mənzil tikintisi

istisna olmaqla) fəaliyyət müddəti bəlli olduqda dövlət və bələdiyyə torpaqları onların müvəqqəti istifadəsinə də verilə bilər.

Torpaqdan müvəqqəti istifadə qısamüddətli - on beş ilədək və uzunmüddətli - on beş ildən doxsan doqquz ilədək müəyyən oluna bilər.

Dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaqlar daimi və ya müvəqqəti istifadəyə müvafiq icra hakimiyyəti orqanları və bələdiyyələr tərəfindən verilir.

Torpaqdan istifadə müddətləri həmin torpaq sahələrini müvəqqəti istifadəyə vermiş orqanlar tərəfindən uzadıla bilər.

Xüsusi mülkiyyətdə olan torpaq sahələrinin istifadəyə verilməsi həmin sahələrin mülkiyyətçiləri ilə istifadəçilər arasında qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada bağlanan müqavilə əsasında həyata keçirilə bilər.

Xüsusi mülkiyyətdə olan torpaq sahələrinin müvəqqəti istifadə müddətinin uzadılması həmin sahələrin mülkiyyətçiləri ilə yeni müqavilənin bağlanması əsasında həyata keçirilir.

Torpaqların istifadəyə verilməsi qaydaları və şərtləri Azərbaycan Respublikasının torpaq və mülki qanunvericiliyi ilə tənzimlənir.

Torpaq istifadəçiləri istifadə hüquqlarını başqalarına vermək (satmaq) səlahiyyətlərini Azərbaycan Respublikasının müvafiq qanunvericiliyinə uyğun həyata keçirə bilərlər.

Torpaq sahəsi üzərində icarə hüququ müqavilə əsasında əvəzi ödənilməklə torpaqdan müddətli istifadə etməkdir.

Mülkiyyətçinin torpaqdan istifadə hüququ ona mənsub olan torpaq sahəsinin faydalı xassələrinin mənimsənilməsi və gəlir əldə edilməsi yolu ilə həyata keçirilir. Belə istifadənin həddləri mülkiyyətçinin hüquqları və vəzifələri şəklində müəyyən edilmişdir. Məsələn, Azərbaycan Respublikasının «Torpaq Məcəlləsi» torpaq mülkiyyətçisinin aşağıdakı hüquqlarını təsbit etmişdir:

- torpaqdan müstəqil təsərrüfatçılıq əsasında istifadə etmək;
- öz torpaq sahəsində olan meşə örtüyündən, geniş yayılmış faydalı qazıntılardan və su ehtiyatlarından təsərrüfat ehtiyacları üçün müvafiq qanunvericiliklə müəyyən olunmuş qaydada istifadə etmək;
- torpağın itirilmiş təbii münbitliyinin bərpası və digər səbəblərlə əlaqədar yerli icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən əkin dövriyyəsindən

müvəqqəti çıxarılan (dincə qoyulan) torpaq sahələrinə görə əvəz almaq;

- torpaq sahəsi üzərində torpağın məqsədli təyinatına uyğun olan yaşayış evləri, istehsal, mədəni-məişət təyinatlı və digər tikililər və qurğular inşa etmək;

- torpağın geri alındığı və torpaq sahəsindən könüllü imtina edildiyi hallarda torpağın keyfiyyətinin yaxşılaşdırılmasına çəkilən xərclərin əvəzini torpağın qanunvericilikdə nəzərdə tutulan qaydada hesablanmış dəyərini və ya onun naturada əvəzini almaq;

- yerquruluşu layihəsinə və təbiəti mühafizə tələblərinə uyğun olaraq torpaq sahələrində meliorasiya işləri aparmaq, gölməçələr və digər sututarlar yaratmaq;

- qanunla müəyyən olunmuş qaydada torpaq sahəsini və ya onun bir hissəsini istifadəyə və ya icarəyə vermək;

- torpağı satmaq, bağışlamaq, dəyişmək, ipotekaya qoymaq, nizamnamə (pay) fonduna, habelə vərəsəliyə və irsən vermək və onunla əlaqədar qanunla qadağan edilməmiş digər əqdlər bağlamaq və fəaliyyətlə məşğul olmaq.

Bu hüquqları həyata keçirməklə yanaşı torpaq mülkiyyətçisi torpaq qanunvericiliyinin onun yerinə yetirməli olduğu vəzifələri də təsbit edir. Həmin vəzifələr «Torpaq Məcəlləsinin» 82-ci maddəsində ifadə olunmuşdur.

Torpaq mülkiyyətçiləri aşağıdakı vəzifələri daşıyırlar:

- torpaqdan təyinatı üzrə, səmərəli və müəyyənləşdirilmiş istifadə rejiminə uyğun olaraq istifadə etmək, təbiətqoruyucu istehsal texnologiyalarını tətbiq etmək, təsərrüfat fəaliyyətində ərazinin ekoloji vəziyyətinin pisləşməsinə yol verməmək;

- torpaqda qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş kompleks mühafizə tədbirlərini həyata keçirmək;

- torpaq sahəsində tikinti və abadlaşdırma işlərini qüvvədə olan planlaşdırma-memarlıq, tikinti, sanitariya-gigiyena, yanğından mühafizə və müəyyən edilmiş digər tələblərə (normalara, qaydalara, normativlərə) uyğun olaraq həyata keçirmək;

- torpaq sahəsi ilə bağlı öhdəliklərə, məhdudiyətlərə, torpaq üzərində qoyulmuş servitutlara əməl etmək;

- torpaq vergisini və ya icarə haqqını vaxtında ödəmək;

- başqa torpaq mülkiyyətçilərinin, istifadəçilərinin hüquqlarını pozmaq;

- torpaq sahəsində olan məzələri, təbiət abidələrini, geoloji təzahürləri, geodeziya-istinad məntəqələrini və yerüstü nişanlarını, meteoroloji şəbəkələri və ölçü vasitələrini, habelə meliorasiya və irriqasiya sistemlərini qoruyub saxlamaq;

- torpağın istifadəsi vəziyyətinə dair müəyyən edilmiş məlumatları müvafiq orqanlara vaxtında təqdim etmək;

- qanunvericiliklə müəyyən edilmiş digər vəzifələri yerinə yetirmək.

Azərbaycan Respublikasında qüvvədə olan qanunvericiliklə müəyyənləşdirilmiş hallarda mülkiyyət hüququ məhdudlaşdırıla bilər.

Hər bir torpaq mülkiyyətçisi əgər quyuların qazılması, drenaj, qaz və başqa boruların, yerüstü və yeraltı elektrik xətlərinin çəkilməsi onun torpaq sahəsindən istifadə edilmədən mümkün deyildirsə və ya hədsiz yüksək məsrəflər hesabına mümkündürsə, bununla əlaqədar dəyən zərərin əvəzinin qabaqcadan tam həcmdə ödənilməsi şərti ilə həmin tədbirlərin həyata keçirilməsinə icazə verməlidir.

Torpaq sahəsinin mülkiyyətçisi öz mənafeələrinin ədalətlə nəzərə alınması hüququna malikdir. Yerüstü xətlərin çəkildiyi hallarda, əgər fəvqəladə hallar əsas verirsə, mülkiyyətçi həmin xəttin keçdiyi torpaq sahəsinin ağlabatan hissəsinin ondan ayrılmasını və əvəzinin tam həcmdə ödənilməsinə tələb edə bilər.

Şərait dəyişərsə, mülkiyyətçi xəttin onun mənafeyinə uyğun olaraq çəkilməsini tələb etmək hüququna malikdir. Xəttin çəkilməsinin dəyəri ixtiyarlı şəxs tərəfindən ödənilməlidir, lakin xüsusi halların əsas verdiyi yerlərdə dəyərin ağlabatan hissəsi mülkiyyətçinin hesabına aid edilə bilər.

Qonşu torpaq sahələrinin mülkiyyətçiləri, qanunda nəzərdə tutulmuş hüquq və vəzifələrindən əlavə, bir-birinə qarşılıqlı hörmət bəsləməlidirlər. Mülkiyyət hüququnu həyata keçirən torpaq mülkiyyətçisi qonşunun mülkiyyətinə cürbəcür hədsiz təsirlərdən çəkinməlidir. Belə ki işlənmiş qazların, tozun, ağır qoxuların, səs-küyün, titrəyişlərin ziyanlı təsirləri, torpaq sahələrinin mövqeyinə və xarakteristikasına qanunsuz təsirləri qadağan olunur.

Qanun icazə vermir ki, kimsə suyun təbii axımını qonşu torpaq sahəsi mülkiyyətçisinin ziyanına dəyişdirsin. Aşağı torpaq sahəsi üçün zəruri olan su yuxarı torpaq sahəsi üçün zəruri olan həcmdə axıdıla bilər. Su axıdılarkən aşağıda yerləşən torpaq sahəsinin mülkiyyətçisi əvvəllər ona təbii yolla gəlmiş suyu kompensasiyasız götürməlidir. Əgər suyun buraxılması nəticəsində ona ziyan dəyirsə, tələb edə bilər ki, yuxarıdakı torpaq sahəsinin mülkiyyətçisi öz hesabına aşağı torpaq sahəsində nov çəksin.

Bir neçə torpaq sahəsindən axan tullantı və yeraltı suların istiqamətini dəyişdirərək və ya onları qarışdıraraq başqa torpaq sahələrində suyun miqdarını azaltmağa və ya keyfiyyətini pisləşdirməyə icazə verilmir.

Eyni zamanda qanun torpaq mülkiyyətçilərinin qonşunun təsirinə dözmək vəzifəsini müəyyən edir. Torpaq sahəsinin mülkiyyətçisi, əgər öz sahəsindən istifadə etməkdə ona maneçilik yaranmırsa və ya onun hüququ əhəmiyyətsiz dərəcədə pozulursa, qonşu sahədən qazın, buxarın, qoxunun, hisin, tüstünün, səs-küyün, istiliyin və ya digər oxşar amillərin öz sahəsinə təsirini qadağan edə bilməz. Bu qayda həmçinin təsirin əhəmiyyətli olduğu, lakin digər torpaq sahəsindən adi istifadədən törəndiyi və istifadəçilərin həmin növü üçün normal təsərrüfat fəaliyyəti sayılan tədbirlərlə qarşısı alınma bilmədiyi hallarda da qüvvədə olur.

Əgər mülkiyyətçi bu cür təsirə dözməyə borcludursa, o təsiri əmələ gətirən torpaq sahəsinin və ya digər daşınmaz əmlakın mülkiyyətçisindən, təsirin həmin ərazi üçün təsbit edilən adi istifadədən və iqtisadi cəhətdən yol verilən hədlərdən yüksək olduğu hallarda pul formasında müvafiq kompensasiya tələb etmək hüququna malikdir.

Torpaq mülkiyyətçisi qazıntılar və tikinti işləri apardığı hallarda torpağı qonşu torpaq sahələrinə sürüməklə onlara ziyan vurmamalı, onları mənfi təsirlərə məruz qoymamalı və həmin sahələrdə yerləşən qurğuları zədələməkdən çəkinməlidir.

Torpaq sahəsinin mülkiyyətçisi özünün torpaq sahəsindən istifadə hüququna qəsd edən belə qurğuların qonşu sahədə tikilməsinin və istismarının qadağan olunmasını tələb edə bilər. (AR Mülki Məcəlləsinin 172.1-ci maddəsi)

Bundan başqa qanuna görə torpaq sahəsinin sərhədlərini qərəzsiz pozarsa, həmin sahənin mülkiyyətçisi, pozuntu aşkar edilməzdən qabaq və ya aşkar edilən kimi pozucuya etirazını bildirdiyi hallar istisna olmaqla, həmin pozuntuya dözməlidir. Sərhədi pozmuş qonşu pul kompensasiyası ödəməlidir və kompensasiyanı bundan sonra hər il ödəməyə borcludur.

Qanunvericilik həmçinin torpaq sahələrinin hasarlanması və mərzləşməsi üzrə münasibətlərin tənzimlənməsi məsələlərinə xüsusi diqqət yetirir. Bir qayda olaraq hasarlama xərclərini hasarın yerləşdiyi torpaq sahəsinin mülkiyyətçisi çəkməlidir. İki torpaq sahəsi arasında bəri vasitəsilə və ya sərhəd qismində istifadə edilən başqa qurğu ilə mərz çəkildikdə torpaq sahələrinin mülkiyyətçiləri həmin qurğudan istifadə etməklə bərabər hüquqlara malikdirlər və onunla bağlı xərcləri öz mənafeələrinə mütənasib surətdə ödəməlidirlər. Əgər hər iki qonşunun sərhəd kimi istifadə edilən qurğudan birlikdə yararlanmağa haqqı çatırsa, onlardan hər biri qurğudan elə istifadə etməlidirlər ki, birgə istifadə zamanı qonşuya maneçilik yaradılmasın.

Qeyd etmək lazımdır ki, torpaq sahəsinin mülkiyyətçisi qonşu sahənin mülkiyyətçisindən möhkəm ayrıca mərz çəkilməsində və ya mövcud olmuş, lakin uçmuş, yaxud zədələnmiş mərzin bərpasında iştirakını tələb edə bilər. Bu halda mərzin çəkilməsi üzrə xərclər hər iki qonşunun razılaşması ilə ayrı qayda müəyyənləşdirilməyibdirsə, onların arasında bərabər bölünür. Qonşulardan birinin mərz qurğusunun mövcudluğunda marağı olduğu müddət ərzində həmin mərzin onun razılığı olmadan uçurulmasına və ya dəyişdirilməsinə yol verilmir.

Əgər qonşu torpaq sahələri arasında sərhədləri müəyyən etmək mümkün deyildirsə, mərz çəkilməsi üçün qonşuların faktik sahibliyi həlledici əhəmiyyət kəsb edir. Əgər qonşuların faktik sahibliyini də müəyyənləşdirmək mümkün deyildirsə, bu halda mübahisə predmeti olan ərazi sahələr arasında bərabər bölüşdürülməlidir. Bölgünün ədalətsiz nəticələr doğurduğu halda tərəflərdən birinin iddia ərizəsi əsasında sərhəd məhkəmə tərəfindən müəyyən edilir.

Qüvvədə olan qanunvericiliyə görə torpaq sahəsi ilə bağlı öhdəliklər və məhdudiyyətlər həm dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində

olan torpaq sahələri, həm də xüsusi mülkiyyətdə olan torpaq sahələri barəsində müəyyən edilə bilər.

Dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaq sahələri istər istifadəyə və istərsə də icarəyə verilərkən onlara dair aşağıda göstərilən öhdəliklərin və məhdudiyyətlərin müəyyənləşdirilməsi mümkündür:

- torpaq sahəsi istifadəyə verildikdə onun icarəyə (və ya subicarəyə) verilməsinin qadağan edilməsi;

- torpaq sahəsində müəyyən edilmiş qaydada razılaşdırılmış layihələr üzrə tikinti işlərinin və ya torpaq sahəsinin mənimsənilməsinin müəyyən edilmiş müddətlərdə başlanması və qurtarması;

- təbiətqoruyucu tələblərə əməl edilməsi, torpaq sahəsində heyvanlar aləminin qorunması, torpağın münbit qatının, nadir bitkilərin, təbiət, geoloji, tarix-mədəniyyət abidələrinin, arxeoloji obyektlərin saxlanması;

- verilmiş (satılmış) torpaq sahəsindən ovçuluq, balıqçılıq və ya cır meyvələrin toplanması məqsədləri üçün müəyyən edilmiş qaydalarda və müddətdə istifadəsinə icazə verilməsi;

- vəhşi heyvanların təbii məskunlaşma mühitinin və miqrasiya yollarının saxlanması;

- qanunvericiliyə zidd olmayan digər öhdəliklər və məhdudiyyətlər.

Xüsusi mülkiyyətə satılmış torpaq sahəsinə, habelə istifadəyə və icarəyə verilmiş torpaq sahələrinə dair öhdəliklər və məhdudiyyətlər müvafiq müqavilə və ya məhkəmə qərarı əsasında müəyyən edilə bilər.

Torpaq sahəsi barəsində müəyyən edilən öhdəliklər və məhdudiyyətlər onun hüquqi statusuna daxil edilir və dövlət qeydiyyatından keçirilir. Qanunun göstərişinə uyğun olaraq torpaq sahəsi üzərində mülkiyyət, istifadə və icarə hüquqları başqa şəxsə keçdikdə həmin öhdəliklər və məhdudiyyətlər saxlanılır.

Sərəncam hüququ dedikdə mülkiyyətçinin öz əmlakının hüquqi müqəddəratını təyin etməyin hüquqi cəhətdən təmin olunmuş imkanı başa düşülür. Bu hüququn həddləri heç də hədsiz deyildir. Onlar ilk növbədə Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasında müəyyən

edilmişdir. Burada deyilir ki, mülkiyyətdən insan və vətəndaş hüquqları və azadlıqları, cəmiyyətin və dövlətin mənafeləri, şəxsiyyətin ləyaqəti əleyhinə istifadə edilə bilməz. (13-cü maddənin 3-cü hissəsi). Bundan başqa mülki hüquqlar dövlət və ictimai təhlükəsizliyin, ictimai qaydanın, cəmiyyətin sağlamlığının və mənəviyyatının qorunması, digər şəxslərin hüquq və azadlıqlarının, şərəfinin və təmiz adının müdafiəsi üçün zəruri olduqda yalnız qanunla məhdudlaşdırıla bilər (Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinin 6.4. maddəsi).

Torpaq mülkiyyətçilərinin sərəncam hüquqları özünü ona məxsus torpaq sahəsi barəsində müxtəlif əqdlər həyata keçirmək hüququnda bürüzə verir. Bu sərəncam səlahiyyətlərinin həddləri «Torpaq bazarı haqqında» Azərbaycan Respublikasının Qanunu ilə tənzimlənir. Həmin qanuna uyğun olaraq torpaq sahələrinin mülkiyyətçiləri olan vətəndaşlar və hüquqi şəxslər torpaq sahəsini və ya onun bir hissəsini satmaq, bağışlamaq, ipotekaya qoymaq, icarəyə vermək, üzvlük haqqı kimi səhmdar cəmiyyətlərinin, təsərrüfat ortaqlıqlarının, kooperativlərinin nizamnamə (pay) fonduna vermək və başqa hüquqlara malikdirlər.

3.2. Torpaq üzərində mülkiyyətin növləri və formaları

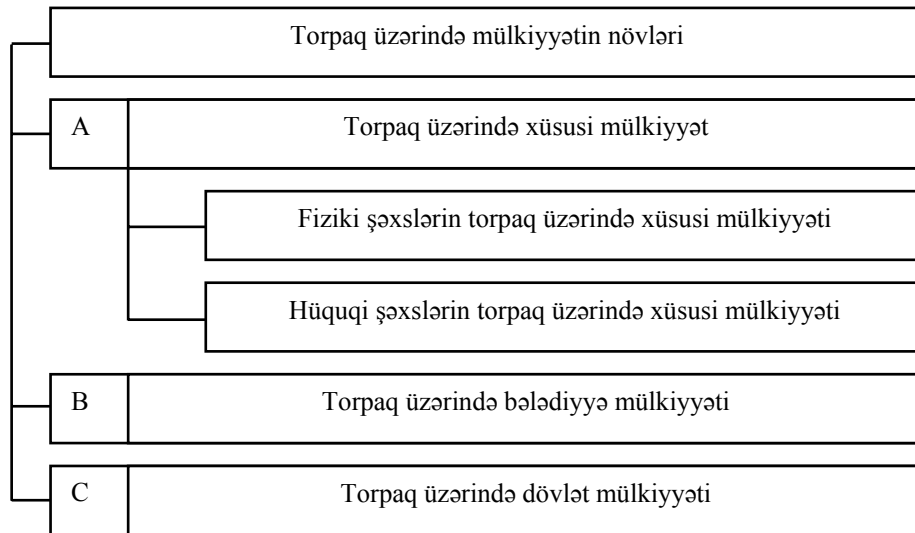
Qüvvədə olan torpaq qanunvericiliyi müəyyən edir ki, Azərbaycan Respublikasında torpaq sahəsi üzərində dövlət, bələdiyyə və xüsusi mülkiyyət növləri mövcuddur.

Bütün mülkiyyət növləri bərabər hüquqludur və dövlət tərəfindən qorunur.

Torpaq üzərində mülkiyyət hüququ Azərbaycan Respublikasının vahid torpaq fondunu təşkil edən torpaq sahələrinin konkret şəxslərə, şəxslər birliklərinə, qruplarına mənsubiyyəti yolu ilə reallaşdırılır.

Torpaq üzərində dövlət mülkiyyəti bütövlükdə cəmiyyətin maraqlarının təmin olunması üçün dövlət hakimiyyəti tərəfindən həyata keçirilir.

Torpaq üzərində bələdiyyə mülkiyyəti bu və ya digər bələdiyyə qurumu ərazisində yaşayan əhəlinin maraqları naminə yerli özünüidarə orqanlarının səlahiyyətləri ilə gerçəkləşdirilir.



Sxem 5. Torpaq üzərində mülkiyyətin növləri

Torpaq üzərində xüsusi mülkiyyət ayrı-ayrı vətəndaşların və onların kollektiv birliklərinin maraqlarının təmin olunması üçün həmin şəxslərin iradəsi ilə həyata keçirilir.

Keçmiş Sovet Sosialist Respublikaları İttifaqı məkanında torpaq üzərində istisnasız olaraq dövlət mülkiyyəti tanınırdı, torpaq yalnız dövlətin mülkiyyətində idi və ancaq istifadə hüququ əsasında digər şəxslərə verilə bilərdi.

Ölkəmizdə aparılan torpaq islahatı gedişində torpaq üzərində dövlətin inhisarçılığına son qoyuldu, yeni mülkiyyət növləri-xüsusi mülkiyyət və bələdiyyə mülkiyyəti müəyyən edildi.

Torpaq mülkiyyətinin müxtəlif növlərini təsbit etməklə yanaşı Azərbaycan Respublikası onların qanun qarşısında bərabərliyinə və torpaq üzərində təsərrüfatçılığın bütün formalarının inkişafına təminat verir.

Torpaq üzərində mülkiyyət növlərinin müxtəlifliyi torpaq münasibətlərinə təsir göstərərək onların məzmununu yaxşılaşdırır və ya inkişafına mane ola bilər.

Qeyd etmək lazımdır ki, torpaqların dövriyyəsi və istifadəsi ilə bağlı münasibətlərin tənzimlənməsi üçün mülki və digər

qanunvericilik normalalarının tətbiqi mümkündür. Mülki münasibətlərin torpaq münasibətlərindən əsaslı fərqi onunla izah edilir ki, istənilən torpaqlar əmtəə dövrüyyəsinin adi əşyası kimi satıla bilməz. Məsələn, təbiəti mühafizə funksiyalarını yerinə yetirən torpaq sahələrinin, ümumi istifadədə olan torpaqların xüsusi mülkiyyətə satılması qadağandır. Bu torpaqlar dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində ola bilər. Qanunvericilik inzibati ərazi vahidləri üzrə xüsusi mülkiyyətçinin əldə edə biləcəyi torpaq sahəsinin yuxarı həddini müəyyən edir. Həmçinin yalnız dövlət hakimiyyətinin müvafiq icra orqanlarının qərarı ilə dəyişdirilə bilən torpağın məqsədli təyinatına ciddi əməl edilməlidir. Bu müddəə kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqların əqdlərin obyektı olduğu hallarda xüsusilə tətbiq edilməlidir.

Torpaq mülkiyyəti növlərini araşdıraraq təhlil edərkən unutmamaq olmasın ki, adi əmlakla dair münasibətdə belə mütləq mülkiyyətçi mövcud deyildir. Çünki mülkiyyət obyektlərinin istifadəsi və onların barəsində sərəncam verilməsi üzrə səlahiyyətlərin həcmi cəmiyyətin, dövlətin, mülkiyyətçi vətəndaşların və digər şəxslərin maraqlarının təmin olunması naminə məhdudlaşdırılır.

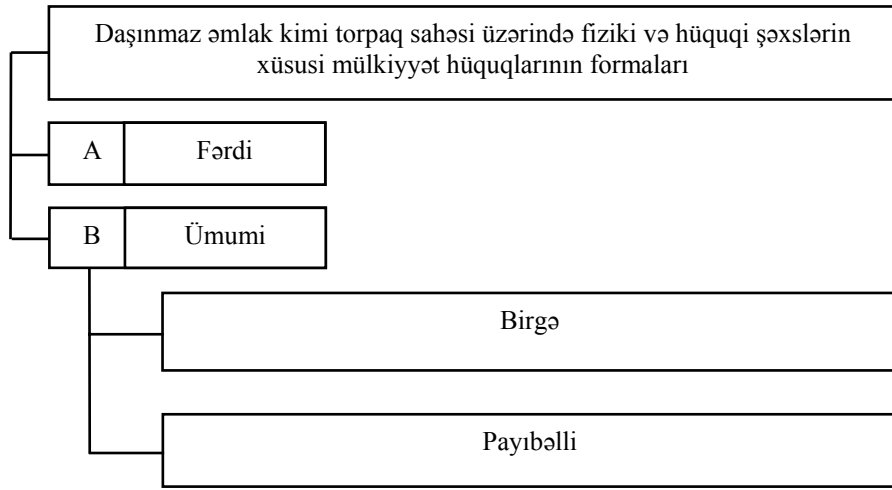
Torpaq üzərində mülkiyyətin mütləqliyi barədə ümumiyyətlə danışmaq mümkün deyil. Belə ki, o, hətta bu və ya digər şəxslərin mülkiyyətində olduqda da müvafiq ərazidə yaşayan insanların həyat və fəaliyyətinin əsasını təşkil edir.

Qüvvədə olan torpaq qanunvericiliyi xüsusi mülkiyyət hüququnun iki formasını müəyyənləşdirir:

- a) hüquqi şəxslərin torpaq sahəsi üzərində mülkiyyət hüquqları;
- b) fiziki şəxslərin torpaq sahəsi üzərində mülkiyyət hüquqları (bax: Sxem 6).

Bundan başqa mülkiyyət fərdi və ümumi ola bilər. İki və ya bir neçə şəxsin mülkiyyətində olan torpaq onların ümumi mülkiyyəti sayılır. Ümumi mülkiyyət öz növbəsində birgə və paylı mülkiyyət şəklində ola bilər.

Torpaq sahəsi üzərində birgə hüquqlar iki və daha çox şəxsin mülkiyyətində, istifadəsində və icarəsində torpaq sahəsi olduqda, habelə mülkiyyətçi, istifadəçi və icarəçi arasında qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada bağlanan müqavilə əsasında onlara məxsus olan torpaq sahələrinin birləşdirilməsi yolu ilə yaradılır.



Sxem 6. Torpaq üzərində fiziki və hüquqi şəxslərin xüsusi mülkiyyət hüquqlarının formaları

Qanunvericilik müəyyən edir ki, ümumi mülkiyyətin hər bir mülkiyyətçisi ümumi mülkiyyətdə olan torpaq barəsində üçüncü şəxslərə qarşı tələblər irəli sürə bilər. Bu halda ümumi mülkiyyətin hər bir mülkiyyətçisi torpaq sahəsini bütün mülkiyyətçilərin xeyrinə tələb etməlidir.

Torpaq sahəsi mülkiyyətçilərin hər birinin payı müəyyənləşdirilməklə (paylı ümumi mülkiyyət) və ya belə paylar müəyyənləşdirilmədən (birgə mülkiyyət) ümumi mülkiyyət hüququ əsasında şəxslərə mənsub ola bilər.

Torpaq sahəsi üzərində ümumi mülkiyyət qanunvericiliklə həmin torpağa birgə mülkiyyət yaranmasının nəzərdə tutulduğu hallar istisna olmaqla, paylı mülkiyyətdir.

Torpaq üzərində dövlət mülkiyyətinin xüsusi çəkisi Azərbaycan Respublikasında kifayət qədər yüksəkdir. Ölkənin ümumi torpaq ehtiyatlarını təşkil edən 8641,5 min hektarın təqribən 4,9 milyon hektarı (56,9%) dövlət mülkiyyətində olan torpaqlardan ibarətdir.

Vətəndaşların, hüquqi şəxslərin və ya bələdiyyələrin mülkiyyətində olmayan torpaqlar dövlət mülkiyyəti sayılır.

Dövlət mülkiyyətində olan torpaqlara aşağıdakılar aid edilir:

- dövlət hakimiyyəti orqanlarının yerləşdiyi torpaqlar;
- dövlət obyektlərinin (dağ-mədən sənayesinin, tədqiq edilmiş faydalı qazıntı yataqlarının, vahid energetika sisteminin, magistral boru kəmərlərinin, nəqliyyat, rabitə və müdafiə obyektlərinin, dövlət sərhəd zolaqlarının, mühüm meliorasiya və su təsərrüfatı obyektlərinin) yerləşdiyi torpaqlar;
- yay və qış otlaqlarının, mal-qara düşərgələrinin və köç yollarının torpaqları;
- meşə fondu torpaqları;
- Xəzər dənizinin (gölünün) Azərbaycan Respublikasına mənsub olan bölməsinin su fondu torpaqları;
- təbiəti mühafizə, təbii-qoruq, sağlamlaşdırma, istirahət (rekreasiya), tarix-mədəniyyət təyinatlı torpaqlar, habelə üzərində təsərrüfat fəaliyyəti qadağan edilmiş qanunla qorunan digər ərazilərin torpaqları;
- Xəzər dənizinin (gölünün) Azərbaycan Respublikasına mənsub olan bölməsinin xüsusi sahilboyu zolağı altında olan torpaqlar;
- dövlət elmi-tədqiqat və tədris müəssisələrinin, onların təcrübə bazalarının, maşın-sınaq stansiyalarının, dövlət sort-sınaq xidmətinin, toxumçuluq və damazlıq təsərrüfatlarının torpaqları;
- dövlət müəssisə, idarə və təşkilatlarının daimi istifadəsində olan və ya dövlət obyektlərinin tikintisi layihələşdirilmiş torpaqlar;
- dövlət ehtiyat fondu torpaqları.

Göstərilən torpaqlar dövlətin müstəsna mülkiyyəti sayılır. Dövlət mülkiyyətində olan torpaqlar Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsində və digər normativ-hüquqi aktlarda müəyyən edilmiş qaydada həm istifadəyə, həm də icarəyə verilə bilər.

Torpaq üzərində bələdiyyə mülkiyyəti müstəqil mülkiyyət növüdür. Ölkənin vahid torpaq fondunun təqribən 23,5%-i (2,05 milyon hektarı) bələdiyyə mülkiyyətindədir.

Torpaq üzərində bələdiyyə mülkiyyətinin subyektləri şəhərlər, rayonlar, qəsəbələr və kənd yaşayış məntəqələridir.

Bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaq sahələri üzərində sərəncam hüquqlarını və onların idarə olunmasını yerli özünüidarə orqanları (bələdiyyələr) həyata keçirirlər. Bələdiyyə mülkiyyətində əsasən müvafiq bələdiyyə qurumunun hüduqlarında yerləşən torpaqlar ola

bilər. Azərbaycan Respublikasında qüvvədə olan qanunvericilik müəyyən edir ki, müvafiq ərazi vahidi daxilində dövlət mülkiyyətində saxlanılan və xüsusi mülkiyyətə verilən torpaqlar istisna edilməklə qalan torpaqlar bələdiyyə mülkiyyətinə verilir.

Bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaqlar aşağıdakılardan ibarətdir:

- ümumi istifadədə olan torpaqlar;
- fiziki və hüquqi şəxslərin istifadəsində olan torpaqlar;
- ehtiyat fondu torpaqları.

Ümumi istifadədə olan torpaqlar dedikdə şəhərlərin, kəndlərin və qəsəbələrin küçələrinin, meydanlarının, yerli əhəmiyyətli və təsərrüfatdaxili yolların, parkların, meşə-parkların, sututarların, stadionların, idman meydançalarının altındakı torpaqlar, habelə tarlaqoruyucu meşə zolaqlarının, yerli əhəmiyyətli su təsərrüfatı obyektlərinin, hidrotexniki qurğuların, ümumi istifadədə olan digər yerli əhəmiyyətli obyekt və qurğuların yerləşdiyi torpaqlar və əhalinin mal-qarası üçün istifadə olunan öyrüş sahələrinin torpaqları başa düşülür.

Hüquqi və fiziki şəxslərin istifadəsində olan torpaqlara onların qanuni istifadəsində və icarəsində olan torpaq sahələri aid edilir.

Bələdiyyələrin ehtiyat fondu torpaqları aşağıdakılardan ibarətdir.

- yaşayış məntəqələrinin perspektiv inkişafı üçün cəlb olunan torpaqları;

- hüquqi və fiziki şəxslərin istifadə və icarə hüququna xitam verilən bələdiyyə torpaqları;

- ehtiyat məqsədləri daşıyan digər bələdiyyə torpaqları.

Bələdiyyənin ehtiyat fondunun torpaqları qanunvericiliyə uyğun olaraq ümumi istifadəyə, fiziki və hüquqi şəxslərin istifadəsinə, icarəsinə və Azərbaycan Respublikası vətəndaşlarının və hüquqi şəxslərin mülkiyyətinə verilə bilər.

Qanun müəyyən edir ki, bələdiyyənin ehtiyat fondunun kənd təsərrüfatına yararlı torpaqları kənd təsərrüfatı istehsalı üçün aşağıdakı növbəliliyə əməl edilməklə yalnız istifadəyə və icarəyə verilir:

- müvafiq ərazidə müvəqqəti məskunlaşmış məcburi köçkünlərə;
- Azərbaycan Respublikasının müvafiq rayonunun (şəhərinin) ərazisində yaşayan torpaq payı almamış fiziki və hüquqi şəxslərə;
- müvafiq ərazidə torpaq payı almış fiziki və hüquqi şəxslərə;

- Azərbaycan Respublikasının digər fiziki və hüquqi şəxslərinə;
- əcnəbilərə və vətəndaşlığı olmayan şəxslərə, xarici ölkələrin hüquqi şəxslərinə.

Bir qayda olaraq, kənd təsərrüfatı istehsalı üçün müvəqqəti istifadəyə və icarəyə verilən torpaq sahələrinin normaları bələdiyyələr tərəfindən müəyyənləşdirilir.

Bələdiyyə mülkiyyətinə torpaq alınması zərurəti yaranarsa, bu halda bələdiyyələr dövlət mülkiyyətindən torpaq alınması barədə Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabineti qarşısında vəsatət qaldıra bilər.

Torpaq üzərində xüsusi mülkiyyət hüququ torpaq sahələri üzərində qanunla və müqavilə ilə müəyyənləşdirilmiş məhdudiyətlərə və digər şərtlərə riayət etməklə sahiblik, istifadə və sərəncam hüququndan ibarətdir. Vahid torpaq fondunun təqribən 19,6%-i xüsusi mülkiyyətdədir.

Torpaq üzərində hüquqi və fiziki şəxslərin xüsusi mülkiyyət hüququ dövlət və bələdiyyə torpaqlarının özəlləşdirilməsi, alqı-satqısı, vərəsəliyə keçməsi, bağışlanması, dəyişdirilməsi, hüquqi şəxslərin nizamnamə (pay) fonduna verilməsi, habelə torpaqla bağlı digər əqdlər nəticəsində yaranır.

Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyi ilə bələdiyyələrin ehtiyat fondunun aşağıdakı torpaqları xüsusi mülkiyyətə verilə bilər:

yaşayış məntəqələrinin perspektiv inkişafı üçün cəlb olunan torpaqları;

kənd təsərrüfatına azyararlı və yararsız torpaqları;

hüquqi və fiziki şəxslərin istifadəsinə və icarəsinə verilmiş kənd təsərrüfatına azyararlı və yararsız torpaqların öz vəsaiti hesabına yararlı hala salınmış kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqları;

qeyri-kənd təsərrüfatı məqsədləri üçün istifadəyə və icarəyə verilmiş torpaqlar.

Ümumi istifadədə olan, habelə hüquqi və fiziki şəxslərin istifadəsində və icarəsində olan bələdiyyələrin kənd təsərrüfatı təyinatlı, eləcə də meşə və su fondu torpaqları xüsusi mülkiyyətə verilə bilməz.

Xüsusi mülkiyyətə verilən bələdiyyə torpaqları mülkiyyətində torpaq sahəsinin olub-olmamasından asılı olmayaraq haqqı

ödənilməklə aşağıdakılara verilir:

fərdi yaşayış və bağ evlərinin tikintisi üçün Azərbaycan Respublikasının vətəndaşlarına;

fərdi və kooperativ qarajların tikintisi üçün Azərbaycan Respublikasının vətəndaşlarına və onların kooperativlərinə;

sahibkarlıq fəaliyyətini həyata keçirmək üçün Azərbaycan Respublikasının hüquqi və fiziki şəxslərinə.

Müvafiq inzibati-ərazi vahidi daxilində adambaşına düşən orta torpaq norması və torpaq ehtiyatları azlıq təşkil etdiyi hallarda bələdiyyələr torpaq sahəsinin ilk növbədə öz ərazilərində yaşayan vətəndaşlarına və sahibkarlıq fəaliyyəti göstərən hüquqi və fiziki şəxslərə xüsusi mülkiyyətə verilməsi barədə qərar qəbul edə bilərlər.

Azərbaycan Respublikasının qüvvədə olan qanunvericilik aktları inzibati-ərazi vahidləri üzrə xüsusi mülkiyyətinin əldə edə biləcəyi torpaq sahələrinin maksimal həddini müəyyən etmişdir. «Bələdiyyə torpaqlarının idarə edilməsi haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununun 8-ci maddəsinə görə xüsusi mülkiyyətə verilən torpaq sahələrinin normaları müvafiq inzibati-ərazi vahidi üzrə adambaşına düşən orta torpaq norması, yerli şərait, əhalinin sıxlığı, torpaq ehtiyatlarının miqdarı nəzərə alınmaqla bələdiyyələr tərəfindən aşağıdakı hədudlarda müəyyənləşdirilir:

- fərdi yaşayış evlərinin tikintisi üçün Bakı şəhərində tətbiq edilən 1-4-cü zonalar üzrə -0,04 hektaradək; 5-8-ci zonalar üzrə - 0,05 hektaradək, Naxçıvan, Gəncə, Sumqayıt, Əli- Bayramlı, Mingəçevir, Naftalan, Şəki, Yevlax şəhərlərində - 0,07 hektaradək, digər rayon mərkəzlərində - 0,08 hektaradək, qəsəbə və kəndlərdə - 0,12 hektaradək;

- fərdi bağ evlərinin tikintisi üçün - 0,12 hektaradək;

- kənd təsərrüfatı məqsədləri üçün həmin inzibati-ərazi vahidi üzrə adambaşına düşən orta torpaq normasının kənd təsərrüfatına yararlı torpaqlardan - 500 mislinədək, kənd təsərrüfatına yararsız torpaqlardan isə 600 mislinədək;

- sənaye, nəqliyyat, rabitə və digər istehsal ticarət, ictimai-iaşə, xidmət, digər obyektlərin, habelə fərdi və kooperativ qarajların, inzibati və çoxmərtəbəli çoxmənzilli binaların tikintisi üçün-layihə sənədləri ilə tələb olunan ölçüdə;

- Azərbaycan Respublikasının hüquqi və fiziki şəxslərinin istifadəsinə və icarəsinə verilmiş kənd təsərrüfatına azyararlı və yararsız torpaqların yararlı hala salınmış hissəsi;

- qeyri-kənd təsərrüfatı məqsədləri üçün Azərbaycan Respublikasının hüquqi və fiziki şəxslərinin istifadəsinə və icarəsinə verilmiş torpaq sahəsinin ayrılma məqsədi üzrə faktiki istifadə olunan hissəsi.

Xarici hüquqi və fiziki şəxslərə torpaq sahələrinin vərəsəlik, bağışlama və ipoteka əqdləri nəticəsində keçən mülkiyyət hüququ bir il müddətinə Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyinə uyğun özgəninkiləşdirilir. Xarici hüquqi və fiziki şəxslər torpaq sahəsi üzərində olan mülkiyyət hüququnu qanunvericiliyə uyğun özgəninkiləşdirmədikdə müvafiq icra hakimiyyəti orqanı və ya bələdiyyə bu torpaq sahəsini bu Məcəllədə nəzərdə tutulmuş qaydada məcburi satın alır.

Fəsil IV. Azərbaycan Respublikasında torpaq sahələrinin mülkiyyətçisi olmayan şəxslərin torpaq hüquqları

4.1. Torpaqdan istifadə hüququ

Azərbaycan Respublikasının qüvvədə olan qanunvericiliyi torpaq üzərində mülkiyyət hüququnu torpaq sahələrinə sahibliyin və onlardan istifadənin yeganə qanuni növü kimi nəzərdən keçirmir. Belə ki, Mülki qanunvericilik müəyyən edir ki, mülkiyyət hüququ ilə yanaşı aşağıdakılar da əmlak hüquqları hesab olunur:

- ipoteka hüququ;
- əmlakdan istifadə hüququ;
- servitutlar.

Daimi (müddətsiz) istifadə hüququ dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaqlar dövlət və bələdiyyə idarə və müəssisələrinə təhkim edilərkən geniş istifadə edilir. Torpaq sahəsindən daimi istifadə istifadəçiyə müddət müəyyən edilmədən torpaqdan səmərəli istifadəni təmin etmək, istifadəçidə torpağa maliyyə vəsaiti və əmək sərf etməklə torpaqdan tam, dolğun istifadəyə maraq yaratmaq üçün verilir.

Əmlaka mülkiyyət hüququnun başqa şəxsə keçməsi həmin əmlak hüquqlarının xitam olunması ilə nəticələnir.

Azərbaycan Respublikasının Torpaq məəcəlləsinin 81-ci maddəsi torpaq istifadəçilərinin və icarəçilərinin hüquq dairəsini müəyyən edir. Bu hüquqlar əsasən aşağıdakılardan ibarətdir:

- torpaqlardan təyinatı üzrə istifadə etmək;
- qadağan edilmiş bitkilər istisna olmaqla, istənilən digər kənd təsərrüfatı bitkilərinin əkinləri və istehsal edilmiş məhsul üzərində mülkiyyət hüququnu həyata keçirmək;
- torpaq sahəsində geniş yayılmış faydalı qazıntılardan, su ehtiyatlarından öz təsərrüfat ehtiyacları üçün müvafiq qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada istifadə etmək;
- torpağın verilməsi şərtlərinə müvafiq surətdə istehsal təyinatlı müvəqqəti yardımçı tikililər və qurğular ucaltmaq;

- torpaqdan istifadəyə və icarəyə xitam verildikdə torpaqda öz hesabına aparılmış yaxşılaşdırma işlərinin dəyərini və əldən çıxmış mənfəətin əvəzini qanunvericiliklə müəyyən olunmuş qaydada almaq;
- müəyyən olunmuş qaydada torpaq sahəsini və ya onun bir hissəsini başqasının müvəqqəti istifadəsinə və icarəsinə vermək;
- qanunvericiliklə qadağan edilməmiş digər fəaliyyəti həyata keçirmək.

Torpaq sahələrini daimi istifadə hüququ ilə əldə edən şəxslərin əsas kateqoriyasını hüquqi şəxslər təşkil edir.

Daimi istifadə hüququ yalnız dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaqlar barəsində yarana bilər. Azərbaycan Respublikası Torpaq Məcəlləsinin 50-ci maddəsinin II bəndində torpaq sahələrinin daimi istifadə hüququ əsasında yalnız hüquqi şəxslərə verilməsi barədə müddəa təsbit olunur, onların dairəsi yalnız dövlət və bələdiyyə idarə, müəssisə və təşkilatları ilə məhdudlaşdırılır. Vətəndaşlara isə torpaq sahələri daimi istifadə hüququ əsasında ümumiyyətlə verilmir.

Qeyd etmək lazımdır ki, Torpaq Məcəlləsindən fərqli olaraq Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi 241.2. maddədə fiziki şəxsləri də dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaq sahələrindən istifadə hüququnun subyektləri sırasına daxil edir. Burada biz qanunların kolliziyası ilə üzləşirik. Qanunların kolliziyası (latınca *collisio* - toqquşma) eyni bir məsələyə dair formal olaraq qüvvədə olan iki, yaxud daha çox normativ aktın məzmununda uyğunsuzluğun olmasıdır. Ümumi qaydaya görə qanunların kolliziyası həmin hadisəyə uyğun olan hüquq normasının seçilməsi yolu ilə həll edilməlidir. Eyni hüquqi qüvvəli aktlar arasında uyğunsuzluq olduqda, vaxt etibarı ilə sonradan qəbul edilmiş akt tətbiq edilir. Müxtəlif hüquqi qüvvəli aktlar arasında uyğunsuzluq yarandıqda hüquqi qüvvəsi daha yüksək olan normativ akt tətbiq edilməlidir.

Bizim fikrimizcə bu halda Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyaya Məhkəməsi Mülki Məcəllənin müvafiq maddəsini şərh etməli və məsələyə aydınlıq gətirməlidir.

Mülkiyyətçi olmayan şəxsin əmlak hüquqları istənilən şəxs, o cümlədən mülkiyyətçi tərəfindən pozulmaqdan müdafiə edilir.

4.2. Torpaq sahələrinin icarəsi

Şəhər və kənd yaşayış məntəqələrinin hüdudlarında yerləşən torpaq sahələri üzərində ən geniş yayılmış hüquq icarədir. Hal-hazırda qanunvericilik dövlət və bələdiyyə torpaqlarını daimi (müddətsiz) istifadəyə vətəndaşlara verməkdən imtina etdiyi halda icarə münasibətləri və torpaq sahələri üzərində xüsusi mülkiyyət hüquq münasibətləri getdikcə daha çox inkişaf etməkdədir.

Torpaq sahəsi üzərində icarə hüququ dedikdə müqavilə əsasında əvəzi ödənilməklə torpaqdan müddətli istifadə başa düşülür.

İcarəyə dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində, habelə xüsusi mülkiyyətdə olan bütün kateqoriyalara aid torpaqlar verilə bilər.

Torpaq sahələrinin mülkiyyətçiləri, habelə yetkinlik yaşına çatmayanlar torpaq sahələrini vəərəsəlik hüququ ilə əldə etdikdə, icarəyəverən qismində onların qanuni nümayəndələri çıxış edirlər.

Azərbaycan Respublikasının vətəndaşları və hüquqi şəxsləri, həmçinin əcnəbilər, vətəndaşlığı olmayan şəxslər, xarici hüquqi şəxslər, beynəlxalq birliklər və təşkilatlar, xarici dövlətlər qanunçuluqla nəzərdə tutulmuş qaydada torpaq icarəçiləri ola bilərlər.

Torpaq sahələri torpaq qanunvericiliyinin müəyyən etdiyi qaydada mülkiyyətçilərin və ya onların vəkili etdiyi orqanların qərarı (razılığı) əsasında həm bilavasitə, həm də torpaq müsabiqələrinin və ya hərraclarının keçirilməsi yolu ilə icarəyə verilir.

“Dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaqların icarəyə verilməsi ilə bağlı torpaq münasibətlərinin və hərraclarının keçirilməsi Qaydaları” Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2003-cü il 23 oktyabr tarixli 972 nömrəli Fərmanı ilə təsdiq edilmişdir.

Torpaq icarəsi müqaviləsindəki şərtlər icarəyəverənin və icarəçinin razılığı ilə müəyyənləşdirilir və onların arasında qanunvericilikdə təsbit olunmuş qaydada müqavilə bağlanır.

Torpaq icarəsi müqaviləsində icarəyəverilən torpaq sahəsinin ölçüsü, keyfiyyət kateqoriyası, təyinatı, icarənin müddəti, icarə haqqı, ödənilmə qaydaları, torpaqların istifadəsi, mühafizəsi və keyfiyyətinin yaxşılaşdırılması şərtləri, habelə torpaq qanunvericiliyi ilə və Mülki Məcəllə ilə müəyyən edilən başqa şərtlər də nəzərdə tutula bilər. Müqaviləyə torpaq sahəsinin təsviri əlavə edilməlidir. İcarə

müqaviləsi üzrə hüquq münasibətlərinə daxil olmazdan qabaq icarəyəverənlə icarəçi icarəyə verilən torpağın təsvirini birlikdə tərtib edirlər. Həmin təsvirdə torpağın həcmi, habelə verildiyi anda vəziyyəti göstərməlidir. Təsvir icarə münasibətlərinə xitam verildikdə də tərtib olunmalıdır. Torpağın təsvirində sənədin tərtib olunduğu günün tarixi göstərilir və müqavilənin iştirakçıları (icarəyəverən və icarəçi) tərəfindən imzalanır (bax: əlavə 1).

Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinin 707.2-ci maddəsinə uyğun olaraq müqavilə iştirakçılarından biri icarəyə götürülən torpağın təsvirinin tərtibində iştirakdan imtina etdikdə və ya tərtib zamanı mühüm ixtilaflar yarandıqda müqavilənin istənilən iştirakçısı tələb edə bilər ki, təsvir ekspert tərəfindən tərtib edilsin, amma torpağın icarəyə verildiyi vaxtdan 9 aydan çox və ya icarə hüquq münasibətlərinə xitam verildiyi vaxtdan 3 aydan çox keçdiyi hallar istisna təşkil edir. Belə hallarda tərəflərdən birinin iddiası üzrə ekspert məhkəmənin qərarı ilə məcburi qaydada təyin edilə bilər. Bununla bağlı xərcləri müqavilənin tərəfləri yarıb-yarıya çəkir.

“Torpaq icarəsi haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun 4-cü maddəsinə görə icarə münasibətlərinin obyektləri olan dövlət və bələdiyyə torpaqları mənfəət əldə etmək məqsədilə fəaliyyət göstərən hüquqi və fiziki şəxslərin istifadəsinə bir qayda olaraq icarə əsasında verilir.

Torpaq icarəsi müqaviləsi yazılı qaydada tərtib olunmalıdır. Torpaq sahəsi üzərində müddəti on bir aydan çox olan icarə müqaviləsi daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyatda alınmalıdır.

Torpaq sahəsinin icarəsi müqaviləsi tərəflərinin hüquqları və vəzifələri Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi, Torpaq Məcəlləsi və “Torpaq icarəsi haqqında” Qanunun normalarında təsbit edilmişdir.

Belə ki, “Torpaq icarəsi haqqında Azərbaycan Respublikası Qanunu”nun 19-cü maddəsinə əsasən icarəyəverənin hüquqları aşağıdakı kimi müəyyənləşdirilir:

- icarəyə verilmiş torpaq sahələrinin təyinatı üzrə istifadəsinə və icarə müqaviləsinin şərtlərinə əməl edilməsinə nəzarət etmək;
- icarəyə verilmiş torpaq sahələrinin istifadəsi, keyfiyyətinin

yaxşılaşdırılması, qorunması və mühafizəsi barədə icarəçilərdən məlumatlar almaq; .

- icarə müqaviləsinin dəyişdirilməsi, vaxtından əvvəl ləğv edilməsi, dayandırılması və uzadılması barədə təkliflər vermək;

- icarəçinin təqsiri üzündən icarəyə verilmiş torpaqlara vurulmuş zərərin əvəzinin ödənilməsini tələb etmək;

- icarəyə verilmiş torpaqlarda icarəyəverənin razılığı olmadan tikilmiş və quraşdırılmış binaların, qurğuların sökülməsini tələb etmək;

- qanunvericiliklə nəzərdə tutulmuş digər hüquqları həyata keçirmək.

Qanunun 20-ci maddəsi icarəyəverənin vəzifələrini də müəyyənləşdirir:

- icarəyə verilən torpaq sahəsini icarə müqaviləsi və torpaq qanunvericiliyi ilə nəzərdə tutulmuş qaydada icarəçiyə təhvil vermək;

- icarəyə verilmiş torpaq sahəsi özəlləşdirilərkən, bu sahənin satın alınmasını ilk növbədə icarəçiyə təklif etmək;

- icarə müqaviləsinin şərtlərinə əməl etmək, müqavilənin müddəti qurtardıqda və ya müqavilə vaxtından əvvəl ləğv edildikdə, müqavilədə başqa hal nəzərdə tutulmamışdırsa, onun razılığı ilə icarəçinin vəsaiti hesabına aparılmış tikinti işlərinin dəyərini ödəmək;

- qanunvericiliklə nəzərdə tutulmuş digər vəzifələri həyata keçirmək.

İcarəçinin hüquqları da qanunçuluqla müəyyənləşdirilir:

- torpaq sahələrindən icarə müqaviləsi ilə müəyyən edilmiş həddə sərbəst istifadə etmək;

- icarə obyektini özəlləşdirildiyi, başqasına istifadəyə və ya icarəyə verildiyi halda obyektə qoyulmuş investisiyanı icarəyəverəndən tələb etmək;

- icarə müqaviləsinin uzadılması üçün icarəyəverənə təklif vermək;

- icarəyəverənin razılığı ilə icarəyə götürülmüş torpaq sahələrində torpaqdan təyinatı üzrə səmərəli istifadə etmək məqsədilə tikililər və avadanlıqlar quraşdırmaq;

- icarəyə götürülmüş torpağın keyfiyyətinin təbii proseslər nəticəsində pisləşdiyi halda icarə haqqının azaldılmasını

icarəyəverəndən tələb etmək;

- torpaq sahəsi özəlləşdirildiyi halda həmin sahənin ilk növbədə ona təklif edilməsini icarəyəverəndən tələb etmək;

- qonşu torpaq mülkiyyətçilərinin və istifadəçilərinin torpaq sahələrinə torpaq qanunvericiliyi ilə müəyyən edilmiş servitut qoyulmasını tələb etmək;

- qanunvericiliklə nəzərdə tutulmuş digər hüquqları həyata keçirmək.

İcarəçinin vəzifələri isə aşağıdakılardan ibarətdir:

- icarəyə götürülmüş torpaqlardan təyinatı üzrə istifadə etmək;

- icarə müqaviləsinin şərtlərinə və torpaq qanunvericiliyinin tələblərinə riayət etmək;

- icarəyə götürülmüş kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqların mühafizəsi, keyfiyyətinin qorunması, bərpa və yaxşılaşdırılması üçün müvafiq aqrotexniki tədbirlər görmək;

- icarəyə götürülmüş torpaq sahələrini müqavilənin müddəti başa çatdıqdan sonra vaxtında geri qaytarmaq;

- icarəyə götürülmüş torpaq sahəsinə, ətraf mühitə və əhalinin sağlamlığına ziyan vurmamaq;

- torpaq sahəsindən istifadəyə görə icarə haqqını, digər tədiyyələri vaxtında ödəmək;

- qanunvericiliklə nəzərdə tutulmuş digər vəzifələri həyata keçirmək.

Torpaq sahəsinin icarəsi müqaviləsinə görə icarəyəverən icarəçiyə torpaq sahəsinə müvəqqəti istifadəyə verməyi öhdəsinə götürür, icarəçi isə icarəyəverənə müəyyənləşdirilmiş haqq ödəməlidir.

Torpaq sahəsindən üçüncü şəxslərin istifadə etməsinə ancaq həmin torpaq barəsində sərəncam vermək hüququna malik olan şəxslər icazə verə bilərlər. Bu hüquq isə torpaq sahəsinin mülkiyyətçisinə aiddir. Başqa sözlə torpaq sahəsinə icarəyə vermək, eləcə də icarəyə verilmiş torpağın üçüncü şəxslərin istifadəsinə vermək yalnız torpaq mülkiyyətçisinin iradəsindən asılıdır. İcarədə olan torpağın üçüncü şəxslərin istifadəsinə, o cümlədən ikinci əldən icarəyə faktiki olaraq icarəçi verirsə də, bu əqd mülkiyyətçinin icazəsi olmadan həyata keçirilə bilməz.

Belə ki, torpaq icarəçinin ancaq sahibliyinə və istifadəsinə verilir, onun barəsində sərəncam vermək hüququ isə mülkiyyətçidə qalır. Ona görə də. Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinin 712-ci maddəsində nəzərdə tutulmuşdur ki, icarəyəverənin icazəsi olmadan icarəçinin torpağı üçüncü şəxslərin istifadəsinə, o cümlədən ikinci əldən icarəyə vermək, habelə onu birgə istifadə üçün tamamilə və ya qismən hər hansı kənd təsərrüfatı birliyinə vermək hüququ yoxdur.

İcarəçi icarəyə götürdüyü torpağı ikinci əldən üçüncü şəxsə icarəyə verərsə, həmin üçüncü şəxsin təqsiri üzündən onun istifadə etdiyi dövrdə baş vermiş zərərli nəticələr üçün icarəyəverən qarşısında məsuliyyəti əsas icarəçi daşıyır. Hüquqşünasların şərhinə görə, bu halda icarəçinin torpağa ikinci əldən icarəyə verməsinin əsas icarəyəverənin razılığı ilə və ya qanunun tələblərini pozaraq onun razılığını almadan həyata keçirməsinin əhəmiyyəti yoxdur. Hər iki halda əsas icarəyəverən qarşısında məsuliyyəti əsas icarəçi daşıyır. Lakin icarəçi torpaq sahəsini icarəyəverənin razılığı olmadan ikinci əldən icarəyə vermiş olarsa icarəyəverən üçüncü şəxsin təqsirindən baş vermiş zərərin əvəzinin ödənilməsi ilə yanaşı Mülki Məcəllənin 685.1-ci maddəsinə əsasən xəbərdarlıq müddətini gözləmədən icarə müqaviləsinin ləğvini də tələb edə bilər.

Bütün müqavilələr kimi, torpaq icarəsi ilə bağlı müqavilələr də Mülki Məcəllənin 399-cu maddəsinə əsasən bağlandığı andan qüvvəyə minir və tərəflər üçün məcburi olur. İcarəçi icarəyə götürdüyü torpaqdan müqavilə şərtlərinə uyğun olmayan tərzdə istifadə etdikdə və icarəyəverənin xəbərdarlığına baxmayaraq belə qanunsuz istifadəni davam etdirdikdə icarəyəverən icarəçinin öz vəzifəsini icra etməsi nəticəsində ona dəymiş zərərin əvəzinin ödənilməsinə tələb edə bilər və xəbərdarlıq müddətini gözləmədən müqaviləni ləğv edə bilər. İcarəyəverən belə iddianı irəli sürməyi lazım bilmədikdə də icarə müqaviləsinə xəbərdarlıq müddətini gözləmədən də ləğv edə bilər.

Bütün müqavilələr kimi torpaq icarəsi müqaviləsi də bir qayda olaraq müəyyən müddətə bağlanır və həmin müddət bitdikdə müqavilə üzrə hüquq münasibətlərinə xitam verilir. Üç ildən az olmayan müddətə bağlanmış müqavilələrin müddəti uzadıla bilər. Belə ki, torpaq icarəsi müqaviləsi azı üç il müddətinə bağlandıqda

iştirakçılardan biri icarə hüquq münasibətlərinin davam etdirilməsi haqqında yazılı sorğu verdikdə və digər tərəf bundan üç ay ərzində yazılı imtina etmədiyini bildirdikdə müqavilə üzrə hüquq münasibətləri qeyri-müəyyən müddətə uzadılır.

Sorğunu almış şəxs üç ay ərzində müqavilə münasibətlərinin davam etdirilməsindən imtina etmədiyini yazılı şəkildə bildirməzsə, müqavilədə müəyyən edilmiş müddət bitdikdə ona xitam verilir.

Torpaq icarəsi müqaviləsində icarə müddəti müəyyən edilmədikdə icarənin istənilən ilinin üçüncü iş günündən gec olmamaqla icarəçi və ya icarəyəverən müqaviləni ləğv edə bilər.

Torpaq icarəsi müqaviləsinin otuz ildən çox müddətə və ömürlük müddətə bağlandıqda onun ləğv edilməsinin xüsusi qaydaları müəyyən edilir.

Mülki Məcəllənin torpaq icarəsi müqaviləsinin otuz ildən çox müddətə və ömürlük müddətə bağlandıqda onun ləğv edilməsinin xüsusi qaydaları respublikanın əməkdar hüquqşünası İ.Q.Əsgərov tərəfindən aşağıdakı kimi şərh olunur.

Müqavilə otuz ildən çox müddətə bağlandıqda müqavilənin istənilən iştirakçısı otuz illik müddət bitdikdən sonra, icarənin hər hansı ilinin üçüncü iş günündən gec olmayaraq müqavilənin ləğvinə dair bildiriş verə bilər. Belə bildiriş yalnız verildiyi ildən sonrakı növbəti ilin sonunda qüvvəyə minir. Müqavilənin ləğvinə dair bildiriş vermək zərurəti onunla izah olunur ki, tərəflər müəyyən hallarda müqavilənin müddətinin uzadılmasını tələb edə bilərlər. Məsələn, Mülki Məcəllənin 720-ci maddəsinə əsasən icarəçinin icarə müqaviləsinin müddətinin uzadılmasını tələb etmək hüququ var. İcarəçi bu hüququndan istifadə etməyəcəyi halda müqavilənin ləğvinə dair bildiriş verir. Belə halda tərəflərin gələcək münasibətləri daha aydın olur.

Torpaq icarəsi müqaviləsi icarəyəverənin və ya icarəçinin bütün ömrü üçün bağlandıqda müqaviləni ləğv etməyə yol verilmir.

Torpaq icarəsi müqaviləsi üzrə torpaqdan istifadə edən icarəçi əmək qabiliyyətini itirdiyindən torpaqdan istifadəni davam etdirmək üçün onu ikinci əldən üçüncü şəxsə istifadəyə verməyə ehtiyacı yaranır. Lakin Mülki Məcəllənin 712-ci maddəsinə əsasən icarəçi torpaq sahəsini üçüncü şəxslərə ikinci əldən icarəyə yalnız

icarəyəverənin icazəsi ilə verə bilər. Bu halda icarəyəverən torpağın ikinci əldən icarəyə verilməsinə razılıq verməzsə, icarəçi xəbərdarlıq müddətini gözləməklə icarə hüquq münasibətlərini ləğv edə bilər. Bu qaydaya zidd olan razılaşmanın qüvvəsi yoxdur.

İcarə hüquq münasibətləri qüvvədə olduğu zaman icarəçi ölərsə müqavilənin ləğvi haqqında bildiriş vermək hüququ icarəçinin vərəsələrinə və icarəyəverənə mənsub olur. Bu halda onlar bildirişi müqavilənin ləğv edilməsi vaxtından altı ay əvvəl verməlidirlər. Belə bildiriş təqvim ilinin müvafiq rübünün sonu üçün qüvvəyə minir. Şərh olunan maddədə vərəsələrin torpaq icarəsi müqaviləsi üzrə hüquq münasibətlərinin davam etdirilməsini tələb etmək hüquqları nəzərdə tutulmuşdur. Vərəsələrin bu hüquqları o zaman həyata keçirilə bilər ki, onlar özləri və ya digər miras şərikləri və yaxud onların tapşırığı ilə hər hansı üçüncü şəxs müqavilə predmeti olan əşyadan onun təsərrüfat təyinatına uyğun lazımi istifadəni təmin etmiş olsunlar. Göründüyü kimi bu halda icarə müqaviləsi lazımınca icra olunur və onun müqavilə müddəti bitənədək ləğv edilməsinə heç bir əsas yoxdur. Belə ki, Mülki Məcəllənin 713-cü maddəsinə əsasən icarəçi icarəyə götürdüyü torpaqdan müqavilə şərtlərinə uyğun olmayan qaydada istifadə etdikdə icarəyəverənin müqaviləni ləğv etmək hüququ yaranır.

Şərh olunan maddədə icarəçi öldükdə icarəyəverənin müqavilə üzrə hüquq münasibətlərinin davam etdirilməsindən aşağıdakı iki şərtlə imtina etmək hüququ nəzərdə tutulmuşdur.

1. Vərəsələr icarə müddətinin qurtarmasına azı üç ay qalmış müqavilənin icarəyəverən tərəfindən ləğv olunması barədə şikayət vermədikdə və müqavilə üzrə hüquq münasibətlərinin davam etdirilməsini tələb etmədikdə;

2. Vərəsələr icarəyə götürülmüş əşyadan onun təsərrüfat təyinatına uyğun lazımi istifadə olunacağını ehtimal etməyə imkan verən hallar barəsində icarəyəverənə məlumat vermədikdə. Şübhəsiz ki, ehtimal etməyə imkan verən hallar dedikdə reallıqlara söykənən əsaslar nəzərdə tutulur.

Şərh olunan maddədə nəzərdə tutulan bu iki şərtin hər ikisi mövcud olmalıdır. Onlardan birinə əməl edilməməsi icarəyəverənə icarə hüquq münasibətlərinin davam etdirilməsindən imtina etməyə

tam əsas verir. Etiraz barəsində bildiriş və verilən məlumatlar yazılı formada tərtib edilməlidir. İcarə müqaviləsi üzrə hüquq münasibətlərinin davam etdirilməsi üzrə razılıq əldə edilmədikdə mübahisə məhkəmə qaydasında həll edilir.

Şərh olunan maddədə xəbərdarlıq müddəti gözlənilmədən müqavilənin ləğv edilməsinə yol verən aşağıdakı hallar müəyyən edilmişdir:

1. Mülki Məcəllənin 677.1.4-cü maddəsinə əsasən icarəyə götürülmüş əşya, o cümlədən torpaq sahəsi müqavilə üzrə istifadə üçün müəyyənləşdirilmiş müddətdə icarəçiyə verilmədikdə və ya verildiyi halda ondan götürülsə və ya əhəmiyyətli dərəcədə pisləşdikdə, kirayəyə verən isə əşyanın verilməsinin gecikdirilməsinə yol verdikdə icarəçi xəbərdarlıq müddətini gözləmədən müqaviləni ləğv edə bilər.

2. Mülki Məcəllənin 685.1-ci maddəsinə əsasən icarəçi və ya onun icarəyə götürdüyü əşyanı, o cümlədən torpaq sahəsini istifadəsinə verdiyi üçüncü şəxs, icarəyəverənin xəbərdarlığına baxmayaraq müqaviləyə uyğun olmayan və icarəyəverənin hüquqlarını əhəmiyyətli dərəcədə pozan istifadəni davam etdirdikdə icarəyəverən xəbərdarlıq müddətini gözləmədən icarə müqaviləsini ləğv edə bilər. Müqavilənin ləğvinə məsələn əşyanı üçüncü şəxsin qeyri-hüquqi istifadəsində saxlamaq, onu təhlükəyə məruz qoymaq kimi icarəçinin hərəkətləri əsas ola bilər.

3. Mülki Məcəllənin 686-cı maddəsinə əsasən icarə müqaviləsinin tərəflərindən birinin müqavilə üzrə öhdəliklərini öz təqsiri üzündən kobud şəkildə pozması icarə müqaviləsi üzrə hüquq münasibətlərinin davam etdirilməsini digər tərəf üçün yolverilməz etdikdə belə hüquq münasibətlərini əlverişsiz vəziyyətə düşmüş tərəf xəbərdarlıq müddətini gözləmədən ləğv edə bilər.

4. İcarəçi icarə haqqını və ya onun mühüm hissəsini üç aydan çox müddətə ödəmədikdə icarəyəverən müqaviləni dərhal ləğv edə bilər. Məlumdur ki, torpaq icarəsi haqqı Mülki Məcəllənin 710-cü maddəsinə əsasən tərəflərin razılığı ilə müəyyənləşdirilir. Torpaq icarəsi müqaviləsində icarə haqqının ödənilməsi formaları və qaydaları, o cümlədən onun ödənilməsi müddətləri də müəyyən edilir. İcarə haqqının ödənilməsi müddəti illər, yarımillər, rüblər,

aylar və s. vaxt kəsimi ilə müəyyən edilə bilər. Bu baxımdan şərh olunan maddədə nəzərdə tutulmuşdur ki, icarənin haqqının ödənilməsi üçün bir ildən az müddət müəyyən edildikdə, kirayəçi iki ardıcıl müddət üçün icarə haqqını və ya onun mühüm hissəsini ödəmədikdə müqavilənin ləğvinə yol verilir. Məsələn, icarə haqqının ödənilməsi müddəti aylarla müəyyən edildikdə iki ardıcıl aylar ərzində icarə haqqı və ya onun mühüm hissəsi ödənilmədikdə icarəyəverən müqaviləni ləğv edə bilər. Lakin müqavilə ləğv ediləndə icarəçi yaranmış borcu ödəyərək və ya başqa üsulla icarəyəverəni təmin edərsə müqavilənin ləğvi istisna edilir. İcarəçi borcu qarşılıqlı əvəzləşdirmə qaydasında ödəyərək ondan azad ola bilər. Bu barədə icarəçi ləğvetmə haqqında icarəyəverənin bildirişindən sonra dərhal ona məlumat verməlidir. Məsələn, icarəyəverən Mülki Məcəllənin 680-ci maddəsinə əsasən icarəçinin çəkmiş olduğu müəyyən zəruri xərclərin əvəzini ödəməlidir. İcarəçi icarəyəverəndən almalı olduğu bu xərcləri ona ödəməli olduğu icarə haqqı ilə qarşılıqlı əvəzləşdirərək borcun azad ola bilər.

Müqaviləni ləğvetməyə dair bildiriş yazılı formada tərtib edilməlidir.

4.3. İpoteka hüququ

Hüquqi və fiziki şəxslər öz mülkiyyətində olan torpaq sahələrini ipoteka qoya bilərlər. Həm dövlət mülkiyyətində, həm də bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaq sahələri ipoteka müqaviləsinin predmeti sayılır. Ancaq yaşayış məntəqələrində ümumi istifadədə olan torpaqlar, habelə ipotekasına yol verilməyən digər sahələr bu qaydadan istisna təşkil edir.

Kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqların ipotekasına kənd təsərrüfatı məhsullarının istehsalı və emalı, habelə torpaq qanunvericiliyinə uyğun olaraq bu kateqoriya torpaqların məqsədli istifadəsi ilə yaranan öhdəliklərin təmin edilməsi üçün yol verilir.

İpoteka müqaviləsi bağlanarkən ayrı qayda müəyyən olunmayıbsa, torpaq sahəsinin ipotekası zamanı ipoteka hüququ ipotekaqoyanın həmin sahədə yerləşən və ya tikilən binalarına və qurğularına şamil edilə bilər.

Torpaq sahəsinin ipoteka müqaviləsində tərəflərin adı və yaşayış yeri (hüquqi şəxsin isə olduğu yer), ipotekanın predmeti, ipoteka ilə təmin edilən öhdəliyin mahiyyəti, ölçüsü və icra müddəti əks etdirilməlidir.

İpoteka ilə təmin edilən öhdəlik hissə-hissə icra edilməlidirsə, bu halda ipoteka müqaviləsində müvafiq ödənişlərin müddəti və ya dövrüliyi, onların məbləğləri və ya həmin məbləğləri müəyyənləşdirməyə imkan verən şərtlər göstərilir.

İpoteka müqaviləsi ipotekaverən və ipotekasaxlayan tərəfindən imzalanmaqla yazılı formada bağlanır və notariat qaydasında təsdiq olunur.

Ümumi paylı mülkiyyətin mülkiyyətçilərinin hər biri digər mülkiyyətçilərin razılığı olmadan öz payını ipoteka qoya bilər. Ümumi birgə mülkiyyətdə olan torpağın mülkiyyətçilərinin razılığı olmadan ümumi birgə mülkiyyətdə olan torpağı ipoteka qoya bilməz.

Torpaq qanunvericiliyinə uyğun olaraq torpaq sahəsinin ölçüləri və müvafiq kateqoriyalı torpaqların təyinatı nəzərə alınmaqla onun müstəqil sahə kimi istifadə edilə bilməyən bir hissəsinin ipotekasına yol verilmir. Torpaq sahəsinin bir hissəsi ipoteka qoyulduqda, həmin hissənin sərhədləri ipoteka qoyulmazdan əvvəl müəyyən edilməlidir.

4.4. Torpaq sahəsi üzərində servitutlar

Servitut (lat. *Servitus*- mükəlləfiyyət, vəzifə, borc, öhdəlik) dedikdə bir və ya bir neçə qonşu torpaq sahələrindən məhdud istifadə hüququ başa düşülür.

Torpaq sahəsinin servitutla yüklülüyü torpaq mülkiyyətçisini, istifadəçisini onlara mənsub olan sahə üzərində sahiblik, istifadə və sərəncam hüquqlarından məhrum etmir. Hər bir halda servitutun həyata keçirilməsi onun müəyyən olunduğu torpaq sahəsi üçün mümkün qədər az məhdudiyyətlər yaratmalıdır.

Azərbaycan Respublikası Torpaq Məcəlləsinin 54-cü maddəsinin 4-cü bəndində torpaq sahəsinə dair aşağıdakı servitutların müəyyən edilməsi nəzərdə tutulur:

- torpaq sahəsindən piyada və ya nəqliyyat vasitəsi ilə keçmək;

- torpaq sahəsindən fərdi, kommunal, mühəndis, elektrik və digər xətt və şəbəkələrin çəkilməsi və təmiri üçün istifadə etmək;
- torpaq sahəsində drenaj işləri aparmaq;
- torpaq sahəsində su toplamaq və sahədən içməli su götürmək (mal-qaranı suvarmaq);
- torpaq sahəsindən mal-qaranı keçirmək;
- yerli şəraitə və adətlərə uyğun olaraq özgənin torpaq sahəsində ot biçmək və mal-qara otarmaq;
- torpaq sahəsindən axtarış, tədqiqat və digər işlərin aparılması üçün müvəqqəti istifadə etmək;
- qonşu sahədə dayağı olan və müəyyən hündürlükdə qonşu sahəsinə keçən tikililər və qurğular ucaltmaq;
- qonşu sahədə müəyyən hündürlükdən artıq olan tikililərin və qurğuların ucaldılmasını qadağan etmək;
- torpaq sahəsində qoruyucu meşə əkinləri və zolaqları salmaq və digər təbiətporuyucu obyektlər yaratmaq;
- qanunvericiliyə zidd olmayan digər servitutlar.

Servitut torpaq mülkiyyətçiləri, istifadəçiləri və icarəçiləri arasında razılaşma əsasında, belə bir razılıq əldə edilmədikdə isə məhkəmənin qərarı ilə müəyyən edilir.

Üzərində servitut müəyyən edilən torpaq sahəsinin mülkiyyətçisinin qanunvericilikdə başqa hallar nəzərdə tutulmamışdırsa, həmin servituddan istifadə edən şəxsdən müvafiq ödəniş tələb etmək hüququ vardır. Servitut üçün haqqın miqdarı tərəflərin razılaşması ilə müəyyən edilir, tərəflər arasında konsensus (razılaşma) əldə olunmadıqda məhkəmənin qərarı ilə təyin edilir.

Servitutla yüklü edilmiş torpaq sahəsi üzərində hüquqlar başqa şəxslərə keçdikdə servitut saxlanılır.

Kənd yaşayış məntəqələrinin əhalisinin və onların birliklərinin xeyrinə müəyyənləşdirilmiş kənd təsərrüfatı servitutlarına görə əvəz ödənilmir. Bu qəbildən olan servitutları ümumi servitutlar adlandırmaq olar.

Torpaq sahəsi konkret müəyyən bir şəxsin xeyrinə servitutla yüklü edilə bilər. Bu cür servitut şəxsi servitut adlanır. Şəxsi servitut ondan ibarətdir ki, mülkiyyətçidən başqa xeyrinə servitut müəyyən edilən şəxs binadan və ya onun bir hissəsindən özü və ya ailəsi üçün mənzil

kimi istifadə edə bilər. Ancaq şəxsi servitutun başqa şəxslərə verilməsi qadağandır.

Torpaq sahəsi üzərində servitutlar müvəqqəti və daimi ola bilər. Ancaq qanunvericilik aktları daimi və müvəqqəti servitut anlayışını müəyyən etmir. Bizim qənaətimizə görə, əgər servitut verilməsinə dair müqavilədə əvvəlcədən qüvvədəolma müddəti müəyyən edilmədən həyata keçirilən servitut daimi və əksinə, müddəti konkret göstərilən servitut müvəqqəti hesab olunur.

Torpaq sahəsi üzərində hüququn formasından asılı olmayaraq bütün torpaq sahələri barəsində servitutların müəyyən olunmasına qanunvericilik yol verir.

Servitutun verilməsi üçün daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyatı alınması zəruri sayılır. Servitutun əldə edilməsi və qeydiyyatı alınması üçün torpağa mülkiyyət haqqında qanunvericilikdə təsbit olunmuş müddəalar öz qüvvəsini saxlayır.

Torpaq sahəsi üzərində servitut müəyyən edilməsinə dair müqavilə yalnız notariat qaydasında təsdiqləndikdə etibarlı hesab olunur.

Xeyrinə servitut verilmiş şəxs (ixtiyarı şəxs) servitutun həyata keçirilməsi üçün tələb olunan hər şeyi edə bilər, lakin o, öz hüququndan imkan daxilində elə istifadə etməlidir ki, bu yüklü olan mülkiyyətçinin mənafeələrinə zidd olmasın və ona lüzumsuz narahatlıq yaratmasın.

Servitutla yüklü olan torpaq sahəsinin mülkiyyətçisi isə servitutun həyata keçirilməsinin qarşısını alan və onu çətinləşdirən hərəkətlər etməkdən çəkinməlidir.

Servitut verilməsinə dair müqavilənin məzmununa onun qüvvədəolma müddəti və şərtləri daxil edilir. Servitutla yüklü olan torpaq sahəsinin planı servitutun yeri göstərilməklə müqaviləyə əlavə olunur.

Torpaq sahəsi üzərində müəyyən edilmiş servitutun əsasları sonradan aradan qalxdıqda torpaq mülkiyyətçisinin tələbinə görə həmin servituta xitam verilməlidir. Fiziki və ya hüquqi şəxsə mənsub torpaq sahəsi servitutla yüklüolma nəticəsində öz təyinatına görə istifadə edilə bilmədikdə mülkiyyətçi servitutun xitamı barədə məhkəmədə iddia qaldırmaq hüququna malikdir.

Servituta xitam verilməsi daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyatla alınmalıdır.

Servitutların ayrı-ayrı növləri barədə müddəalara Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsində, Torpaq Məcəlləsində, Su Məcəlləsində, Meşə Məcəlləsində rast gəlmək olar.

Belə ki, Azərbaycan Respublikasının Su Məcəlləsinin 33-cü maddəsinə görə su obyektləri üzərində istifadə və ya mülkiyyət hüququ verilmiş hüquqi və fiziki şəxslərin hüquqları ümumi və xüsusi su servitutları formasında başqa şəxslərin xeyrinə məhdudlaşdırıla bilər.

Ümumi su servitutu dedikdə hər bir şəxsin ümumi istifadədə olan su obyektindən və digər su obyektlərindən istifadə imkanı başa düşülür. Maraqlı şəxslərə digər şəxslərin xüsusi istifadəsində olan su obyektlərindən xüsusi su servitutu formasında istifadə hüququ da verilir. Xüsusi su servitutu məhkəmənin qərarı əsasında da müəyyənləşdirilə bilər.

Azərbaycan Respublikasının Su Məcəlləsi ümumi və xüsusi servitutların aşağıdakı növlərini müəyyən edir:

- texniki vasitələr və qurğular tətbiq etməklə su götürmək hüququ;
- mal-qaranı suvarmaq və su obyektindən keçmək hüququ;
- su obyektlərindən bərələr, qayıqlar və digər kiçikhəcmli üzən vasitələr üçün su yolları kimi istifadə etmək hüququ.

Su servitutlarının başqa növləri su qanunvericiliyində müəyyən edilə bilər.

Azərbaycan Respublikasının Meşə Məcəlləsinin 13-cü maddəsi meşə servitutlarının kütləvi və xüsusi növlərini müəyyən edir. Belə ki, fiziki şəxslər sərbəst surətdə meşələrdə olmaq hüququna malikdirlər (kütləvi meşə servitutu). Həmçinin meşə fondu sahələrindən fiziki və hüquqi şəxslərin istifadə hüquqları müqavilələr, məhkəmə qərarları əsasında başqa maraqlı şəxslərin xeyrinə məhdudlaşdırıla bilər (xüsusi meşə servitutu).

4.5. Uzufrukt

Uzufrukt (lat. uzufustus, unus - istifadə və frustus - bəhər, gəlir, artım) başqa şəxsə mənsub olan əşyanın bütövlüyünün, salamatlığının qorunub saxlanması şərti ilə ondan bəhər və ya mənfəət, fayda götürməkdən ötrü istifadə hüququdur.

Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinin 263.1-ci maddəsi uzufrukt anlayışını təsbit etmişdir. Müəyyən edilir ki, uzufrukt əşyanın və ya hüquqların elə yüklüüyüdür ki, bu zaman xeyrinə yüklülük müəyyənləşdirilən şəxs (uzufruktuar) onlardan istifadə etmək və fayda götürmək hüququna malikdir, lakin mülkiyyətçidən fərqli olaraq o, bu əşyanı və hüquqları girov qoymaq, özgənkiləşdirmək və ya vərəsəlik üzrə vermək hüququna malik deyildir.

Uzufrukt hər hansı konkret şəxsin xeyrinə ömürlük və ya müəyyən bir müddətə, özgənkiləşdirmək və vərəsəlik üzrə vermək hüququ olmadan, müəyyənləşdirilən şəxsi servitutlar sırasına daxildir. Uzufrukt ayrı –ayrı faydaların istisna olunması yolu ilə məhdudlaşdırıla bilər.

Uzufrukt həm pullu, həm də pulsuz ola bilər. Uzufruktun verilməsi üçün daşınar əşyalar və ya hüquqlarla bağlı olduğu halda onların uzufruktuara keçməsi, daşınmaz əşyalarla bağlı olduğu halda isə onların daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyatla alınması zəruri sayılır.

Mülki qanunvericilik uzufruktuarın və mülkiyyətçinin hüquqları və vəzifələri dairəsini də müəyyən etmişdir.

Uzufruktuara əşyaya sahiblik, ondan istifadə və əşyadan fayda götürmək hüququ verilir. O, həmçinin əşyanın idarə olunmasını təmin etməlidir. Uzufruktuar öz hüququnu həyata keçirərkən o, vicdanlı təsərrüfatçılıq qaydaları çərçivəsində davranmalıdır. Əşyanın normal aşınmasına görə uzufruktuar məsuliyyət daşımır. Ancaq uzufruktuar cari xərcləri ödəməyə, əşyanı təmir etməyə, habelə ona normal təsərrüfat qulluğu göstərməyə borcludur.

Mülkiyyətçinin razılığı olmadıqda uzufruktuar istifadənin məqsədini dəyişdirə bilməz.

Əgər uzufruktuar etməyə borclu olmadığı əlavə xərclər çəkmişdirsə qaytarma zamanı tapşırıqsız idarəçi kimi onların əvəzini tələb etmək hüququna malikdir. Mülkiyyətçi uzufraktuara onun yaratdığı qurğular üçün kompensasiya ödəməkdən imtina edərsə, uzufruktuar həmin qurğuları geri götürə bilər, lakin əşyanın əvvəlki vəziyyətini bərpa etməyə borcludur.

Uzufruktuar uzufruktun mövcud olduğu bütün dövr üçün əşyanı sığorta etdirməlidir.

Uzufraktuara torpaq sahəsinin təsərrüfat təyinatında mülkiyyətçi üçün mühüm zərərə səbəb ola biləcək dəyişikliklərə izin verilmir. Uzufruktuarın torpaq sahəsini əhəmiyyətli dərəcədə dəyişdirməsi də yolverilməzdir.

Qüvvədə olan mülki qanunvericilik uzufruktla yüklü edilmiş əşyanın mülkiyyətçisinin də hüquq və vəzifələrini müəyyənləşdirir. Belə ki, mülkiyyətçi əşyadan qanunsuz istifadəyə və yaxud təyinatından kənar istifadə olunmasına etiraz edə bilər. Uzufruktuar etiraza etinasızlıq göstərsə, mülkiyyətçi ona dəymiş ziyanın əvəzinin ödənilməsi barədə və ya uzufrukta xitam verilməsi üçün məhkəmədə iddia qaldıra bilər.

Bəzi hallarda mülkiyyətçi uzufruktuardan girov qoymasını tələb etmək hüququndan istifadə edir. Belə ki, qanunvericilikdə təsbit olunmuş müddəaya əsasən əgər mülkiyyətçi əşyasının təhlükədə olduğunu sübuta yetirərsə, uzufruktuardan girov edə bilər.

Uzufrukta müxtəlif əsaslara görə xitam verilir. Uzufruktur müəyyən edilmiş əşya tamamilə məhv olduqda, uzufruktun müddəti bitdikdə, uzufruktuar uzufruktan imtina etdikdə, uzufruktuarın ölümü ilə əlaqədar, habelə uzufruktuar hüquqi şəxsdirsə onun ləğvi ilə bağlı olaraq uzufrukt xitam olunur. Uzufruktun müddəti qurtarıqda uzufruktuar əşyanı mülkiyyətçiyə qaytarmalıdır.

Fəsil V. Azərbaycan Respublikasının torpaq bazarında əqdlər, bazarda yaranan hüquqların rəsmiləşdirilməsi qaydaları

5.1. Torpaqla bağlı əqdlərin ümumi xarakteristikası

Torpaq bazarı daşınmaz əmlak kimi torpağın və torpaq sahəsi üzərində hüquqların torpaq mülkiyyətçiləri və torpağın digər qanuni sahibləri arasında bölgüsü və dəyişdirilməsinin iqtisadi mexanizmidir. Torpaq sahəsi barəsində əqd (ərəbcədən tərcümədə-bağlama, qurma, tərtib etmə, təşkil etmə mənasındadır) qanunvericiliyin müəyyən etdiyi ümumi müddəalar çərçivəsində reallaşdırılmalıdır. Torpaq bazarı iştirakçıları əqd anlayışını, növlərini, formalarını bilməli və bu biliklərini düzgün tətbiq etməyi bacarmalıdır.

Torpaq bazarının əqdi dedikdə torpaq hüquq münasibətinin əmələ gəlməsinə, dəyişdirilməsinə və ya xitamına yönəldilmiş birtərəfli, ikitərəfli və ya çoxtərəfli iradə ifadəsi başa düşülür.

Torpaq bazarının əqdləri birtərəfli və müqavilə şəklində (ikitərəfli və ya çoxtərəfli) ola bilər. Mülki Məcəlləyə və ya tərəflərin razılaşmasına uyğun olaraq bağlanması üçün bir tərəfin iradə ifadəsinin zəruri və yetərli olduğu əqd birtərəfli əqd sayılır.

Müqavilə bağlanması üçün iki tərəfin razılaşdırılmış iradə ifadəsi (ikitərəfli əqd) və ya üç və ya daha çox tərəfin razılaşdırılmış iradə ifadəsi (çoxtərəfli əqd) zəruri hesab edilir.

Əqdlər bağlanmaqla vətəndaşlar, təşkilatlar hüquqlar əldə etmək və vəzifələr müəyyənləşdirməklə şəxsi, ictimai, maddi və mənəvi tələbatlarını ödəyirlər.

Torpaq bazarı əqdinin etibarlılığı üçün Azərbaycan Respublikasının Mülki və Torpaq Məcəlləsində müəyyən olunmuş formaya riayət edilməsi zəruri şərtlərdən sayılır. Əqdin formasının qanunvericilikdə müəyyənləşdirilmədiyi hallarda, tərəflər onu özləri müəyyən edə bilər.

Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi (maddə 329.2) əqdlərin şifahi və ya yazılı (sadə və ya notarial) formada bağlanmasını təsbit edir.

Şifahi bağlana bilən əqd o halda bağlanmış sayılır ki, şəxsin əqdi

bağlamaq iradəsi onun rəftarından məlum olur.

Susmaq bu Məcəllədə və ya tərəflərin razılaşmasında nəzərdə tutulan hallarda əqdi bağlamaq iradəsinin ifadəsi sayılır.

Yazılı əqd onun məzmununu ifadə edən və əqdi bağlayan şəxs və ya şəxslər və ya onların lazımınca vəkil etdikləri şəxslər tərəfindən imzalanmış sənədin tərtibi yolu ilə bağlanmalıdır.

Əqdlərin bağlanması zamanı mexaniki və ya başqa surətçixarma vasitələrinin köməyi ilə imzanın faksimilesindən, elektron imzadan və ya şəxsi imzanın başqa analoqundan istifadə edilməsinə tərəflərin razılaşmasında nəzərdə tutulan hallarda və qaydada yol verilir. Elektron imzadan istifadə etmə qaydaları qanunvericiliklə müəyyən edilir.

Əgər fiziki şəxs bədən qüsurlu, xəstəliyinə və ya savadsızlığına görə əqdi özü imzalaya bilmirsə, əqdi onun xahişi ilə başqa fiziki şəxs imzalaya bilər. Başqa fiziki şəxsin imzası əqdi bağlayanın özünün imza edə bilməməsinin səbəbləri göstərilməklə, notarius tərəfindən və ya bu cür notarial hərəkəti etməyə hüququ çatan digər vəzifəli şəxs tərəfindən təsdiqlənməlidir.

Əqdlərin elektron formada bağlanması ilə bağlı məsələlər elektron ticarət haqqında və elektron sənəd dövriyyəsinə dair Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyi ilə tənzimlənir.

Torpaq bazarının əqdləri müddəti on bir aydan az olan icarə və istifadə hüquqları istisna olmaqla, qanunvericilikdə müəyyən edilmiş qaydada daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində dövlət qeydiyyatına alınmalıdır.

Əgər tərəflərdən biri əqddən əmələ gələn hüququn dövlət qeydiyyatına alınmasından boyun qaçırırsa, onda qeydiyyat digər tərəfin ərizəsi ilə məhkəmənin qərarı əsasında həyata keçirilir.

Zərərin əvəzinin ödənilməsi ilə bağlı digər hüquqlar toxunulmaz qalır.

Əqddən əmələ gələn hüquqların dövlət qeydiyyatından əsassız boyun qaçıran tərəf bu hüquqların qeydiyyatının ləngiməsi nəticəsində dəyən zərərin əvəzini digər tərəfə ödəməlidir.

Torpaq bazarı əqdinin notarial qaydasında təsdiqlənməsi Mülki Məcəllənin tələblərinə uyğun olaraq təsbit olunmuş sənəddə notariusun və ya notarial hərəkətləri yerinə yetirməyə səlahiyyəti

çatan vəzifəli şəxsin təsdiqləyici qeyd etməsi yolu ilə icra edilir. Əqdin notarial təsdiqlənməsi qaydası «Notariat haqqında» Azərbaycan Respublikasının 26 noyabr 1999-cu il tarixli Qanunu ilə müəyyənləşdirilir.

Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsində müəyyənləşdirilmiş şərtləri pozmaqla bağlanmış əqd etibarsızdır. Etibarsız əqdlər mübahisə edilən əqdlər və ya əhəmiyyətsiz əqdlər ola bilər.

Əqd barəsində mübahisə edildikdə əqd bağlandığı andan etibarsızdır. Müqavilənin mübahisə edilməsi müqavilənin digər tərəfinə iradə ifadəsinin bildirilməsi yolu ilə həyata keçirilir. Digər tərəfə münasibətdə həyata keçirilmiş birtərəfli əqd həmin şəxsə qarşı mübahisə edilir.

Əhəmiyyətsiz əqd məhkəmə tərəfindən etibarsız sayılıb-sayılmamağından asılı olmayaraq özlüyündə etibarsız olan əqddir. Etibarsız əqd onun etibarsızlığı ilə bağlı nəticələr istisna olmaqla, hüquqi nəticələrə səbəb olmur. Bu cür əqd bağlandığı andan etibarsızdır.

Əqd etibarsız olduqda, əgər bu Məcəllədə onun etibarsızlığının ayrı nəticələri nəzərdə tutulmayıbsa, tərəflərdən hər biri əqd üzrə aldığıların hamısını digər tərəfə qaytarmağa, alınanları eyni ilə qaytarmaq mümkün olmadıqda isə (o cümlədən alınanlar əmlakdan istifadədə, görülmüş işdə və ya göstərilmiş xidmətdə ifadə olunduqda) onun dəyərini pulla ödəməlidir.

Hakimiyyətdən sui-istifadə, bir tərəfin nümayəndəsinin digər tərəflə pis niyyətlə razılığa gəlməsi nəticəsində bağlanmış əqd, habelə şəxsin ağır vəziyyətə düşməsi və digər tərəfin bundan istifadə etməsi nəticəsində həmin şəxsin özü üçün son dərəcə əlverişsiz şərtlərlə bağlamağa məcbur olduğu əqd (ağır şərtli əqd) zərərçəkən tərəfindən mübahisələndirilə bilər.

Uydurma əqd ona uyğun hüquqi nəticələr yaratmaq niyyəti olmadan yalnız görünüş üçün bağlanmış əqddir. Uydurma əqd əhəmiyyətsizdir.

Yalan əqd başqa əqdi pərdələmək məqsədi ilə bağlanan əqddir. Yalan əqd əhəmiyyətsizdir. Yalan əqdə onun mahiyyəti nəzərə alınmaqla, tərəflərin həmin əqdi bağlayarkən əslində nəzərdə

tutduqları əqdə aid olan qaydalar tətbiq edilir.

Qeyri-ciddiliyin seziləcəyi ümidi ilə qeyri-ciddi (zarafatla) edilmiş iradə ifadəsi etibarsızdır.

Qeyri-ciddi əqd nəticəsində digər tərəfə zərər dəydikdə, əgər digər tərəf əqdin qeyri-ciddiliyindən xəbərdar olmamışdırsa və xəbərdar ola bilməzdisə, zərərin əvəzi ödənilməlidir.

Psixi pozuntu nəticəsində fəaliyyət qabiliyyəti olmayan sayılmış fiziki şəxsin bağladığı əqd etibarsızdır. Belə əqdin tərəflərindən hər biri aldıqlarının hamısını digər tərəfə eyni ilə qaytarmalı, alınanları eyni ilə qaytarmaq mümkün olmadıqda isə onun dəyərini pulla ödəməlidir. Bundan başqa, əgər fəaliyyət qabiliyyətli tərəf digər tərəfin fəaliyyət qabiliyyəti olmadığını bilirdisə və ya bilməli idisə, ona dəymiş real zərərin əvəzini də ödəməlidir.

Psixi pozuntu nəticəsində fəaliyyət qabiliyyəti olmayan sayılmış fiziki şəxsin bağladığı əqd onun xeyrinə olduqda qəyyumunun razılığı ilə etibarlı sayıla bilər.

Spirtili içkilərdən və ya narkotik vasitələrdən sui-istifadə etməsi, habelə qumara qurşanması nəticəsində fəaliyyət qabiliyyəti məhkəmə tərəfindən məhdudlaşdırılmış fiziki şəxsin öz himayəçisindən razılıq almadan əmlaka dair sərəncam verilməsi barədə bağladığı əqd himayəçinin iddiası ilə məhkəmə tərəfindən etibarsız sayıla bilər.

Bu maddənin qaydaları fəaliyyət qabiliyyəti məhdudlaşdırılmış fiziki şəxsin müstəqil bağlamağa hüququ çatan xırda məişət əqdlərinə şamil edilmir.

Mülki Məcəllənin 29-cu maddəsində nəzərdə tutulmuş hallar istisna olmaqla, on dörd yaşı tamam olmamış yetkinlik yaşına çatmayanın (azyaşlının) bağladığı əqd etibarsızdır.

On dörd yaşından on səkkiz yaşınadək olan yetkinlik yaşına çatmayanın Mülki Məcəllənin tələblərinə görə valideynlərindən, övladlığa götürənlərdən və ya himayəçidən razılıq almasının tələb edildiyi hallarda onlardan razılıq almadan bağladığı əqd etibarsızdır.

Bu qaydalar Mülki Məcəllənin qaydalarına müvafiq surətdə tam fəaliyyət qabiliyyətli olmuş yetkinlik yaşına çatmayanların əqdlərinə şamil edilmir.

Fəaliyyət qabiliyyətli olsa da, əqd bağlandığı zaman öz hərəkətlərinin mənasını başa düşmədiyi və ya onlara rəhbərlik edə

bilmədiyi vəziyyətdə fiziki şəxsin bağladığı əqd onun özünün və ya əqd bağlanması nəticəsində hüquqları və ya qanunla qorunan mənafeləri pozulmuş digər şəxslərin iddiası ilə məhkəmə tərəfindən etibarsız sayıla bilər.

Sonradan fəaliyyət qabiliyyətli sayılmış fiziki şəxsin bağladığı əqd, əgər əqdin bağlandığı zaman fiziki şəxsin öz hərəkətlərinin mənasını başa düşmədiyi və ya onlara rəhbərlik edə bilmədiyi sübuta yetirilərsə, onun qəyyumunun iddiası ilə məhkəmə tərəfindən etibarsız sayıla bilər.

Şüurun itməsi və ya müvəqqəti psixi pozuntu zamanı edilmiş iradə ifadəsi etibarsız sayıla bilər.

Ruhi xəstə şəxsin iradə ifadəsi real şəraitin düzgün qavrayışına uyğun gəlmədikdə və şəxs məhkəmə tərəfindən fəaliyyət qabiliyyəti olmayan sayıldıqda iradə ifadəsi etibarsızdır.

Vacib əhəmiyyətli yanılmanın təsiri altında bağlanmış əqd belə yanılmanın təsiri altında hərəkət etmiş şəxs tərəfindən mübahisələndirilə bilər.

Vacib əhəmiyyətli yanılma aşağıdakı hallardır:

şəxs razılıq verdiyi əqdi deyil, başqa əqdi bağlamaq istəmişdir;
şəxs bağlamağı arzuladığı əqdin məzmunu barəsində səhv etmişdir;

tərəflərin vicdanlılıq prinsipini rəhbər tutmaqla əqdin əsası kimi nəzərdən keçirdikləri hallar mövcud deyildir.

Əqdin motivləri barəsində yanılma, onun razılaşma predmeti olduğu hallar istisna edilməklə, vacib əhəmiyyətə malik deyildir.

Kontragentin şəxsiyyəti barəsində yanılma yalnız o zaman vacib sayılır ki, əqdin bağlanması üçün kontragentin şəxsiyyəti və ya şəxsi keyfiyyətlərinin nəzərə alınması başlıca əsas olmuşdur.

Predmetin əsas xüsusiyyətləri barəsində yanılma yalnız o zaman vacib sayılır ki, predmetin dəyərinin müəyyənləşdirilməsi üçün əhəmiyyət kəsb edir.

Yazılı əqdlər bağlanarkən buraxılmış xırda səhvlər düzəlişə hüquq verir, lakin mübahisə etməyə hüquq vermir.

Vacib əhəmiyyətli yanılmanın təsiri altında bağlanmış əqdi mübahisələndirmiş tərəf yanılmanın digər tərəfin təqsiri üzündən əmələ gəldiyini sübuta yetirərsə, özünə dəymiş real zərərin əvəzini

ödəməyi digər tərəfdən tələb edə bilər. Bu, sübuta yetirilməsə, vacib əhəmiyyətli yanılmanın təsiri altında bağlanmış əqdi mübahisələndirmiş tərəf digər tərəfin tələbi ilə ona dəymiş real zərərin əvəzini ödəməyə, hətta yanılmanın yanılan tərəfdən asılı olmayan səbəblərdən əmələ gəlmiş hallarda da borcludur.

5.2. Torpaq sahələrinin alqı-satqısı

Torpaq sahəsinin dövriyyəsi, yəni torpaq sahəsinin bir mülkiyyət növündən digərinə keçməsi, torpaq sahəsi üzərində hüquqların torpaq münasibətləri subyektlərinin birindən digərinə keçməsi Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsində və Torpaq Məcəlləsində təsbit olunmuş qaydada müqavilələr və əqdlər bağlanması yolu ilə həyata keçirilir.

Torpaqların alqı-satqısı qarışıq hüquqi rejimə malikdir, çünki əqdlər eyni zamanda həm mülki hüquq normaları, həm də torpaq hüquq normaları ilə tənzimlənir. Belə ki, Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsində, «Torpaq islahatı haqqında», «Torpaq bazarı haqqında» qanunlarda və digər qanunlarda daşınmaz əşyaların bir növü olan torpaqların alqı-satqısı qaydalarını ehtiva edən normalar təsbit olunmuşdur.

Alqı-satqı müqaviləsi təsərrüfat dövriyyəsinə tətbiq edilən ən çox yayılmış müqavilə növlərindən sayılır.

Daşınmaz əşyaların, o cümlədən torpaq sahələrinin alqı-satqısı qaydalarına aid müddəalar Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 646-650-ci maddələrində təsbit olunmuşdur. Bu normativ aktın 646.1-ci maddəsi daşınmaz əşyaların alqı-satqısı müqaviləsi anlayışını müəyyən edir. Daşınmaz əşyaların alqı-satqısı müqaviləsinə görə satıcı torpaq sahəsini, evi, binanı, qurğunu, mənzili və ya digər daşınmaz əşyanı alıcının mülkiyyətinə verməyi öhdəsinə götürür.

Torpaq sahəsinin alqı-satqı müqaviləsinin hüquqi məqsədi torpaq sahəsini alıcının mülkiyyətinə keçirməkdən ibarətdir. Bu müqavilə əsasında satıcının torpaq sahəsi üzərində mülkiyyət hüququna xitam verilir, alıcı isə əksinə torpaq sahəsi üzərində mülkiyyət hüququ əldə edir. Belə bir qənaətə gəlmək olar ki, torpaq sahəsi üzərində mülkiyyət

hüququnun satıcıdan alıcıya keçirilməsi bu müqavilənin əsasını təşkil edir.

Torpaq sahəsinin alqı-satqısı müqaviləsində iki tərəf iştirak edir: satıcı və alıcı. Satıcı qismində torpaq bazarının bütün subyektləri - fiziki şəxslər, hüquqi şəxslər, dövlət və bələdiyyələr çıxış edə bilirlər.

Torpaq sahəsinin alqı-satqısı müqaviləsinin bağlanması satıcı kimi ən fəal iştirakçı vətəndaşlardır. Belə ki, vətəndaşlar bir çox hallarda öz mülkiyyətində olan torpaq sahələrini, mənzillərini, bağ evlərini alqı-satqı müqaviləsi əsasında özgəninkiləşdirirlər.

Ər-arvadın birinin torpaq sahəsi barədə sərəncam verməsi, o cümlədən satması bəzi xüsusiyyətlərə malikdir. Əgər ər (arvad) ümumi torpaq sahəsini satarsa bu halda arvadın (ərin) razılıq verməsi zəruridir. Arvadın (ərin) razılığı notariat qaydasında təsdiqlənməlidir. Arvadın (ərin) notariat qaydasında təsdiq edilmiş razılığı olmadıqda, o, əqdin həyata keçirildiyindən xəbər tutduğu və ya xəbər tutmaq imkanı olduğu gündən bir il ərzində həmin əqdin etibarsız sayılmasını tələb etmək hüququ vardır.

Birgə mülkiyyətdə olan torpaq sahəsinin satılması bütün mülkiyyətçilərin razılığı ilə həyata keçirilə bilər (AR Mülki Məcəlləsinin 222.2-ci maddəsi). Paylı mülkiyyətdə olan torpaq sahəsinin satılması üçün də bütün mülkiyyətçilərin razılaşması tələb olunur (Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi, maddə 215.5).

Torpaq sahəsinin alqı-satqı müqaviləsinin bağlanması zamanı alıcı qismində torpaq bazarının istənilən hər hansı bir subyektini çıxış edə bilər. Ancaq torpaq qanunvericiliyi müəyyən kateqoriyadan olan subyektlərin bu müqavilənin bağlanmasında alıcı kimi iştirakını məhdudlaşdırır. Belə ki, Azərbaycan Respublikası Torpaq Məcəlləsinin 86-cı maddəsinin 4-cü bəndində müəyyən edilir ki, əcnəbilərə və vətəndaşlığı olmayan şəxslərə, beynəlxalq birliklərə və təşkilatlara, habelə xarici dövlətlərə torpaqlar yalnız haqqı ödənilməklə istifadə və icarə hüququnda verilə bilər.

Alıcı və satıcı torpaq sahəsinin alqı-satqısı müqaviləsini bir qayda olaraq bilavasitə özləri bağlayırlar. Ancaq müqavilənin təmsilçi vasitəsilə bağlanmasına da qanun yol verir. Bu halda satıcı və ya alıcı və yaxud hər ikisi təmsilçi ilə tapşırıq müqaviləsi bağlayır, ona təmsil olunmaq üçün yazılı səlahiyyət, yəni etibarnamə verir. Torpaq bazarı

əqdlərinin bağlanması üçün etibarnamə notariat qaydasında təsdiqlənməlidir.

Torpaq sahəsinin alqı-satqısı müqaviləsinin predmeti aşağıdakı torpaq sahələri ola bilər:

- xüsusi mülkiyyətdə olan torpaqlar;
- bələdiyyələrin ehtiyat fondunun özəlləşdirilə bilən torpaqları;
- Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyi ilə ipoteka predmeti sayılan torpaq sahələri;

- özəlləşdirilən dövlət obyektlərinin yerləşdiyi torpaq sahələri.

Torpaq sahəsi dedikdə dövlət torpaq kadastrında və torpaq üzərində hüquqların dövlət qeydiyyatı sənədlərində sərhədləri, ölçüləri, coğrafi mövqeyi, hüquqi statusu, rejimi, təyinatı və digər göstəriciləri əks etdirilmiş yer səthinin bir hissəsi başa düşülür.

Bəzi torpaq sahələri alqı-satqı müqaviləsinin predmeti ola bilməz. Məsələn, ölkənin meşə fondu torpaqlarının özgəninkiləşdirilməsinə gətirən alqı-satqı qadağan edilir. Həmçinin xüsusi qorunan su obyektləri, yəni xüsusi elmi, tarixi, mədəni, estetik və təbiətqoruyucu əhəmiyyətli su obyektləri qanunla toxunulmaz elan edilir və bu səbəbdən də həmin obyektlər alqı-satqı müqaviləsi ilə özgəninkiləşdirilə bilməz. Azərbaycan Respublikasının Su Məcəlləsinin 74-cü maddəsi xüsusi qorunan su obyektlərinin aşağıda göstərilən kateqoriyalarını müəyyən etmişdir:

- Azərbaycan Respublikasının daxili sularının və Xəzər dənizinin (gölünün) Azərbaycan Respublikasına mənsub olan bölməsinin sularının sahələri;

- su bataqlıq yerləri;
- nadir təbiət landşaftına aid edilmiş sututarlar;
- su obyektlərinin mənbəyinin və mənsəbinin mühafizə zonaları;
- qiymətli balıq növlərinin kürütökmə və qışlama yerləri;
- meşələrlə, bitki və heyvanlar aləmi və digər xüsusi mühafizə olunan təbii ehtiyatlarla qırılmaz əlaqəsi olan su obyektləri.

Bu cür obyektlər bütövlükdə və daimi təsərrüfat dövriyyəsiindən çıxarılır.

Dövlətin müstəsna mülkiyyətində olan torpaq sahələrinin də satılması qadağandır. «Torpaq islahatı haqqında» Azərbaycan

Respublikası Qanununun 6-cı maddəsi dövlətin müstəsna mülkiyyətində olan torpaqları müəyyən edir. Lakin həmin torpaqların bələdiyyə və xüsusi mülkiyyətə verilməsi qanunla müəyyən edilir.

Torpaq sahələrinin alqı-satqısı müqaviləsinin formasına dair qayda Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 647-ci maddəsində öz əksini tapmışdır (bax: əlavə 2).

Həmin qaydaya əsasən torpaq sahələrinin alqı-satqısı haqqında müqavilə yazılı formada bağlandıqda və notariat orqanı tərəfindən təsdiqləndikdə etibarlı sayılır.

Tərəflərin imzaladığı və notariusun təsdiq etdiyi sənəd-müqavilə tərəflərin öhdəliklərini, hüquq və vəzifələrini ifadə edir. Ancaq müqavilənin qüvvəyə minməsi üçün onun notariat qaydasında təsdiqlənməsi kifayət deyildir. Torpaq sahəsi üzərində mülkiyyət hüququ alıcıya daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyatı alındığı andan keçir.

Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 647-ci maddəsi nəzərdə tutur ki, alqı-satqı müqaviləsinin notariat qaydasında təsdiqlənməsi və daşınmaz əmlakın (torpağın) dövlət reyestrində qeydə alınması xərclərini alıcı çəkir. Daşınmaz əmlakın (torpağın) alqı-satqısı ilə bağlı xərclər qanunvericiliklə müəyyənləşdirilmişdir. Belə ki, "Notariat haqqında" 26 noyabr 1999-cu il tarixli Qanunun 29-cu maddəsinə əsasən notariuslar və notariat hərəkətləri aparan şəxslər notariat hərəkətlərinin aparılmasına görə xidmət haqqı, 30-cu maddəsinə əsasən dövlət rüsumu alırlar. Xidmət haqqının və dövlət rüsumunun məbləği "Notariat haqqında" Qanuna edilən 1 və 2 sayılı əlavələrlə müəyyən edilir. Bu qanuna görə daşınmaz əşyaların (torpağın) alqı-satqı müqaviləsinin təsdiq edilməsi ilə bağlı iş yerindən kənarında notariat hərəkətləri aparmaq üçün getməli olarsa faktiki nəqliyyat xərclərini alıcı ödəməlidir.

Torpaq qanunvericiliyi bələdiyyə torpaqlarının və xüsusi mülkiyyətdə olan torpaqların alqı-satqısı xüsusiyyətlərini müəyyən edir. Belə ki, bələdiyyə torpaqlarının alqı-satqısı bir qayda olaraq ərazinin inkişaf planları, yerquruluşu, yaşayış məntəqələrinin baş planı və şəhərsalma sənədləri əsasında planlaşdırılır və müəyyən edilmiş qaydada yerli özünüidarə orqanları tərəfindən həyata keçirilir.

Bələdiyyənin ehtiyat fondunun bazar obyektinə aid olan torpaqları barədə alqı-satqı əqdləri yerli normativlərə uyğun olaraq aşkarlıq şəraitində bağlanılır.

Qanun müəyyən edir ki, xüsusi şəhərsalma əhəmiyyətinə malik olan bələdiyyə torpaqları layihələrlə birlikdə və yaxud layihələrsiz bir qayda olaraq torpaq hərracları və ya müsabiqələri keçirilməsi yolu ilə satılır. Eyni qayda ərazi planlaşdırılması əsasında yaşayış məntəqəsinin infrastrukturunu sahələrinin yaradılması nəzərdə tutulan torpaqlara da şamil edilir. Bu qisimdən olan torpaqların, habelə onlardan istifadə və onların üzərində icarə hüquqlarının alqı-satqısı da torpaq hərracları və müsabiqələri vasitəsi ilə həyata keçirilir.

Bələdiyyələrin kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaq sahələrinin, onlar üzərində istifadə və icarə hüquqlarının, habelə kənd təsərrüfatına azyararlı və yararsız torpaqların kənd təsərrüfatı dövryyəsinə cəlb edilməsi məqsədilə satın alınması zamanı həmin torpaqların əvvəlki istifadəçilərinə, icarəçilərinə, habelə satışa çıxarılan sahələrlə həmsərhəd olan kənd təsərrüfatı istehsalçılarna üstünlük verilməlidir. Əgər bu torpaq sahələrinə tələb təklifi üstələyərsə satış hərrac və müsabiqə yolu ilə həyata keçirilməlidir.

5.3. Torpaq sahələrinin torpaq hərracları və müsabiqələrində alqı-satqısı

Torpaqların və onların üzərində istifadə və icarə hüquqlarının açıq, yaxud qapalı hərrac və müsabiqə yolu ilə alqı-satqısı Azərbaycan Respublikasının müvafiq qanunvericilik aktları ilə tənzimlənir. Torpaq hərrac və müsabiqələrinin keçirilməsinin əsas məqsədi ölkənin torpaq bazarını inkişaf etdirməklə torpaqların dövryyəsinin səmərəliliyinin yüksəldilməsindən, hüquqi və fiziki şəxslər arasında sağlam rəqabətin təmin olunmasından ibarətdir.

Torpaq sahələri torpaq hərraclarına və müsabiqələrinə qanunla müəyyən edilən qaydada satıcılar, yəni torpaq mülkiyyətçiləri və girovsaxlayanlar tərəfindən çıxarılır.

Bir qayda olaraq torpaq sahələrinin satıcıları ilə torpaq hərraclarının və müsabiqələrinin təşkilatçıları arasında hərrac (müsabiqə) müqaviləsi bağlanmalıdır. Həmin müqavilənin

məzmununu müəyyən edərkən tərəflər aşağıdakı şərtlər barəsində razılığa gəlməlidirlər:

- hərraca (müsabiqəyə) çıxarılan torpaq sahəsinin xarakteristikası və torpaq mülkiyyətçisinin mülkiyyət hüququnu təsdiq edən sənədlərin siyahısı;

- hərracın (müsabiqənin) növü, onun keçirilmə tarixi və vaxtı;

- tərəflərin qarşılıqlı öhdəlikləri, müqavilə şərtlərinin pozulmasına görə məsuliyyəti;

- hərrac təşkilatçılarının mükafatlandırılması və satıcılarla hesablaşmaların aparılması qaydaları;

- müqavilənin qüvvədəolma müddəti və qanunvericiliklə müəyyən olunmuş digər şərtlər.

Auksion və müsabiqə təşkilatçılarının mükafatının həcmi torpaq sahəsinin satış qiymətinin 5 faizindən artıq olmamalıdır.

Hərraca çıxarılan torpaq sahəsinin ilkin qiyməti mövcud bazar məzənnəsinə uyğun, ancaq torpağın normativ qiymətindən az olmayaraq müəyyənləşdirilir. Torpağın normativ qiyməti dedikdə torpaq sahəsinin təbii və iqtisadi potensialına ekvivalent götürülən dəyər göstəricisi başa düşülür.

Satışa çıxarılan bələdiyyə torpaqlarının qiymətinin formalaşmasının şərtləri Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabinetinin “Özəlləşdirilən dövlət müəssisə və obyektlərinin yerləşdiyi torpaq sahələrinin normativ qiyməti haqında Əsasnamənin təsdiq edilməsi barədə” 27 aprel 1998-ci il tarixli 93 sayılı Qərarına əsasən müəyyənləşdirilir. Sözügedən “Əsasnamə”nin 6-cı bəndinə əsasən sərbəst torpaq sahələrinin (məsələn, bələdiyyə mülkiyyətində olub satışı qadağan edilməyən torpaq sahələrinin) normativ qiymətləri müəyyən edilərkən də göstərilən norma və əmsallardan istifadə olunur.

Müasir qanunvericilikdə torpaq sahələrinin normativ qiymətini müəyyən etmək üçün Bakı şəhəri və onun ətrafındakı torpaq sahələri 12 zonaya, Sumqayıt və Gəncə şəhərləri 6 zonaya, Naxçıvan, Əli-Bayramlı, Mingəçevir, Lənkəran, Yevlax və Şəki şəhərləri 4 zonaya, Naftalan, Şamaxı, Qazax, Şəmkir, Salyan, Cəlilabad, Quba, Xaçmaz, Zaqatala və Göyçay şəhərləri 3 zonaya, digər rayon mərkəzləri isə 2 zonaya bölünmüşdür. Torpağın normativ qiymətləri

müəyyənləşdirilərkən müvafiq zona əmsalları tətbiq edilir. Torpağın normativ qiymətinin hesablanmasında istifadə olunan tariflər inflyasiyanın səviyyəsinə uyğun olaraq indeksləşdirilir və AR-in Nazirlər Kabineti tərəfindən təsdiq edilir.

Misal: Bakı şəhərinin I zonasında 200m²-lik (0,02 ha) bələdiyyənin mülkiyyətində olan özəlləşdirilən torpaq sahəsinin normativ qiyməti (0,80x7,6x200) 1216 manat, II zonasında (0,80x7x200) 1120 manat və s. təşkil edəcəkdir.

Torpaq hərracları və müsabiqələri açıq və qapalı ola bilər. Açıq torpaq auksionunda və açıq müsabiqədə istənilən hüquqi və fiziki şəxs iştirak edə bilər. Qapalı torpaq hərracında və qapalı müsabiqədə yalnız bu məqsəd üçün dəvət olunan şəxslər iştirak edə bilərlər.

Qüvvədə olan qanunvericilik aktlarına əsasən təşkilatçı hərracın keçirilməsini onun keçirilməsinə ən gec 30 gün qalmış bildirməlidir. Təşkilatçının bildirişində hərracın vaxtı, yeri və forması, onun predmeti və keçirilmə qaydası, o cümlədən hərracda iştirakın rəsmiləşdirilməsi, hərracı udan şəxsin müəyyənləşdirilməsi, habelə torpaq sahəsinin başlanğıc qiyməti haqqında məlumatlar əks etdirilməlidir. Bildiriş kütləvi informasiya vasitələrində dərc olunur.

Hərrac keçirilərkən ən yüksək qiymət təklif etmiş şəxs auksionda hərracı udmuş sayılır.

“Bələdiyyə torpaqlarının torpaq hərracları və ya müsabiqələri vasitəsilə verilməsinin tənzimlənməsi məqsədilə Azərbaycan Respublikasının bəzi qanunvericilik aktlarına dəyişikliklər və əlavələr edilməsi barədə Azərbaycan Respublikasının Qanunu” bəzi istisnalarla bələdiyyə torpaqları üzərində mülkiyyət hüququnun yalnız torpaq hərracları və ya müsabiqələri yolu ilə əldə edilməsini müəyyənləşdirir.

Bu “Qanun”da aşağıdakı yeni hüquqi tələblər öz əksini tapmışdır:

- Bələdiyyənin ərazisində daimi yaşayan və eyni zamanda ən azı beş il müddətində yaşayış yeri üzrə qeydiyyatda olan Azərbaycan Respublikası vətəndaşlarının mülkiyyətinə fərdi yaşayış evinin tikintisi üçün torpağın ayrılması istisna olmaqla, digər hallarda bələdiyyə torpaqları üzərində mülkiyyət hüququ yalnız açıq torpaq hərracları və ya müsabiqələri vasitəsilə əldə edilə bilər.

- Dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaqların hərracları və ya müsabiqələr vasitəsilə icarəyə verilməsini qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada müvafiq icra hakimiyyəti orqanı təşkil edir.

- Kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqlara təklif tələbi üstələdiyi hallarda dövlət mülkiyyətində olan torpaq üçün icarə haqqı, hərəca (müsabiqəyə) çıxarılan dövlət və ya bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaqlar üçün isə torpağın icarə haqqının ilkin qiyməti güzəştli müəyyən edilə bilər.

- Bələdiyyə torpaqlarının mülkiyyətə (icarəyə) verilməsi məqsədilə torpaq hərracları və ya müsabiqələrinin keçirilməsi zamanı bərabər təkliflər irəli sürüldükdə aşağıdakı şəxslərə üstünlük verilir:

- bu torpağın əvvəlki istifadəçilərinə və ya icarəçilərinə;

- Azərbaycan Respublikasının ərazi bütövlüyü uğrunda aparılan döyüşlərdə əlil olmuş şəxslərə və həlak olanların ailələrinə;

- yaşına, xəstəliyinə, ştatların ixtisarına, ailə vəziyyətinə görə həqiqi hərbi xidmətdən ehtiyata və ya istefaya buraxılmış, 20 təqvim ili və daha çox xidmət etmiş hərbi qulluqçulara (müddətli həqiqi hərbi xidmət hərbi qulluqçularından başqa);

- sərhəyanı və dağlıq ərazilərdə yaşayan, daimi yaşamaq üçün həmin ərazilərə köçən, təsərrüfatla məşğul olmaq istəyən gənclərə;

- müvafiq ərazidə müvəqqəti məskunlaşmış məcburi köçkünlərə;

- müvafiq bələdiyyənin ərazisində daimi yaşayan və eyni zamanda ən azı beş il müddətində yaşayış yeri üzrə qeydiyyatda olan Azərbaycan Respublikasının vətəndaşlarına.

- Fərdi yaşayış evinin tikintisi üçün bələdiyyə tərəfindən bilavasitə satılmış torpaq sahələrinə dair alqı-satqı aktı tərtib edilir.

- Hərrac və ya müsabiqənin qalibi və satıcı (mülkiyyətçi və ya girovsaxlayan) arasında müvafiq müqavilə bağlanılır.

- Torpaq sahəsinin bələdiyyə mülkiyyətində olan müəssisə, idarə və təşkilatların istifadəsinə və ya fərdi yaşayış evinin tikintisi üçün Azərbaycan Respublikası vətəndaşınının mülkiyyətinə verilməsi barədə, habelə hüquqi və fiziki şəxslərin mülkiyyətinə (icarəsinə) verilməsi məqsədilə hərracın (müsabiqənin) keçirilməsi barədə bələdiyyənin qərarı sahənin xüsusiyyətinə və torpağın ayrılma məqsədinə, mövcud texniki normalara, habelə yerquruluşu və şəhərsalma sənədlərinə

uyğun olaraq müvafiq icra hakimiyyəti orqanlarının rəyi alındıqdan sonra qəbul edilir.

- Fərdi yaşayış evinin tikintisi üçün ayrılan torpağın hər 0,01 hektarının qiyməti şəhərlərin və rayon mərkəzlərinin müvafiq zonasında və ya müvafiq kadastr qiymət rayonuna daxil olan inzibati rayonda son torpaq hərracı və ya müsabiqəsi vasitəsilə satılan torpağın hər 0,01 hektarına görə ödənilən qiymətdən az ola bilməz.

- Kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqlara təklif tələbi üstələdiyi hallarda dövlət mülkiyyətində olan torpaq üçün icarə haqqı, hərraca (müsabiqəyə) çıxarılan dövlət və ya bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaqlar üçün isə torpağın icarə haqqının ilkin qiyməti (qiyməti) güzəştli müəyyən edilə bilər.

- Bələdiyyə hərraca və ya müsabiqəyə çıxarılan torpaq sahəsi üzərində onun mülkiyyət hüququ qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyatla alındıqdan sonra hərrac və ya müsabiqənin keçirilməsi barədə qərar qəbul edərək, həmin qərarın bir nüsxəsini daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindən çıxarış, daşınmaz əmlakın kadastr xəritəsindən çıxarış və qeydiyyatla alınmış hüquqların məhdudlaşdırılmasına (yüklülüyünə) dair arayış ilə birlikdə hərracı (müsabiqəni) təşkil etmək üçün müvafiq icra hakimiyyəti orqanına göndərir.

- Mülkiyyətinə fərdi yaşayış evinin tikintisi üçün torpaq sahəsi verilmiş vətəndaşa ikinci dəfə həmin məqsədlə torpaq sahəsi yalnız beş ildən sonra satıla bilər.

- Bu qanun qüvvəyə minənədək hüquqi və fiziki şəxslərin istifadəsinə verilmiş bələdiyyə torpaqları üzərində istifadə müddəti bitdikdən sonra, həmin torpaqlar yalnız açıq torpaq hərracı və ya müsabiqəsi vasitəsilə icarəyə verilə bilər.

5.4. Torpaq sahəsinin nizamnamə (pay) fonduna verilməsi

Torpaq sahələrinin mülkiyyətçiləri olan vətəndaşlar və hüquqi şəxslər torpaq sahəsini və ya onun bir hissəsini üzvlük haqqı kimi səhmdar cəmiyyətlərinin, təsərrüfat ortaqlıqlarının, kooperativlərin nizamnamə (pay) fonduna mülkiyyət və istifadə hüququ formalarında verə bilərlər.

Dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaq sahələrinin nizamnamə fonduna verilməsi yalnız istifadə hüququ əsasında mümkündür. Belə ki, torpaq istifadəçiləri həmin sahələrin mülkiyyətçilərinin razılığı ilə torpaqdan istifadə hüququnu nizamnamə (pay) fonduna yalnız müvəqqəti verə bilirlər.

Dövlət mülkiyyətində olan torpaq sahələrinin hüquqi şəxslərin nizamnamə (pay) fonduna verilməsi və istifadəsi xüsusi qaydalarla tənzimlənir.

Dövlət mülkiyyətində olan torpaqların istifadəçiləri torpağı hüquqi şəxslərin nizamnamə fonduna vermək hüququna malikdirlər. Hüquqi şəxslərin nizamnamə (pay) fonduna dövlət mülkiyyəti torpaqlarının verilməsi məqsədli və müddətli xarakter daşıyır. Torpaq istifadəçiləri daimi istifadəsindəki dövlət mülkiyyətində olan torpaq sahələrini hüquqi şəxslərin nizamnamə fonduna pay şəklində verdikdə bu barədə tərəflər arasında müqavilə bağlanır.

Dövlət mülkiyyətində olan torpaq sahəsi hüquqi şəxslərin nizamnamə (pay) fonduna yalnız istifadə hüququ əsasında verilə bilər. Hüquqi şəxslərin nizamnamə (pay) fonduna verilmiş dövlət fondu torpaqlarının təyinatı üzrə istifadə olunmasına nəzarət funksiyasının həyata keçirilməsi Azərbaycan Respublikasının Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsinə və onun şəhər (rayon) şöbələrinə həvalə olunmuşdur.

Hüquqi şəxslərin nizamnamə (pay) fonduna verilmiş sahəsi üzərindəki hüquqların qiyməti (dəyəri) tərəflər arasında bağlanmış müqavilə ilə bazar tənzimlənməsinə uyğun müəyyənləşdirilir.

Qüvvədə olan qanunvericilik aktlarına əsasən dövlət mülkiyyətindəki torpaqlar hüquqi şəxslərin nizamnamə (pay) fonduna verildikdən onun təyinatının dəyişdirilməsi qadağan edilir və yalnız müqavilədə razılaşdırılmış şərtlər çərçivəsində istifadə oluna bilər. Hüquqi şəxslərin nizamnamə (pay) fonduna verilmiş dövlət fondu torpaqlarından təyinatı üzrə istifadə olunmadıqda onların Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsinin müəyyən etdiyi qaydada geri alınması nəzərdə tutulur.

Hüquqi şəxslərin nizamnamə (pay) fonduna verilən dövlət mülkiyyətində olan torpaq sahələrinin vergisi Azərbaycan Respublikasının vergi qanunvericiliyi ilə müəyyənləşdirilir.

Qeyd etmək lazımdır ki, hüquqi şəxslərin nizamnamə (pay) fonduna verilmiş torpaq sahəsinin qiyməti iştirakçının nizamnamə fondunda payını müəyyən edir və bu halda bir meyar kimi dövlət fondu torpaqlarının normativ qiymətindən istifadə olunur.

5.5. Torpaq sahəsinin ipotekası

Azərbaycan Respublikasının mülki qanunvericiliyi öhdəliklərin icrasının təmin olunması üsullarını müəyyən etmişdir. Bu üsullar əsasən aşağıdakılardan ibarətdir: ipoteka, dəbbə pulu, borclunun əmlakının saxlanması, zəminlik, beh və digərləri.

Torpaq sahələrinin ipotekası öhdəliklərin icrasının ən təsirli və səmərəli üsullarından hesab olunur. İpoteka torpaq bazarı əqdlərindən biri olmaqla öhdəliyin icrasının təmin edilməsi üsulundan ibarətdir. İpoteka müqaviləsinə əsasən ipotekasaxlayan borclu öz öhdəliklərini icra etmədiyi halda ipoteka qoyulmuş torpaq sahəsi hesabına tələblərini ödəmək hüququ əldə edir.

İpoteka haqqında müqavilə üzrə hüquqi və fiziki şəxslərin mülkiyyətində olan torpaq sahələri ipoteka predmeti ola bilər. Azərbaycan Respublikasının torpaq qanunvericiliyi ipoteka predmeti ola bilməyən dövlət və bələdiyyə fondu torpaqlarını da müəyyən edir. Belə ki, Torpaq Məcəlləsinin 89-cu maddəsinin 2-ci bəndində nəzərdə tutulmuş qaydada yaşayış məntəqələrində ümumi istifadədə olan torpaqların, o cümlədən şəhərsalma qaydalarına uyğun olaraq binalar və tikililər ucaldılmasına yol verilməyən şəhər torpaqlarının, habelə xüsusi istifadə şəraitinə malik zonalardakı sahələrin tərkibindən dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaqların ipotekasına yol verilmir. Göstərilən torpaqlar istisna olmaqla, dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində olan başqa torpaq sahələri və bu sahələr üzərində istifadə və icarə hüquqlarının ipotekası qadağan edilmir.

Torpaq sahələrinin ipotekası ilə bağlı münasibətlər mülki qanunvericilik normalarının, «İpoteka haqqında» 5 aprel 2005-ci il tarixli AR Qanununun, «Torpaq bazarı» haqqında AR Qanununun, Torpaq Məcəlləsinin tətbiqi ilə tənzimlənir.

Kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqların ipotekasının xüsusiyyəti ondan ibarətdir ki, bu torpaqlar yalnız bilavasitə kənd təsərrüfatı

məhsulları istehsalı ilə əlaqədar olan öhdəliklərin təmin edilməsi məqsədi üçün ipoteka predmeti ola bilər.

Əgər tikililər, qurğular və yaxud müəssisələr girov qoyulursa, bu halda ipotekasaxlayan həmin obyektlərin normal fəaliyyəti üçün zəruri olan ölçüdə torpaq sahəsinin də ipotekasını tələb etmək hüququna da malikdir.

Torpaq qanunvericiliyinə əsasən torpaq sahəsinin ölçüləri və müvafiq kateqoriyalı torpaqların təyinatı nəzərə alınmaqla onun müstəqil sahə kimi istifadəsi mümkün olmayan bir hissəsinin ipotekası qadağan edilir. Torpaq sahəsinin bir hissəsinin ipotekası nəzərdə tutulursa, həmin hissənin sərhədləri ipotekadan öncə müəyyənləşdirilməlidir.

İpoteka predmeti olan torpaq sahəsinin xarici fiziki və hüquqi şəxslərə satılması qanunla qadağan edilir.

“İpoteka haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun 55.3. maddəsində nəzərdə tutulur ki, ipoteka predmeti olan kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqların açıq bazarda satışı zamanı kənd təsərrüfatı fəaliyyəti ilə məşğul olan şəxslərə, belə şəxslər arasında isə qonşu torpaq sahələrinə sahib olan şəxslərə həmin sahəni əlmaqda eyni alqı-satqı şərtlərini təklif etmiş şəxslər arasında üstünlük verilir.

5.6. Torpaq sahəsinin dəyişdirilməsi

Torpaq sahəsinin dəyişdirilməsi torpaq bazarı əqdlərindən biridir. Mülkü Məcəllənin 662-665-ci maddələri dəyişdirmə müqaviləsi barədə ümumi müddəalar təsbit edir. Bu müqaviləyə görə tərəflərdən hər biri başqa tərəfin mülkiyyətinə bir əşyanın müqabilində digər əşyanı verməyi öhdəsinə götürür.

Vətəndaşların və hüquqi şəxslərin xüsusi mülkiyyətində olan torpaq sahələri Azərbaycan Respublikasının Mülkü Məcəlləsinə uyğun olaraq hər hansı bir nisbətdə bir-biri ilə dəyişdirilə bilər.

Torpaq sahəsinin dəyişdirilməsi müqaviləsində alqı-satqı haqqında göstərişlər müvafiq surətdə tətbiq olunur (bax: əlavə 3).

Dəyişdirmə müqaviləsi üzrə münasibətlərin hər bir iştirakçısı digər tərəfə verəcəyini vəd etdiyi torpaq sahəsinin satıcısı və aldığı torpaq sahəsinin alıcısı hesab edilir.

Torpaq sahəsinin dəyişdirilməsi barədə əqdi alqı-satqı müqaviləsindən fərqləndirən əsas əlamət budur ki, sahə üçün ödəniş qismində pul məbləği deyil, torpaq sahəsi istifadə olunur.

Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsinin 90-cı maddəsinin 2-ci bəndi müəyyən edir ki, dövlət və ya bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaq sahələrindən istifadə və ya icarə hüquqları əsasında istifadə edənlər müvafiq icra hakimiyyəti orqanının və ya bələdiyyənin razılığı ilə həmin torpaq sahələrini başqalarının həmin ərazidəki istifadə və ya icarə hüququnda olan torpaq sahələri ilə dəyişdirə bilərlər.

Torpaq sahələrinin dəyişdirilməsi nəticəsində kənd təsərrüfatı müəssisələrinin ərazilərinin strukturu pozulmamalı, torpaqdan istifadə sistemində çatışmazlıqlar (adda-buddalıq, səpələnmə və s.) yaradılmamalıdır. Buna görə də torpaq sahələrinin dəyişdirilməsi onların dəyişdirilməsinə razılıq vermiş yerli icra hakimiyyəti orqanında və ya bələdiyyədə həyata keçirilməlidir.

Mülki Məcəllə ilə müəyyənləşdirilmişdir ki, bir qayda olaraq dəyişdirilməli malların qiymətləri bərabər sayılır. Beləliklə, dəyişdirmə müqaviləsi üzrə dəyişdirilən malların həqiqi qiymətlərindən asılı olmayaraq, onların bərabərqiymətlik prezumpsiyası müəyyən edilmişdir. Bu onunla izah olunur ki, dəyişdirmə müqaviləsinin tərəfləri üçün adətən dəyişdirilən malların həqiqi dəyəri deyil, onların dəyişdirmə nəticəsində əldə etdikləri malların öz ehtiyaclarına tam və əlverişli şərtlərlə təmin edəcəkləri keyfiyyətləri daha vacibdir. Beləliklə, bu halda dəyişdirilən malların satış qiyməti deyil, onların mal dəyişdirənlərin ehtiyacları üçün yararlılıq əmsalı nəzərə alınır. Konkret olaraq torpaqların dəyişdirilməsi zamanı torpaqların şərti sahələrinin bərabərliyi müddəası qəbul edilməlidir.

Misal: fərz edək ki, fermerlər A.Ə.Cavadov və İ.B.Xəlilovun xüsusi mülkiyyətində olan 100 ha-lıq və 200 ha-lıq torpaq sahələrindəki məkan yerləşmələrindəki çatışmazlıqların aradan qaldırılması üçün A.Ə.Cavadovun torpaq massivindən 20 ha İ.B.Xəlilova verilməlidir. Verilən bu sahə 70 ballıdır. Bunun müqabilində İ.B.Xəlilovun 75 ballı keyfiyyətə malik mülkiyyətində olan sahədən veriləcək massivin miqdarını müəyyənləşdirmək üçün

$S_1 \times B_1 = S_2 \times B_2$ düsturundan istifadə etmək lazımdır, yəni dəyişdirilən şərti sahələr eyni olmalıdır.

Onda 70 ballı 20 ha sahənin müqabilində İ.B.Xəlilovdan $20 \times 70 = S_2 \times 75$; $S_2 = (20 \times 70) : 75 = 18,67$ ha alınmalıdır ki, dəyişdirilən sahələr hər ikisinin ehtiyacları üçün yararlılıq əmsalına görə bərabər olsun.

Qeyd etmək lazımdır ki, torpaq dəyişmələri digər şərtlərlə də baş tuta bilər: eyni keyfiyyətli və eyni sahəli torpaqların dəyişməsi ilə; keyfiyyətə və sahəyə müxtəlif olan torpaqların dəyişməsi ilə. Təbii ki, sonuncu halda borclu öz borcunu başqa yolla, məsələn, pulla ödəyə bilər.

Torpaq sahələrinin dəyişdirilməsinə razılıq verilməsindən və onların dəyişdirilməsinin qeydiyyatı alınmasından qeyri-qanuni və əsassız imtinadan məhkəməyə şikayət edilə bilər.

Torpaq sahəsinin dəyişdirilməsi yolu ilə əldə edilmiş torpaq sahəsi üzərində onun məqsədli təyinatından irəli gələn hüquqlar və vəzifələr yeni alıcıya keçir, ancaq köhnə sahibinin öhdəlikləri yeni alıcıya şamil olunmur. Məsələn, əgər əvvəlki mülkiyyətçi həmin sahədə zərərvericilərlə mübarizə aparmalı idisə və sahədə irriqasiya işlərinin yerinə yetirilməsi üçün meliorasiya təşkilatına böyük məbləğdə borcludursa, bu halda yeni alıcıya yalnız zərərvericilərlə mübarizə aparmaq vəzifəsi keçir, əvvəlki mülkiyyətçinin borcları isə keçmir.

5.7. Torpaq sahəsinin bağışlanması

Torpaq sahəsinin bağışlanması aktı mülkiyyət hüququnun əvəzsiz başqa şəxsə ötürülməsi kimi bağışlama müqaviləsi əsasında həyata keçirilir (bax: əlavə 4).

Bağışlama müqaviləsinə görə bir tərəf (hədiyyəverən) torpaq sahəsinə digər tərəfin (hədiyyəəalanın) mülkiyyətinə əvəzsiz olaraq verir və ya verməyi öhdəsinə götürür. Bu cür bağışlama hədiyyəəalan tərəfindən heç bir cavab xidməti ilə şərtləndirilməməlidir. Əgər qarşı tərəf (hədiyyəəalan) hər hansı bir əvəz ödəməlidirsə, müqavilədə belə bir öhdəlik müəyyən edilərsə, həmin müqavilə bağışlama müqaviləsi sayılmır.

Torpaq sahəsi üzərində mülkiyyət hüququnu əvəzsiz kiməsə vermək və ya əmlak öhdəliyindən azad etmək (hədiyyə etmək) vədi bağışlama müqaviləsi hesab olunur və əgər tələb olunan qaydada yerinə yetirilmişdirsə və niyyət açıq ifadə edilmişdirsə, vədəverənin konkret şəxsə torpaq sahəsi üzərində hüququnu gələcəkdə əvəzsiz vermək və ya onu əmlak öhdəliyindən azad etmək vəzifəsini müəyyən edir.

Konkret predmetin göstərilməməyi ilə bütün öz əmlakını və ya bütün öz əmlakının bir hissəsini hədiyyə etmək vədi etibarsızdır. Habelə torpaq sahəsinin hədiyyəverənin ölümündən sonra verilməsini nəzərdə tutan bağışlama müqaviləsi də etibarsızdır (bu halda mülki qanunvericiliyin vərəsəlik haqqında müddəaları tətbiq olunur).

Torpaq mülkiyyətçisi Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsində nəzərdə tutulmuş qaydada bağışlama müqaviləsi üzrə torpaq sahəsini və ya onun bir hissəsini əvəzsiz olaraq Azərbaycan Respublikasının hüquqi və fiziki şəxsinin, habelə dövlətin, yaxud bələdiyyənin mülkiyyətinə vermək hüququna malikdir. Torpaq Məcəlləsinin 91-ci maddəsinin 2-ci bəndinə əsasən dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaq sahələrinin bağışlanması qadağandır. Bu torpaqlar üzərində istifadə və icarə hüquqlarının bağışlanmasına qanunvericilikdə müəyyən edilmiş qaydada yol verilir.

Bağışlama müqaviləsinin bağlanması iştirakçı olan hədiyyəverən yalnız vəzifə daşıyır (torpaq sahəsini əvəzsiz olaraq vermək vəzifəsini), hədiyyəalanın isə tələb etmək hüququ vardır. Buradan belə bir qənaətə gəlmək olar ki, torpaq sahəsinin bağışlanması müqaviləsi birtərəfli müqavilədir, ona görə ki, tərəflərdən biri yalnız vəzifə daşıyır, digər tərəf isə yalnız tələb etmək hüququna malikdir.

Ancaq, bəzən torpaq sahəsinin bağışlanması müqaviləsi ikitərəfli ola bilər. Torpaq sahəsini bağışlayan hədiyyənin verilməsini müəyyən şərtlərin və öhdəliklərin yerinə yetirilməsindən asılı olaraq edə bilər. Belə halda hədiyyəalan həm tələb etmək hüququna malik olur, həm də müqavilədə müəyyən olunmuş vəzifəni daşıyır. Məsələn, fermer mal-qaranı otarmaq və ot biçmək hüququnu (servitut) özündə saxlamaq şərti ilə torpaq sahəsini başqa bir şəxsə bağışlayır. Göstərilən halda da müqavilə əvəzsiz sayılır, çünki hədiyyəalanın ona həvalə edilmiş və

hədiyyəverənin xeyrinə olan öhdəliyinin yerinə yetirilməsi torpaq sahəsinin hədiyyə verilməsi müqabilində alınan qarşılıqlı əvəz deyildir, yalnız bağışlamanın həyata keçirilməsi üçün əsas olan şərtidir.

Hədiyyəalan ona torpaq sahəsi verilənə qədər hədiyyədən imtina edə bilər. Bu halda bağışlama müqaviləsi ləğv edilmiş sayılır. Müqavilə yazılı formada bağlandığı üçün hədiyyədən imtina da yazılı olmalıdır. Əgər bağışlama müqaviləsi qeydiyyatata alınmışdırsa, hədiyyədən imtina da dövlət qeydiyyatına alınmalıdır.

Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 671-ci maddəsi nəzərdə tutur ki, hədiyyəverən hədiyyəalanın ondan qabaq ölməsi halı üçün bağışlanmış əşyanın restitusiyası hüququnu özündə saxlaya bilər. Torpaq sahələri və ya onlara əşya hüquqları bağışlanarkən bu cür restitusiya hüququ daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qabaqcadan qeydə alınmalıdır.

“Restitusiya” latın mənşəli “restitutio” sözündəndir və bərpa mənasını verir. Mülki hüquq anlayışında restitusiya mülki hüquq münasibətləri iştirakçılarının öz əvvəlki vəziyyətlərinə qaytarılması, onların münasibətlərə girənə qədər olan vəziyyətinin bərpası mənasını ehtiva edir. Mülki Məcəllənin 671-ci maddəsinə əsasən hədiyyəverən bağışlama yolu ilə konkret bir şəxsi zənginləşdirmək istədikdə və hədiyyənin hədiyyəalandan başqa digər şəxsə, məsələn, onun vərəsələrinə keçməsinə istəmirsə, hədiyyəalan öldükdə özündə saxlamış olduğu restitusiya hüququna əsasən bağışlama predmetinin ona qaytarılmasını tələb edə bilər.

Aşağıdakı hallarda hədiyyəverən torpaq sahəsini bağışlamaqdan imtina etmək hüququna malikdir:

- hədiyyəalan hədiyyəverənin və ya onun yaxın qohumunun barəsində ağır cinayət törətdikdə;

- hədiyyəalan ailə hüquq münasibətlərinə uyğun olaraq onun üzərinə qoyulmuş vəzifəni hədiyyəverənin və ya onun yaxın qohumlarının biri barəsində kobudcasına pozduqda (məsələn, aliment vermədikdə);

- hədiyyəalan bağışlama ilə bağlı öhdəlikləri əsassız olaraq icra etmədikdə (məsələn, hədiyyəverəni saxlamaq öhdəliyini pozduqda).

Yuxarıda göstərilən hallarda hədiyyəverən torpaq sahəsini bağışlamaq barəsində verdiyi vədi ləğv etmək və onun icrasından

imtina etmək hüququndan istifadə edə bilər. Qanunvericilikdə müəyyən edilmiş daha iki halda hədiyyəverən torpaq sahəsini bağışlamaq barəsində verdiyi vədi icra etməyə bilər:

- vəd verildikdən sonra hədiyyəverənin əmlak münasibətləri bağışlamayı onun üçün son dərəcə ağır yükə çevirə biləcəyi dərəcədə dəyişdikdə (məsələn, hədiyyəverənin maliyyə problemləri ilə üzləşməsi, iflasa uğraması və s.);

- vəd verildikdən sonra hədiyyəverənin hüquq münasibətləri üzrə əvvəllər olmamış, yaxud cüzi olmuş öhdəlikləri yarandıqda (məsələn, hədiyyəverən şəxsin öz qohumlarını saxlamalı olması və s.).

Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 673-cü maddəsinin 3-cü bəndinə uyğun olaraq torpaq sahəsini hədiyyəverən bağışlamaqdan imtina üçün müəyyən edilmiş hallardan biri ona məlum olduqda hədiyyəalana bildiriş göndərməlidir. Hədiyyəverənin bildirişi hüquqi əhəmiyyət kəsb edir. Çünki, bildiriş hədiyyəalana çatdığı halda imtina hüququ qüvvədə olur. Qanuna görə imtina hüququ onun əsasının hədiyyəverənə məlum olduğu gündən yalnız bir il ərzində qüvvədədir. Torpaq sahəsini hədiyyəverənin həmin ilin sonunadək öldüyü halda imtina hüququ qalan müddət üçün onun vərəsələrinə keçir. Əgər hədiyyəverəni hədiyyəalan qəsdən öldürmüşdürsə və ya bağışlamayı ləğv etməkdə ona mane olmuşdursa, hədiyyəverənin varisləri bağışlamaqdan imtina edə bilərlər.

Torpaq sahələrinin bağışlanmasına aşağıda göstərilən hallarda yol verilmir:

- yetkinlik yaşına çatmamış şəxslərin və fəaliyyət qabiliyyəti olmayan vətəndaşların adından onların qanuni nümayəndələri tərəfindən;

- müalicə, tərbiyə, sosial müdafiə və digər oxşar müəssisələrin işçilərinə həmin müəssisələrdə müalicədə, hamiləlikdə və ya tərbiyələndirilməkdə olan vətəndaşlar, onların arvadları (ərləri) və qohumları tərəfindən;

- xidməti vəziyyəti ilə bağlı və ya xidməti vəzifələrinin icrası ilə əlaqədar dövlət qulluqçuları və bələdiyyə qurumları qulluqçuları tərəfindən.

Ümumi (birgə) mülkiyyətdə olan torpaq sahəsinin bağışlanmasına onun bütün iştirakçılarının razılığı əsasında yol verilir.

5.8. Torpaq sahəsinin vərəsəlik qaydasında başqasına keçməsi

Vərəsəlik dedikdə ölmüş vətəndaşın (mirasqoyan) ona məxsus əmlak və bəzi qeyri əmlak hüquqlarının bir və ya bir neçə şəxsə (vərəsələrə) keçməsi başa düşülür.

Torpağa vərəsəlik - torpaq sahibinin öldüyü halda torpaq sahəsi üzərində mövcud hüquq və vəzifələrin onların varisə keçməsinə təmin etməyə imkan verir. Vərəsəlik fiziki şəxsin ölümü ilə əlaqədar yaranır və mülkiyyət hüququnun həyata keçirilməsi və mühafizəsi formalarından biridir.

Mülki Məcəllə torpaq sahəsinin vərəsəlik qaydasında başqa şəxslərə (vərəsələrə) keçməsi əsaslarını müəyyən etmişdir: qanun üzrə, vəsiyyət üzrə və ya hər iki əsasla.

Qanun üzrə vərəsəlik və ya başqa sözlə desək ölmüş şəxsin əmlakının qanunda müəyyən edilmiş şəxslərə keçməsi o zaman qüvvədə olur ki, mirasqoyan vəsiyyətnamə qoymur və ya vəsiyyətnamə qismən və ya tamamilə etibarsız hesab olunur.

Torpaq sahələrinin mirasqoyanları qismində torpaq sahələrinin mülkiyyətçiləri ola bilərlər. Vəsiyyətnamədə göstərilən və ya qanunda sadalanan həm fiziki, həm də hüquqi şəxslər vərəsəliyə çağırıla bilər. Vərəsə olmaq imkanı şəxsin vətəndaşlığından və ya fəaliyyət qabiliyyətli olub-olmamağından asılı deyildir. Qeyd etmək lazımdır ki, vərəsə əcnəbi və ya vətəndaşlığı olmayan şəxsdirsə və torpaq sahəsi ona mülkiyyət hüququ əsasında ona mənsub ola bilməzsə, bu halda qanunun qüvvəsinə görə əcnəbi və ya vətəndaşlığı olmayan şəxs torpaq sahəsini qanunla yol verilən hüquqa (icazə hüququ əsasında) uyğun rəsmiləşdirməlidir. Torpaq sahəsi üzərində mülkiyyət hüququnun subyekti kimi dövlət də vərəsə ola bilər. Torpaq sahəsinin vərəsəlik qaydasında dövlətə keçməsi vəsiyyətnamə üzrə mümkündür.

Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsinin 92-ci maddəsinin 2-ci bəndinə əsasən qanunvericilikdə başqa hal nəzərdə tutulmamışdırsa, vərəsələr olmadıqda və vərəsəlikdən imtina edildikdə torpaq sahəsi bələdiyyələrin ehtiyat torpaq fonduna verilir.

Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinin 1159-cu maddəsinə əsasən vərəsəlik zamanı aşağıdakılar növbəlik (əvvəlki

növbəlik vərəsələrindən heç olmasa birinin mövcudluğu sonrakı növbə üzrə vərəsəliyi istisna edir) üzrə bərabər pay hüquqlu vərəsələr sayılırlar:

Birinci növbədə - ölənin uşaqları, mirasqoyanın ölümündən sonra anadan olmuş uşaq, arvad (ər), valideynlər (övladlığa götürənlər).

Qanuna görə övladlığa götürülənlər və onların övladları da mirasqoyanın uşaqlarına və onların övladlarına bərabər tutulurlar.

İkinci növbədə - mirasqoyanın bacıları və qardaşları vərəsəliyə çağırılırlar. Mirasqoyanın bacısı uşaqları və qardaşı uşaqları o vaxt qanun üzrə vərəsə sayılırlar ki, miras açılanda vərəsə olacaq valideynlər (mirasqoyanın bacısı, qardaşı) vəfat etmiş olsunlar.

Üçüncü növbədə - mirasqoyanın həm ana, həm də ata tərəfdən nənəsi, babası, nənə, baba sağ olmadıqda onların valideynləri hüquqlu vərəsələr sayılırlar.

Dördüncü növbədə - mirasqoyanın xalaları, bibiləri, dayıları və əmiləri.

Beşinci növbədə - torpaq sahəsini mirasqoyanın xala, bibi uşaqları, əmi, dayı uşaqları, onların sağ olmadığı hallarda isə onların uşaqları qanun üzrə vərəsə ola bilərlər.

Mülki Məcəllənin 1137-ci maddəsinə görə mirasqoyanın son iradəsinin həyata keçirilməsinə maneə törətmiş və bununla da özünün və ya özünə yaxın şəxslərin vərəsəliyə çağırılmasına və ya miras paylarının artırılmasına kömək göstərmiş, yaxud vəsiyyətdənin vəsiyyətnamədə ifadə edilmiş son iradəsinə qarşı qəsdən cinayət törətmiş və ya digər əxlaqsız hərəkət etmiş şəxs ləyaqətsiz vərəsə adlanır.

Azərbaycan Respublikası qanunvericiliyi bəzi şəxsləri (ləyaqətsiz vərəsələri) vərəsəlik hüququndan məhrum edilməsi hallarını nəzərdə tutur.

Ləyaqətsiz vərəsə nə qanun üzrə, nə də vəsiyyət üzrə vərəsə ola bilməz, ancaq bir şərtlə ki, həmin hallar məhkəmə tərəfindən təsdiq edilmiş olsun. Bunun üçün ləyaqətsiz vərəsənin vərəsəlik hüquqlarından məhrum edilməsindən müəyyən əmlak maraqları əldə edən şəxs məhkəmədə iddia qaldırmağa borcludur. Əgər şəxs torpaq sahəsini miras aldıqdan sonra məhkəmə tərəfindən ləyaqətsiz vərəsə

sayılsa, bu halda vərəsəlik üzrə aldığı sahəni əldə etdiyi bəhərlər, gəlirlərlə birlikdə qaytarmalıdır.

Ləyaqətsiz vərəsənin vərəsəlik hüququndan məhrum edilməsi barədə iddia ləyaqətsiz vərəsə miras torpaq sahəsi üzərində sahibliyə başladığı andan 5 il keçənədək maraqlı şəxslər tərəfindən məhkəmə yolu ilə qaldırıla bilər.

Əgər şəxs vərəsəlik hüququndan məhrum edilmişdirsə bu halda onun payı vərəsəliyə çağırılmış digər vərəsələrə keçir və onların arasında bərabər bölüşdürülür.

Mülki Məcəllənin müvafiq normasına görə nikahı ləğv edilmiş ər-arvad bir-birindən sonra qanun üzrə vərəsə ola bilməzlər. Əgər ər-arvad arasında nikah rəsmi olaraq pozulmasa da miras açılmamışdan azı 3 il əvvəl onların nikah münasibətlərinə faktiki xitam verildiyi və ər-lə arvadın ayrı yaşadıkları təsdiq olunarsa bu halda məhkəmənin qərarı əsasında arvad (ər) qanun üzrə vərəsəlik hüququndan məhrum edilə bilər.

Vəsiyyət üzrə vərəsəlik zamanı vərəsələr aşağıdakılardır:

- mirasqoyanın öldüyü an sağ olmuş istənilən şəxslər;
- mirasqoyanın sağlığında mayası bağlanmış və onun vəfatından sonra doğulmuş uşaqlar;
- hüquqi şəxslər.

Qanunvericilik mirasqoyanın nikahdankənar övladının da vərəsəliyini tanıyır. Ancaq bunun üçün atalıq qanunla nəzərdə tutulmuş qaydada müəyyənləşdirilməlidir. Əgər həmin uşaq atasından əvvəl ölərsə, bu halda onun övladları atalarına çatmalı olan mirasdan pay tələbi irəli sürə bilərlər.

Hər bir şəxs öz torpaq sahəsini və ya onun bir hissəsini həm vərəsələr sırasından, həm də kənar adamlardan bir və ya bir neçə şəxsə vərəsə qoya bilər. Vəsiyyətnamə mütləq vəsiyyətdən tərəfindən tərtib edilməlidir. Qanunun tələbinə görə vəsiyyətnamə nümayəndə vasitəsi ilə tərtib edilə bilməz.

Vəsiyyətnamədə yalnız bir mirasqoyanın sərəncamı ifadə edilməlidir. İki və ya daha çox şəxsin vəsiyyətnaməni birgə tərtib etməsi qadağandır. Yalnız ər-lə arvadın qarşılıqlı vərəsəlik barədə birgə vəsiyyətnamə tərtib etməsinə icazə verilir.

Qanun üzrə vərəsələrdən biri, bir neçəsi və ya hamısı vəsiyyətdən tərəfindən vəsiyyətnamə ilə mirasdan məhrum edilə bilər. Bu halda o məhrumətmənin səbəblərini izah etməli deyildir. Vəsiyyətnamə ilə mirasdan məhrum edilmiş şəxs əmlakın vəsiyyətnaməyə daxil olmamış hissəsinə, vəsiyyət üzrə vərəsələr mirası qəbul etməkdən imtina etdikləri halda belə, qanun üzrə vərəsə olmasına yol verilmir.

Ümumi qaydaya görə vəsiyyətnamənin yazılı formada tərtib olunması əsas şərtlərdəndir (bax: əlavə 5, əlavə 6, əlavə 7). Həm notariat formasında və ya bunsuz yazılı vəsiyyətnamə etibarlı sayılır. Vəsiyyətnaməni vəsiyyətdən tərtib edir və imzalayır, notarius isə təsdiqləyir. Notarius olmadığı yerlərdə vəsiyyətnamə yerli özünüidarə orqanı tərəfindən təsdiqlənməlidir.

Vəsiyyətnamənin notarius tərəfindən yazılmasına da qanun yol verir. Belə ki, vəsiyyətnaməni vəsiyyətdənin sözlərindən notarius iki şahidin iştirakı ilə yazı bilər. Bu qayda ilə notariusun yazdığı vəsiyyətnaməni vəsiyyətdən oxuyur, notariusun və şahidlərin yanında imzalayır.

Mülki Məcəllə notariusla bərabər tutulan şəxslər dairəsini də müəyyən etmişdir. Vəsiyyətnamə təsdiqlənərkən aşağıdakı şəxslər notariusla bərabər tutulur:

- xəstəxananın, hospitalın, digər müalicə müəssisəsinin, sanatoriyanın baş həkimi, rəisi, bu müəssisələrin tibbi hissə üzrə müavinləri, növbətçi həkimi və ya əlillər və qocalar evinin baş həkimi, əgər vəsiyyətdən həmin müəssisədə müalicə olunursa və ya yaşayarsa;

- axtarış, coğrafi və digər bu cür ekspedisiyaların rəisi, əgər vəsiyyətdən həmin ekspedisiyadadırsa;

- dəniz və ya hava gəmisinin kapitanı, əgər vəsiyyətdən dəniz və ya hava gəmisindədirsə;

- hərbi hissənin, birləşmənin, müəssisənin və məktəbin komandiri, rəisi - əgər hərbi hissənin yerləşdiyi məntəqədə notarius yoxdursa və əgər vəsiyyətdən hərbi hissədə hərbi qulluqçudursa və ya həmin hissədə qulluq edən mülki şəxs, yaxud onun ailə üzvüdürsə;

- azadlıqdan məhrum etmə müəssisəsinin rəisi vəsiyyətdən azadlıqdan məhrum etmə yerində cəza çəkirsə (Mülki Məcəllənin 1181-ci maddəsi).

Ola bilsin ki, mirasqoyan şəxs əmlakını bütövlükdə kiməsə vəsiyyət etmişdir. Ancaq mirasqoyanın himayəsində uşaqları, arvadı (əri) vardır, əmək qabiliyyəti olmayan valideynləri sağdır. Sözsüz ki, bu şəxslərin əmlak maraqları təmin olunmalıdır. Bununla bağlı mülki qanunvericilik normalarında məcburi pay barədə qaydalar müəyyən edilmişdir. Qanun üzrə vərəsələrin heç də hamısı məcburi pay almaq hüququna malik deyildir. Vəsiyyətnamənin məzmunundan asılı olmayaraq mirasda məcburi payı olan vərəsələr aşağıdakılardır:

- vəsiyyətdənin uşaqları;
- vəsiyyətdənin valideynləri ;
- vəsiyyətdənin arvadı (əri).

Məcburi pay qanun üzrə vərəsəlik zamanı onlardan hər birinə çatası payın yarısını təşkil etməlidir.

Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqların vərəsələr arasında bölüşdürülməsi qaydalarını müəyyən etmişdir. Həmin normativ hüquqi aktın 1282-ci maddəsinə görə əgər kəndli təsərrüfatının yerləşdiyi kənd təsərrüfatı təyinatlı torpağın mülkiyyətçisi vəsiyyətnamə ilə onu bir neçə vərəsəyə qoymuşdursa və ya vəsiyyətnamə qoymamışdırsa və qanun üzrə bir neçə vərəsə varsa, kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaq orada yerləşən kəndli təsərrüfatı ilə birlikdə vərəsələr arasında o şərtlə bölüşdürülə bilər ki, bölgü nəticəsində vərəsələrdən hər birinə keçən torpaq sahəsi kəndli təsərrüfatının mövcudluğunu təmin etsin. Kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqların vərəsələr arasında bölüşdürülməsinə o halda yol verilir ki, vərəsələr təsərrüfatla məşğul olmağa hazırlaşsınlar. Vərəsələrin heç biri təsərrüfatla məşğul olmaq arzusunda deyilsə, bu zaman onların razılığı əsasında torpaq sahəsi oradakı kəndli təsərrüfatı ilə birlikdə satılır və vərəsələr öz paylarını pul məbləği şəklində alırlar.

Mülki qanunvericiliyə görə kənd təsərrüfatı təyinatlı torpağın bölüşdürülməsi mümkün deyildirsə, torpaq sahəsi həmin kəndli təsərrüfatında yaşayan və mirasqoyanla birlikdə təsərrüfatı aparmış

vərəsəyə verilməlidir. Əgər belə bir vərəsə yoxdursa, torpaq sahəsi təsərrüfatı aparmaq iqtidarı və arzusu olan şəxsə verilməlidir.

Torpaq sahəsini ala bilməyən vərəsə başqa əmlakdan müvafiq pay almaq hüququna malikdir. Belə əmlak kifayət etmədikdə isə həmin vərəsəyə müəyyən edilmiş qaydada müvafiq kompensasiya ödənilir.

Dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaq sahələrinin yalnız istifadə və icarə hüquqları əsasında vərəsələrə keçməsinə yol verilir.

Qüvvədə olan qanunvericilikdə yetkinlik yaşına çatmamış şəxslərin əmlak hüquqlarının təminatına xüsusi diqqət, qayğı özünü büruzə verir. Ümumi qaydaya görə torpaq sahəsi vərəsəlik üzrə yetkinlik yaşına çatmamış şəxsə keçdikdə, onun qanuni nümayəndələri (valideynləri, övladlığa götürənlər, qəyyumları) həmin torpaq sahəsini vərəsə yetkinlik yaşına çatana qədər icarəyə vermək hüququna malikdirlər.

5.9. Torpaq sahəsi üzərində istifadə və icarə hüquqlarının başqasına keçməsi

Azərbaycan Respublikasının qüvvədə olan qanunvericiliyi torpaq sahəsi üzərində istifadə və icarə hüquqlarının başqasına keçməsinin əsaslarını müəyyən etmişdir. Bu əsaslar aşağıdakılardan ibarətdir:

- alqı-satqı;
- nizamnamə (pay) fonduna verilmə;
- ipoteka;
- dəyişmə;
- bağışlama;
- vərəsəlik.

Torpaq sahəsi üzərində istifadə və icarə hüquqlarının başqasına keçməsi torpaq mülkiyyətçilərinin, istifadəçilərinin və icarəçilərinin razılığı ilə könüllü və ya məhkəmənin qərarı əsasında reallaşır.

«Torpaq bazarı haqqında» Azərbaycan Respublikasının Qanunu, habelə ölkəmizin torpaq, mülki və icarə qanunvericiliyi torpaq sahəsi üzərində istifadə və icarə hüquqlarının başqasına keçməsi qaydalarını müəyyən edir.

Torpaq qanunvericiliyi ilə müəyyən olunmuş qaydada qeydiyyatla alınmış xüsusi mülkiyyətdə, dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində olan

torpaqlar üzərində istifadə və icarə hüquqları alqı-satqı obyektinə ola bilər.

Torpaq sahələri üzərində istifadə və icarə hüquqları mülkiyyətçilərin və ya onların vəkili etdikləri şəxslərin, orqanların qərarı ilə bilavasitə, yaxud torpaq hərracları və ya müsabiqələrində alınıb - satıla bilər.

Vətəndaşların və hüquqi şəxslərin torpaq üzərində istifadə və icarə hüquqları satılarkən alqı-satqı haqqında tərəflər arasında müqavilə bağlanır və notarial qaydada təsdiqlənir.

Müvafiq ərazi planlaşdırılması əsasında yaşayış məntəqəsinin infrastruktur sahələrinin yaradılması üçün nəzərdə tutulan torpaqlardan istifadə və icarə hüquqlarının alqı-satqısı bir qayda olaraq torpaq hərracları və müsabiqələrində həyata keçirilə bilər. Qanunvericiliyin tələbinə uyğun olaraq kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqlar üzərində istifadə və icarə hüquqlarının satın alınmasında üstünlük hüququ həmin torpaq sahələrinin əvvəlki istifadəçilərinə və icarəçilərinə, habelə satışa çıxarılan sahələrlə həmsərhəd olan kənd təsərrüfatı istehsalçılmasına verilir. Əgər torpaq sahələrinə tələb təklifi üstələyərsə, bu halda satışı hərrac və ya müsabiqə yolu ilə həyata keçirirlər.

Bələdiyyə tərəfindən bilavasitə satılmış torpaq sahələri üzərində istifadə və icarə hüquqlarına dair alqı-satqı aktı tərtib olunmalıdır.

Qanunun göstərişinə uyğun olaraq torpaq istifadəçiləri mülkiyyətçilərin razılığı ilə torpaqdan istifadə hüququnu nizamnamə (pay) fonduna yalnız müvəqqəti verə bilərlər. Pay şəklində verilən torpaq sahələrindən istifadə hüququnun dəyəri həmin sahənin nizamnamə (pay) fonduna verilməsi barədə tərəflərin arasında bağlanmış müqavilə əsasında müəyyənləşdirilir. Torpaqdan istifadə hüququnun nizamnamə (pay) fonduna keçməsi qanunvericiliklə müəyyən olunmuş qaydada dövlət qeydiyyatına alındığı andan yaranır. Torpaq sahəsi üzərində hüquqların dövlət qeydiyyatı torpaq sahəsinin nizamnamə (pay) fonduna verilməsi barədə tərəflərin arasında bağlanan müqavilə əsasında həyata keçirilir.

Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyinə uyğun olaraq ipotekasına yol verilməyən torpaq sahələri istisna olmaqla, dövlət və

bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaq sahələri üzərində istifadə və icarə hüquqları ipoteka qoyula bilər.

Torpaq Məcəlləsinin 90-cı maddəsinin 2-ci bəndinə uyğun olaraq dövlət və ya bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaq sahələrindən istifadə və ya icarə hüquqları əsasında istifadə edənlər yerli icra hakimiyyətinin və ya bələdiyyənin razılığı ilə həmin torpaq sahələrini başqalarının həmin ərazidəki istifadə və ya icarə hüququnda olan torpaq sahələri ilə dəyişdirə bilərlər.

Dövlət və bələdiyyə torpaqları üzərində istifadə və icarə hüquqları qanunvericiliyin müəyyən etdiyi qaydada bağışlana bilər. Dövlət və bələdiyyə torpaqları üzərində istifadə və icarə hüquqları bağışlandığı hallarda, müqavilə notariat qaydasında təsdiqlənməlidir, yəni bu cür müqavilələr üçün qanun notarial forma müəyyən edir. Ancaq müqavilə o zaman bağlanmış sayılır ki, notariat qaydasında təsdiqlənmiş müqavilə daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində dövlət qeydiyyatına alınmış olsun.

Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyinə uyğun olaraq dövlət və bələdiyyə torpaqları üzərində istifadə və icarə hüquqları vərəsəlik qaydasında başqasına keçə bilər.

5.10. Torpaq sahəsinin rentası və qanunla nəzərdə tutulmuş digər əqdlər

Renta institutu Azərbaycan Respublikasının yeni mülki qanunvericiliyində ilk dəfə olaraq müstəqil bir hüquq institutu kimi nəzərdən keçirilir. Renta (almanca, rente, latınca reddita- verilmiş, qaytarılmış deməkdir) termini ilə torpaqdan, əmlakdan müntəzəm götürülən gəlir növünü ifadə edir. Torpaq mülkiyyətçiləri torpaq rentası alırlar.

Renta müqaviləsi anlayışını Mülki Məcəllənin 864-cü maddəsi belə müəyyən edir: Renta müqaviləsinə görə bir tərəf (rentaalan) əmlakı digər tərəfin (rentaödəyicisinin) mülkiyyətinə verir, rentaödəyicisi isə alınmış əmlakın müqabilində rentaalana vaxtaşırı müəyyən pul məbləği şəklində renta ödəməyi öhdəsinə götürür.

Torpaq rentası müqaviləsinin bağlanmış sayılması üçün torpaq sahəsinin rentaödəyicisinə verilməsi zəruridir.

Renta müqaviləsi əsasında torpaq sahəsinin mülkiyyətə verilməsi üzrə öhdəlik yaranır. Bu müqavilə vasitəsi ilə bir şəxsin torpaq sahəsi üzərində mülkiyyət hüququna xitam verilir, digər şəxs isə həmin sahə üzərində mülkiyyət hüququ əldə edir. Buradan belə bir qənaətə gəlmək olar ki, renta müqaviləsi torpaq sahəsinin özgəninkiləşdirilməsinə yönəldilən müqavilə növlərindən biridir. Alqı-satqı, dəyişdirmə və bağışlama kimi renta müqaviləsi də əmlak üzərində mülkiyyət hüququnun yaranmasına səbəb olur.

Mülki qanunvericilik renta müqaviləsinin 2 növünü ayırır: daimi renta müqaviləsi və ömürlük renta müqaviləsi (bax: əlavə 8). Daimi renta müqaviləsinə görə rentaödəyicisinin rentanı müddətsiz ödəmək vəzifəsi müəyyən edilir. Belə müqavilənin qüvvədə olması hər hansı müddətlə məhdudlaşdırılmır.

Ömürlük renta müqaviləsində isə rentaödəyicisi rentanı rentaaalanın ömrü boyu ödəmək vəzifəsini daşıyır. Belə müqavilənin qüvvədəolma müddəti rentaaalanın sağ olduğu dövrlə, vaxtla məhdudlaşır.

Renta müqaviləsi rentaaalanın və rentaödəyicisinin imzaladıqları sənədin tərtib edilməsi ilə yazılı formada bağlanmalıdır (bax: əlavə 8).

Torpaq sahəsinin renta müqaviləsi üçün qanun notarial forma müəyyən etmişdir. Müqavilənin bağlanmış sayılması üçün onun yalnız notariat qaydasında təsdiq olunması kifayət deyildir. Müqavilə üzrə torpaq sahəsi üzərində mülkiyyət hüququnun rentaalandan rentaverənə keçməsi üçün onun daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınması zəruridir.

Renta ödənilməsi üçün özgəninkiləşdirilən torpaq sahəsinə rentaaalan rentaödəyicisinin mülkiyyətinə həm haqq ödənilməsi müqabilində, həm də heç bir haqq ödənilmədən, pulsuz verə bilər. Əgər renta müqaviləsində torpaq sahəsinin haqq müqabilində verilməsi nəzərdə tutulursa, bu halda torpağın verilməsi üzrə tərəflərin münasibətlərinə alıq-satqı haqqında qaydalar tətbiq olunur, ancaq bir şərtlə ki, Mülki Məcəllənin 48-ci fəslinin qaydaları ilə ayrı hal nəzərdə tutulmasın və bu, renta müqaviləsinin mahiyyətinə zidd olmasın (MM-nin 867-ci maddəsinin 2-ci bəndi).

Əgər renta müqaviləsində torpaq sahəsinin pulsuz verilməsi nəzərdə tutulursa, torpağın verilməsi üzrə tərəflərin münasibətlərinə

bağışlama müqaviləsi haqqında qaydalar tətbiq edilir, bir şərtlə ki, Mülki Məcəllənin 48-ci fəslinin qaydaları ilə ayrı hal nəzərdə tutulmasın və bu, renta müqaviləsinin mahiyyətinə zidd olmasın (MM-nin 867-ci maddəsinin 2-ci bəndi).

Renta müqaviləsinin tərəflərinin - rentaaalanın və rentaödəyicisinin hüquqları və vəzifələri onun məzmununu təşkil edir.

Rentaalanın əsas hüququ rentaödəyicisindən renta ödənişlərini tələb etməkdən ibarətdir. Rentaalan rentanı müqavilə şərtlərində nəzərdə tutulan formada, miqdarda və vaxtaşırı verilməsini tələb edə bilər.

Qanun rentaaalanın hüquqlarının müdafiəsi üçün daşınmaz əşyanın renta ilə yüklüüyü haqqında qayda təsbit etmişdir. Belə ki, renta ödəyicisi onun mülkiyyətinə verilmiş torpaq sahəsi və digər daşınmaz əşya üzərində sərəncam vermək hüququna malikdir. Rentaödəyicisi belə torpaq sahəsini özgəninkiləşdirə (yəni sata, bağışlaya) bilər. Ancaq o, torpaq sahəsinin renta ilə yüklü olması barədə yeni mülkiyyətçini əvvəlcədən xəbərdar etməlidir.

Rentaödəyicisi renta müqaviləsi üzrə üzərində mülkiyyət hüququ əldə etdiyi torpaq sahəsini özgəninkiləşdirdikdə renta ödənişi üzrə öhdəliyin icrasından azad edilir. Bu halda onun renta müqaviləsi üzrə öhdəlikləri torpaq sahəsinin yeni mülkiyyətçisinə (əldə edənə) keçir. Torpaq sahəsinin renta ilə yüklənməsi barədə satıcı tərəfindən xəbərdar edilməyən alıcı torpağı aldıqda mülki qanunvericilik normalarında nəzərdə tutulan hüquqlardan istifadə edə bilər, ancaq aldığı torpaq sahəsinin renta ilə yüklüüyündən xəbərsiz olduğuna istinad edərək rentanı ödəməkdən imtina edə bilməz. Renta ilə yüklü edilmiş torpaq sahəsi özgəninkiləşdirilməsi üçün rentaaalanın özgəninkiləşdirməyə razılığı tələb olunmur.

Qeyd etmək lazımdır ki, renta ilə yüklü olan torpaq sahəsini özgəninkiləşdirən şəxs (rentaödəyicisi) mülkü məsuliyyətdən azad edilmir. Belə ki, renta ilə yüklü olan torpaq sahəsini başqa şəxsin mülkiyyətinə vermiş şəxs rentaaalanın renta müqaviləsinin pozulması ilə əlaqədar əmələ gəlmiş tələbləri üzrə həmin şəxslə subsidiar məsuliyyət daşıyır, bir şərtlə ki, Mülki Məcəllədə və ya müqavilədə həmin öhdəlik üzrə birgə məsuliyyət müəyyən edilməsin.

Qanunda rentaaalanın hüquqlarının və mənafeələrinin müdafiəsi üçün başqa təminatlar da nəzərdə tutulmuşdur. Belə ki, torpaq sahəsi renta ödənilməsi üçün verildikdə rentaaalan rentaaödəyicisinin öhdəliyinin təmin edilməsindən ötrü həmin sahəyə girov hüququ əldə edir. Rentaaalanın renta ödənilməsi üçün verdiyi torpaq sahəsinə girov hüququ tərəflərin razılığı əsasında müəyyən edilmir. Bu hüquq qanunun göstərişi və müqavilənin bağlanması ilə əmələ gəlir. Belə ki, torpaq sahəsi renta ödənilməsi üçün verilsə, həmin sahə avtomatik olaraq girov predmeti sayılır. Rentaödəyicisi müqavilə ilə nəzərdə tutulan öhdəliklərini pozduqda, rentaaalan həmin torpaq sahəsi hesabına öz tələblərini digər şəxslər qarşısında yerinə yetirmək imkanı qazanır.

Renta, müqavilə ilə müəyyənləşdirilmiş miqdarda pulla ödənilir. Renta müqaviləsində rentanın dəyərəcə onun pul məbləğinə uyğun əmlakın verilməsi, işlərin görülməsi və ya xidmətlərin göstərilməsi yolu ilə ödənilməsi nəzərdə tutula bilər. Renta müqaviləsində ayrı qayda nəzərdə tutulmayıbsa, ödənilən rentanın miqdarı əmək haqqı miqdarının artırılmasına mütənasib surətdə artırılır (MM-nin 870-ci maddəsi).

Rentaödəyicisinin öhdəliyin icrasına təminat vermək və ya məsuliyyət riskini sığortalamaq vəzifələrini yerinə yetirməməsi rentaaalana müqaviləni birtərəfli qaydada ləğv etmək hüququ verir. Renta şərtlərinin təminatının rentaaalanın cavabdeh olmadığı əsaslara görə itirildiyi və ya pisləşdiyi hallarda da rentaaalan bu hüquqdan istifadə edə bilər. Rentaaalan müqavilənin ləğvi nəticəsində ona dəyən zərərin əvəzinin ödənilməsini tələb etmək ixtiyarına malikdir.

Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi daimi renta müqaviləsinin və ömürlük renta müqaviləsinin səciyyəvi xüsusiyyətlərini müəyyən edir.

Daimi renta müqaviləsinin bağlanması rentaaalan qismində fiziki şəxslər və qeyri-kommersiya təşkilatları (mədəni, xeyriyyə, təhsil, sosial və dini təşkilatlar və s.) çıxış edə bilərlər, bir şərtlə ki, bu qanuna zidd olmasın və onların fəaliyyətinin məqsədlərinə uyğun gəlsin. Rentaaalan qismində kommersiya təşkilatlarının olması qanunla qadağan edilir, çünki daimi renta almaq kommersiya hüquqi şəxslərinin fəaliyyət məqsədlərinə uyğun deyildir.

Daimi renta müqaviləsi heç bir zaman kəsiyi ilə məhdudlaşdırılmadığına görə rentalaan vətəndaş öldükdə daimi renta almaq hüququ vərəsəlik üzrə vərəsələrə və ya hüquqi şəxslər yenidən təşkil olunduqda hüquq varisliyi qaydasında keçə bilər, bir şərtlə ki, müqavilədə ayrı qayda müəyyən edilməsin.

Qanunun göstərişinə görə daimi renta müqaviləsi üzrə rentalaanın hüquqları həm də tələbin güzəşti yolu ilə fiziki şəxslərə, habelə qeyri-kommersiya təşkilatlarına verilə bilər.

Mülki Məcəllə daimi rentanın ödənilməsi müddətlərini də müəyyən edir. Belə ki, əgər daimi renta müqaviləsində ayrı müddət nəzərdə tutulmayıbsa, daimi renta hər təqvim rübünün sonunda ödənilməlidir (Mülki Məcəllənin 872-ci maddəsi).

Buradan görünür ki, renta hər təqvim ilində dörd dəfə ödənilir. Ancaq qanunun bu göstəricisi imperativ (latın sözü imperativus - əmr, hökm) deyil, dispozitiv (malik olmaq) xarakter daşıyır. Yəni müqavilə tərəflərinin razılığı əsasında daimi renta müqaviləsində daimi rentanın ödənilməsinin digər müddətləri müəyyən edilə bilər.

Daimi renta müqaviləsinin ləğv edilməsini şərtləndirən xüsusi əsas müəyyən edilmişdir. Daimi renta müqaviləsi müddətsiz xarakter daşdığı üçün öhdəliyə onun icrası nəticəsində xitam verilməsi istisna edilir. Rentalaan vətəndaşın ölümü və ya hüquqi şəxsin yenidən təşkili ilə də daimi renta müqaviləsinə xitam verilmir, çünki bu halda rentalaanın hüquqları vərəsələrə və ya hüquqi varisə keçir. Daimi renta müqaviləsinin ləğv edilməsi üçün xüsusi qayda və əsas daimi rentaödəyicisinin onu satın almaq hüququ ilə şərtlənir. Əgər müqavilədə satınalmanın başqa qaydası müəyyən edilməyibsə rentalaan bütün satınalma məbləğini alanadək renta ödənilməsi öhdəliyinə xitam verilə bilməz. Qanuna görə daimi rentaödəyicisinin rentanı satın almaq hüququndan imtina etməsini nəzərdə tutan daimi renta müqaviləsinin şərti hüquqi əhəmiyyətə malik deyil və rentaödəyicisi tərəfindən rentanın satın alınmasına malik olmur.

Müqavilənin tərəfləri rentanın satın alınmasını məhdudlaşdıran şərt də müəyyən edə bilərlər. Daimi renta müqaviləsində rentaödəyicisinin rentanı satın almaq hüququ yalnız müqavilədə nəzərdə tutulan belə bir şərtlə məhdudlaşdırıla bilər ki, rentalaanın

sağlığında və ya hər hansı başqa müddət ərzində rentanın satın alınmasına yol verilmir.

Qanun həm rentaödəyicisinin, həm də rentaaalanın təşəbbüsü ilə daimi rentanın satın alınması imkanını təsbit edir. Rentaödəyicisinin təşəbbüsü ilə daimi renta müqaviləsinə xitam verilməsi rentaödəyicisinin bütün satınalma məbləğini ödədikdən sonra mümkündür. Ancaq müqavilədə başqa qayda da nəzərdə tutula bilər.

Daimi rentaaalanın tələbi ilə rentanın satın alınmasını şərtləndirən əsaslar Mülki Məcəllənin 874-cü maddəsində nəzərdə tutulmuşdur. Adı çəkilən maddəyə əsasən, rentaaalan aşağıdakı hallarda rentaödəyicisinin rentanı satın almasını tələb edə bilər:

- daimi renta müqaviləsində ayrı müddət nəzərdə tutulmayıbsa, rentaödəyicisi onun ödənilməsinə bir ildən çox gecikdirdikdə;

- rentaödəyicisi renta ödənişini təmin etmək öhdəliklərini pozduqda;

- onun rentanı müqavilə ilə müəyyənləşdirilmiş miqdarda və müddətlərdə ödəməyəcəyinə aşkar dəlalət edən hallar yarandıqda;

- renta ödənilməsi üçün verilmiş torpaq sahəsi ümumi mülkiyyətə daxil olduqda və ya bir neçə şəxs arasında bölüşdürüldükdə;

- müqavilədə nəzərdə tutulmuş digər hallarda.

Daimi rentanın satın alınması müqavilədə tərəflərin müəyyənləşdirdikləri qiymətlə həyata keçirilir. Daimi rentanın satınalma qiyməti müqavilədə nəzərdə tutulmaya bilər. Bu halda satınalma qiyməti iki qaydada müəyyən edilir:

- birincisi, satınalma ödəniləsi rentanın illik məbləğinə uyğun qiymətlə həyata keçirilir;

- ikincisi, satınalma qiymətinə renta ödənişlərinin illik məbləği ilə yanaşı verilmiş əşyanın qiyməti də əlavə edilir.

Daimi renta ödənilməsindən ötrü əmlakın haqq müqabilində verilməsi üçün əsas götürülən daimi renta müqaviləsində satınalma qiyməti barədə şərt olmadıqda satınalmanın birincisi, daimi renta ödənilməsindən ötrü əşyanın pulsuz verilməsi üçün əsas götürülən daimi renta müqaviləsində satınalma qiyməti haqqında şərt olmadıqda isə satınalmanın ikincisi istifadə olunur.

Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi (Maddə 876.1 və 876.2) daimi renta ödənilməsi üçün verilmiş əmlakın təsadüfən məhv

olması və ya təsadüfən zədələnməsi halları üçün riskin ödənilməsi qaydalarını müəyyənləşdirir. Qanunçuluğa görə daimi renta ödənilməsi üçün verilmiş əmlakın təsadüfən məhv olmasının və ya təsadüfən zədələnməsinin, həmin əmlakın rentaödəyicisinə haqq müqabilində və ya pulsuz verilməsindən asılı olaraq müxtəlif hüquqi nəticələri müəyyən edilmişdir.

Daimi renta ödənilməsi üçün pulsuz verilmiş təsadüfən məhv olması və ya təsadüfən zədələnməsi riski rentaödəyicisinin üzərinə düşür.

Daimi renta ödənilməsi üçün haqq müqabilində verilmiş əşya təsadüfən məhv olduqda və ya təsadüfən zədələndikdə ödəyici müvafiq olaraq rentanın ödənilməsi öhdəliyinə xitam verilməsini və ya onun ödənilməsi şərtlərinin dəyişdirilməsini tələb edə bilər.

Mülki Məcəllənin 876.1 və 876.2 maddələrinin məzmunundan görüldüyü kimi əşya təsadüfən məhv olduqda (torpaq tam yararsız hala düşdükdə) rentaödəyicisi rentanın ödənilməsi öhdəliyinə xitam verilməsini tələb edə bilər. Belə ki, renta ödənilməsi öhdəliyinin əsasında duran əşyanın rentaödəyicisinin təqsiri olmadan təsadüfən məhv olması onun mövcudluğuna son qoyur, mövcud olmayan əmlakla (torpaq münbitliyi ilə) bağlı onun renta ödəməsi düzgün olmaz. Buna görə də, şərh olunan maddədə onun rentanın ödənilməsi öhdəliyinə xitam verilməsini tələb etmək hüququ nəzərdə tutulmuşdur.

Renta ödənilməsi üçün verilmiş əşya (torpaq sahəsi) təsadüfən zədələndikdə isə rentaödəyicisi yalnız rentaödənilməsi şərtlərinin dəyişdirilməsini tələb edə bilər. Belə halda, zədələnmiş əşyanın (torpaq sahəsinin) bərpası tələb olunur, rentaödəyicisi ondan tam istifadə edə bilmir. Buna görə də o, rentaödənilməsi şərtlərinin dəyişdirilməsinə ehtiyac duyur. Dəyişdirilməsi tələb olunan şərtlər arasında ödənilməli rentanın qiyməti, müddəti və s. şərtlər ola bilər.

Ömürlük renta müqaviləsi renta müqaviləsinin ikinci növüdür və bu müqavilənin adından görüldüyü kimi müqavilə rentaaalanın ömrü boyu qüvvədə olur, onun ömrü sona yetdikdə renta münasibətlərinə də xitam verilir. Ömürlük renta torpaq sahəsinə renta ödənilməsindən ötrü fiziki şəxsin sağlığı dövrü üçün və ya onun göstərdiyi başqa fiziki şəxsin sağlığı dövrü üçün müəyyən edilə bilər. Qanunun bu müddəasından belə bir nəticə çıxarmaq olar ki, ömürlük

renta müqaviləsində rentalaan qismində yalnız fiziki şəxs çıxış edə bilər. Hüquqi şəxslərin isə bu müqavilə üzrə rentalaan kimi iştirakına yol verilmir.

Ömürlük renta bir neçə fiziki şəxsin xeyrinə də müəyyən edilə bilər (məsələn, ər və arvadın, ailəyə yaxın olanların xeyrinə). Onların payları renta müqaviləsi əsasında müəyyən olunur. Əgər ömürlük renta müqaviləsində rentalaan şəxslərin payları nəzərdə tutulmamışdırsa, renta almaq hüququnda onların payları bərabər sayılır. Rentalaan öləndən sonra bir neçə rentalaan sağ olarsa, ölənin payı onların arasında bərabər surətdə bölüşdürülməlidir.

Rentalaanlardan biri öldükdə onun payı ondan çox yaşayan rentalaanlara keçir. Ölmüş fiziki şəxsin payını əldə edən sonuncu rentalaan öldükdə renta ödəmək öhdəliyinə xitam verilir. Amma ömürlük renta müqaviləsində başqa qayda da müəyyən edilə bilər.

Rentaödəyicisi qismində mülki hüququn bütün subyektləri, yəni həm vətəndaşların, həm də hüquqi şəxslərin və dövlətin iştirakı mümkündür.

Ömürlük renta müqaviləsinin qüvvəsi rentalaanın ömrü ilə məhdudlaşır, başqa sözlə desək, rentaödəyicisi renta ödənişini rentalaanın ömrü boyu həyata keçirməlidir. Ömürlük renta hər təqvim ayının sonunda ödənilməlidir. Ancaq müqavilədə ömürlük rentanın ödənilməsinin ayrı qaydası da nəzərdə tutula bilər.

Azərbaycan Respublikasının mülki qanunvericiliyi müqavilə azadlığı prinsipini təsbit etmişdir. Həmin prinsipin mahiyyəti ondan ibarətdir ki, torpaq bazarının iştirakçıları olan fiziki və hüquqi şəxslər azad surətdə müqavilələr bağlaya bilərlər və həmin müqavilələrin şərtlərini müəyyən edə bilərlər. Onlar yuxarıda araşdırılan əqdlərlə yanaşı başqa əqdlər də bağlaya bilərlər, bir şərtlə ki, bu əqdlər Mülki Məcəlləyə zidd olmasın.

Ömürlük renta müqaviləsi bağlandığı anda sağ olmayan fiziki şəxsin xeyrinə bağlansa, belə müqavilə əhəmiyyətsizdir və Mülki Məcəllənin 337.4-cü maddəsinə əsasən, onun etibarsızlığı ilə bağlı nəticələr istisna olmaqla heç bir hüquqi nəticə yaratmır.

Ömürlük renta ödənilməsi üçün verilmiş əşyanın təsadüfən məhv olması və ya təsadüfən zədələnməsi (torpaq münbitliyinin təbii fəlakətdən azalması) riski əşyanın rentaödəyicisinin mülkiyyətinə

haqq müqabilində və ya pulsuz verilməsindən asılı olmayaraq, onu ömürlük renta müqaviləsində nəzərdə tutulmuş şərtlər əsasında rentanı ödəmək öhdəliyindən azad etmir. Belə ki, həmin əşya (torpaq sahəsi) Mülki Məcəllənin 864-cü maddəsinə əsasən rentaödəyicisinin mülkiyyətinə verildiyindən onun təsadüfən məhv olması və ya təsadüfən zədələnməsi riskini də o, daşıyır. Rentaödəyicisi belə halda rentaaalanın ömrü boyu ona renta ödəməlidir və renta ödənişinə yalnız rentaaalanın ölümü ilə xitam verə bilər.

5.11. Torpaq bazarında yaranan hüquqların rəsmiləşdirilməsi qaydaları

Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyası torpaq üzərində mülkiyyət formalarını (dövlət, bələdiyyə, xüsusi) müəyyənləşdirdikdən sonra ölkəmizin vətəndaşları və hüquqi şəxsləri torpaq sahələrini mülkiyyət, istifadə və icarə hüququnda əldə edirlər.

Ölkəmizdə əcnəbilər və Azərbaycan vətəndaşlığı olmayan şəxslər, xarici hüquqi şəxslər, beynəlxalq birliklər və təşkilatlar, habelə xarici dövlətlər Azərbaycan Respublikasında torpaq sahələrini yalnız icarə hüququ əsasında əldə edə bilərlər.

Torpaq sahəsi üzərində istifadə hüququ müvafiq qərar (müqavilə) əsasında torpaqdan daimi və ya müvəqqəti istifadə etməkdir. Əvvəlcədən müddəti müəyyən edilmədən həyata keçirilən istifadə torpaqdan daimi istifadə hesab olunur. Torpaqdan müvəqqəti istifadə qısamüddətli (on beş ilədək) və uzunmüddətli (on beş ildən doxsan doqquz ilədək) müəyyən oluna bilər.

Torpaq sahəsi üzərində icarə hüququ müqavilə əsasında əvəzi ödənilməklə torpaqdan müddətli istifadə etməkdir.

Torpaq sahəsi üzərində birgə hüquqlar iki və daha çox şəxsin mülkiyyətində, istifadəsində və icarəsində torpaq sahəsi olduqda, habelə mülkiyyətçi, istifadəçi və icarəçi arasında qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada bağlanan müqavilə əsasında onlara məxsus olan torpaq sahələrinin birləşdirilməsi zamanı yaranır.

Respublikamızda mövcud olan qanunvericiliyə görə daşınmaz əmlaka, o cümlədən torpağa hüquqların dövlət qeydiyyatı zəruridir.

Yalnız müddəti on bir aydan az olan icarə və istifadə hüquqları

daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində dövlət qeydiyyatına alınmadan tanınır.

Ölkəmizdə 2004-cü ildən daşınmaz əmlaka hüquqların dövlət qeydiyyatının vahid sistemi fəaliyyət göstərir. Daşınmaz əmlaka hüququn dövlət qeydiyyatını dövlət orqanı olaraq Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidməti həyata keçirir.

Daşınmaz əmlakın, o cümlədən torpağın dövlət qeydiyyatı qeydiyyata alınmış hüququn mövcudluğunu təsdiqləyən yeganə aktdır.

Torpağa və digər mülkiyyətə hüquq qanunla nəzərdə tutulmuş dövlət orqanlarının və yerli özünüidarəetmə orqanlarının aktları əsasında yaranır.

Daşınmaz əmlaka, o cümlədən torpağa hüququn qeydiyyatı 29 iyun 2004-cü il tarixdən qüvvədə olan "Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında Azərbaycan Respublikasının Qanunu" ilə tənzimlənir.

Qanuna görə, daşınmaz əmlaka, o cümlədən torpağa mülkiyyət hüququ və digər əşya hüquqlarının əmələ gəlməsi, məhdudlaşdırılması (yüklülyü), başqasına keçməsi və bu hüquqlara xitam verilməsi daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyatdan keçməlidir. Daşınmaz əmlaka, o cümlədən torpağa hüququn dövlət qeydiyyatı bu hüququn dövlət tərəfindən tanınması və təsdiq edilməsi barədə hüquqi aktdır.

Qeyd etmək lazımdır ki, daşınmaz əmlakın, o cümlədən torpaq sahələri üzərində qeydiyyatdan keçməmiş hüquqların müdafiəsinə və toxunulmazlığına dövlət təminat vermir. Yalnız daşınmaz əmlaka (torpağa) hüququn dövlət qeydiyyatından sonra mülk satınalan, mülk dəyişən, mülk hədiyyə alan mülkiyyət hüququ qazanır və mülkiyyətçinin hüququ qüvvədə olan qanunvericiliklə müdafiə olunur.

Azərbaycanda daşınmaz əmlakın dövlət reyestri (qeydiyyatı) sistemi bir neçə funksiyayı yerinə yetirir:

– daşınmaz əmlaka (torpağa) hüququ müəyyənləşdirən sənədlərə qanuni qüvvə verir;

– daşınmaz əmlaka (torpağa) hüququn uçotunu aparır;

– daşınmaz əmlakla (torpaqla) bağlı sənədlərin (servitut, uzufukt, ipoteka, etibarlı idarəetmə, icarə və s.) uçotunu aparır.

Daşınmaz əmlak (torpaq) üzərində hüquqların dövlət qeydiyyatı

yatının aparılmasına əsas kimi respublikamızda aşağıdakılar hesab olunur:

– qanunvericiliklə 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;

– daşınmaz əmlak barəsində notariat qaydasında təsdiq edilmiş müqavilələr, vərəsəlik hüququ haqqında şəhadətnamələr və qanunvericiliklə müəyyən edilmiş digər sənədlər;

– qanuni qüvvəyə minmiş məhkəmə qərarları;

– “Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında Azərbaycan Respublikasının Qanunu” qüvvəyə minənədək müvafiq icra hakimiyyəti orqanları tərəfindən verilmiş daşınmaz əmlak üzərində, o cümlədən torpaq sahələri, fərdi yaşayış və bağ evləri, yertəkin sahələri, sututarları, meşələr və çoxillik əkmələr üzərində hüquqları təsdiq edən aktlar, şəhadətnamələr və qeydiyyat vəsiqələri;

– qanunvericiliklə nəzərdə tutulmuş digər əsaslar.

Dövlət qeydiyyatına sənədlərin qəbulu üçün əsas-hüquq əldəedənin və ya hüquq əldəedənin adından başqa şəxsin ərizəsidir. Hüquq əldəedənin adından başqa şəxs ərizəni verdiyi halda, müvafiq etibarnamə notarial qaydasında təsdiqlənməlidir. Hüquqi şəxsin (müəssisənin, təşkilatın) ərizəsi və onu təsdiq edən nümayəndəsinə verilmiş etibarnamə həmin hüquqi şəxsin möhürü ilə təsdiqlənməlidir. Ərizəni verən şəxslər öz şəxsiyyətini təsdiq edən sənəd təqdim etməlidir .

Əmlaka hüququn qeydiyyatı üçün ərizə digər sənədlərlə müşayiət olunur ki, onları aşağıdakı kimi qruplaşdırmaq olar:

– əmlaka hüququ müəyyən edən sənədlər;

– əmlaka hüququn qeydiyyatına görə dövlət rüsumunun ödənilməsinə dair sənəd;

– qeydiyyata vəsatət qaldıranın şəxsiyyətini təsdiq edən sənəd.

Torpaq sahələri üzərində hüquqları təsdiq edən sənədlərə mülkiyyət formalarından asılı olaraq aşağıdakılar aiddir:

– dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaq sahələrinin hər hansı hüquqda hüquqi və fiziki şəxslərə verilməsinə dair müvafiq icra hakimiyyəti orqanının və ya bələdiyyənin qərarı və tərəflər arasında

bağlanmış müqavilə;

– xüsusi mülkiyyətdə olan torpaqlar üzərində bütün hüquqların başqasına keçməsi ilə əlaqədar tərəflər arasında bağlanmış və notarial qaydada təsdiq edilmiş müqavilə.

Müqavilədə tərəflərin hüquqları və vəzifələri, torpaq sahəsinin hüquqi statusu, öhdəliklər, məhdudiyətlər və servitutlar, müqaviləyə xitam verilməsinin əsasları və torpaqların istifadəsi və mühafizəsi üzrə digər şərtlər nəzərdə tutulur.

Alqı-satqı, ipoteka, istifadə və icarə müqavilələrinin nümunəvi formaları qanunvericiliklə müəyyən olunmuş qaydada təsdiq olunur.

Torpaq sahəsinə hüququ müəyyən edən sənəd kimi həmçinin məhkəmənin torpaq sahəsi üzərində hüququn müəyyən edilməsinə dair qərarı və ya hökmü, vərəsəlik hüququnu təsdiqləyən və qanunvericiliklə müəyyən edilmiş digər sənədlər təqdim oluna bilər.

Dövlət qeydiyyatının aparılması üçün torpaq sahəsinin planı və ölçüsü, torpaq sahəsində yerləşən bina, qurğu, tikililərin və digər daşınmaz əmlakın (onların tərkib hissələrinin) texniki pasportu, plan cizgisi kimi sənədlər mütləq ərizəyə əlavə edilməlidir.

Daşınmaz obyektin mövcudluğunu təsdiq edən sənədlər dedikdə aşağıdakılar başa düşülür: Torpaq sahəsinin Azərbaycan Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsi tərəfindən tərtib edilmiş və təsdiqlənmiş planı; Binanın, qurğunun, tikilinin texniki göstəricilərini özündə əks etdirən və Dövlət Əmlakının İdarə Edilməsi üzrə Dövlət Komitəsi tərəfindən təsdiqlənmiş texniki pasport.

Torpağa hüququn dövlət qeydiyyatı üçün torpağa hüququ olan fiziki və ya hüquqi şəxslərə Azərbaycan Respublikasının Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsi tərəfindən torpaq sahəsinin planı və ölçülərini təsvir edən sənəd verilir.

Azərbaycan Respublikasının Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsi tərəfindən verilən “torpaq sahəsinin planı və ölçüsü”nin təsviri Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2007-ci il 28 fevral tarixli fərmanı ilə təsdiq edilmişdir.

Bu sənəddə qanunvericiliyə uyğun olaraq torpaq üzərində hüquqların daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində dövlət qeydiyyatına alınması məqsədi ilə Azərbaycan Respublikasının Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsi tərəfindən verilən “Torpaq sahəsinin planı və

ölçüsü” (bundan sonra – plan və ölçü) təsvir edilir.

Bu sənədə görə plan və ölçü Azərbaycan Respublikasının dövlət dilində A3 formatlı xüsusi kağızda tərtib edilir. Plan və ölçü ciddi hesabat sənədidir və seriya nömrəsinə malikdir.

Plan və ölçü yaşayış məntəqələri hüduqlarında yerləşən torpaq sahələri və digər torpaq sahələri (o cümlədən kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqlar) üzrə ayrıca tərtib edilir.

Azərbaycan Respublikasının Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsi tərəfindən verilən plan və ölçüdə aşağıdakılar göstərilir:

– plan və ölçünü verən dövlət orqanının – Azərbaycan Respublikası Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsinin adı;

– torpaq sahəsinin planı və ölçüsü tərtib olunan ərazinin sahibi olan fiziki şəxsin soyadı, adı, atasının adı, ünvanı (hüquqi şəxsin tam adı, hüquqi ünvanı);

– torpaq sahəsinin yerləşdiyi inzibati ərazi, sahəsi və təyinatı, plan və ölçünün tərtib edilməsinə əsas verən sənədlərin rekvizitləri;

– plan və ölçünün Dövlət Torpaq Kadastrı kitabında uçota alındığı nömrə və tarix;

– torpaq sahəsi planının kadastr göstəriciləri, o cümlədən torpaq sahəsinin qayiməsi (sertifikatı), əsas döngə nöqtələrinin koordinatları və onlar arasındakı məsafələr;

– yaşayış məntəqələrinin hüduqlarında yerləşən torpaq sahələri ilə bağlı tərtib edilmiş plan və ölçüdə baş plandan çıxarış, digər torpaq sahələri (o cümlədən kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqları) ilə bağlı tərtib edilmiş plan və ölçüdə isə rəqəmli (elektron) kadastr xəritəsindən çıxarış;

– şərti işarələr (baş plandan çıxarışda və ya rəqəmli (elektron) kadastr xəritəsindən çıxarışda göstərilən işarələrin təsviri);

– torpaq sahəsinin ölçüsünə müvafiq miqyasda tərtib olunmuş torpaq sahəsinin planı;

– torpaq sahəsinin qonşu sərhədləri;

– Azərbaycan Respublikası Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsinin müvafiq rayon (şəhər) şöbəsinin möhür yeri, şöbə müdirinin soyadı, adı, atasının adı, plan və ölçünü tərtib edən icraçının soyadı, adı, atasının adı.

Plan və ölçü Azərbaycan Respublikası Dövlət Torpaq və Xə-

ritəçəkmə Komitəsinin müvafiq rayon (şəhər) şöbəsinin müdiri və həmin plan və ölçünü tərtib etmiş icraçı tərəfindən imzalanır, möhürlə təsdiq olunur.

Plan və ölçü itirildikdə, məhv olduqda və ya yararsız hala düşdükdə qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada dublikat verilir. Bu halda plan və ölçünün yuxarı sağ tərəfindən iri hərflərlə “DUBLİKAT” ştampları vurulur və plan və ölçünü verən Azərbaycan Respublikası Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsinin müvafiq rayon (şəhər) şöbəsinin müdiri tərəfindən imzalanır və möhürlə təsdiq olunur.

Daşınmaz obyekt, o cümlədən torpaq üzərində hüququ tənzimləyən sənədlərə aşağıdakılar aid edilir:

- torpaq sahəsinin verilməsi haqqında müvafiq icra hakimiyyəti orqanının və ya bələdiyyənin qərarı;
- torpaq sahəsinin ayrılması haqqında akt;
- torpaq sahəsinə və digər daşınmaz obyektə hüququn müəyyənləşdirilməsi barədə məhkəmənin qərarı və ya hökmü (qərarın qanunla qüvvəyə mindiyi barədə qeyd göstərilməlidir);
- torpaq sahəsinin və digər daşınmaz obyektin alqı-satqısı barədə müqavilə;
- torpaq sahəsinə və ya digər daşınmaz obyektə mülkiyyət hüququ verən torpaq sahəsinin dəyişdirilməsi müqaviləsi;
- torpaq sahəsinə və ya digər daşınmaz obyektə mülkiyyət hüququ verən torpaq sahəsinin bağışlanmasına dair müqavilə;
- torpaq sahəsinə və ya digər daşınmaz obyektə mülkiyyət hüququ verən torpaq sahəsinin vərəsəlik qaydasında başqasına keçməsi barədə müvafiq sənəd;
- torpaq sahəsinə və ya digər daşınmaz obyektə servitut və ya digər yükləmə müəyyənləşdirməyə dair müqavilə;
- səlahiyyətli dövlət orqanının və ya yerli özünüidarəetmə orqanının torpaq sahəsinə və ya digər daşınmaz əmlaka servitutun müəyyənləşdirilməsi barədə qərarı;
- torpağın və ya digər daşınmaz obyektin icarəyə verilməsi müqaviləsi;
- torpağın və ya digər daşınmaz obyektin girov müqaviləsi;
- torpaq sahəsinin və ya digər daşınmaz obyektin nizamnamə

(pay) fonduna verilməsi barədə müqavilə;

– torpaq sahəsi və ya digər daşınmaz obyektə bağlı etibarlı idarəetmə və ya qəyyumluqla əlaqədar müqavilələr və ya məhkəmə qərarları;

– torpaq sahəsi və ya digər daşınmaz obyektə bağlı qanunçuluqla müəyyən edilmiş qaydada digər torpaq bazarı əqdlərini rəsmiləşdirən sənədlər.

Dövlət qeydiyyatına dair haqqın ödənilməsi sənədi-dövlət rüsumunun ödənilməsi barədə qəbzdir.

Fiziki şəxslər, onların şəxsiyyətini təsdiq edən sənəd təqdim edirlər. Bu sənəd kimi şəxsiyyət vəsiqəsi və ya onu əvəz edən digər sənəd ola bilər. Müdafiə Nazirliyinin, Milli Təhlükəsizlik Nazirliyinin, Daxili İşlər Nazirliyinin və digər hərbi, hüquq-mühafizə orqanlarının qulluqçularının şəxsiyyətlərini təsdiqləyən sənəd kimi onların vəsiqələri və yaşayış yerinə qeydiyyata düşməsi barədə arayış əvəz edir. Xarici vətəndaşlar və ya vətəndaşlığı olmayan şəxslər qanunçuluqla müəyyən edilmiş qaydada onların şəxsiyyətlərini təsdiqləyən sənəd təqdim edirlər.

Dövlət reyestrinin ayrılmaz tərkib hissəsi ərizə jurnalı (ərizələrin qeydiyyatı kitabı) və hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün əsas olan sənədlər daxil edilən qovluqlardır.

Sənədlərin qəbulu yekunlaşdıqdan sonra daşınmaz əmlak üzərində hüququn və daşınmaz əmlaklarla əqdlərin dövlət qeydiyyatına dair qeydiyyat hərəkətləri başlayır.

Sənədlərin hüquqi ekspertizası iki istiqamətdə aparılır: qeydiyyat üçün təqdim edilmiş hüquq müəyyənləşdirən sənədlərin dürüstlüyünün (orijinallığının) müəyyənləşdirilməsi; təqdim edilmiş sənədlərin qüvvədə olan qanunçuluğa uyğunluğunun yoxlanılması.

Hüquqların mövcudluğunu, əldə edilməsini, başqasına keçməsinə, məhdudlaşdırılmasını (yüklənməsini), onlara xitam verilməsini təsdiq edən sənədlər hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün müəyyən edilmiş tələblərə uyğun olmalıdır.

Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında Azərbaycan Respublikasının Qanununda göstərilir ki, təqdim olunmuş sənədlərdə mətnlər aydın yazılmalı, hüquqi və fiziki şəxslərin adları tam şəkildə göstərməlidir. Pozulmuş, sonradan əlavə edilmiş, silinmiş sözlər və

hüquqiliyi təsdiqlənməmiş digər düzəlişlər olan, habelə məzmununu birmənalı başa düşmək imkanı verməyən dərəcədə zədələnmiş sənədlər hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün qəbul edilmir.

Qeydiyyat orqanının sənədlərin hüquqiliyinə ciddi şübhəsi varsa, qeydiyyat bir ay müddətinə dayandırılı bilər.

Qeydiyyatın dayandırılması əsaslandırılmalı və 48 saat ərzində ərizəçiyə yazılı şəkildə bildirilməlidir. Bu halda vəzifəli şəxs şübhə doğuran sənədlərə dair müvafiq dövlət orqanlarına sorğular göndərməli və həmin sorğulara cavab 10 gün müddətində verilməlidir. Qanuna görə bu cür sorğulara vaxtında cavab verməyən vəzifəli şəxslər inzibati məsuliyyətə cəlb edilirlər.

Hüquqların dövlət qeydiyyatı habelə aşağıdakı hallarda da dayandırılı bilər:

– hüquq əldə edənin, əqdin tərəfinin və ya onların vəkil etdikləri şəxsin ərizəsi əsasında;

– qeydiyyata təqdim olunmuş sənədlərin saxta olması təsdiqlənərsə;

– daşınmaz əmlakın həbs edilməsi barədə əqdlərin bağlanmasına qadağan qoyulması və ya qeydiyyata alınmalı olan hüquq barəsində mübahisə edən digər maraqlı şəxsdən şikayətin verilməsi haqqında məhkəmədən məlumat daxil olduqda.

“Qanun” un 15-ci maddəsinə əsasən daşınmaz əmlakın dövlət qeydiyyatından aşağıdakı hallarda imtina edilə bilər:

– dövlət qeydiyyatı barədə müraciət olunan hüquq dövlət qeydiyyatına alınmalı deyildirsə;

– hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün notarial qaydasında təsdiqlənməsi tələb olunmayan sənədlərin forması və məzmunu qanunvericiliklə müəyyən edilmiş tələblərə uyğun deyildirsə;

– hüquqların dövlət qeydiyyatı barədə ərizəni verməyə ixtiyarı olmayan şəxs müraciət etdikdə;

– daşınmaz əmlaka hüququn yaranması barədə icra hakimiyyəti və ya bələdiyyə orqanının aktı qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada etibarsız hesab olunduqda;

– daşınmaz əmlak barəsində təsdiqləyici sənəd vermiş şəxs həmin əmlak üzərində hüquqa dair sərəncam vermək səlahiyyətinə malik olmadıqda;

– hüquqların dövlət qeydiyyatının dayandırılmasına səbəb olan hallar aradan qaldırılmadıqda.

Qanunçuluğa müvafiq olaraq hüquqların dövlət qeydiyyatından imtina edilməsi barədə bildiriş ərizəçiyə 5 gün müddətində göndərilir.

Yuxarıda qeyd edildiyi kimi daşınmaz əmlaka hüququn ləğvi ilə bağlı olaraq qeydiyyat orqanı mülkiyyət hüququnun qeydiyyatını ləğv edir.

Torpağa hüququn ləğvi torpaq sahələri üzərində hüquqi və fiziki şəxslərin hüquqlarına xitam verilməsi ilə də baş verə bilər.

“Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun 18-ci maddəsinə görə, məhv olunmuş daşınmaz əmlakın qeydiyyatının ləğvi Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 150-ci maddəsinə uyğun olaraq aparılır.

Daşınmaz əmlaka mülkiyyət və digər əşya hüquqlarının əmələ gəlməsi və başqasına keçməsi müvafiq icra hakimiyyəti orqanları tərəfindən hazırlanan sənədlər əsasında qeydiyyat orqanı tərəfindən verilən dövlət reyestrindən çıxarışla rəsmiləşdirilir. Çıxarışda daşınmaz əmlakın reyestr nömrəsi göstərilir.

Sonda torpağa hüququ qeydiyyata alınmış fiziki və hüquqi şəxslərə Azərbaycan Respublikasının daşınmaz əmlakın dövlət reyestri xidməti tərəfindən verilən “torpaq sahəsinin planı və ölçüsü”nü əks etdirən sənəd verilir

Bu sənəddə qanunvericiliklə müəyyən edilmiş hallarda Azərbaycan Respublikasının Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidməti tərəfindən verilən “Torpaq sahəsinin planı və ölçüsü” (bundan sonra – plan və ölçü) təsvir edilir.

Plan və ölçü Azərbaycan Respublikasının dövlət dilində A4 formatlı kağızda tərtib edilir. Plan və ölçü ciddi hesabat sənədidir və seriya nömrəsinə malikdir.

Reyestr Xidməti tərəfindən verilən plan və ölçüdə aşağıdakılar göstərilir:

- Reyestr Xidmətinin tam adı və torpaq sahəsinin yerləşdiyi müvafiq rayon (şəhər) ərazi idarəsinin adı;
- torpaq sahəsinin ünvanı və ya yerləşdiyi ərazi;
- qanunvericiliyə uyğun olaraq torpaq sahəsinə daşınmaz əmlak obyektini kimi verilən reyestr nömrəsi;

- torpaq sahəsi üzərində hüquq sahibinin soyadı, adı, atasının adı, (hüquqi şəxs olduqda - tam adı, hüquqi ünvanı);
- Reyestr Xidmətinin müvafiq ərazi idarəsinin möhür yeri, rəisinin adı, soyadı, atasının adı, plan və ölçünü tərtib etmiş icraçının adı, atasının adı və soyadı;
- plan və ölçünün tərtibedilmə tarixi;
- torpaq sahəsinin təyinatı (kateqoriyası) və məqsədli istifadə növü (uqodiyası);
- torpaq sahəsinin mülkiyyət növü (dövlət, bələdiyyə və xüsusi);
- torpaq sahəsi üzərində daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyatı alınan hüququn növü;
- torpaq sahəsinin müvafiq hüquqmüəyyənədi sənədlərdə öz əksini tapmış sahəsi (ha);
- torpaq sahəsinin inventarlaşdırma (çölölçmə) işləri nəticəsində müəyyən edilmiş faktiki sahəsi (ha);
- plan və ölçünün tərtib edilməsi üçün əsas olan qanunvericiliklə nəzərdə tutulmuş sənədlərin rekvizitləri;
- torpaq sahəsində mövcud olan servitutlar barədə məlumat;
- ilkin torpaqayırma sənədlərində müəyyənləşdirilən torpaq sahəsinin əsas göstəriciləri (o cümlədən, torpaq sahəsinin normativ qiyməti);
- torpaq sahəsinin döngə nöqtələrinin koordinatları və onlar arasındakı məsafələr;
- torpaq sahəsinin ölçüsünə müvafiq miqyasda tərtib olunmuş torpaq sahəsinin planı (cizgisi);
- torpaq sahəsinin yerləşdiyi ərazini əhatə edən “Daşınmaz əmlakın rəqəmli kadastr xəritəsi”ndən çıxarış;
- şərti işarələr (“Daşınmaz əmlakın rəqəmli kadastr xəritəsi”ndən çıxarışda göstərilən işarələrin təsviri).

Plan və ölçü Reyestr Xidmətinin müvafiq rayon (şəhər) ərazi idarəsinin rəisi və həmin plan və ölçünü tərtib etmiş icraçı tərəfindən imzalanır, möhürlə təsdiq olunur.

Plan və ölçü itirildikdə, məhv olduqda və ya yararsız hala düşdükdə qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada dublikat verilir. Bu halda plan və ölçünün yuxarı sağ tərəfində iri hərflərlə “DUBLİKAT” ştamplı vurulur və plan və ölçünü verən Reyestr

Xidmətinin müvafiq rayon (şəhər) ərazi idarəsinin rəisi tərəfindən imzalanır və möhürlə təsdiq olunur.

Dövlət reyestrindən çıxarışın forması və tərtibi qaydası müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən müəyyən edilir.

Daşınmaz əmlak üzərində qeydiyyatı alınmış hüquq yalnız məhkəmə qaydasında etibarsız hesab edilə bilər.

Qanunçuluğa görə dövlət qeydiyyatı ilə bağlı mübahisələr yalnız məhkəmə qaydasında həll edilir.

BÖLMƏ 3. TORPAQ EHTİYATLARININ İDARƏ EDİLMƏSİNİN DÖVLƏT TƏNZİMLƏNMƏSİ

Fəsil VI. Azərbaycan Respublikasının torpaq ehtiyatlarının idarə edilməsində təşkilati təbirlər

6.1. Torpaqların texniki uçotu

Torpaqların texniki uçotunun aparılmasında məqsəd bütün torpaq mülkiyyətçilərinin, istifadəçilərinin və icarəçilərinin istifadəsində olan torpaq sahələrinin həndəsi ölçülərini, sərhədlərini, konfigurasiyasını (savarılan və dəmyə sahələr ayrılmaqla) və baş vermiş dəyişiklikləri düzgün müəyyənləşdirərək, torpaqlardan tam və səmərəli istifadə edilməsi üçün zəmin yaratmaq, torpaqların münbitliyinin artırılması tədbirlərini tövsiyə etmək, habelə torpaq ehtiyatlarının mülkiyyət formaları üzrə hesabatını dəqiqləşdirmək, yekun torpaq balansı tərtib etmək, torpaq istifadəçiliyində ciddi qayda yaratmaq və torpaq uçotunun nəticələrini xəritələşdirməkdən ibarətdir.

Torpaqların texniki uçotu topoqrafik xəritə və planlar əsasında aşağıdakı ardıcılıqla aparılır:

a) təsərrüfatın faktiki sərhədi naturada şəhərsalma məlumatları nəzərə alınmaqla dəqiqləşdirilir və sərhəd daxilində fəaliyyət göstərən bütün torpaqdanistifadələrin sərhədləri fotoplanlara köçürülür;

b) sərhəd daxilində olan bütün konturların (çevrələrin) daxilindəki kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqlar (əkin, çoxillik, əkmələr, dinc, biçənək, örüş), topoqrafik elementlər, meşələr, kolluqlar, daşlıqlar, qumsallıqlar, bataqlıqlar və sair torpaqlar istifadə edilib-edilməməyindən asılı olmayaraq, planda şərti işarələrlə göstərilir;

c) çöl-tədqiqat işləri qurtardıqdan sonra fotoplanlarda müəyyən edilmiş konturların sahələri hesablanır və təsərrüfatlar üzrə yekun torpaq eksplikasiyası tərtib edilir;

ç) çöl-torpaq tədqiqatı materiallarına əsasən hər bir torpaqdanistifadə üzrə 1:5000, 1:10000, 1:25000 miqyasında, zəruriyyət yarandıqda isə daha irimiqyaslı yerquruluşu planları hazırlanır.

Ayrı-ayrı inzibati ərazi vahidliyi üzrə torpaqların texniki uçotu Azərbaycan Respublikasının Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsi tərəfindən təsdiq olunmuş xüsusi hesabat formalarına əsasən aparılır və həmin formalarda hər il 1 yanvar tarixə baş vermiş dəyişikliklər, sahə kadastrlarının məlumatları nəzərə alınır və bu məlumatlar torpaq balansında əks etdirilir.

Torpaqların texniki uçotunun nəticələri torpaq hesabatı formalarında aşağıdakı ardıcılıqla qeydə alınır:

a) dövlət mülkiyyətində saxlanılan torpaqlar üzrə:

dövlət elmi tədqiqat və tədris müəssisələrinin, onların təcrübə bazalarının, maşın-sınaq stansiyalarının, dövlət sort-sınaq xidmətinin, toxumçuluq və damazçılıq təsərrüfatının torpaqları;

dövlət müəssisə, idarə və təşkilatlarının daimi istifadəsində olan, habelə dövlət obyektlərinin tikintisi layihələşdirilmiş torpaqlar;

yay və qış otluqlarının, mal-qara düşərgələrinin və köç yollarının torpaqları;

meşə fondu torpaqları;

su fondu torpaqları;

təbiəti mühafizə, təbii qoruq, sağlamlaşdırma, istirahət, tarix-mədəniyyət təyinatlı torpaqlar, habelə üzərində təsərrüfat fəaliyyəti qadağan edilmiş qanunla qorunan ərazilərin torpaqları;

dövlət obyektlərinin - dağ-mədən sənayesinin, təsdiq edilmiş faydalı qazıntı yataqlarının, vahid energetika sisteminin, magistral boru kəmərlərinin, nəqliyyat, rabitə və müdafiə obyektlərinin, dövlət sərhəd zolaqlarının, mühüm meliorasiya və su təsərrüfatı obyektlərinin yerləşdiyi torpaqlar;

dövlət hakimiyyəti orqanlarının yerləşdiyi torpaqlar;

dövlət ehtiyatı torpaqları

b) bələdiyyə mülkiyyətinə verilən torpaqlar üzrə:

dövlət və bələdiyyə fondunun özəlləşdirilən torpaqları;

fiziki və hüquqi şəxslərin istifadəsində olan torpaqlar;

yaşayış məntəqələrinin perspektiv inkişafı üçün ayrılan torpaqlar;

hüquqi və fiziki şəxslərin istifadə və icarə hüququna xitam verilən bələdiyyə torpaqları;

ehtiyat məqsədləri daşıyan digər bələdiyyə torpaqları;

fiziki və hüquqi şəxslərin daimi və ya uzunmüddətli istifadə hüququna xitam verilmiş torpaqlar;

başqalarının mülkiyyətinə, daimi istifadəsinə və icarəsinə verilməmiş digər torpaqlar.

c) xüsusi mülkiyyətə verilən və xüsusi mülkiyyətdə olan torpaqlar üzrə:

sovxoz və kolxozların özəlləşdirilən torpaqları;

alqı-satqı və digər əqdlər nəticəsində mülkiyyət kimi əldə edilən torpaqlar.

Ayrı-ayrı inzibati, ərazi vahidinin ərazisində torpaqların texniki uçotu mülkiyyət formaları üzrə hesablanır və ərazi vahidi üzrə icra nümayəndəsi və ya bələdiyyə tərəfindən təsdiq olunaraq, aidiyyəti üzrə rayon (şəhər) icra hakimiyyətinə təqdim edilir.

Rayon (şəhər) icra hakimiyyəti orqanı və Naxçıvan Muxtar Respublikasının Nazirlər Kabineti rayonun (şəhərin) və Naxçıvan Muxtar Respublikasının inzibati sərhədi daxilində dövlət mülkiyyətində saxlanılan, bələdiyyə mülkiyyətinə verilən və özəlləşdirilən torpaqların texniki uçotunun nəticələrini digər sahə kadastrları və şəhərsalma məlumatlarını nəzərə almaqla təsdiq edir və Azərbaycan Respublikası Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsinə təqdim edir.

Rayon (şəhər) icra hakimiyyəti orqanlarından və Naxçıvan Muxtar Respublikası Nazirlər Kabinetindən daxil olan sənədlər Azərbaycan Respublikasının Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsi tərəfindən təhlil olunur və torpaqların texniki uçotunun nəticələri respublika üzrə ümumiləşdirilir.

6.2. Dövlət torpaq kadastrı və monitorinqi¹

Tarixi baxımdan **kadastr** ifadəsi latın dilində, əşyaların siyahıya alınması mənasını verən *capitastrum* sözündən əmələ gəlmişdir. Sonralar Fransada bu ifadə dəyişikliyə məruz qalaraq bu gün istifadə olunan *cadastre* (reyestr) şəklini almışdır. Kadastrın

¹ A.İ.İsmayılovla birlikdə yazılmışdır.

beynəlxalq aləmdə malik olduğu əhəmiyyətinin bir ifadəsi kimi qeyd etmək lazımdır ki, bu termin müxtəlif beynəlxalq təşkilatlarda müzakirə olunmuşdur. Birləşmiş Millətlər Təşkilatının, o cümlədən Avropa İqtisadi Komissiyasının hesabatlarında qeyd olunur ki, müxtəlif ölkələrdə “kadastr” termini müxtəlif cür izah olunur. Bu isə dünyada baş verən qloballaşma və sürətli inteqrasiya şəraitində mövcud kadastr sistemlərinin təhlilində çətinliklər yarada bilər. Mütəxəssislərin böyük əksəriyyətinin fikrinə görə “kadastr torpaq sahəsi və digər daşınmaz əmlak haqqında məlumatları özündə cəmləşdirmiş informasiya sistemidir”. Burada konkret olaraq torpaq sahəsi haqqında məlumatlar dedikdə hüquqi, sosial-iqtisadi məlumatlardan tutmuş, ekoloji məlumatlara qədər kadastr xüsusiyyətli geniş diapazonla malik informasiyalar nəzərdə tutulur.

Azərbaycan Respublikasının torpaq qanunvericiliyinə əsasən, dövlət torpaq kadastrı – torpaqdan istifadənin dövlət qeydiyyatı, torpaqların kəmiyyət və keyfiyyətə uçuğu, bonitirovkası və iqtisadi qiymətləndirilməsi üzrə məlumatların məcmusundan ibarətdir.

Dövlət torpaq kadastrının aparılması geodeziya, topoqrafiya, kartoqrafiya, yerquruluşu, torpaq tədqiqatı və digər axtarış-tədqiqat işlərinin həyata keçirilməsi ilə təmin edilir. Şəhərlərdə torpaq kadastrı, digər sahəvi kadastrlar ilə birlikdə şəhər kadastrının tərkib hissəsi olaraq aparılır.

Kadastrın təşkili və aparılması bir neçə mərhələdən ibarətdir. Əsas mərhələlər bunlardır:

- kadastr məlumatlarının toplanması;
- kadastr məlumatlarının sistemləşdirilməsi;
- kadastr məlumatlarının qorunması;
- kadastr məlumatlarının yenilənməsi;
- kadastr məlumatlarından istifadənin asanlaşdırılması;
- istifadəçilərə torpaq sahələri və onlar üzərindəki, daşınmaz əmlak haqqında informasiyanın verilməsi və s.

Yuxarıda qeyd olunanları kadastrın məqsədləri kimi də başa düşmək olar.

İnkişafa nail olmuş ölkələrin təcrübəsindən məlumdur ki, kadastrlar 3 tipə bölünürlər.

Bu kadastrların fəaliyyət istiqamətləri aşağıdakı kimidir:

hüquqi kadastr - daşınmaz əmlak hüququnun qeydə alınması;

fiskal kadastr - daşınmaz əmlakın dəyərinin və vergiyə cəlb etmə üçün zəruri olan informasiyaların qeydə alınması;

çoxməqsədli kadastr - hüquqi və fiskal kadastr sistemlərinin digər informasiyalarla birləşdirilməsi.

Burada digər informasiya dedikdə torpaqdan istifadə, planlaşdırma məlumatları nəzərdə tutulur. Müasir dövrdə iri yaşayış məntəqələrində, şəhərlərdə yaradılan Coğrafi İnformasiya Sistemləri çoxməqsədli kadastra aiddir.

Hüquqi və fiskal kadastrlar demək olar ki, eyni zamanda yaradılır.

Fiskal kadastrın formalaşması əsasən aşağıdakı mərhələlərdən keçir:

- bütün daşınmaz əmlak obyektlərinin inventarlaşdırılması və xəritələşdirilməsi;

- daşınmaz əmlak obyektlərinin təsnifatlaşdırılması;

- daşınmaz əmlak bazarı məlumatlarının təhlili;

- hər bir daşınmaz əmlak obyektinin qiymətləndirilməsi;

- mülkiyyətçilərin və vergi ödəyicilərinin dəqiqləşdirilməsi;

- şikayət prosedurunun müəyyən edilməsi və s.

Çoxməqsədli kadastrın yaradılması bir sıra obyektiv səbəblərlə bağlıdır ki, bunlardan əsası, artıq formalaşmış mövcud vəziyyətə görə kadastr məlumatlarının müxtəlif dövlət təşkilatlarında toplanmasıdır.

Azərbaycan Respublikasında beynəlxalq təşkilatların iştirakı ilə həyata keçirilən kadastr və daşınmaz əmlakın qeydiyyatı layihələri, bu proseslərin daha mükəmməl və işlək formalarının yaradılması üçün geniş perspektivlər açır.

MDB ölkələrində və o cümlədən, Azərbaycanda dövlət kadastrı aşağıda göstərilən tədbirlərin informasiya təminatını ödəmək üçün yaradılır və həyata keçirilir:

- torpaq ehtiyatlarının dövlət və bələdiyyələr tərəfindən idarə olunması;

- torpaq sahələrinin qorunması və onlardan istifadəyə dövlət nəzarətinin həyata keçirilməsi;

- torpaq sahələrinin məhsuldarlığının qorunmasına və artırılmasına yönəlmiş tədbirlərin hazırlanması;

- daşınmaz əmlak üzərində hüquqların və onlarla bağlanan əqdlərin dövlət qeydiyyatı;

- kadastr məqsədli xəritələrin tərtibi;
- torpaq sahələrinin iqtisadi qiymətləndirilməsi və təbii ehtiyatların tərkib hissəsi kimi torpaq sahələrinin dəyərinin uçotu;
- torpaq sahələrinin dəyərinin əsaslandırılmış şəkildə müəyyən edilməsi.

Müxtəlif tədqiqatçıların fikirlərinə və qabaqcıl ölkələrin təcrübəsinə əsasən kadastrın aparılmasının əsas şərtləri aşağıdakı kimi ifadə oluna bilər:

1. Kadastr vahid sistem üzrə aparılmalıdır.
2. Kadastr məlumatları obyektiv olmalıdır.
3. Kadastr məlumatları tam və dolğun olmalıdır.
4. Kadastr mülkiyyət formasından asılı olmayaraq bütün torpaq sahələrini tam əhatə etməlidir.
5. Kadastr fasiləsiz aparılmalıdır.
6. Kadastrın tərkib hissələri məzmun və aparılma ardıcılığına görə uyğun olmalıdır.
7. Kadastr məlumatları əyani və asan əldə edilən olmalıdır.
8. Kadastrın aparılması səmərəli olmalıdır.
9. Kadastr mərkəzləşdirilmiş şəkildə aparılmalıdır.

Bazar iqtisadiyyatı torpaqların iqtisadi qiymətləndirilməsi zərurətini meydana çıxarır. Torpaqların iqtisadi qiymətləndirilməsi nəticə etibarı ilə torpaqların alqı-satqısında, torpaq vergisinin müəyyən edilməsində, kənd təsərrüfatı bitkilərinin məhsuldarlığının proqnozlaşdırılmasında istifadə olunur. Torpaqların iqtisadi qiymətləndirilməsi işinin aparılmasında əsas şərtlərdən biri kənd təsərrüfatı rayonlaşdırılmasının aparılmasıdır. Respublikanın ərazisində təbii kənd təsərrüfatı (kadastr) rayonlaşması xəritəsi əsasında 25 kadastr qiymət rayonu müəyyənləşdirilmişdir. Bu xəritəyə əsasən relyef, torpaq, iqlim şəraitinə, təsərrüfatların ixtisaslaşmalarına uyğun olaraq ərazilər kadastr qiymət rayonlarında cəmləşmişdir. Ərazinin relyef, torpaq, iqlim şəraitləri nəzərə alınmaqla, bəzən inzibati rayon daxilində bir neçə kadastr qiymət rayonları yer almışdır.

İqtisadi qiymətləndirmədə torpağın keyfiyyət qrupları qiymətləndirmə vahidi kimi qəbul edilir. Bu məqsədlə mülkiyyət formalarına uyğun olaraq irimiqyaslı torpaq xəritələrindən və

onlara əsasən tərtib edilmiş bonitet kartoqramlarının göstəricilərindən istifadə edilir. Torpaq xəritələrində göstərilən torpaqların tipi, növü, növ müxtəlifliyi torpaqların respublika üzrə qruplaşmasına əsasən sistemləşdirilərək keyfiyyət qrupları üzrə göstərilir. Torpaqların keyfiyyət qrupları rum rəqəmləri ilə göstərilməklə aşağıdakı kimi verilir:

- I keyfiyyət qrupu - yüksək
- II keyfiyyət qrupu - yaxşı
- III keyfiyyət qrupu - orta
- IV keyfiyyət qrupu - aşağı
- V keyfiyyət qrupu - şərti yararsız

Torpaqların keyfiyyət qrupları 100 ballı şkala üzrə aşağıdakı qradasiyalara bölünür:

- I keyfiyyət qrupu - 100-81 bal
- II keyfiyyət qrupu - 80-61 bal
- III keyfiyyət qrupu - 60-41 bal
- IV keyfiyyət qrupu - 40-21 bal
- V keyfiyyət qrupu - 20-1 bal

İqtisadi qiymətləndirmənin bir bölməsi də iqtisadi göstəricilərin toplanması və onların bir hektara görə hesablanmasıdır. Göstəricilər dedikdə bitkiçiliyə aid informasiya nəzərdə tutulur. Bu cür iqtisadi göstəricilərə misal olaraq becərilən bitkilər üzrə məhsul istehsalı, məhsuldarlıq, məhsula çəkilən xərc, məhsulun maya dəyəri və s. göstərmək olar.

İqtisadi qiymətləndirmə əsasən iki istiqamətdə aparılır:

- 1) Ümumi qiymətləndirmə - kənd təsərrüfatı yerləri üzrə (əkin, çoxillik əkmələr və otlaqlar)
- 2) Fərdi qiymətləndirmə - ayrı-ayrı kənd təsərrüfatı bitkiləri üzrə (taxıl, pambıq, tütün, tərəvəz və s.)

Ümumi qiymətləndirmənin qiymət göstəriciləri aşağıdakılardır:

- 1) Ümumi məhsul - man/ha
- 2) Məsarif ödənişi
- 3) Diferensial gəlir - man/ha

Fərdi qiymətləndirmənin qiymət göstəriciləri:

- 1) Məhsuldarlıq - sen/ha
- 2) Məsarif ödənişi

3) Diferensial gəlir - man/ha

İqtisadi qiymətləndirmədə 100 ballı şkaladan istifadə edilir. Qiymət şkalasını hesablanmış bazis göstəricilərinə əsasən torpaqların keyfiyyət qrupları üzrə ümumi və fərdi qiymətləndirmənin qiymət göstəricilərinə görə tərtib edirlər. Qiymət şkalasının tərtibi aşağıdakı kimi aparılır. Ən yüksək göstərici 100 bal kimi qəbul edilir və digər göstəricilər isə ona nisbətə görə tapılır. Qiymət şkalasında eyni zamanda 1 balın qiyməti də göstərilir.

Aparılmış iqtisadi qiymətləndirmənin nəticəsində hesablanmış diferensial gəlirə görə torpaqların keyfiyyət qrupları üzrə normativ qiymətləri hesablanır.

Azərbaycanda həyata keçirilən torpaq islahatı, torpaq kadastrının və monitorinqinin müasir geoinformasiya sistemlərinin köməyi ilə elmi cəhətdən əsaslandırılmış qaydada aparılmasını da zəruri etmişdir. Torpaq islahatı prosesində informasiya texnologiyasından geniş istifadə edilməsi nəticəsində, Azərbaycanda torpaq kadastrının avtomatlaşdırılmış qaydada aparılması və reyestr məlumatlarının idarə olunması üçün informasiya-axtarış sistemi yaradılmışdır.

Torpaq tədqiqatlarında müasir informasiya texnologiyasından istifadə etməklə kadastr üçün əhəmiyyətli olan elektron torpaq xəritələrinin və torpaqla bağlı digər xəritəşünaslıq materiallarının yaradılması mümkün olur.

GPS – Global Positioning System (qlobal mövqe müəyyənləşdirmə sistemi) ifadəsinin baş hərflərindən formalaşmış addır. Bu sistem, hər hansı bir obyektin yerləşdiyi yeri, o cümlədən onun koordinatlarını, dəniz səviyyəsindən yüksəkliyini, hərəkət istiqamətini və sürətini dəqiqliklə müəyyən etməyə imkan verir. Bundan başqa GPS-in köməyi ilə vaxtı 1 nanosaniyəyə qədər dəqiqliklə təyin etmək mümkündür.

GPS, ümumi şəbəkədə birləşdirilmiş Yerlərin müəyyən miqdarda süni peyklərdən (NAVSTAR peyk sistemləri) və yerüstü izləmə stansiyalarından ibarətdir. Abonent avadanlığı kimi fərdi GPS-qəbuledicilərindən istifadə olunur. Bu qəbuledicilər peyklərdən siqnalları qəbul edərək onların hesablanmasını həyata keçirməklə özünün durduğu yeri müəyyən edir.

NAVSTAR peyk sisteminə Yerin 24 süni peyki daxildir. Bu süni peyklər 6 müxtəlif dairəvi orbitdə hərəkət etməklə, bir birlərinə nisbətə 60° bucaq altında yerləşirlər. Hər bir peyk yer ətrafında 12 saata dövr edir. Peyklərin hər birinin çəkisi 787 kq, boyu isə günəş batareyası ilə birlikdə 5 metrədən artıqdır. Hər bir peykin gövdəsində 10^{-9} saniyə dəqiqliyə malik olan atom saatları quraşdırılmışdır. Bundan başqa, peykdə hesablama kodlaşdırma qurğuları və 1575 MHz tezlikdə işləyən 50 Vt gücündə ötürücü yerləşdirilmişdir.

NAVSTAR peyk sisteminin yaranma tarixini 1978-ci ilin fevral ayından hesablamaq olar, belə ki, məhz həmin gün bu sistemin ilk peyki orbitə çıxarılmışdır. Hər bir peykin xidmət müddəti təxminən 10 il nəzərdə tutulduğundan, yeni peyklərin istehsalı və istismar müddəti başa çatmış köhnə peykləri əvəz etmək üçün orbitə çıxarılması ümumi bir proqram kimi nəzərdə tutulmuşdur. Sistemə daxil olan 24 peykin düzəldilməsi və orbitə çıxarılması 12 milyard dollara başa gəlir.

Peyklər hər milli-saniyədən bir yerə aşağıdakı məlumatları ötürürlər:

- Öz statusu (hər hansı çatışmazlığın olub-olmaması);
- Cari tarix (gün, ay, il);
- Cari vaxt;
- Almanax məlumatları;
- Məlumatlar məcmusunun dəqiq göndərilmə vaxtı.

Almanax bütün peyklərin orbital məlumatlarını özündə əks etdirir. Almanaxda olan informasiyalara əsasən bilmək olur ki, hər bir peyk günün istənilən vaxtında səmanın harasında olmalıdır.

GPS-qəbulediciləri peyklərdən alınmış informasiyalar əsasında yerdən hər bir peykə qədər olan məsafəni, onların qarşılıqlı mövqelərini müəyyən edir və həndəsi qaydalar üzrə koordinatlarını hesablayır. Qeyd etmək lazımdır ki, 2 koordinatı (en və uzunluq dairəsi) hesablamaq üçün üç peykdən alınmış signal kifayətdir, dəniz səviyyəsindən yüksəkliyi müəyyən etmək üçün isə ən azı 4 peykin signalı alınmalıdır.

Torpaqların monitorinqi torpaqların münbitlik xassələrini səciyyələndirən ayrı-ayrı göstəricilərdə baş verən dəyişikliklərin vaxtında aşkara çıxarılması, onların qiymətləndirilməsi, mənfi proseslərin qarşısının alınması və nəticələrinin

aradan qaldırılması üçün vahid torpaq fondunun istifadə vəziyyəti üzərində müntəzəm müşahidə sistemidir.

Torpaqların monitorinqi bütövlükdə biosfer monitorinqinin tərkib hissəsi kimi Azərbaycan Respublikasının vahid torpaq fondunda inzibati ərazi vahidləri üzrə vahid metodologiya əsasında aparılır və aşağıdakıları nəzərdə tutur:

torpaq üzərində müntəzəm müşahidələr, torpaq, iqlim, aqrokimyəvi, geobotaniki, geomorfoloji, aerofotogeodezik, kartoqrafik, digər çöl və laboratoriya tədqiqatları əsasında dövlət, bələdiyyə və xüsusi mülkiyyətdə olan torpaq sahələrinin eroziyaya uğraması, şorlaşması, şorakətləşməsi, bataqlaşması, səhrələşməsi, təhlükəli kimyəvi maddələrlə çirklənməsi, təyinatının, ölçülərinin sərhədlərinin və digər kəmiyyət və keyfiyyət göstəricilərinin dəyişməsinə öyrənir;

torpaqlarda humusun itirilməsi, torpaqların təbii münbitliyini səciyyələndirən digər parametrlər üzrə kənd təsərrüfatında istifadə edilən torpaqların mədəniləşdirilməsi dərəcəsinin dinamikası, təbii və antropogen proseslər nəticəsində müxtəlif dərəcədə pozulmuş torpaqların rekultivasiyası üzərində səyyar, stasionar və məsafədən idarə olunan (aerokosmik tədqiqatlar) metodlar kompleksindən istifadə etməklə müşahidələrin aparılmasını əhatə edir.

Azərbaycan Respublikası Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsi, Azərbaycan Respublikası Milli Elmlər Akademiyası və digər aidiyyəti elmi-tədqiqat və layihə-axtəriş təşkilatları ilə razılaşdırmaqla:

torpaq, (torpaq - aqrokimyəvi və torpaq-meliorasiya tədqiqatları da daxil olmaqla) iqlim, aqroekoloji, geobotaniki və digər elmi-tədqiqat və axtəriş işlərinin aparılması, torpaq sahələrinin müxtəlif miqyaslarda xəritələşdirilməsi, torpaqların istifadə vəziyyəti üzərində operativ monitorinq müşahidələrinin aparılması üçün zəruri olan plan-xəritə materiallarının tərtib edilməsi üzrə təlimatlar və metodik göstərişlər işləyib hazırlayır və təsdiq edir;

torpaq ehtiyatlarının səmərəli istifadə vəziyyəti barədə uzunmüddətli və operativ informasiyaya olan tələb və ehtiyacın sistemativ öyrənilməsinə həyata keçirir;

torpaqların monitoring müşahidələrinin daim təkmilləşdirilməsi üzrə torpaqların mühafizə ehtiyaclarına dair məlumatların monitoring sənədlərinə daxil edilməsi üzrə tədbirlər görür;

torpaqların monitoringi əsasında torpaqların istifadəsinin ekoloji vəziyyəti, mühafizəsi barədə proqnozlar, proqramlar, xəritə və bülletenlər və sair məlumatlar hazırlayır;

torpaqların monitoringi ilə bağlı toplanmış materialların və məlumatların sistemləşdirilməsini, eyni zamanda həmin məlumatların təhlil edilməsini, saxlanılmasını və nəşrini təmin edir.

Torpaqların monitoringi ilə bağlı məlumatların dəqiqləşdirilməsi və təhlili məqsədlə:

a) mülkiyyət formasından asılı olmayaraq bütün torpaq mülkiyyətçiləri, istifadəçiləri və icarəçiləri onların mülkiyyətində, istifadəsində və icarəsində olan torpaqların tərkibində baş vermiş dəyişikliklər barədə hər il yanvarın birinə müvafiq yerli icra hakimiyyəti orqanının kənd, qəsəbə və rayon tabeli şəhərlərdəki nümayəndəsinə və ya bələdiyyəyə, onlar isə öz növbəsində müvafiq rayon (şəhər) icra hakimiyyəti orqanına müəyyən edilmiş formada hesabat verirlər;

b) rayon (şəhər) icra hakimiyyəti orqanları öz inzibati ərazi hüddudunda torpaqdan səmərəli istifadənin ekoloji vəziyyəti üzrə (keyfiyyət dəyişiklikləri barədə) hesabatı fevralın 20-dək, Naxçıvan Muxtar Respublikası Nazirlər Kabineti isə martın 1-dək təsdiq edərək Azərbaycan Respublikası Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsinə təqdim edirlər;

c) Respublika Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsi rayonlar, rayon və respublika tabeli şəhərlər, Naxçıvan Muxtar Respublikası və Azərbaycan Respublikası üzrə torpaqların ekoloji vəziyyəti barədə (yanvarın 1-nə olan vəziyyət) hesabat tərtib edir. Həmin hesablara aşağıdakılar daxil edilir:

hər il:

torpaqlarda baş verən eroziya, səhrələşmə, şorlaşma, şorakətləşmə, bataqlaşma və s. prosesləri, habelə torpaqlarda antropogen və təbii amillərin təsiri nəticəsində baş verən digər dəyişikliklər haqqında məlumatlar.

5 ildən bir:

torpaqların ümumi fiziki-kimyəvi və bəzi mühüm aqronomik göstəricilərinə aid çöl və laboratoriya tədqiqatlarının nəticələri haqqında məlumatlar.

10 ildən bir:

dövlət yay və qış otlaqlarının torpaq, geobotaniki və yem vahidi göstəricilərinin çöl və laboratoriya nəticələri haqqında məlumatlar.

Torpaqların monitorinqi respublika, regional və yerli proqramlar əsasında ixtisaslaşmış layihə-axtarış və elmi-tədqiqat müəssisələrinə Azərbaycan Respublikası Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsi tərəfindən verilən sifarişlərə uyğun aparılır.

Torpaqların monitorinq müşahidələrinin çöl və laboratoriya tədqiqatlarının nəticələri (mətn, cədvəl və qrafik materiallar) hər il hesabat şəklində ayrılıqda tərtib edilir. Torpaqların keyfiyyəti və onların istifadə vəziyyəti haqqında məlumatlar müvafiq hesabatlara daxil edilir.

Azərbaycan Respublikası Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsi respublikanın vahid torpaq fondunda baş vermiş bütün mənfi və müsbət dəyişikliklər barədə ayrı-ayrı rayonlar, rayon mərkəzləri, respublika tabeli şəhərlər və Naxçıvan Muxtar Respublikası üzrə ümumiləşdirilmiş hesabatı hər il aprelin 30-dək öz kollegiya iclasında təsdiq edərək Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinə və Azərbaycan Respublikası Dövlət Statistika Komitəsinə təqdim edir.

6.3. Yerquruluşu

Ölkəmizdə torpaq islahatının həyata keçirilməsi ilə torpaq münasibətlərinin məzmununda radikal dəyişikliklər baş vermişdir. Belə ki, torpaq islahatının ilkin mərhələsində torpaq üzərində dövlət inhisarına son qoyulmuş, onun dövlət, xüsusi və bələdiyyə mülkiyyət formaları təsbit edilmiş, iqtisadiyyatda çoxmülkiyyətli təsərrüfatçılıq formalarının təşəkkülünə hüquqi zəmin yaradılmışdır.

Respublikada torpaq fondunun yeni mülkiyyətçilər (dövlətdən başqa həm də bələdiyyə və xüsusi mülkiyyətçilər) arasında bölgüsü, müxtəlif mülkiyyətli təsərrüfatçılıq formalarının təşəkkülü, yeni bazar torpaq münasibətləri mahiyyətcə yeni torpaq quruluşunun (rejiminin, siyasətinin) yaranmasına səbəb olmuşdur.

Ona görə də müstəqil respublikamızda formalaşmaqda olan yeni torpaqdanistifadələr sisteminin nizamlanması, torpaq ehtiyatlarından istifadənin səmərəliliyinin artırılması, torpaq fondunun idarə edilməsi və mühafizəsi prosesi üçün sivil dünya təcrübəsinə əsaslanan mexanizmlərin işlənməsi və həyata keçirilməsi Azərbaycan dövlətinin torpaq siyasətinin ana xəttini təşkil edir.

İnkişaf etmiş xarici ölkələrin, habelə Azərbaycan Respublikasının təcrübələri göstərir ki, yenilənmiş torpaq münasibətləri şəraitində torpaqlardan səmərəli istifadənin və onların mühafizəsinin təşkilini həyata keçirəcək real mexanizm yerquruluşudur. “Yerquruluşu” (bəzən səhv olaraq “Yer quruluşu” yazılır!) sözü “Yer” və “Quruluş” kimi sözlərin birləşməsindən əmələ gələn mürəkkəb sözdür. “Yerquruluşu” sözünün hərfi mənasına nəzər salaq.

“Konstitusiya” sözü latın sözü olan “constitutio” sözündən olub, Azərbaycan dilinə tərcümədə hərfi mənası “quruluş” deməkdir. Onda “Yerquruluşu” sözünün mənasını “Yerin Konstitusiyası” kimi də başa düşmək olar. Deməli, yerquruluşunda torpaq ehtiyatlarından istifadənin təşkilinin əsas qanunları (konstitusiyası) öyrədilir, torpaqlardan istifadənin təşkilinin üsulları, təşəkkül formaları, “konstruksiyası” (ayrı-ayrı massivlərin qarşılıqlı yerləşməsi) göstərilir, elmi cəhətdən əsaslandırılır.

Yalnız torpaqdanistifadələr sisteminin təşkilinin hüquqi, iqtisadi, ekoloji tələblərinin optimal variantlarını özündə birləşdirən yerquruluşu layihə sənədlərinə istinadən səmərəli torpaqdanistifadələr sistemi yaratmaq mümkündür.

İctimai və istehsal münasibətlərinin inkişaf səviyyəsindən asılı olmayaraq bütün dövrlərdə yerquruluşunun məqsədi iqtisadiyyatın bütün sahələrində torpaqlardan səmərəli istifadəni və onların mühafizəsini təşkil etməkdən, ərazinin və istehsalatın təşkilini iqtisadi münasibətlərin tələblərinə uyğunlaşdırmaqdan ibarət olub. Yerquruluşu prosesində torpaqlardan səmərəli istifadə edilməsi və mühafizəsi üçün optimal şəraitlər yaradılır, ekoloji-iqtisadi cəhətdən davamlı torpaqdanistifadələr sisteminin təşkili problemləri həll edilir.

Ölkəmizdə dövlət yeni torpaq münasibətlərinin formalaşdırılmasına dair islahatları yerquruluşu sistemi vasitəsi ilə həyata keçirdiyindən yerquruluşu dövlət xarakteri daşıyır.

Yerquruluşu dövlət funksiyalarından əlavə, həm də sahələrarası, ərazilərarası (təsərrüfatlararası) və təsərrüfatdaxili funksiyaları yerinə yetirir.

Dövlət səviyyəsindəki funksiyaları ilə yerquruluşu ölkədə torpaq islahatının həyata keçirilməsini təmin edir, torpaqlardan istifadənin perspektivlərini proqnozlaşdırır, torpaqlardan istifadənin və onların mühafizəsinin əsas təyinatını müəyyənləşdirir, Respublikanın, Muxtar Respublikanın, rayonların, bələdiyyələrin yerquruluşu sxemlərinin tərtibi ilə torpaqlardan istifadəyə, onların mühafizəsinə, səmərəli torpaqdanistifadələr və torpağa sahibkarlıq sistemlərinin formalaşdırılmasına nail olur. Yerquruluşu sənədləri dövlət və yerli özünüidarəetmə orqanları tərəfindən torpaq ehtiyatlarının idarəedilməsinə dair qərarların çıxarılması üçün əsas rolunu oynayır.

Sahələrarası yerquruluşunun funksiyalarına iqtisadi sahənin xarakterindən, ixtisaslaşmasından və istehsalatın xüsusiyyətlərindən asılı olaraq aşağıdakıları aid etmək olar:

- kənd təsərrüfatı və qeyri-kənd təsərrüfatı sahələrində səmərəli təsərrüfatçılıq fəaliyyəti üçün müvafiq təşkilati-ərazi şəraitlərinin yaradılması;

- mövcud torpaqdanistifadələr sistemlərinin təkmilləşdirilməsi, yenilərinin təşkili;

- sahələrarası davamlı və optimal iqtisadi əlaqələri təmin edəcək torpaqdanistifadələr sistemini qurmaq məqsədilə torpaq sahələrinin təmərküzləşməsi və yığcam yerləşməsi üçün ərazi şəraitlərinin yaradılması.

Sahələrarası yerquruluşunun funksiyalarına həmçinin qeyri-kənd təsərrüfatı istehsalatının (sənayenin, nəqliyyatın, tikintinin və s.) ehtiyacları üçün torpaq sahələrinin ayrılması da aid edilir.

Təsərrüfatlararası (ərazilərarası) yerquruluşunda iqtisadiyyatın bütün sahələrinin normal fəaliyyətləri üçün müvafiq şəraitlər yaradılır, kənd təsərrüfatı və qeyri-kənd təsərrüfatı təyinatlı davamlı torpaqdanistifadələrin səmərəli sisteminin formalaşdırılması həyata keçirilir. Təsərrüfatlararası yerquruluşu vasitəsi ilə həmçinin vətəndaşlar və hüquqi şəxslərə verilməsi üçün torpaq sahələrinin formalaşdırılması həyata keçirilir, habelə bələdiyyə və digər inzibati-ərazi

vahidlərinin təyinatına görə müxtəlif olan torpaq kateqoriyalarının yerdə (naturada) sərhədləri bərkidilir.

Təsərrüfatdaxili yerquruluşu işləri konkret kənd təsərrüfatı müəssisələrinin (ailə təsərrüfatlarının, kəndli (fermer) təsərrüfatlarının, assosiasiyaların, birliklərin, kooperativlərin və s.) sərhədləri daxilində aparılır. Məqsəd-ərazinin ekoloji-landşaft xüsusiyyətlərini nəzərə almaqla aqrar istehsalatın fəaliyyətini təmin edəcək təşkilati-ərazi şəraitlərin yaradılmasından ibarətdir. Təsərrüfatdaxili yerquruluşunda obyektin sərhədləri daxilində təbii landşaftı yaxşılaşdıracaq torpaq ehtiyatlarından səmərəli istifadəni təmin edəcək torpaqqoruyucu, təbiəti mühafizə, meliorativ və s. tədbirlər layihələndirilir.

Yerquruluşu işlərinin yerinə yetirilməsi zamanı aşağıdakı əsas prinsiplərə (müddəalara) riayət edilməlidir:

– yerquruluşu işləri aparılan ərazilərdə yaşayan vətəndaşların və torpağa hüququ olan subyektlərin qanuni maraqlarının təmin edilməsi;

– müxtəlif təsərrüfatçılıq formalarının və iqtisadiyyatın bütün sahələrinin inkişafı üçün bərabər təşkilati və ərazi şəraitlərinin yaradılması;

– bələdiyyə və digər inzibati-ərazi vahidlərinin ərazilərinin perspektiv və kompleks inkişafının nəzərə alınması;

– torpaq ehtiyatlarının və təbii landşaftların mühafizəsi və səmərəli istifadəsi;

– torpaqdanistifadələrin formalaşdırılması zamanı onların sahə və məkan yerləşmələrinə görə optimallığının, yığcamlığının təmin edilməsi;

– torpaqdanistifadələrin dayanıqlığının təmin edilməsi, torpaq sahələrinin ekoloji-landşaft baxımından məqsədəuyğun olmayan kiçikölçülü paylara parçalanmamağının zəruriliyi;

– torpaq, meşə, su qanunvericiliyinin və ətraf mühitin mühafizəsinə dair qanunvericiliyin tələblərinin yerinə yetirilməsi;

– ilk növbədə təbiəti mühafizə məsələlərinin həlli, başqa sözlə ətraf mühitə ziyan vura biləcək hər hansı bir ərazinin təşkili variantlarının baxılmasının mümkünsüzlüyü;

– kənd təsərrüfatı müəssisələrinin yenidən təşkili zamanı ərazinin təbii, ekoloji-təsərrüfat xüsusiyyətlərinin nəzərə alınması;

– ərazinin təşkilinin dayanıqlı və aqroekoloji cəhətdən düzgün

yerləşmiş elementlərinin saxlanması təmin edilməsi;

– yerquruluşu layihələri əsasında ərazinin aqroekoloji qiymətləndirilməsi və ərazinin zonalaşdırılmasının ekoloji-texnoloji prinsiplərinin təmin edilməsi;

– çirklənmiş, zəhərlənmiş və deqradasiyaya uğramış torpaq sahələrinin kənd təsərrüfatı istifadəsindən çıxarılması, konservasiya edilməsi və bölüşdürmə fonduna daxil edilməsinə dair tələblərin yerinə yetirilməsi.

Ekoloji tələblərin həyata keçirilməsinin təmin edilməsi üçün yerquruluşu işləri kompleks şəkildə ekoloji-landşaft yanaşmalardan istifadə etməklə həyata keçirilməlidir. Bunun üçün ilk öncə inzibati rayonun (bələdiyyənin) yerquruluşu sxemi tərtib edilməli, sonra yerquruluşu layihəsi hazırlanmalı və ən nəhayət, sonda işçi layihəsi tərtib edilməlidir.

Bazar torpaq münasibətləri müasir yerquruluşu qarşısında yeni vəzifələr qoyur:

– dövlətin yeni torpaq siyasətinin həyata keçirilməsi: mülkiyyət formalarına və torpaq üzərində hüquqi subyektlərə görə iqtisadi və ekoloji tələbləri nəzərə almaqla torpaq bölgüsü, səmərəli torpaqdan istifadələr sisteminin formalaşdırılması, torpaqların yenidən bölüşdürülməsində sosial ədalətin təmin edilməsi, torpaq üzərində konstitusion hüquqların təminatı;

– mülkiyyət formalarından asılı olmayaraq bütün kateqoriyadan olan torpaqlardan bütün səviyyələrdə – Respublika, Muxtar Respublika, rayon, bələdiyyə, özəl qurumlar səviyyəsində səmərəli istifadəni təmin edəcək tədbirlərin hazırlanması, kənd təsərrüfatı və qeyri-kənd təsərrüfatı sahələrində səmərəli təsərrüfatçılıq üçün müvafiq təşkilati-ərazi şəraitlərin yaradılması;

– bələdiyyələrin və digər inzibati-ərazi vahidlərinin sərhədlərinin layihələndirilməsi və yerdə (naturada) bərkidilməsi, şəhərlərin və digər yaşayış məntəqələrinin sərhədlərinin (cizgilərinin) naturada müəyyənləşdirilməsi;

– Azərbaycan Respublikasının dövlət hakimiyyəti orqanları, həmçinin AR-in subyektləri, yerli özünüidarəetmə orqanları tərəfindən torpaq ehtiyatlarının idarəedilməsinə dair qərarların qəbulu üçün müvafiq yerquruluşu sənədlərinin hazırlanması;

– təbii ehtiyatların mühafizəsi və yaxşılaşdırılması, torpaq münbitliyinin bərpası və artırılması, korlanmış torpaqların rekultivasiyası, torpaqların eroziyadan, səhrələşmədən, sellərdən və digər mənfi təsirlərdən qorunması üçün kompleks tədbirlər sisteminin hazırlanması;

– yerquruluşu obyektlərinin (kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqdan istifadələrin) səmərəli fəaliyyətini təmin edəcək ərazi şəraitlərinin yaradılması məqsədilə təsərrüfatdaxili yerquruluşu işlərinin aparılması;

– yerquruluşu sənədlərinin işlənməsi üçün, habelə dövlət torpaq və digər kadastrların, torpaq monitorinqinin, torpaqlardan istifadəyə və onların mühafizəsinə dövlət nəzarətinin həyata keçirilməsi və torpaq ehtiyatlarının dövlət idarəetməsinə dair digər funksiyaların reallaşdırılması üçün torpaqların kəmiyyət və keyfiyyətə xarakteristikasına dair məlumatların hazırlanması.

Yerquruluşunun inkişaf istiqaməti siyasi və sosial-iqtisadi tələblərlə, habelə cəmiyyətdəki elmi-texniki tərəqqinin səviyyəsi ilə müəyyən edilir. Milli iqtisadiyyatımızdakı köklü, radikal dəyişikliklər, bununla bağlı aqrar bölmədəki islahatlar, dövlət torpaqlarının özəlləşdirilməsi müasir yerquruluşunun məzmun və mahiyyətini də dəyişir. Belə ki, hakim istehsal üsulunun və ona məxsus olan istehsal münasibətlərinin möhkəmləndirilməsi və inkişafı üçün yeni torpaq münasibətlərinə uyğun olaraq yerquruluşu tədbirləri həyata keçirilir.

Bu baxımdan torpaq islahatı, torpaq üzərində xüsusi mülkiyyət formasının təsbiti, pullu torpaqdan istifadə, torpaqların yenidən bölüşdürülməsi, müxtəlif təsərrüfatçılıq formalarına keçid, yenilənmiş torpaq münasibətləri, çoxsaylı mülkiyyət formalarına istinadən yaradılan müxtəlif növlü təsərrüfatların (kəndli, fermer, şəxsi yardımçı təsərrüfatlar, kooperativlər, şərikli təsərrüfatlar, səhmdar cəmiyyətləri, dövlət kənd təsərrüfatı və s.) təşkili yerquruluşunun proses və xarakterinə ciddi dəyişikliklər edilməsini, torpaq mənbələrindən istifadənin və onların mühafizəsinin müddələrinin yeniləşdirilməsini tələb edir.

Yerquruluşu xidməti hal-hazırda torpaqların yenidən bölüşdürülməsi, torpaqdan istifadə sistemlərinin yaradılması ilə məşğul olur. Torpaqdan istifadələrin subyektləri dəyişir, mülkiyyət və

təsərrüfatçılıq formaları yeniləşir. Keçid dövründə təbii ki, yeni torpaq münasibətləri tam fəaliyyət göstərmədiyindən, ənənəvi yerquruluşu işləri arxa plana keçir.

Bazar iqtisadiyyatına keçid şəraitində yerquruluşunun əsas fəaliyyət istiqamətləri aşağıdakılardan ibarətdir:

- torpaq münasibətlərinin kökündən dəyişdirilməsi və torpaqların yenidən bölgüsü nəticələrinin elmi cəhətdən əsaslandırılması və proqnozlaşdırılması;

- mülkiyyət formalarından asılı olmayaraq bütün kateqoriyalardan olan torpaqların mühafizəsinə və onlardan səmərəli istifadənin təşkilinə dair vahid dövlət siyasətinin əsaslandırılması və həyata keçirilməsi;

- torpaqlardan istifadənin məqsədyönlüyünün təmin edilməsi, aqrar istehsalatda qiymətli torpaqların qorunub saxlanması;

- ekoloji və iqtisadi cəhətdən əsaslandırılmış, sahəsinə və landşaft xüsusiyyətlərinə görə optimal torpaqdanistifadələrin təşkili;

- kənd təsərrüfatı və qeyri-kənd təsərrüfatı istehsalatının səmərəli fəaliyyətləri üçün müvafiq ərazi şəraitlərinin yaradılması;

- torpaq islahatının aparılmasına dair kompleks yerquruluşu layihələrinin tərtibi və həyata keçirilməsi;

- kənd təsərrüfatı torpaqlarının yaxşılaşdırılmasına, torpaq münbitliyinin artırılmasına, landşaftda tarazlığın təmin edilməsinə, torpaqların qorunmasına dair kompleks tədbirlərin hazırlanması;

- vahid dövlət sistemində inzibati-ərazi və ərazi-istehsalat sahələrinin sərhədlərinin naturada müəyyənləşdirilməsi (bərpa) və bərkidilməsi (göstərilməsi) ilə torpaqların ayrılması;

- torpağa mülkiyyət və istifadə hüququna dair sənədlərin hazırlanması, qeydiyyatı və verilməsi.

Müasir yerquruluşu prosesində, başqa sözlə torpaq islahatının aparılmasına dair kompleks yerquruluşu layihələrinin, habelə ərazinin təşkilinə dair sxem və işçi cizgilərin tərtibi zamanı aşağıdakı prinsiplərə riayət edilməlidir.

1. Keyfiyyət və yerləşmə vəziyyətinə görə müxtəlif olan bütün torpaqlarda torpaqdanistifadələrin formalarından asılı olmayaraq hamısı üçün eyni şəraitlərin yaradılması.

Əksər torpaqlar üzərində dövlət inhisarının ləğvi, yeniləşmiş torpaq münasibətləri, çoxsaylı mülkiyyət formalarına istinadən yaradılan

müxtəlif növlü təsərrüfatların (kəndli, fermer, şəxsi yardımçı təsərrüfatlar, birgə təsərrüfatlar, kooperativlər, şərikli təsərrüfatlar, səhmdar cəmiyyətləri, dövlət kənd təsərrüfatı müəssisələri və s.) təşkili torpaq mənbələrinin idarə edilməsinin yeni sosial-iqtisadi şəraitdə təkmilləşdirilməsini, bir çox hallarda isə yeni idarəetmə mexanizmlərinin yaradılmasını tələb edir. Bu prosesdə bütün torpaq sahibləri, istifadəçiləri üçün elə şəraitlər yaradılmalıdır ki, torpaqlardan tam, dolğun və səmərəli istifadə üçün zəmin olsun, torpaq üzərində mülkiyyət, sahibkarlıq və istifadə hüququnun müdafiəsi təmin edilsin.

2. Təbiəti mühafizə tələblərinə riayət edilməsi, ətraf mühitin və landşaftın saxlanması, habelə yaxşılaşdırılması üçün optimal şəraitlərin yaradılması.

Bu müddəaya görə, yerquruluşu çərçivəsində hazırlanmış tədbirlər sistemi təbii ehtiyatlardan səmərəli və kompleks şəkildə, təbiət qanunları, Azərbaycanın təbii və təsərrüfat potensialının xüsusiyyətləri, təbii ehtiyatların qorunması, təbii və süni bərpası və artırılması imkanları nəzərə alınmaqla istifadə olunmasını nəzərdə tutmalıdır. Torpaqların yenidən bölgüsü, kənd təsərrüfatı və qeyri-kənd təsərrüfatı müəssisələrinin təşkili zamanı ətraf mühitə zərər vuran layihə variantları qəbul edilməməlidir.

3. Ərazinin təşkilində mövcud infrastrukturların maksimum saxlanması, ekoloji-təsərrüfat və aqroekoloji xüsusiyyətlərin nəzərə alınması.

Ərazinin mövcud infrastrukturlarının (yolun, körpünün, meşə zolağının, ayrı-ayrı ərazi elementlərinin sərhədlərinin və s.) saxlanması kapital qoyuluşundan tam istifadəsi üçün şərait yaratmaqla, əlavə xərclərə tələbatı minimuma endirir, ərazinin kompleks təşkili problemini qısa zaman kəsiyində həll etməyə imkan verir. Digər tərəfdən, ərazinin ekoloji-təsərrüfat və aqroekoloji xüsusiyyətlərinin maksimum nəzərə alınması təsərrüfatın ayrı-ayrı sahələrində təbii landşaftda sabitliyi təmin edir, həm də ərazinin uyğunlaşma potensialından (kənd təsərrüfatı bitki və heyvanlarından) tam istifadə edilir.

4. Əməyin, idarəetmənin, istehsalatın səmərəli təşkilinin təmin edilməsi, onun effektivliyinin artırılması, torpaq münbitliyinin

yaxşılaşdırılması, ekoloji cəhətdən təmiz məhsulun alınması üçün müvafiq təşkilati-ərazi şəraitlərin yaradılması.

Kənd təsərrüfatının istehsal prosesinə cəlb edilmiş torpaq sahəsi özünəməxsus xüsusiyyətləri ilə istehsal vasitəsi kimi çıxış edir. İstehsal prosesinin normal gedişi, torpaqdan, istehsal vasitələrindən, maliyyə və əmək mənbələrindən istifadənin səmərəliliyinin artırılması üçün ərazinin təşkili zamanı (yerquruluşunda) torpaq istehsalatın əsas faktoru kimi uyğun şəraitləri yaratmaqla istehsal prosesinə uyğunlaşdırılır.

Təsərrüfatın əlverişli ərazi şəraitlərində torpaqdan, maddi-texniki vasitələrdən və əmək qüvvəsindən geniş istifadə edilir.

Kənd təsərrüfatı müəssisələrinin səmərəli torpaqdan istifadələri torpaqdan tam, dolğun istifadə edilməsinə, istehsal qüvvələrinin və vasitələrinin, habelə torpaqla bilavasitə əlaqəli olan istehsal vasitələrinin düzgün yerləşdirilməsinə şərait yaratmaqla, az əmək və maddi vəsait sərfilə vahid sahədən yüksəkkeyfiyyətli maksimum məhsulların alınmasını təmin edir.

Ərazinin təşkilinə dair kompleks yerquruluşu layihələrində nəzərdə tutulmuş tədbirlər sisteminin həyata keçirilməsi elə müvafiq təşkilati-ərazi şəraitləri yaratmalıdır ki, formalaşmış torpaqdan istifadələrdə əməyin, idarəetmənin, istehsalatın səmərəli təşkili təmin edilsin.

5. Müxtəlif torpaq kateqoriyaları, habelə ayrı-ayrı sahibkarlar, istifadəçilər və icarədarlar arasında torpaq bölgüsü zamanı təbiəti mühafizə və kənd təsərrüfatı təyinətli torpaqlardan istifadələrin üstünlüyü təmin edilməlidir.

Bu müddəa həmçinin qiymətli kənd təsərrüfatı torpaqlarının qeyri-kənd təsərrüfatı məqsədləri üçün yalnız müstəsna hallarda ayrılmasını nəzərdə tutur.

Belə ki, hər il bu və ya digər qeyri-kənd təsərrüfatı ehtiyacları üçün min hektarlarla sahələr uzun müddətə ayrılır və yaxın gələcəkdə onun kənd təsərrüfatı məqsədləri üçün yenidən istifadəsi mümkün olmur. İri sənaye komplekslərinin, HES-lərin, su anbarlarının və digər bu kimi obyektlərin tikintisi zamanı böyük sahələri su basır, yaxınlıqda yerləşmiş torpaqlar tapdalanır, mövcud torpaqdan istifadə sistemi pozulur, onların təsərrüfat fəaliyyətlərinin şəraitləri kökündən pisləşir.

Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsində qeyd edildiyi kimi, sənaye müəssisələrinin, yaşayış obyektlərinin tikilməsi, dəmiryol və avtomobil yollarının, elektrik xətlərinin, magistral boru kəmərlərinin çəkilməsi üçün, habelə digər qeyri-kənd təsərrüfatı təyinatlı və ya kənd təsərrüfatından ötrü yararsız torpaqlar, yaxud keyfiyyətcə daha pis olan kənd təsərrüfatı torpaqları ayrılmalıdır.

Bu yönümlüyü təmin etmək üçün həmçinin yerquruluşu layihə və sxemlərində torpaqdan istifadənin intensivlik səviyyəsi əsaslandırılmalıdır, buna istinadən kənd təsərrüfatı torpaqlarının qeyri-kənd təsərrüfatı məqsədləri üçün ayrılması minimuma çatdırılmalıdır.

6. Ərazinin və istehsalatın təşkilinin xarakterinin kompleksliyi.

Bu problemin vəhdətdə (kompleks) həlli bir tərəfdən ayrılan torpaq massivinin sahəsi və keyfiyyəti ilə müəssisənin parametrləri arasında mütənasibliyi təmin edir, digər tərəfdən bu müddəa istehsalın səmərəli fəaliyyəti üçün zəruri istehsalat və sosial infrastrukturların normal nisbətini saxlayır.

7. Torpaqdanistifadənin və onun ərazisinin təşkilinin ekoloji, iqtisadi və sosial səmərəliliyi.

Bu müddəanın yerinə yetirilməsi üçün torpaqdanistifadənin təkmilləşdirilməsinə və yerquruluşuna dair bütün tədbirlər ekoloji, iqtisadi və sosial baxımdan əsaslandırılmalıdır.

Ölkəmizin vahid torpaq fondunun bütün kateqoriyalarından olan ərazilərində səmərəli kənd təsərrüfatı və qeyri-kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqdanistifadəni yaratmaq məqsədilə təsərrüfatlararası yerquruluşu işləri aparılır.

6.4. Torpağa hüququn məhdudlaşdırılması və torpaq hüququna xitam

Dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaq sahələri istifadəyə və icarəyə verilərkən (satılarkən) onlara dair aşağıdakı öhdəliklər və məhdudiyyətlər qoyula bilər:

torpaq sahəsi istifadəyə verildikdə onun icarəyə (və ya subicarəyə) verilməsinin qadağan edilməsi;

torpaq sahəsində müəyyən edilmiş qaydada razılaşdırılmış layihələr üzrə tikinti işlərinin və ya torpaq sahəsinin mənimsənilməsinin müəyyən edilmiş müddətlərdə başlanması və qurtarması;

təbiətqoruyucu tələblərə əməl edilməsi, torpaq sahəsində heyvanlar aləminin qorunması, torpağın münbit qatının, nadir bitkilərin, təbiət, geoloji, tarix-mədəniyyət abidələrinin, arxeoloji obyektlərin saxlanması;

verilmiş (satılmış) torpaq sahəsindən ovçuluq, balıqçılıq və ya cır meyvələrin toplanması məqsədləri üçün müəyyən edilmiş qaydada və müddətdə istifadəsinə icazə verilməsi;

vəhşi heyvanların təbii məskunlaşma mühitinin və miqrasiya yollarının saxlanması;

qanunvericiliyə zidd olmayan digər öhdəliklər və məhdudiyyətlər.

İstifadəyə və icarəyə verilmiş, habelə xüsusi mülkiyyətə satılmış torpaq sahəsinə dair qoyulan öhdəliklər və məhdudiyyətlər müvafiq müqavilə və ya məhkəmənin qərarı və müəyyən edilir.

Torpaq sahəsinə qoyulan öhdəliklər və məhdudiyyətlər onun hüquqi statusuna daxil edilməklə dövlət qeydiyyatından keçirilir. Torpaq sahəsi üzərində mülkiyyət, istifadə və icarə hüquqları başqa şəxsə keçdikdə həmin öhdəliklər və məhdudiyyətlər saxlanılır.

Azərbaycan Respublikası Torpaq Məcəlləsinin 73-cü maddəsinə müvafiq olaraq, torpaq sahəsi və ya onun bir hissəsi üzərində mülkiyyət, istifadə və ya icarə hüququna aşağıdakı hallarda xitam verilir:

a) torpaq sahəsindən könüllü imtina edildikdə və ya torpaq mülkiyyətçisi onu özgəninkiləşdirdikdə;

b) torpaq sahəsinin istifadəyə və ya icarəyə verildiyi müddət qurtardıqda;

c) hüquqi şəxslərin fəaliyyətinə xitam verildikdə;

ç) torpaqdan təyinatına görə istifadə edilmədikdə;

d) əmək münasibətləri əsasında müvəqqəti istifadə edilən torpaq sahələri ilə əlaqədar işçilərin fərdi əmək müqavilələrinə xitam verildikdə;

e) istifadə və ya icarə müqaviləsi şərtlərinə əməl edilmədikdə;

ə) torpaq vergisi və ya icarə haqqı üzrlü səbəb olmadan 2 il

dalbadal ödənilmədikdə;

f) kənd təsərrüfatı istehsalı üçün verilmiş torpaq sahəsində dalbadal 2 il ərzində və qeyri-kənd təsərrüfatı ehtiyacları üçün verilmiş torpaq sahəsindən 1 il ərzində üzrlü səbəb olmadan istifadə edilmədikdə;

g) istifadə zamanı torpağın keyfiyyətinin pisləşməsinə və eroziyasına, kimyəvi və radioaktiv maddələrlə çirklənməsinə, bataqlaşmasına, təkrar şoranlaşmasına, torpaq sahəsində olan meliorasiya və irriqasiya sistemlərinin istismar qaydalarının pozulmasına, ətraf təbii mühitin çirklənməsinə yol verildikdə;

h) dövlət ehtiyacları və ya ictimai ehtiyaclar üçün torpaq sahələrinin geri alınması zəruriliyi müəyyən edildikdə;

k) tikili və qurğu üzərində mülkiyyət hüququ və ya əməli idarəçilik hüququ başqasına keçdikdə;

i) torpaq mülkiyyətçisi, istifadəçisi (icarəçisi) öldükdə və vərəsələr olmadıqda;

j) torpaq sahəsinin ipotekası zamanı müqavilə ilə müəyyənləşdirilmiş öhdəlik icra edilmədikdə.

Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsinin sözügedən maddəsində göstərilir ki, bu maddənin d, f, g, h abzaslarında nəzərdə tutulan müddəalar xüsusi mülkiyyətdə olan torpaqlara şamil edilmir.

6.5. Torpaqların rekultivasiyası, konservasiyası və sağlamlaşdırılması

Bəşəriyyətin müasir inkişaf mərhələsində əsas enerji mənbəyi hesab edilən neft və qazın mühüm, bəzən həlledici əhəmiyyəti vardır. Məlumdur ki, neft və qaz ehtiyatları Yer kürəsində və ayrı-ayrı ölkələrdə bərabər paylanmamışdır. Ona görə də, çox hallarda nefti və qazı uzaq məsafələrə nəql etmək lazım gəlir. Lakin qatar və xüsusi gəmilərdə (tankerlərdə) onları daşımaq həm baha başa gəlir, həm də çox vaxt aparır.

Hazırda mövcud olan neft və qaz kəmərlərinin istismarı ilə yanaşı, gələcəkdə yeni kəmərlərin çəkilməsi də nəzərdə tutulmuşdur.

Neft-qaz kəmərlərindən əlavə arid iqlimli, su ehtiyatları az olan ölkələrdə, xüsusi ilə iri sənaye mərkəzlərində su kəmərlərinin çəkilişi

də son vaxtlar geniş miqyas almışdır. Su kəmərlərinin çəkilişi və istismarı da torpaq ehtiyatlarının idarə edilməsini tələb edir. Təbii ki, neft, qaz, su kəmərlərinin, yolların və digər infrastruktur elementlərinin çəkilişi, təbii qazıntıların hasilatı, təbii fəsadlar torpaq münbitliyini ciddi şəkildə pozur.

Bütövlükdə, antropogen landşaftlar şərti olaraq iki yerə - zəif və güclü korlanmış landşaftlara bölünürlər. Zəif korlanmış landşaftlarda təbii komponentlərin kəmiyyət dəyişkənlikləri baş verir, amma bu dəyişkənliklər landşaftın strukturasını dəyişmir. Belə landşaftlarda süni bərpaya ehtiyac duyulmur. Belə halda antropogen yükün sadəcə azaldılması ilə özünütənzimləmə və özünübərpa proseslərinin köməkliyi ilə landşaftı onun ilkin və ya ilkinə yaxın vəziyyətə qaytarmaq mümkündür. Güclü korlanmış landşaftlarda ilkin struktura pozulur, mənbə tükənir, landşaftda mühit təkrar istehsal funksiyasını yerinə yetirə bilmir. Bu landşaftın bərpası üçün insanın müdaxiləsinə ehtiyac vardır. Elə bu məqsədlə də rekultivasiya işləri aparılır.

Rekultivasiya – korlanmış landşaftda təsərrüfat və digər dəyərlərin bərpasına yönəlmiş mühəndis, meliorativ, aqrotexniki, kənd təsərrüfatı və s. işlərin vəhdətini təşkil edən kompleks tədbirlər sistemidir.

Rekultivasiya işləri 2 mərhələdə aparılır: texniki (mühəndis) və bioloji. Texniki rekultivasiyada relyefin texnogen formasını dəyişməyə nail olunur ki, bu da bu sahənin dövriyyəyə cəlb edilməsi, torpaq qatının bərpası, meliorativ tədbirlərin həyata keçirilməsi, müvafiq qurğuların tikintisinin reallaşdırılması və s. üçün şərait yaratmış olur. Bioloji mərhələ korlanmış torpaqlarda münbitliyin bərpasını, biosenozlərin təkrar istehsalını, mədəni landşaftın formalaşdırılmasını və s. özündə birləşdirir.

Korlanmış landşaftların strukturasının antropogen dəyişkənlikliyi iki cür ola bilər: geosistemdə torpaq-bitki kompleksi korlansa da litogen əsas saxlanılıb; torpaq örtüyü və litogen əsas korlanıb.

Rekultivasiya tədbirləri insanın təsərrüfat fəaliyyəti ilə əlaqədar olaraq sıradan çıxmış və məhv edilmiş (korlanmış) landşaftın və onun ayrı-ayrı komponentlərinin bərpası ilə əlaqədar olaraq planlaşdırılır və həyata keçirilir. Bu məqsədlə ilk öncə ərazinin landşaft xüsusiyyətləri (relyef, torpaq, bitki örtüyü, qrunt sularının rejimi və s.) kompleks şəkildə tədqiq edilir.

Neft və neft məhsulları ilə çirklənmiş torpağın münbitliyi ciddi şəkildə aşağı düşür və bu da rekultivasiya işlərinin aparılmasını zəruri edir.

Professor N.M.İsmayılova görə neft maddələri ilə çirklənmiş torpaq-süxurların təmizlənməsinin əsas konsepsiyası aşağıda göstərilən işlər daxil olmaqla kompleks tədbirlərin yerinə yetirilməsindən ibarətdir.

- neft çirklənmələrinin lokallaşdırılması;
- əmtəəlik neft məhsullarının və eləcə də çirklənmiş bitki qalıqlarının, zibillərin emalı və ya da utilizasiyası üçün yığılması;
- kimyəvi meliorasiya (mineralların-bentonit gillərin, boksit filizlərin, karkas silikatların, yanmış və ya yanmamış əhəngin və s. neftin kimyəvi parçalanması üçün istifadəsi);
- bioremediasiya-neft maddələri ilə çirklənmiş torpaqları və suları karbohidrogeni parçalayan mikroorqanizmlər əsasında bioloji dərmanların, onları qidalandırmaq üçün lazım olan biogen əlavələrin və ya da nefti parçalamağa qadir olan təbii mikroorqanizmlərin inkişafını stimullaşdırmaq üçün bioloji aktiv maddələrin-emulqatorların, fermentlərin, mineral duzların istifadəsi;
- kənd təsərrüfatında istifadə etmək üçün planlaşdırılan çirklənmiş torpaqların bioloji rekultivasiyası (fitomeliorasiya) - özündə gələcəkdə siderat kimi istifadə olunan bitkilər daxil olmaqla növbəli əkin, mineral gübrələrin yüksək dozaları verilməklə mulçalamaq və s.).

Orta hesabla 1 km magistral boru kəmərinə çəkən zaman torpağın təqribən 2 hektar səthi pozulur. Aydın ki, uzunluğu 100 kilometrə qədər magistral kəmərlərin salınması yüzlərlə kilometr münbit torpaqların pozulmasına səbəb olur. Kəmərlərin çəkilməsi zamanı torpaqlar və süxurlar mütləq bərpa olunmalıdır. Professor N.M.İsmayılova görə bərpa layihələri hazırlama mərhələsində müəyyən olunur:

- borunun istiqaməti boyu bərpaya zəruri olan təsərrüfatların həddləri;
- hər bir sahə üçün çıxarılan münbit qatın qalınlığı;
- ayrılan zolaq üçün rekultivasiya zonasının eni;
- çıxarılan münbit torpaq qatını müvəqqəti saxlamaq üçün layın yeri;

- torpağın münbit layının çıxarılması, daşınması və yayılmasının qaydası;

- artıq olan mineral süxurun yığılmasının və aparılmasının həcmi və üsulu, eyni zamanda onun müəyyənləşdirilən yerdə boşaldılması;

- borunun üstü örtüldükdə yumşaldılmış mineral süxurun və torpağın münbit qatının sıxlaşdırılmasının üsulları.

Münbit torpağın çıxarılması borunun eni ilə, plyus borunun iki tərəfindən 0,5 m torpağın çıxarılması daha yaxşıdır. Bundan sonra ekskavatorun köməyi ilə mineral süxur çıxarılaq boru ətrafında yığılır. Borunun salınmasından sonra üstünə əvvəl mineral süxur tökülür, sonra isə torpağın münbit qatı bərabər yerləşdirilir. Tökülmüş süxur-torpaq bir qədər qapandıqdan sonra, qatlar tırtıllı traktorun köməyi ilə toxaqlanır.

Magistral boruların tikilməsi zamanı torpaqların səmərəli rekultivasiyası torpaq işlərinin aparılmasının həcmi azaldır, torpağın bioloji aktiv qatının qorunmasını təmin edir, torpağın və ətraf mühitin çirklənməsinin qarşısını alır.

Torpaqların konservasiyası və sağlamlaşdırılması torpaqlardan səmərəli istifadə olunması, münbitliyin qorunması, kənd təsərrüfatı torpaqlarının məqsədli istifadə dövrüyyəsindən çıxarılmasına yol verilməməyi, torpaq sahələrinin zərərli, təbii və antropogen təsirlərdən qorunması məqsədi ilə həyata keçirilir.

Torpaqların konservasiyasına və sağlamlaşdırılmasına dair əsas istiqamətlər və qaydalar Azərbaycan Respublikasının torpaq qanunvericiliyi ilə müəyyən edilir.

Təbii və antropogen proseslərin zərərli təsiri nəticəsində münbitliyi itirilmiş torpaqların münbitlik xassələrinin bərpası və artırılması məqsədilə onlar təsərrüfat dövrüyyəsindən müvəqqəti çıxarılır və konservasiya edilir.

Münbitliyin itirilmə dərəcəsindən asılı olaraq konservasiya edilmiş torpaqların münbitlik xassələrinin bərpası və artırılması üçün üç dövr müəyyən edilir:

- birinci dövr - üç ilədək;

- ikinci dövr - üç ildən beş ilədək;

- üçüncü dövr - beş ildən artıq.

Mülkiyyət formasından asılı olmayaraq torpaqların təsərrüfat

dövriyyəindən müvəqqəti çıxarılması, konservasiya edilməsi, habelə onların münbitliyinin bərpası və artırılmasına dair kompleks tədbirlər sistemi müvafiq icra hakimiyyəti orqanları tərəfindən həyata keçirilir.

Təbii və antropogen proseslərin zərərli təsiri nəticəsində münbitliyi itirilmiş və konservasiya edilmiş torpaqların münbitliyinin bərpası, artırılması, habelə onların təsərrüfat dövriyyəsinə qaytarılması işləri başa çatdırılana qədər həmin torpaqlar dövlətin və ya bələdiyyələrin müvafiq ehtiyat fondu torpaqlarına daxil edilir, torpaq mülkiyyətçilərinə, istifadəçilərinə və icarəçilərinə torpaq qanunvericiliyi ilə müəyyən edilmiş qaydada torpağın dəyəri ödənilir.

Torpaq mülkiyyətçilərinin, istifadəçilərinin və icarəçilərinin müraciətinə və müvafiq icra hakimiyyəti orqanının razılığına əsasən konservasiya edilmiş torpaq sahələri təsərrüfat dövriyyəsinə qaytarılana qədər dövlətin və ya bələdiyyələrin ehtiyat fondu torpaqlarından, onların müvəqqəti istifadəsinə və ya icarəsinə müvafiq ölçüdə torpaq sahəsi verilə bilər.

Belə hallarda torpaq mülkiyyətçilərinə, istifadəçilərinə və icarəçilərinə torpağın dəyəri ödənilmir.

Ətraf mühitin mühafizəsi, torpaqların keyfiyyətinin yaxşılaşdırılması və səmərəli istifadəsi xeyrinə torpaq mülkiyyətçilərinin, istifadəçilərinin və icarəçilərinin hüquqları Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyi ilə məhdudlaşdırıla və ya onlara müvafiq vəzifələr tapşırıla bilər.

“Radioaktiv və kimyəvi çirklənməyə məruz qalmış torpaqların təsərrüfat dövriyyəindən çıxarılması, konservasiya edilməsi, mühafizəsi, sağlamlaşdırılması və istifadəsi” Qaydaları Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 2000-ci il 1 may tarixli 79 sayılı qərarı ilə təsdiq edilmişdir.

Radioaktiv və kimyəvi çirklənməyə məruz qalmış, insanların sağlamlığına təhlükə yarada bilən, habelə məhsul istehsalı üçün sanitariya tələblərə cavab verməyən torpaqlar müvafiq yerli icra hakimiyyətlərinin və bələdiyyələrin qərarı ilə təsərrüfat dövriyyəindən müvəqqəti çıxarılaraq, konservasiya olunur və bərpa edilməsi üçün ehtiyat torpaq fonduna keçirilir. Sağlamlaşdırılan bu torpaq sahələri əlaqədar təşkilatların mütəxəssislərindən ibarət ekspert qrupunun rəyinə əsasən həmin torpaqları təsərrüfat dövriyyəindən

çıxaran orqanların qərarı ilə əvvəlki istifadəçilərinə qaytarılır və təyinatına uyğun olaraq istifadə edilir.

Bütün növ torpaqlarda radioaktiv maddələrin miqdarının çox olması həm təbii mənşəli radioaktiv maddələrlə, həm də texnogen xarakterli mənbələrlə əlaqədardır. Torpaqlarda radioaktivliyin normadan çox olmasına səbəb mənşəcə təbii və süni radioaktiv elementlər ola bilər.

Torpaqların kimyəvi maddələrlə çirklənməsinin əsas mənbələri kənd təsərrüfatında bitkilərin mühafizəsində istifadə olunan zəhərli kimyəvi maddələr, eyni zamanda mineral gübrələr, sənaye, məişət və sair xarakterli çirkəbli sular və tullantılardır.

Radioaktiv və kimyəvi çirklənməyə məruz qalmış torpaq sahələri çirklənmə dərəcəsi və xarakterinə görə aşağıdakı qruplara bölünür:

a) çirklənmə dərəcəsi mövcud normaların son həddinin 1.0-2.0 misli qədər olan təhlükə ehtimallı sahələr.

Bu sahələrdə canlı orqanizmlərin yaşaması və fəaliyyəti xüsusi sanitariya və gigiyenik normativlərlə, həmçinin otlaq sahələrində həmin maddələrin dövrənlərini ev heyvanlarından alınan ət və süd məhsullarının tərkibindəki miqdarı ilə müəyyənləşdirilir. Kənd təsərrüfatı üçün istifadəsi qeyri-mümkün olan torpaq sahələrini xüsusi çəpər və ya göstərici işarələr vasitəsi ilə izolə etmək lazımdır.

b) çirklənmə dərəcəsi mövcud normaların son həddinin 2.0 misindən çox olan təhlükəli torpaq sahələri.

Bu sahələrdə təmas yalnız xüsusi sanitariya-gigiyenik normativlərlə məhdudlaşır.

Belə sahələr ətraf mühitdən tamamilə izolə edilməlidir.

Radioaktiv və kimyəvi çirklənməyə məruz qalmış torpaqların təsərrüfat dövriyyəsiindən çıxarılması, konservasiya edilməsi, mühafizəsi, sağlamlaşdırılması və onların bərpası mülkiyyət formasından asılı olmayaraq bütün fiziki və hüquqi şəxslər üçün məcburidir.

Radioaktiv və kimyəvi çirklənmiş torpaq sahələrinin müəyyən edilməsi ilkin ekspertiza nəticələri əsasında həyata keçirilir.

Radioaktiv elementlərlə çirklənmiş torpaq sahələrinin çirklənmə dərəcəsi, torpaq qatının çirklənməsi dərinliyindən, torpağın tipi, növü, geominaloji və ətraf mühitin coğrafi xüsusiyyətlərindən asılı olaraq

konservasiya və bərpa işləri aşağıdakı qaydada həyata keçirilir:

a) təhlükə ehtimalı torpaq sahələrində çirklənməyə təbii radioaktiv izotoplar səbəb olduqda, həmin sahələrdə təsərrüfat və təmas üçün xüsusi qaydalar müəyyən olunur. Bu sahələrdə radioaktiv maddələrin tərkibi, aqreqat halı, ionlaşdırıcı şüaların mənsəyi və intensivliyi müəyyən edilir. İlk növbədə çirklənmə dərəcəsinin artmasının qarşısının alınması və sonrakı çirklənmənin azalmasına yönəlmiş işlər aparılır;

b) təhlükəli torpaq sahələrində çirklənmə zonaları mütləq ətraf mühitindən izolə edilməlidir. Çirklənmə mənbəyinin xarakteri, tərkibi və şüa növü tədqiq olunaraq ətraf təhlükə ehtimalını müvəqqəti azaltmaq üçün işçi planı hazırlanıb yerinə yetirilməlidir. Sonralar isə əsaslı təmizləmə və radioaktiv dezaktivasiya texnologiyası əsasında tədbirlər planı yerinə yetirilməlidir.

İstehsal prosesi zamanı torpaqda radioaktiv və kimyəvi çirklənmə halları müşahidə edildikdə həmin torpaq sahələrində xüsusi cari sağlamlaşdırma tədbirləri həyata keçirilir, bu tədbirlərin tətbiqi müsbət nəticələr verilmədikdə istehsal prosesi dayandırılır və torpaq sahələri təsərrüfat dövriyyəsiindən çıxarılaraq konservasiya edilir.

İstehsal prosesi zamanı fiziki və hüquqi şəxslərin səhlənkarlığı nəticəsində radioaktiv və kimyəvi çirklənməyə məruz qalmış torpaqların təsərrüfat dövriyyəsiindən çıxarılması, konservasiya edilməsi və sağlamlaşdırılması işlərinin dəyəri təqsirkar şəxslər tərəfindən ödənilir.

Təbii fəlakət və fəvqəladə hallar nəticəsində dövlət mülkiyyətində olan obyektlərdə baş verən qəza və eləcə də digər mənbələrin tullantıları ilə radioaktiv və kimyəvi çirklənməyə məruz qalmış torpaqların təsərrüfat dövriyyəsiindən çıxarılması, konservasiya edilməsi, mühafizəsi, sağlamlaşdırılması işlərinin dəyəri müəyyən olunmuş qaydada dövlət büdcəsiindən ödənilir.

6.6. Torpaqların səmərəli istifadəsinə və mühafizəsinə dair proqramların hazırlanması

Respublikamızın torpaq ehtiyatlarının idarə edilməsində, onların mühafizəsində dövlətin müstəsna rolu vardır. Ona görə ki, dövlət

torpaqların qorunub saxlanması, onların səmərəli istifadəsində həddindən artıq maraqlıdır. Bu səbəbdən bütövlükdə torpaq ehtiyatlarının, o cümlədən kənd təsərrüfatı torpaqlarının istifadəsinin səmərəliliyi dövlət tərəfindən daim nəzarət altında saxlanılır. Bu gün respublikamızın torpaqlarının mühafizəsi üçün bir sıra məqsədli dövlət, regional və yerli proqramlar hazırlanır və həyata keçirilir. Ölkəmizdə məqsədli dövlət və regional proqramların hazırlanması, tətbiqi və yerinə yetirilməsi müvafiq icra hakimiyyəti orqanları, yerli proqramların hazırlanması, tətbiq edilməsi və yerinə yetirilməsi isə bələdiyyələr tərəfindən həyata keçirilir. Müvafiq icra hakimiyyəti orqanı hər il torpaqların dövriyyəsi, münbitliyinin vəziyyəti, bərpası və artırılmasına yönəldilmiş dövlət himayəsi barədə müvafiq icra hakimiyyəti orqanına milli hesabat təqdim edir.

Son zamanlarda Azərbaycan dövləti tərəfindən torpaqlardan istifadənin təşkili və idarə edilməsi ilə bağlı hazırlanmış və həyata keçirilən bəzi proqramların məzmununa nəzər salaq.

Respublikamızda kənd təsərrüfatına yararlı torpaqların yarından çoxu azməhsuldarlı örüş və biçənəklərdən ibarətdir. Ölkənin təbii otlaqlarından və biçənəklərdən istifadənin yaxşılaşdırılması məqsədi ilə Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2004-cü il 22 may tarixli Sərəncamı ilə “Azərbaycan Respublikasında yay-qış otlaqlarının, biçənəklərin səmərəli istifadə olunması və səhrələşmənin qarşısının alınmasına dair Dövlət Proqramı” təsdiq edilmişdir. Dövlət Proqramı otlaq, biçənək və örüşlərin ekoloji sağlamlaşdırılmasını, bu torpaqlarda gedən səhrələşmənin qarşısının alınmasını, ekosistemlərin, təbii landşaftların və biomüxtəlifliyin qorunub saxlanmasını, nəticədə dayanıqlı inkişafa nail olunmasını nəzərdə tutur.

Azərbaycan Respublikasının torpaq ehtiyatları bu gün yüksək olmayan təbii münbitliyi, qeyri-qənaətbəxş mədəni-texniki vəziyyəti, qeyri-səmərəli təbii-texnoloji xüsusiyyətləri ilə xarakterizə olunurlar.

Ölkəmizdə mülkiyyət formasından asılı olmayaraq, torpaqların təbii münbitlik xassələrinin bərpası, artırılması və mühafizəsinin dövlət tənzimlənməsinin əsaslarını müəyyən etməkdən ötrü “Torpaqların münbitliyi haqqında Azərbaycan Respublikasının Qanunu” qəbul edilmişdir. Qanun həmçinin torpaqların münbitliyinin təmin olunmasına dövlət himayəsinin əsas istiqamətlərini

müəyyənləşdirir. Sözügedən Qanunun 19-cu maddəsində göstərilir ki, torpaqların münbitliyinin təmin olunmasına dövlət himayəsi aşağıdakı istiqamətlərdə həyata keçirilir:

torpaqların qorunub saxlanması və münbitliyinin təmin olunması sahəsində investisiyanın ayrılması və investisiya fəaliyyətinin stimullaşdırılması;

kənd təsərrüfatına texniki, meliorasiya və aqrokimya xidmətinin təşkili;

torpaqların münbitliyinin bərpaı, artırılması və mühafizəsi sahəsində elmi-tədqiqat işlərinin aparılması;

pestisidlərin və aqrokimyəvi maddələrin istehsalı, aqrotexniki, aqrokimyəvi, meliorativ, fitosanitar, eroziyaya qarşı mübarizə və digər tədbirlərin həyata keçirilməsi üçün maşın və texniki avadanlıq istehsalçılarına əlverişli iqtisadi mühitin yaradılması;

torpaqların münbitliyinin bərpaı, artırılması və mühafizəsi sahəsində kadrların hazırlanması və ixtisaslarının artırılması.

Əhalinin ərzaq təhlükəsizliyi problemi ölkəmizin iqtisadi siyasətinin həmişə prioritet məsələsi olub. Ölkə Prezidenti İ.H.Əliyevin 2 may 2008-ci il tarixli Sərəncamı ilə təsdiq edilmiş “Azərbaycan Respublikasında əhalinin ərzaq məhsulları ilə etibarlı təminatına dair Dövlət Proqramı” buna əyani sübutdur. Məqsədi icra müddətinin sonunadək daxili istehsal hesabına əhalinin ərzağa olan tələbatını tam ödəməkdən ibarət olan bu Dövlət Proqramının müvəffəqiyyətlə həyata keçirilməsi üçün ilk öncə kənd təsərrüfatının başlıca istehsal vasitəsi olan torpaqlardan tam, dolğun və səmərəli istifadəyə dair kompleks tədbirlər planı nəzərdə tutulmuşdur: torpaq ehtiyatlarının inventarlaşdırılması, onların kəmiyyət və keyfiyyət göstəricilərinin dəqiqləşdirilməsi və torpaqların monitorinqi; eroziyaya uğramış, şoranlaşmış, şorakətləşmiş və digər səbəblərdən deqradasiyaya məruz qalmış torpaqların müəyyən edilməsi və xəritələşdirilməsi, onlardan səmərəli istifadə olunması ilə bağlı təkliflərin hazırlanması; meliorasiya tədbirlərinə ehtiyacı olan torpaqların müəyyən edilməsi, onların irimiqyaslı xəritələrinin hazırlanması; çirklənmiş və deqradasiyaya uğramış torpaqların rekultivasiyası layihələrinin həyata keçirilməsi; dağ çaylarının gətirmə konuslarında, arid iqlimə malik dağətəyi və düzən ərazilərdə olan şərti

yararsız torpaqların kənd təsərrüfatı məhsulları istehsalı dövriyyəsinə cəlb edilməsi; inzibati rayonlar üzrə elektron (rəqəmli) torpaq-kadastr xəritələrin hazırlanması; istifadə olunmayan əkinəyararlı torpaqların əkin dövriyyəsinə cəlb edilməsinin stimullaşdırılması; əkinəyararlı torpaqlarda tikintilərin aparılmasının qarşısının alınması, həmin torpaqlardan yalnız təyinatı üzrə istifadə edilməsi, bu sahədə qanunvericiliyin pozulmasına görə məsuliyyətin artırılması ilə bağlı təkliflərin hazırlanması; pay torpaqları əsasında formalaşmış xırda ailə və fermer təsərrüfatlarının könüllülük əsasında kooperasiyalarda birləşməsinin stimullaşdırılması; suvarma və kollektor drenaj şəbəkələrinin bərpası, yenidən qurulması və tikintisi; suvarılan torpaq sahələrinin genişləndirilməsi və torpaqların su təminatının yaxşılaşdırılması üçün su anbarlarının və suvarma kanallarının tikintisi.

Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 28 sentyabr 2006-cı il tarixli Sərəncamı ilə təsdiq edilmiş “Azərbaycan Respublikasında ekoloji vəziyyətin yaxşılaşdırılmasına dair 2006-2010-cu illər üçün Kompleks Tədbirlər Planı”nda ölkənin iqlim, torpaq və ekoloji əkinçiliyə əsaslanan yeni meşələrin salınması üzrə perspektiv sahələrin müəyyənləşdirilməsi üçün meşə quruluşuna dair layihələndirmə işlərinin başa çatdırılması, sənaye müəssisələrinin fəaliyyəti nəticəsində ətraf mühitə dəymiş zərərin təsirinin aradan qaldırılması, torpaq münbitliyinin mühafizəsi və bərpası, şoranlaşmaya, şorakətləşməyə qarşı kompleks tədbirlərin müəyyən edilməsi kimi məsələlər öz əksini tapır.

Son illərdə ölkəmizin coğrafi-iqlim şəraiti nəzərə alınmaqla torpağın münbitliyinin artırılması, mütərəqqi texnologiyaların tətbiqi, mineral gübrələrdən və suvarma suyundan aqrotexniki tələblərə uyğun istifadə edilməsi sayəsində məhsuldarlığın artırılmasına nail olunmuşdur. Kənd təsərrüfatı məhsulları istehsalının səmərəliliyini artırmaq və həmin məhsulların istehsalçılara dövlət tərəfindən maliyyə yardımının göstərilməsi məqsədilə “Kənd təsərrüfatı məhsulları istehsalçılara dövlət dəstəyi haqqında” Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 23 yanvar 2007-ci il tarixli sərəncamı verilmişdir. Bu sərəncamın icrası ilə əlaqədar olaraq Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabineti 15 fevral 2007-ci il tarixli 32 sayılı

qərarı ilə “Kənd təsərrüfatı məhsulları istehsalçılarına əkin sahəsinin becərməsində istifadə etdiyi yanacaq və motor yağlarına görə dövlət büdcəsinin vəsaiti hesabına yardımın verilməsi qaydaları” müəyyənləşdirilmişdir.

Bütün bunlar müasir müstəqil Azərbaycanda torpaqların səmərəli istifadəsinə və mühafizəsinə dair genişmiqyaslı proqramların mövcudluğuna dəlalət edir.

Fəsil VII. Azərbaycan Respublikasında torpaq ehtiyatlarının idarə edilməsinin iqtisadi təminatı

7.1. İqtisadi stimullaşdırma

Bələdiyyə torpaqlarından səmərəli istifadə olunmasının iqtisadi cəhətdən stimullaşdırılması torpaq mülkiyyətçilərinin, istifadəçilərinin və icarəçilərinin torpağın münbitliyinin saxlanması və yüksəldilməsində marağın artırılması, təsərrüfat fəaliyyətinin zərərli təsirindən torpaqların qorunması məqsədi ilə həyata keçirilir.

Bələdiyyə torpaqlarından səmərəli istifadə və onların mühafizəsinin iqtisadi cəhətdən stimullaşdırılması aşağıdakı tədbirlər vasitəsi ilə həyata keçirilir:

əvvəllər korlanmış torpaqların bərpası üçün bələdiyyə büdcəsindən vəsait ayırmaq;

kənd təsərrüfatı dövriyyəsinə yeni torpaq sahəsi vermək və ya mövcud kənd təsərrüfatı torpaqlarının yaxşılaşdırılması mərhələsində layihə üzrə işlərin görülməsi üçün nəzərdə tutulmuş müddətdə torpaq haqqından azad etmək;

torpaqlardan səmərəli istifadə və onların mühafizəsi tədbirlərinin həyata keçirilməsi üçün güzəştlər tətbiq etmək;

torpaqların keyfiyyətinin yaxşılaşdırılmasına və münbitliyinin artırılmasına görə mükafatlandırma və ya qanunvericiliklə müəyyən edilən hallarda kompensasiya vermək.

Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 1996-cı il 17 oktyabr tarixli 144 nömrəli qərarı ilə təsdiq edilmiş “Kənd təsərrüfatına yararsız və ya azyararlı torpaqlardan kənd təsərrüfatı məqsədləri üçün istifadəsində güzəştlər edilməsi haqqında” Əsasnamə kənd təsərrüfatı məhsulları istehsalı üçün Azərbaycan Respublikasının fiziki və hüquqi şəxslərinin mülkiyyətinə, istifadəsinə və icarəsinə güzəştli şərtlərlə verilməsini nəzərdə tutur ki, buna da aqrar iqtisadiyyatın inkişafını stimullaşdıran faktor kimi baxmaq lazımdır.

Bələdiyyənin ehtiyat fondunun kənd təsərrüfatına yararsız və ya azyararlı torpaqlarından kənd təsərrüfatı məhsulları istehsalı üçün Azərbaycan Respublikasının fiziki və hüquqi şəxslərinin

mülkiyyətinə, istifadəsinə və icarəsinə verilərkən aşağıdakı güzəştlər nəzərdə tutulur:

- istifadəyə və icarəyə gətirdükləri kənd təsərrüfatına yararsız və ya azyararlı torpaqları öz vəsaitləri hesabına yararlı hala salmaqla kənd təsərrüfatı məhsulları istehsal etmək istəyən fiziki və hüquqi şəxslər altı il müddətinə icarə haqqından azad edirlər;

- öz vəsaitləri hesabına kənd təsərrüfatına yararsız və ya azyararlı torpaqları yararlı hala salıb orada kənd təsərrüfatı məhsulları istehsal edən Azərbaycan Respublikasının fiziki və hüquqi şəxsləri bu torpaqları alqı-satqı yolu ilə mülkiyyətə gətirmək istədikdə, onlara həmin torpaqların yararlı hala salındıqdan əvvəlki normativ qiymətinin (dəyərinin) 40 faizi həcmində güzəşt edilir;

- torpağın yerləşdiyi ərazidə daimi yaşayan və kəndli (fermer) təsərrüfatı yaratmış, Azərbaycan Respublikasının ərazi bütövlüyü uğrunda döyüslərdə əlil olmuş və həlak olanların ailələri kənd təsərrüfatı məhsulları istehsalı üçün əlavə bələdiyyənin ehtiyat fondunun kənd təsərrüfatına yararsız və ya azyararlı torpaq sahələrindən alqı-satqı yolu ilə mülkiyyətə torpaq almaq istədikdə onlara həmin torpaqların yararlı hala salındıqdan əvvəlki normativ qiymətinin (dəyərinin) 60 faizi həcmində güzəştlər edilir.

Respublika tabeli şəhərlərdə, rayon mərkəzlərində və qəsəbələrdə yaşayan torpaq payı almamış, Azərbaycan Respublikasının ərazi bütövlüyü uğrunda döyüslərdə həlak olanların ailələri, müharibə veteranları və Çernobıl qəzasının iştirakçıları kənd təsərrüfatı məhsulları istehsalı üçün bələdiyyənin ehtiyat fondunun yararsız və ya azyararlı torpaqlarını istifadəyə və icarəyə gətirdikdə onlar 10 il müddətinə icarə haqqından azad edirlər.

Bələdiyyənin ehtiyat fondunun kənd təsərrüfatına yararsız və ya azyararlı torpaqlarından alqı-satqı yolu ilə mülkiyyətə torpaq sahəsi əldə etmək istəyən bu kateqoriyadan olan Azərbaycan Respublikasının vətəndaşlarına həmin torpaqların yararlı hala salındıqdan əvvəlki normativ qiymətinin (dəyərinin) 70 faizi həcmində güzəştlər edilir.

7.2. İqtisadi müdafiə

Azərbaycan Respublikasında istehsalçıların, mülkiyyətçilərin və istifadəçilərin hüquqlarının müdafiəsi baxımından iqtisadi müdafiəni təşkil edəcək bir çox qərar və təlimatlar işlənmişdir. Belə ki, Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 2000-ci il 15 mart tarixli, 42 nömrəli qərarı ilə kənd təsərrüfatı və meşə təsərrüfatı istehsalı itkilərinin və ziyanının, həmçinin torpaq mülkiyyətçilərinə, istifadəçilərinə və icarəçilərinə vurulan ziyanın miqdarının müəyyən edilməsi və ödənilməsi qaydaları müəyyənləşdirilmişdir. Bu qaydalara görə, kənd təsərrüfatı və meşə təsərrüfatı ilə əlaqədar olmayan məqsədlər üçün kənd təsərrüfatı və meşə təsərrüfatı torpaqlarının geri alınması, habelə istifadə sahəsində hüquqi və fiziki şəxslərin fəaliyyətinin təsiri ilə yaranan məhdudiyətlər nəticəsində baş verən kənd təsərrüfatı və meşə təsərrüfatı itkilərini həmin torpaqları xeyrinə geri alan, habelə obyektlərin ətrafında mühafizə, sanitariya və qoruyucu zonalar müəyyənləşdirilərkən kənd təsərrüfatı və meşə torpaqlarını dövrüyyədən çıxaran və ya onları daha azqiymətli torpaqlara keçirən hüquqi və fiziki şəxslər ödəyirlər. Həmçinin, hüquqi və fiziki şəxslərin fəaliyyətinin təsiri nəticəsində kənd təsərrüfatı və meşə təsərrüfatı yerlərinin keyfiyyəti pisləşdikdə də kənd təsərrüfatı və meşə təsərrüfatı istehsalı itkiləri onlar tərəfindən kompensasiya edilir.

Kənd təsərrüfatı torpaqlarının qeyri-kənd təsərrüfatı məqsədləri üçün geri alınması müqabilində yeni torpaqların kənd təsərrüfatı dövrüyyəsinə cəlb edilməsinin normativ qiyməti Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 1998-ci il 23 iyul tarixli, 158 nömrəli qərarı ilə təsdiq edilmiş Kadastr qiymət rayonları və yarımrayonları üzrə torpaqların normativ qiymətinin 20 faizi həcmində qəbul edilir.

Meşə fondu torpaqlarının geri alınması ilə əlaqədar meşə təsərrüfatına dəyən zərərin və itkilərin ödənilməsi qaydası Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 1999-cu il 4 oktyabr tarixli, 161 nömrəli qərarı ilə tənzimlənir.

Kənd təsərrüfatı ilə əlaqədar olmayan məqsədlər üçün kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqlar geri alındıqda, xeyrinə torpaq alan

hüquqi və fiziki şəxslər tərəfindən torpağın ayrılması barədə qərar qəbul edildiyi gündən 2 ay müddətində ayrılmış kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqların müqabilində itkilərin ümumi dəyəri Azərbaycan Respublikası Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsinin yerli xəzinədarlıqda olan xüsusi hesabına keçirildikdən sonra həmin sahələrdən istifadə hüququna icazə verilir.

Azərbaycan Respublikası Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsinin yerli xəzinədarlıqda olan xüsusi hesabına yığılan vəsait aşağıdakı işlərin yerinə yetirilməsinə yönəldilir:

- suvarma sistemlərinin və mənbələrinin tikintisinə və yenidən qurulmasına, kənd təsərrüfatına yararlı torpaqların daşqın və sel sularından mühafizəsinə;

- tarlalararası yolların təmirinə və yeni dövrüyyəyə verilmiş torpaqlara yolların çəkilişinə;

- tarlaqoruyucu meşə zolaqlarının yaradılmasına, yararsız torpaq sahələrində meşələrin salınmasına, dərə və yarpaqların bərkidilməsinə, eroziyaya qarşı hidrotexniki qurğuların tikintisinə;

- azməhsuldar kənd təsərrüfatı torpaqlarında torpağın münbit qatının yaxşılaşdırılmasına, səth sularının kənara axıtılmasına, toplanmış münbit torpaq qatının digər sahələrə daşınmasına və yayılmasına, sahələrin münbitliyinin artırılması üçün üzvi və mineral gübrələrin, habelə əhəng materiallarının alınmasına, saxlanılmasına və torpağa verilməsinə, yeni torpaqların kənd təsərrüfatında mənimsənilməsinə və onların münbitliyinin artırılması işlərinin aparılmasına;

- suvarma məqsədi ilə artezian quyularının qazılmasına və suvarma şəbəkələrinin yaradılmasına;

- torpaq ehtiyatlarının öyrənilməsinə, onların münbitliyinin artırılması ilə bağlı topoqrafiya-geodeziya, torpaq-geobotanika və başqa layihə-axtarış işlərinin aparılmasına;

- torpaq kadastrının və monitorinqinin aparılmasına;

- kənd təsərrüfatına yararlı torpaq sahələrində mədəni-texniki işlərin aparılmasına (kol-kosdan, kötüklərdən, daşdan təmizlənməsinə və sair);

- korlanmış torpaqların yenidən yararlı hala salınmasına (rekultivasiya olunmasına).

Kənd təsərrüfatı istehsalı itkilərinin ödənilməsi ilə əlaqədar daxil olmuş vəsaitdən Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin razılığı əsasında başqa məqsədlər üçün də istifadə oluna bilər.

Torpaq sahələrinin geri alınması (məcburi satın alınması) və ya müvəqqəti tutulması, habelə torpaq mülkiyyətçilərinin, istifadəçilərinin və icarəçilərinin hüquqlarının məhdudlaşdırılması, yaxud hüquqi və fiziki şəxslərin fəaliyyətinin təsiri ilə torpaqların keyfiyyətinin pisləşməsi nəticəsində dəymiş zərər və əldən çıxmış gəlir bu itkilərə məruz qalmış torpaq mülkiyyətçilərinə, istifadəçilərinə və icarəçilərinə həmin torpaq sahələrini əldə etmiş, habelə fəaliyyəti torpaq mülkiyyətçilərinin, istifadəçilərinin və icarəçilərinin hüquqlarının məhdudlaşdırılmasına, yaxud həmin torpaqların keyfiyyətinin pisləşməsinə səbəb olan hüquqi və fiziki şəxslər tərəfindən ödənilir.

Meşə fondu torpaqlarının geri alınması ilə əlaqədar meşə təsərrüfatına dəyən ziyanın ödənilməsi qaydası Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 1999-cu il 8 noyabr tarixli, 174 nömrəli qərarı ilə tənzimlənir.

Torpaq mülkiyyətçilərinə, istifadəçilərinə və icarəçilərinə vurulan ziyan və əldən çıxmış gəlir yerli icra hakimiyyətinin və ya bələdiyyənin təşkil etdiyi qiymətləndirmə komissiyası tərəfindən torpağın geri alındığı vaxtda qüvvədə olan bazar qiyməti ilə hesablanır və qiymətləndirmə komissiyasının aktı müvafiq yerli icra hakimiyyəti və ya bələdiyyə tərəfindən təsdiq edilir.

Keyrinə torpaq alan hüquqi və fiziki şəxslər torpaq mülkiyyətçilərinə, istifadəçilərinə və icarəçilərinə dəymiş ziyanı və əldən çıxmış gəliri torpaqdan istifadə edilməsinə və ya tikintiyə başlanmasına 3 ay qalmış ödəməlidir.

İtkilərin, ziyanın və əldən çıxmış gəlirin ödənilməsinə dair mübahisələr məhkəmə qaydasında həll edilir.

7.3. Torpaq vergisi

Azərbaycan Respublikasında torpaqdan istifadə pulludur. Torpaq haqqı torpaq vergisi və icarə haqqı formalarında müəyyən edilir.

Torpaq vergisi torpaq mülkiyyətçilərinin və ya istifadəçilərinin

təsərrüfat fəaliyyətinin nəticələrindən asılı olmayaraq torpaq sahəsinə görə hər il sabit tədiyyə şəklində hesablanır.

Rezident və qeyri-rezident fiziki şəxslər, habelə rezident və qeyri-rezident müəssisələr torpaq sahələri barədə özlərinin mülkiyyət və istifadə hüquqlarını təsdiq edən sənədləri aldıqdan sonra fiziki şəxslər və bələdiyyə müəssisələri bələdiyyələrdə, digər müəssisələr isə vergi orqanında 1 ay ərzində uçota durmalıdırlar.

Azərbaycan Respublikasının ərazisində mülkiyyətində və ya istifadəsində torpaq sahələri olan fiziki şəxslər və müəssisələr torpaq vergisinin ödəyiciləridir.

Fiziki şəxslər və müəssisələrin Azərbaycan Respublikasının ərazisində mülkiyyətində və ya istifadəsində olan torpaq sahələri vergiqoyma obyektidir.

Müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən kadastr qiymət rayonları və ora daxil olan inzibati rayonlar üzrə kənd təsərrüfatı torpaqlarının təyinatı, coğrafi yerləşməsi və keyfiyyəti nəzərə alınmaqla şərti balları müəyyənləşdirilir.

Belə ki, Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 2000-ci il 29 dekabr tarixli, 230 nömrəli qərarı ilə “Kadastr qiymət rayonları və ora daxil olan inzibati rayonlar üzrə kənd təsərrüfatı torpaqlarının təyinatı, coğrafi yerləşməsi və keyfiyyəti nəzərə alınmaqla müəyyənləşdirilmiş şərti balları” təsdiq edilmişdir. (bax: cədvəl 1).

1. Kadastr qiymət rayonları və ora daxil olan inzibati rayonlar üzrə kənd təsərrüfatı torpaqlarının təyinatı, coğrafi yerləşməsi və keyfiyyəti nəzərə alınmaqla müəyyənləşdirilmiş şərti balları

S/№-si	Kadastr qiymət rayonları, və ora daxil olan inzibati rayonlar	Keyfiyyət qrupları	Bonitet şkalası	Torpaq vergisinin hesablanması üçün əkin, dinc və çoxillik əkmələrin altındakı torpaqların 1 hektarının şərti balları
1	2	3	4	5
1	Abşeron-Qobustan (Abşeron rayonu, Hacıqabul rayonunun Nəvahi-Atbulaq massivi,	I	100-81	85
		II	80-61	70

	Siyəzən və Xızı rayonlarının düzən torpaqları, habelə Bakı və Sumqayıt şəhərlərinin mövcud hüdudundan kənarında olan kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqları)	III IV V	60-41 40-21 20-1	60 25 -
2	Dəvəçi-Xaçmaz (Xaçmaz rayonu, Dəvəçi, Quba, Qusar və Siyəzən rayonlarının düzən torpaqları)	I II III IV V	100-81 80-61 60-41 40-21 20-1	121 89 57 35 -
3	Qanıx-Türyançay (Balakən, Qax, Zaqatala, Şəki, Oğuz, və Qəbələ rayonlarının düzən torpaqları)	I II III IV V	100-81 80-61 60-41 40-21 20-1	180 115 50 15 -
4	Şəki-Zaqatala (Balakən, Qax, Zaqatala, Şəki, Oğuz və Qəbələ rayonlarının dağ torpaqları)	I II III IV V	100-81 80-61 60-41 40-21 20-1	200 150 90 25 -
5	Qusar-Qonaqkənd (Qusar, Quba, Dəvəçi, Siyəzən və Xızı rayonlarının dağ torpaqları)	I II III IV V	100-81 80-61 60-41 40-21 20-1	40 20 10 5 -
5a	Xınalıq-Xaltan (Qusar və Quba rayonlarının orta və yüksək dağ torpaqları)	I II III IV V	100-81 80-61 60-41 40-21 20-1	38 24 23 8 -
6	Dağ Şirvan (Şamaxı, İsmayıllı rayonları, Ağsu və Göyçay rayonlarının dağ torpaqları)	I II III IV V	100-81 80-61 60-41 40-21 20-1	66 50 33 19 -
6a	Mərəzə-Xilmilli (Qobustan rayonunun dağ torpaqları)	I II III IV V	100-81 80-61 60-41 40-21 20-1	58 44 29 16 -
7	Gəncə-Qazax (Samux rayonu, Goranboy, Göygöl, Tovuz, Ağstafa, Şəmkir və Qazax	I II III	100-81 80-61 60-41	60 45 38

	rayonlarının düzən torpaqları, habelə Gəncə və Naftalan şəhərlərinin mövcud hüdudundan kənarında olan kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqları)	IV V	40-21 20-1	26 -
8	Mil-Qarabağ (Bərdə, Ağcabədi, Beyləqan, Tərtər rayonları, Ağdam, keçmiş Ağdərə rayonunun ərazisi və Xocavəndin düzən torpaqları)	I II III IV V	100-81 80-61 60-41 40-21 20-1	127 102 80 45 -
9	Arazboyu (Füzuli, Zəngilan, Cəbrayıl rayonlarının düzən torpaqları)	I II III IV V	100-81 80-61 60-41 40-21 20-1	56 41 37 20 -
10	Daşkəsən-Gədəbəy (Gədəbəy, Daşkəsən rayonu, Goranboy, Göygöl, Şəmkir, Tovuz, Ağstafa və Qazax rayonlarının dağ torpaqları)	I II III IV V	100-81 80-61 60-41 40-21 20-1	42 35 26 16 -
11	Laçın-Qubadlı (Kəlbəcər, Laçın, Qubadlı rayonları və Zəngilan rayonunun dağ torpaqları)	I II III IV V	100-81 80-61 60-41 40-21 20-1	29 23 17 11 -
12	Dağ Qarabağ (Şuşa, Xocalı rayonları və Xocavənd, keçmiş Ağdərə rayonunun ərazisi, habelə Ağdam, Füzuli, Cəbrayıl rayonlarının dağ torpaqları)	I II III IV V	100-81 80-61 60-41 40-21 20-1	42 30 27 20 -
13	Muğan-Salyan (Salyan, Saatlı, Sabirabad, İmişli, Neftçala və Biləsuvar rayonları, Hacıqabulun Kürqırağı düzən hissəsi, habelə Şirvan şəhərinin mövcud hüdudundan kənarında olan kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqları)	I II III IV V	100-81 80-61 60-41 40-21 20-1	98 92 75 33 -
14	Aran-Şirvan (Kürdəmir, Zərdab, Ucar, Yevlax, Ağdaş rayonları, Ağsu, Göyçay rayonlarının düzən torpaqları və Mingəçevir şəhərinin mövcud	I II III IV V	100-81 80-61 60-41 40-21 20-1	84 75 65 30 -

	hüdudundan kənarında olan kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqları)			
15	Lənkəran-Astara (Lənkəran, Masallı və Astara rayonlarının düzən torpaqları)	I II III IV V	100-81 80-61 60-41 40-21 20-1	125 117 92 50 -
16	Cəlilabad (Cəlilabad rayonunun düzən torpaqları)	I II III IV V	100-81 80-61 60-41 40-21 20-1	73 59 47 - -
16a	Üçtəpə-Təzəkənd (Cəlilabad rayonunun dağ torpaqları)	I II III IV V	100-81 80-61 60-41 40-21 20-1	60 48 58 - -
17	Lerik-Yardımlı (Lerik, Yardımlı rayonları, Masallı, Lənkəran və Astara rayonlarının dağ torpaqları)	I II III IV V	100-81 80-61 60-41 40-21 20-1	35 24 18 - -
18	Şərur-Ordubad (Şərur, Sədərək, Babək, Ordubad və Culfa rayonlarının düzən torpaqları)	I II III IV V	100-81 80-61 60-41 40-21 20-1	53 40 31 20 -
19	Şahbuz-Parağaçay (Şahbuz rayonu, Şərur, Sədərək, Babək, Ordubad və Culfa rayonlarının dağ torpaqları)	I II III IV V	100-81 80-61 60-41 40-21 20-1	24 18 12 8 -

Torpaq vergisi Nazirlər Kabinetinin bu sənədinə istinadən hesablanır.

Misal 1. Fərz edək ki, Cəlilabad rayonunun Şıxlar kəndində Əliyev Arif Cümşüd oğluna məxsus bonitet bəli 85 olan 3,0 ha əkin üçün torpaq vergisinin həcmi hesablaşmaq lazımdır. İlk öncə bu torpağın keyfiyyət qrupunu müəyyənləşdirmək lazımdır. Bunun üçün Nazirlər Kabinetinin 2000-ci il 29 dekabr tarixli 230 sayılı qərarı ilə təsdiq edilmiş “Kadastr qiymət rayonları və ora daxil olan inzibati rayonlar üzrə kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqlarının təyinatı, coğrafi

yerləşməsi və keyfiyyəti nəzərə alınmaqla müəyyənləşdirilmiş şərti balları”na istinad etmək lazımdır. Bu sənədə əsasən sözügedən torpaq sahəsi “Cəlilabad rayonunun düzən torpaqları” kadastr qiymət rayonunda yerləşir, 85 ballıq torpaq sahəsi I keyfiyyət qrupuna aiddir və 1 hektarının şərti balı 73 kimi müəyyənləşdirilmişdir. Bu halda A.C.Əliyevin 3 ha-lıq torpaq sahəsi üçün torpaq vergisi (şərti bal $73 \times 0,06$ manat \times 3 ha torpaq sahəsi) 13 man 14 qəpik həcmində müəyyənləşəcəkdir.

Biçənəklər, örüşlər və otlaqlar (yay və qış otlaqları da daxil olmaqla) üçün torpaqların 1 hektarının şərti balları müvafiq kadastr qiymət rayonunun əkin, dinc və çoxillik əkmələrin altındakı torpaqların I keyfiyyət qrupu üçün müəyyənləşdirilmiş şərti balların 1/10 miqdarında qəbul edilir.

Misal 2. Biçənək, örüş və otlaq sahələri üçün torpaq vergisinin müəyyənləşdirilməsinə dair metodik misal. Fərz edək ki, Ağcabədi rayonunun qış otlaqlarında vətəndaş Əliyev Vaqif Cahangir oğlu 125 ha torpaq sahəsini istifadəyə götürmüşdür. Ağcabədinin qış otlaqlarında 1 hektar otlaq sahəsinin şərti balı “Kadastr qiymət rayonları və ora daxil olan inzibati rayonlar üzrə kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqlarının təyinatı, coğrafi yerləşməsi və keyfiyyəti nəzərə alınmaqla müəyyənləşdirilmiş şərti balları”na əsasən Mil-Qarabağ kadastr qiymət rayonu üzrə ($127 \times 0,1$) 12,7 təşkil edir. Onda fermer V.C.Əliyevin 125 ha-lıq qış otlağı üçün torpaq vergisinin həcmi (şərti ha $12,7 \times 0,06$ man \times 125 ha torpaq sahəsi) 95 man 25 qəpik təşkil edəcəkdir.

Sənaye, tikinti, nəqliyyat, rabitə, ticarət-məişət xidməti və digər xüsusi təyinatlı, yaşayış fondlarının, həyətəyanı sahələrin və vətəndaşların bağ sahələrinin tutduğu torpaqlar üzrə torpaq sahəsinin hər 100 kvadratmetrinə görə aşağıdakı cədvəldə göstərilən dərəcələr tətbiq olunur. (bax: cədvəl 2)

2. Müxtəlif təyinatlı torpaq sahələrinin hər 100 kvadrat metrinə görə nəzərdə tutulmuş vergiödəmələri (manatla).

Yaşayış məntəqələri	Sənaye, tikinti, nəqliyyat, rabitə, ticarət-məişət xidməti və digər xüsusi təyinatlı torpaqlar (<i>manatla</i>)	Yaşayış fondlarının, həyətəyən sahələrin torpaqları və vətəndaşların bağ sahələrinin tutduğu torpaqlar (<i>manatla</i>)
Bakı	10	0,6
Gəncə, Sumqayıt şəhərləri və Abşeron rayonu	8	0,5
Digər şəhərlər (rayon tabeliyində olan şəhərlər istisna olmaqla), rayon mərkəzləri	4	0,3
Rayon təbəçiliyində olan şəhərlərdə, qəsəbələrdə və kəndlərdə (Bakı və Sumqayıt şəhərlərinin, habelə Abşeron rayonunun qəsəbə və kəndləri istisna olmaqla)	2	0,1

Bakı, Sumqayıt və Gəncə şəhərlərindən başqa nəzərdə tutulan digər şəhərlərə Naxçıvan, Şəki, Yevlax, Lənkəran, Xankəndi, Mingəçevir, Əli-Bayramlı və Naftalan şəhərləri, rayon təbəçiliyində olan şəhərlərə isə Dəlilməmmədli (Goranboy), Liman (Lənkəran), Ağdərə (Tərtər), Xudat (Xaçmaz), Göytəpə (Cəlilabad) şəhərləri aiddir.

Cədvəldəki normativlər 1 yanvar 2007-ci il tarixdən qüvvəyə minmişdir.

Sənaye, nəqliyyat tikinti, rabitə, ticarət-məişət xidməti və digər xüsusi təyinatlı torpaq sahələrinə görə verginin hesablanmasına dair metodiki misallara nəzər salmaq.

Misal 3. Cəlilabad rayonunun təbəçiliyində olan Göytəpə şəhərində Əliyev Alim Xudaverdi oğlu fiziki şəxs kimi ticarət-məişət təyinatlı 125 m² torpaq sahəsini istifadəyə götürmüşdür. Cənab

A.X.Əliyevin bu torpaq sahəsinə görə verəcəyi verginin həcmi $125:100 \times 2 = 2$ man 50 qəpik kimi müəyyənləşdiriləcəkdir.

Yaşayış fondları, həyətyanı sahələr altındakı torpaqlara və vətəndaşların bağ sahələrinə görə vergilərin hesablanmasına dair metodik misal.

Misal 4. Qazax rayonunun mərkəzində Qazax şəhərində Səmədov Rasim Əflatun oğluna məxsus 600 m^2 həyətyanı torpaq sahəsi var. Sözügedən fiziki şəxsin bu sahə üçün torpaq vergisinin həcmi $600:100 \times 0,3 = 1,8$ manat təşkil edəcəkdir.

Praktikada, ayrılıqda bir neçə fiziki şəxsin istifadəsində və ya mülkiyyətində olan tikililərin altında qalan və ya onlara xidmət üçün ayrılmış torpaq sahələrinə görə vergi onlara məxsus tikili sahələrinə mütənasib surətdə hesablanır.

Misal 5. Fərz edək ki, Gəncə şəhərində kommərsiya məqsədi üçün istifadə olunan 6 nəfərə məxsus binanın altında qalan torpaq sahəsi 720 m^2 -dir və bu şəxslərin tikintiləri altında qalan sahələr belə paylanmışdır:

I şəxs üçün – 72 m^2 ; II şəxs üçün – 108 m^2 ; III şəxs üçün – 144 m^2 ; IV şəxs üçün – $122,4 \text{ m}^2$; V şəxs üçün – 144 m^2 ; VI şəxs üçün – $129,6 \text{ m}^2$.

Göründüyü kimi, faizlə nisbətdə binanın altında olan ümumi torpaq sahəsinin 10%-indən I şəxs, 15%-indən II şəxs, 20%-indən III şəxs, 17%-indən IV şəxs, 20%-indən V şəxs, 18%-indən VI şəxs istifadə edir. Onda Azərbaycan Respublikasının Vergi Məcəlləsinin 206-cı maddəsinin 3-cü bəndinə əsasən 720 m^2 -lik kommərsiya məqsədləri üçün istifadə edilən sahəyə görə verginin həcmi $(720:100 \times 8) = 57,6$ manat təşkil edəcəkdir. Ümumi torpaq vergisinin həcmi hər bir fiziki şəxsin istifadəsində olan torpaq sahəsinə görə mütənasib bölüşdürsək, alırıq: I şəxs üçün ümumi torpaq vergisinin 10% miqdarında, yəni $(57,6 \times 10):100 = 5$ manat 76 qəpik; II şəxs üçün $(57,6 \times 15):100 = 8$ manat 64 qəpik; III şəxs üçün $(57,6 \times 20):100 = 11$ manat 52 qəpik; IV şəxs üçün $(57,6 \times 17):100 = 9$ manat 79 qəpik; V şəxs üçün $(57,6 \times 20):100 = 11$ manat 52 qəpik; VI şəxs üçün $(57,6 \times 18):100 = 10$ manat 37 qəpik.

Misal 6. Bakı şəhərində hüquqi şəxs olan “Arzu” firması qanunvericiliyin tələblərinə müvafiq olaraq sahəsi 300 m^2 olan

bələdiyyə torpağını özəlləşdirərək öz mülkiyyətinə keçirmişdir. Bu halda “Arzu” firması hüquqi şəxs olduğuna görə onun mülkiyyətində olan 300 m²-lik torpaq sahəsi üçün ödəniləcək (300:100x10 manat)=30 manat həcmindəki torpaq vergisi dövlət büdcəsinə köçürüləcəkdir.

Azərbaycan Respublikasının Vergi Məcəlləsi bəzi vergi güzəştlərini nəzərdə tutur. Belə ki, bu Məcəlləyə görə aşağıdakı torpaqlar torpaq vergisinə cəlb edilmir:

yaşayış məntəqələrinin ümumi istifadədə olan torpaqları;

dövlət hakimiyyəti orqanlarının, büdcə təşkilatlarının və yerli özünüidarəetmə orqanlarının, Azərbaycan Respublikası Milli Bankının və onun qurumlarının, habelə Azərbaycan Respublikasının Dövlət Neft Fondunun mülkiyyətində və ya istifadəsində olan torpaqlar;

istehsal fəaliyyətinə cəlb edilməmiş dövlət, meşə və su fondu torpaqları, Xəzər dənizinin (gölünün) Azərbaycan Respublikasına məxsus olan sektorunun altında yerləşən torpaqlar;

dövlət sərhəd zolaqları və müdafiə təyinatlı torpaqlar.

Azərbaycan Respublikasının Vergi Məcəlləsi fiziki şəxslərin mülkiyyətində olan torpağa görə torpaq vergisi üzrə güzəştlər və azadolmalar nəzərdə tutur. Vergi Məcəlləsinin 102.2-ci maddəsi torpaq vergisi üzrə güzəşt və azadolmalar nəzərdə tutulan şəxslərin tərkibini aşağıdakı kimi müəyyənləşdirir:

- Azərbaycan Respublikasının Milli Qəhrəmanları, Sovet İttifaqı və Sosialist Əməyi Qəhrəmanları, Şöhrət ordeninin hər üç dərəcəsi ilə təltif edilmiş şəxslər;

- I və II qrup müharibə əlilləri, həlak olmuş, yaxud sonralar vəfat etmiş döyüşçülərin dul arvadları (ərləri), 1941-1945-ci illərdə arxa cəbhədə fədakar əməyinə görə orden və medallar ilə təltif edilmiş şəxslər (həlak olmuş, yaxud sonralar vəfat etmiş döyüşçülərin dul arvadlarına (ərlərinə) güzəşt o halda verilir ki, onlar təkrar nikaha girməmiş olsunlar);

- qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada müharibə veteranı adı almış şəxslər;

Müharibə veteranı adı almış şəxslər aşağıdakılardır:

- İkinci Dünya müharibəsi illərində döyüşən orduda

(donanmada), partizan birləşmələri tərkibində, gizli fəaliyyətdə Vətənin müdafiəsi uğrunda döyüş əməliyyatlarında iştirak etmiş, habelə başqa ölkələrin ərazisində gedən məhəllə müharibələrində və hərbi münaqişələrdə hərbi birləşmələrin tərkibində və keçmiş SSRİ Silahlı Qüvvələrinin, Dövlət Təhlükəsizliyi Komitəsinin, Daxili İşlər Nazirliyinin mütəxəssisləri və müşavirləri kimi iştirak etmiş şəxslər;

- Azərbaycan Respublikasının ərazi bütövlüyü uğrunda döyüş əməliyyatlarında iştirak etmiş şəxslər;

- 1944-cü il yanvarın 1-dən 1951-ci il dekabrın 31-dək Ukraynanın, Belarusiyanın, Baktikyanı respublikaların ərazisində quldur dəstələrinə qarşı silahlı mübarizədə iştirak etmiş şəxslər;

- Azərbaycan Respublikasının ərazisində daimi yaşayan, İkinci Dünya müharibəsi illərində xarici ölkələrin ərazisində milli orduların, partizan dəstələrinin tərkibində faşist Almaniyasına, onun müttəfiqlərinə və imperialist Yaponiyaya qarşı döyüş əməliyyatlarında iştirak etmiş şəxslər;

- İkinci Dünya müharibəsi illərində döyüşən cəbhələrin arxa həddləri, yaxud döyüşən donanmaların əməliyyat zonaları daxilində ordunun və donanmanın mənafeyi üçün tapşırıqları yerinə yetirmiş xüsusi birləşmələrin işçiləri;

- 1941-1945-ci illərdə keçmiş Sovet ordusunda (donanmasında), daxili işlər və dövlət təhlükəsizliyi orqanlarında hərbi xidmətdə olmuş, lakin döyüş əməliyyatlarında iştirak etməmiş hərbi qulluqçular;

- İkinci Dünya müharibəsi dövründə Leninqrad şəhərinin mühasirəsi zamanı şəhərin müəssisələrində, idarə və təşkilatlarında işləmiş və «Leninqradın müdafiəsinə görə» medalı, «Leninqrad mühasirəsində yaşayan» döş nişanı ilə təltif edilmiş şəxslər;

- Çernobıl AES-də qəza, mülki və ya hərbi təyinatlı atom obyektlərində, digər radiasiya qəzaları nəticəsində, habelə nüvə qurğularının hər hansı növləri, o cümlədən nüvə silahı və kosmik texnika ilə bağlı olan sınaqlar, təlimlər və başqa işlər nəticəsində şüa xəstəliyinə və şüa yükü ilə əlaqədar xəstəliyə tutulmuş və ya bu xəstəliyi keçirmiş şəxslər.

«Hərbi xidmət haqqında» Azərbaycan Respublikasının Qanununa əsasən müəyyən edilmiş müddətlər daxilində həqiqi hərbi xidmət keçən hərbi qulluqçulara aşağıdakılar aiddir:

- əsgərlər;
- matroslar;
- çavuşlar;
- hərbi tədris müəssisələrinə qəbul olunmuş 17 yaşı tamam olmuş kursantlar.

Müddətli həqiqi hərbi xidmət hərbi qulluqçular üçün son yaş həddi 37 yaş müəyyən edilmişdir.

Vergi Məcəlləsinin 102.2-ci maddəsində göstərilən şəxslərin mülkiyyətində olan torpaqlara görə torpaq vergisinin məbləği şərti maliyyə vahidinin 10 misli (10 manat) qədər azaldılır.

Misal 7. Fərz edək ki, Azərbaycan Respublikasının Milli Qəhrəmanı Məhəmməd Həsənovun mülkiyyətində Gəncə şəhərində yaşayış fondu da daxil olmaqla sahəsi 500 m² olan həyətyanı sahəsi var və şəhərdən kənardə 600 m² sahəsi olan bağ sahəsi istifadəyə götürülmüşdür. Bu halda o, mülkiyyətində olan 500 m² həyətyanı sahəsinə görə hesablanmış 2 manat 50 qəpik həcmində olan torpaq vergisini ödəməyəcəkdir. Çünki Azərbaycan Respublikasının Milli Qəhrəmanı kimi o güzəşt hüququna malik olan şəxsdir və qanunçuluqla ona hesablanmış torpaq vergisinin məbləği 10 manat azaldılır. Lakin əkin üçün istifadəyə götürülmüş torpaqlara qanunvericiliklə güzəşt nəzərdə tutulmadığına görə 500 m² torpaq sahəsinə hesablanmış $(500:100 \times 0,5) = 2$ manat 50 qəpik həcmində vergi tam ödənilməlidir.

Misal 8. Fərz edək ki, qanunçuluqla müəyyən edilmiş qaydada müharibə veteranı adı almış Əsgərov Cahan Samir oğlunun Şəmkir rayonunun Sabirkənd kəndində mülkiyyətində 4,0 ha kənd təsərrüfatı təyinatlı və yaşayış fondu da daxil olmaqla 850 m² həyətyanı torpaq sahəsi var. Torpaq Gəncə-Qazax kadastr qiymət rayonunun II keyfiyyət qrupuna aid olub, bonitet balı – 75, 1 hektarının şərti balı – 45-dir. Bu halda cənab C.S.Əsgərova müharibə veteranı kimi mülkiyyətində olan torpaq sahələri üçün torpaq vergisinin həcmi belə hesablanacaqdır:

- 4 ha əkin üçün torpaq vergisi $V_{11}=(45 \times 0,06 \times 4)=10$ manat 80 qəpik;

- 850 m² sahəsi olan həyətanı üçün $V_{12}=(850:100 \times 0,1)=85$ qəpik
Cəmi məbləğ $(10,8+0,85)=11$ manat 65 qəpik olacaqdır. Lakin cənab C.S.Əsgərovun müharibə veteranı olduğu üçün ona hesablanmış 11 manat 65 qəpik həcmindəki vergisi 10 manat azaldılacaq və $(11,65-10)=1$ manat 65 qəpik təşkil edəcəkdir.

Torpaq vergisi torpaq barəsində mülkiyyət və ya istifadə hüququnu təsdiq edən sənədlər əsasında müəyyənləşdirilir. Tikililərin və qurğuların altında olan torpaqlara, həmçinin obyektlərin sanitariya mühafizəsi üçün zəruri olan torpaq sahələrinə görə torpaq vergisi tutulur.

Torpaq vergisini müəssisələr torpaq sahələrinin ölçüsünə və torpaq vergisinin dərəcələrinə əsasən illik olaraq hesablayır və mayın 15-dən gec olmayaraq hesablamaları vergi orqanına verirlər.

Müvafiq orqanlar tərəfindən hər il iyulun 1-dək fiziki şəxslərə torpaq vergisi hesablanır və tədiyyə bildirişləri avqustun 1-dən gec olmayaraq onlara çatdırılır.

Ayrılıqda bir neçə hüquqi və ya fiziki şəxsin mülkiyyətində və ya istifadəsində olan tikililərin altında qalan və ya onlara xidmət üçün ayrılmış torpaq sahələrinə görə vergi onlara məxsus tikili sahələrinə mütənasib surətdə hesablanır.

Torpaq vergisi bərabər məbləğlərdə 15 avqust və 15 noyabr tarixlərindən gec olmayaraq ödənilir. Torpaq vergisi torpağın əvvəlki sahibi tərəfindən ödənilmədiyi halda, vergi bu maddə ilə müəyyən edilmiş ödəmə vaxtına həmin torpağın sahibi tərəfindən ödənilir.

Hüquqi şəxslərin torpaq vergisi dövlət büdcəsinə, fiziki şəxslərin torpaq vergisi isə yerli büdcəyə (bələdiyyə büdcəsinə) ödənilir.

7.4. İcarə haqqı

Torpağın icarə haqqı torpaqdan müddətli istifadəyə görə icarəçinin icarəyəverənə ödədiyi vəsaitdir.

İcarəyəverən torpaq vergisi tədiyyəçisi olduqda, torpaq vergisi icarə haqqının tərkibinə daxil edilir.

İcarəyəverən torpaq vergisi tədiyyəçisi olmadıqda, icarə haqqının

tərkibində torpaq vergisi nəzərə alınmır.

Xüsusi mülkiyyətdə olan torpaqların icarə haqqı tərəflərin razılığı ilə müəyyən olunur.

Dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaqların icarə haqqının aşağı həddi onların təyinatından, sahəsindən, coğrafi yerləşməsindən və keyfiyyətindən asılı olaraq müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən təsdiq edilmiş normativlər əsasında müəyyənləşdirilir. Həmin sənədlərdə torpağın normativ qiyməti, torpaq vergisi, habelə tələb və təklif nəzərə alınmalıdır.

Dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində olan kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqlara təklif tələbi üstələdiyi hallarda icarə haqqı güzəştli tətbiq edilə bilər.

Kənd təsərrüfatına azyararlı və yararsız torpaqlar kənd təsərrüfatı ehtiyacları üçün icarəyə verildikdə torpaq qanunvericiliyində nəzərdə tutulmuş imtiyazlar tətbiq olunur.

İcarə haqqı tərəflərin razılığı ilə pul, natura və ya qarışıq formalarda müəyyən edilə bilər.

Torpaq icarəsi müqaviləsinin dəyişdirilməsi, uzadılması, vaxtından əvvəl ləğv edilməsi və xitamı Azərbaycan Respublikasının mülki qanunvericiliyində və müqavilədə nəzərdə tutulmuş hallarda və qaydada mümkündür.

Qeyd etmək lazımdır ki, torpaq sahəsini icarəyəverən hüquqi şəxsin yenidən təşkil edilməsi, habelə torpaq üzərində mülkiyyət hüququnun başqa şəxsə keçməsi müqavilə şərtlərinin dəyişdirilməsi və ya onun vaxtından əvvəl ləğv edilməsi üçün əsas deyildir.

İcarə müddəti tamam olanadək icarəçi fiziki şəxs vəfat edərsə, icarə müqaviləsi üzrə hüquqlar müəyyən olunmuş qaydada hüquq varislərinə keçir.

Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi hüquqi və ya fiziki şəxslərə icarəyə verilmiş torpaq sahələrinin dövlət ehtiyacları və ya ictimai ehtiyaclar üçün geri alınması şərtlərini və hallarını müəyyən edir.

İcarəyə verilmiş torpaqların geri alınması icarəçilərin razılığı ilə həmin torpaqları verən müvafiq icra hakimiyyəti orqanının, bələdiyyənin və ya məcburi qaydada məhkəmənin qərarı ilə həyata keçirilir. Torpaq sahəsi dövlət ehtiyacları və ya ictimai ehtiyaclar üçün

geri alındıqda, onun əvəzində icarəçiyə eyni ölçüdə və keyfiyyətdə başqa torpaq sahəsi verilə bilər.

Torpaq sahəsi geri alınarkən icarəçilər tərəfindən bu sahəyə çəkilməmiş xərclər qanunvericiliklə müəyyən olunmuş qaydada ödənilir.

İcarəyə verilmiş torpaqların məqsədli təyinatının dəyişdirilməsi icarəyə verilmiş torpaqların məqsədli təyinatı Azərbaycan Respublikasının torpaq qanunvericiliyi ilə nəzərdə tutulmuş qaydada müəyyən olunur və icarə müqaviləsində əks etdirilir.

İcarəyə verilmiş torpaqların başqa məqsədlər üçün istifadəsinə yalnız məqsədli təyinatının dəyişdirilməsindən sonra yol verilə bilər.

İcarəyə verilmiş torpaqların məqsədli təyinatının dəyişdirilməsi Azərbaycan Respublikasının torpaq qanunvericiliyində nəzərdə tutulmuş qaydada həyata keçirilir.

7.5. Torpağın normativ qiyməti

Aparılmış iqtisadi qiymətləndirmənin nəticəsində hesablanmış diferensial gəlirə görə torpaqların keyfiyyət qrupları üzrə normativ qiymətləri hesablanır. Belə ki, hesablanmış diferensial gəlir 100-ə vurulmaqla normativ qiymət tapılır. (bax: cədvəl 3)

Torpaq sahələrinin normativ qiymətləri Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 1998-ci il 23 iyul tarixli 158 №-li Qərarı ilə təsdiq olunmuş Əsasnamədə öz əksini tapmışdır. Bu Əsasnamədə, yuxanda şərh olunmuş kadastr qiymət rayonlarına və yarımrayonlarına daxil olan inzibati rayonların torpaqlarının normativ qiymətinin hesablanması üçün təshih əmsalları da göstərilmişdir.

Nazirlər Kabinetinin yuxarıda göstərilən Qərarından istifadə etməklə təbii təsərrüfat yerlərinin, yəni, əkin, dinc, çoxillik əkmələrin, şərti yararsız torpaqların, biçənəklərin, kəndətrafi örüşlərin, yay və qış otluqlarının normativ qiymətlərini hesablamaq mümkündür.

Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 1998-ci il 23 iyul tarixli 158 nömrəli Qərarı ilə təsdiq edilmiş Qaydalara görə torpaqların normativ qiyməti torpaq kadastrı məlumatları, o cümlədən torpaqların keyfiyyət və iqtisadi qiymətləndirmə göstəriciləri əsasında 19 kadastr qiymət rayonu və 3 kadastr qiymət yarımrayonunda keyfiyyət qrupları üzrə diferensial gəlirə görə müvafiq təshih əmsalları tətbiq

3. Kadastr qiymət rayonları və yarımrayonları üzrə torpaqların normativ qiyməti, man/ha

Sıra №-si	Kadastr qiymət rayonları, yarım-rayonları və ora daxil olan inzibati rayonlar	Keyfiy-yət qrupları	Bonitet balları	Əkin və dincə qoyulmuş torpaqlar üçün	Çoxillik əkmələr üçün	Şərti yararlı torpaqlar üçün	Biçənək-lər üçün	Kəndətrafi ölümlər üçün	Qış otlaqları üçün	Yay otlaqları üçün
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Abşeron-Qobustan (Abşeron rayonu, Hacıqabulun Nəvahi-Atbulaq massivi, Xızımın düzən torpaqları və Siyəzənin Liman gölünə kimi düzən torpaqları)	I II III IV V	100-81 80-61 60-41 40-21 20-1	1234,36 974,16 846,68 387,26	2520 1997,20 1543,14 1308,72					
						141,94	471,90	327,60	205,54	
2	Dəvəçi-Xaçmaz (Xaçmaz rayonu, Dəvəçi, Siyəzən, Quba və Qusarın düzən torpaqları)	I II III IV V	100-81 80-61 60-41 40-21 20-1	1747,82 1281,24 819,48 507,56	695,62 546,46 371,02 268,28					
						200,98	774,20	578,94		
3	Qanıx-Türyançay (Şəki, Zaqatala, Qax, Oğuz, Balakən və Qəbələnin düzən torpaqları)	I II III IV V	100-81 80-61 60-41 40-21 20-1	3736,62 3086,30 2516,60 1685,06	2130,98 1662,74 265,78					
						433,44	1613,30	543,12	790,22	
4	Şəki-Zaqatala (Şəki, Zaqatala, Oğuz, Qax,	I II	100-81 80-61	3155,04 2638,44	174,60 1363,64					

	Qəbələ və Balakənin dağ torpaqları)	III IV V	60-41 40-21 20-1	1822,26 1109,52	722,24 436,84					
						362,82	1209,97	664,30		
5	Qusar-Qonaqkənd (Qusar, Quba, Dəvəçi, Siyəzən və Xızı rayonlarının dağ torpaqları)	I II III IV V	100-81 80-61 60-41 40-21 20-1	1101,36 826,20 522,56 342,46	340,92 286,72 205,92 131,38					
						127,76	870,20	560,71		
5a	Xıralıq-Xaltan (Qusar və Quba rayonlarının orta və yüksək dağ torpaqları)	I II III IV V	100-81 80-61 60-41 40-21 20-1	552,82 347,78 330,60 116	286,38 240,84 172,38 110,36					
						78,50	463,62	454,72		
6	Dağ Şirvan (Şamaxı, İsmayıllı rayonları Ağsu və Göyçay torpaqları)	I II III IV V	100-81 80-61 60-41 40-21 20-1	956,48 727,82 475,28 276,64	2776,74 2126,22 1884,34 915,18					
						114,78	663,15	632,82		
6a	Mərzə-Şımilli (Qobustan rayonunun dağ torpaqları)	I II III IV V	100-81 80-61 60-41 40-21 20-1	833,40 631,52 413,40 238,94	2665,66 2041,16 1808,96 878,58					
						97,50	416,58	395,44		
7	Gəncə-Qazax (Samux rayonu, Şəmkir, Göygöl,	I II	100-81 80-61	863,72 645,52	2938,30 2558,50					

	Tovuz, Ağstafa, Qazax və Goranboy rayonlarının düzən torpaqları)	III IV V	60-41 40-21 20-1	541,64 369,26	1861,14					
						123,50	597,46	300,68		
8	Mil-Qarabağ (Bərdə, Ağcabədi, Beyləqan, Tərtər rayonları, Ağdam, keçmiş Ağdərə rayonunun ərazisinin və Xocavəndin düzən torpaqları)	I II III IV V	100-81 80-61 60-41 40-21 20-1	1836,46 1467,44 1156,42 655,56	1531,22 1217 878,42					
						211,18	494,44	586,42	363,94	
9	Arazboyu (Zəngilan, Füzuli, Cəbrayıl rayonlarının düzən torpaqları)	I II III IV V	100-81 80-61 60-41 40-21 20-1	801,52 595,12 529,08 293,10	4120,40 3581,66 2801,70 2075,48					
						94,58	381,14	202,12	242,54	
10	Daşkəsən-Gədəbəy (Gədəbəy, Daşkəsən rayonları, Goranboy, Göygöl, Şəmkir, Tovuz, Ağstafa və Qazax rayonlarının dağ torpaqları)	I II III IV V	100-81 80-61 60-41 40-21 20-1	597,24 506,22 371,14 225,72						
						74,64	392,26	112,38		
11	Laçın-Qubadlı (Kəlbəcər, Laçın, Qubadlı rayonları və	I II III	100-81 80-61 60-41	412,62 328,34 246,32						

	Zəngilan rayonunun dağ torpaqları)	IV V	40-21 20-1	157,80						
						46,62	272,80	253		
12	Dağ Qarabağ (Şuşa, Xocalı rayonları və Xocavənd, keçmiş Ağdərə rayonunun ərazisinin, habelə Füzuli, Cəbrayıl, Ağdam rayonlarının dağ torpaqları)	I II III IV V	100-81 80-61 60-41 40-21 20-1	601,40 429,84 382,84 293,72	3127,92 2622,58 1616 1451,74					
						90,20	193,60	263,18		
13	Muğan-Salyan (Salyan, Saatlı, Sabirabad, Biləsuvar, İmişli, Neftçala rayonları, Hacıqabulun Kürqırağı düzən hissəsi)	I II III IV V	100-81 80-61 60-41 40-21 20-1	1415,04 1324,38 1086,98 476,70						
						166,96		162,55	236,96	
14	Aran-Şirvan (Zərdab, Kürdəmir, Ucar, Yevlax, Ağdaş rayonları, Ağsu və Göyçay rayonlarının düzən torpaqları)	I II III IV V	100-81 80-61 60-41 40-21 20-1	1215,54 1075,40 934,14 433,52	1093,98 831,42 590,74 333,84					
						151,94	692,12	287,68	253,74	
15	Lənkəran-Astara (Lənkəran, Astara və Masallı rayonlarının düzən torpaqları)	I II III IV V	100-81 80-61 60-41 40-21 20-1	1805,64 1695,40 1323,28 716,12	4067,70 3097,54 2359,50 1426,40					

						209,44	653,30	474,64		
16	Cəlilabad (Cəlilabad rayonunun düzən torpaqları)	I II III IV V	100-81 80-61 60-41 40-21 20-1	1058,18 848,16 672,60	2870,74 2513,60 1533,82					
						124,86	647,42	530,52		
16a	Üçtəpə-Təzəkənd (Cəlilabad rayonunun dağ torpaqları)	I II III IV V	100-81 80-61 60-41 40-21 20-1	867,70 695,48 551,54	2641,08 2312,52 1411,12					
						99,78	427,10	414,74		
17	Lerik-Yardımlı (Lerik, Yardımlı rayonları, Masallı, Lənkəran və Astara rayonlarının dağ torpaqları)	I II III IV V	100-81 80-61 60-41 40-21 20-1	505,76 350,54 265,88 172,14	1863,74 1387,88 914,42 630,90					
						59,16	263,72	154,10		
18	Şərur-Ordubad (Şərur, Sədərək, Babək, Ordubad, Culfa rayonlarının düzən torpaqları)	I II III IV V	100-81 80-61 60-41 40-21 20-1	759,40 573,64 448,68 293,10	1069,68 876,36 613,22 416,54					
						88,84	488,40	216,70		
19	Şahbuz-Parağaçay (Şahbuz rayonu, Şərur, Sədərək, Babək, Ordubad və Culfa rayonlarının dağ torpaqları)	I II III IV V	100-81 80-61 60-41 40-21 20-1	335,04 258,88 170,76 119,30	599,02 434,36 306,60 191,60					

	torpaqları)									
						41,88	199,92	142,34	102,18	
20	Acınohur (Qax, Şəki, Goranboy, Yevlax, Samux rayonlarının ərazisindəki qış otlaqları)	I II III IV V	100-81 80-61 60-41 40-21 20-1							
									329,62	
21	Ceyrançöl (Ağstafa, Tovuz, Şəmkir, Samux rayonlarının ərazilərindəki qış otlaqları)	I II III IV V	100-81 80-61 60-41 40-21 20-1							
									326,02	
22	Babadağ-Quton (Qusar, Quba, Dəvəçi, Xızı, Şamaxı, İsmayıllı, Qəbələ, Oğuz, Şəki, Zaqatala, Qax, Balakən rayonlarının ərazilərindəki yay otlaqları)	I II III IV V	100-81 80-61 60-41 40-21 20-1							
										658,46
23	Biçənək-Qarıcıq (Şahbuz, Ordubad, Culfa, Babək, Şərur rayonlarının ərazilərindəki yay otlaqları)	I II III IV V	100-81 80-61 60-41 40-21 20-1							
										118,40

24	Dəlidağ-Şahdağ (Gədəbəy, Daşkəsən, Göygöl, Goranboy, Kəlbəcər, Laçın, Şuşa, Xocavənd və keçmiş Ağdərə rayonlarının ərazilərindəki yay otlaqları)	I II III IV V	100-81 80-61 60-41 40-21 20-1								
											37,16
25	Peştəsər-Burovar (Yardımlı, Lerik, Astara rayonlarının ərazilərindəki yay otlaqları)	I II III IV V	100-81 80-61 60-41 40-21 20-1								
											27,01

edilməklə müəyyən edilir. Qanunvericiliyə görə torpaq sahəsi alınıb satıldıqda, irsən verildikdə, onun barəsində digər əqdlər bağlandıqda torpaqların qiyməti bazar qiyməti ilə, lakin torpağın normativ qiymətindən az olmayaraq müəyyən edilir.

Biçənəklərin, kəndətrafi örüşlərin, yay və qış otlaqlarının torpaqlarının normativ qiyməti həmin torpaqlarda aparılmış geobotaniki tədqiqatların nəticələri əsasında bitki formasiyaları üzrə müəyyən edilmiş məhsuldarlığa görə hesablanır.

Torpaqların normativ qiymətinə dair qayimə (sertifikat) torpaq mülkiyyətçilərinə və ya istifadəçilərinə torpağa mülkiyyət, daimi və ya müvəqqəti istifadə hüququna dair hüquqi sənədlərlə birlikdə verilir. Torpaq icarəyə verildikdə həmin torpağın normativ qiymətinə dair qayimədəki (sertifikatdakı) məlumatlar tərəflər arasında bağlanan müqavilədə təsbit olunur.

Torpaqların alqı-satqısı, ipotekası, bağışlanması və irsən verilməsi və s. zamanı (dövlət müəssisə və obyektlərinin, habelə özəlləşdirilmiş müəssisə və obyektlərin yerləşdiyi torpaq sahələri istisna olmaqla) onun normativ qiyməti barədə xüsusi nümunədə arayış verilməsi və onun qeydiyyatı Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsi tərəfindən həyata keçirilir.

Dövlət müəssisə və obyektlərinin, habelə özəlləşdirilmiş müəssisə və obyektlərin yerləşdiyi torpaq sahələrinin normativ qiyməti barədə arayış verilməsi və onun qeydiyyatı Dövlət Əmlakının İdarə Edilməsi üzrə Dövlət Komitəsi tərəfindən həyata keçirilir.

Torpaqlardan qeyri-səmərəli istifadə nəticəsində torpağın keyfiyyət göstəricilərinin dəyişdiyi halda torpaq mülkiyyətçilərinə və ya istifadəçilərinə verilmiş hüquqi sənədlərə əlavə edilmiş qayimələrdə (sertifikatlarda) həmin torpaqların normativ qiymətində qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş qaydada müvafiq dəyişikliklər aparılır.

Kadastr qiymət rayonlarına və yarımrayonlarına daxil olan inzibati rayonların torpaqlarının normativ qiymətinin hesablanması üçün tətbiq edilən təshih əmsalları Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabineti tərəfindən aşağıdakı kimi müəyyənləşdirilmişdir (bax: cədvəl 4).

4. Kadastr qiymət rayonlarına və yarımrayonlarına daxil olan inzibati rayonların torpaqlarının normativ qiymətinin hesablanması üçün tətbiq edilən təshih əmsalları

Sıra №-si	Kadastr qiymət rayonları, yarımrayonları və ora daxil olan inzibati rayonlar	Təshih əmsalları	
		Əkin və dinc	Çoxillik əkmələr
1	Abşeron-Qobustan 1. Abşeron 2. Hacıqabul (Nəvahi-Atbulaq massivi) 3. Xızı (düzən torpaqlar) 4. Siyəzən (Liman gölünə kimi torpaqlar)	1,35 1,0 1,31 1,45	1,0 1,1 1,15 1,21
2	Dəvəçi-Xaçmaz 1. Xaçmaz 2. Dəvəçi (düzən torpaqlar) 3. Siyəzən (düzən torpaqlar) 4. Quba (düzən torpaqlar) 5. Qusar (düzən torpaqlar)	1,27 1,0 1,0 1,29 1,09	1,21 1,06 1,06 1,0 1,11
3	Qanıx-Türyançay 1. Şəki (düzən torpaqlar) 2. Zaqatala (düzən torpaqlar) 3. Qax (düzən torpaqlar) 4. Oğuz (düzən torpaqlar) 5. Balakən (düzən torpaqlar) 6. Qəbələ (düzən torpaqlar)	1,0 1,10 1,12 1,15 1,02 1,06	1,0 1,35 1,33 1,36 1,34 1,21
4	Şəki-Zaqatala 1. Şəki (dağ torpaqlar) 2. Zaqatala (dağ torpaqlar) 3. Qax (dağ torpaqlar) 4. Oğuz (dağ torpaqlar) 5. Balakən (dağ torpaqlar) 6. Qəbələ (dağ torpaqlar)	1,0 1,24 1,07 1,09 1,14 1,13	1,0 1,31 1,17 1,07 1,18 1,06
5	Qusar-Qonaqkənd 1. Qusar (dağ torpaqlar) 2. Quba (dağ torpaqlar) 3. Dəvəçi (dağ torpaqlar)	1,15 1,17 1,27	1,0 1,21 1,13

	4. Siyəzən (dağ torpaqlar)	1,27	1,13
	5. Xızı (dağ torpaqlar)	1,0	1,05
5a	Xınalıq-Xaltan		
	1. Qusar (orta və yüksək dağ torpaqlar)	1,0	1,0
	2. Quba (orta və yüksək dağ torpaqlar)	1,06	1,18
6	Dağ-Şirvan		
	1. Şamaxı	1,0	1,0
	2. İsmayıllı	1,06	1,04
	3. Ağsu (dağ torpaqlar)	1,21	1,17
	4. Göyçay (dağ torpaqlar)	1,12	1,14
6a	Mərzə-Hilmilli		
	1. Qobustan	1,0	1,0
7	Gəncə-Qazax	1,0	1,28
	1. Samux	1,07	1,25
	2. Şəmkir (düzən torpaqlar)	1,0	1,28
	3. Göygöl (düzən torpaqlar)	1,01	1,27
	4. Tovuz (düzən torpaqlar)	1,08	1,30
	5. Ağstafa (düzən torpaqlar)	1,02	1,29
	6. Qazax (düzən torpaqlar)	1,02	1,0
8	Mil-Qarabağ		
	1. Bərdə	1,04	1,26
	2. Ağcabədi	1,08	1,29
	3. Beyləqan	1,07	1,28
	4. Tərtər	1,09	1,30
	5. Ağdam (düzən torpaqlar)	1,07	1,18
	6. Keçmiş Ağdərə rayonunun ərazisi (düzən torpaqlar)	1,0	1,0
	7. Xocavənd (düzən torpaqlar)	1,01	1,13
9	Arazboyu		
	1. Zəngilan (düzən torpaqlar)	1,04	1,0
	2. Füzuli (düzən torpaqlar)	1,0	1,13
	3. Cəbrayıl (düzən torpaqlar)	1,06	1,01
10	Daşkəsən-Gədəbəy		
	1. Gədəbəy	1,16	
	2. Daşkəsən	1,10	
	3. Goranboy (dağ torpaqlar)	1,09	

	4. Göygöl (dağ torpaqlar) 5. Şəmkir (dağ torpaqlar) 6. Tovuz (dağ torpaqlar) 7. Ağstafa (dağ torpaqlar) 8. Qazax (dağ torpaqlar)	1,07 1,12 1,0 1,08 1,04	
11	Laçın-Qubadlı 1. Kəlbəcər 2. Laçın 3. Qubadlı 4. Zəngilan (dağ torpaqlar)	1,0 1,26 1,28 1,22	
12	Dağ-Qarabağ 1. Şuşa 2. Xocalı 3. Xocavənd (dağ torpaqlar) 4. Keçmiş Ağdərə rayonunun ərazisi (dağ torpaqlar) 5. Füzuli (dağ torpaqlar) 6. Cəbrayıl (dağ torpaqlar) 7. Ağdam (dağ torpaqlar)	1,04 1,24 1,18 1,20 1,0 1,10 1,25	1,20 1,22 1,21 1,08 1,0 1,17 1,30
13	Muğan-Salyan 1. Salyan 2. Saatlı 3. Sabirabad 4. Biləsuvar 5. İmişli 6. Neftçala 7. Hacıqabul (Kürqırağı düzən hissəsi)	1,07 1,08 1,06 1,16 1,04 1,0 1,05	
14	Aran-Şirvan 1. Zərdab 2. Kürdəmir 3. Ucar 4. Yevlax 5. Ağdaş 6. Ağsu (düzən torpaqlar) 7. Göyçay (düzən torpaqlar)	1,11 1,06 1,0 1,03 1,19 1,15 1,05	1,09 1,10 1,0 1,04 1,17 1,20 1,15
15	Lənkəran-Astara		

	1. Lənkəran (düzən torpaqlar)	1,15	1,10
	2. Astara (düzən torpaqlar)	1,0	1,0
	3. Masallı (düzən torpaqlar)	1,21	1,03
16	Cəlilabad		
	1. Cəlilabad (düzən torpaqlar)	1,0	1,0
16a	Üçtəpə-Təzəkənd		
	1. Cəlilabad (dağ torpaqlar)	1,0	1,0
17	Lerik-Yardımlı		
	1. Lerik	1,19	1,0
	2. Yardımlı	1,0	1,04
	3. Masallı (dağ torpaqlar)	1,29	1,15
	4. Lənkəran (dağ torpaqlar)	1,25	1,14
	5. Astara (dağ torpaqlar)	1,23	1,08
18	Şərur-Ordubad		
	1. Şərur (düzən torpaqlar)	1,23	1,25
	2. Sədərək (düzən torpaqlar)	1,28	1,26
	3. Babək (düzən torpaqlar)	1,26	1,28
	4. Ordubad (düzən torpaqlar)	1,0	1,0
	5. Culfa (düzən torpaqlar)	1,06	1,10
19	Şaxbuz-Parağaçay		
	1. Şahbuz	1,18	1,12
	2. Şərur (dağ torpaqlar)	1,21	1,23
	3. Sədərək (dağ torpaqlar)	1,26	1,25
	4. Babək (dağ torpaqlar)	1,22	1,28
	5. Ordubad (dağ torpaqlar)	1,0	1,0
	6. Culfa (dağ torpaqlar)	1,07	1,08

“Özəlləşdirilən dövlət müəssisə və obyektlərin yerləşdiyi torpaq sahələrinin normativ qiyməti haqqında Əsasnamə” Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 27 aprel 1998-ci il tarixli 93 sayılı qərarı ilə təsdiq edilmişdir.

Özəlləşdirilən dövlət müəssisə və obyektlərinə təhkim olunmuş torpaq sahələri onların texniki pasportlarında göstərilmiş tikinti, qurğu və bilavasitə müəssisə və obyektlərin fəaliyyəti üçün zəruri olan infrastrukturun altında yerləşən torpaq sahələri (bundan sonra "tikinti və infrastruktur altındakı torpaq sahələri") və müəssisənin

özəlləşdirilməsi anında "tikinti və infrastruktur altındakı torpaq sahələri" kateqoriyasına aid edilməyən torpaq sahələri (bundan sonra "sərbəst torpaq sahələri") kimi iki hissəyə bölünür.

Torpaq sahələrinin normativ qiymətini müəyyən etmək üçün Bakı şəhəri və onun ətrafındakı torpaq sahələri 12 zonaya, Sumqayıt və Gəncə şəhərləri 6 zonaya, Naxçıvan, Xankəndi, Əli-Bayramlı, Mingəçevir, Lənkəran, Yevlax və Şəki şəhərləri 4 zonaya, Naftalan, Şamaxı, Qazax, Şəmkir, Salyan, Cəlilabad, Quba, Xaçmaz, Zaqatala və Göyçay şəhərləri 3 zonaya, digər rayon mərkəzləri 2 zonaya bölünmüşdür və bu ərazilərin sonuncu zonaları üçün hər bir kvadrat metrin bazis qiyməti manatla verilmişdir. Ərazilərin sonuncu zonalarından digər zonalara keçid üçün müvafiq zona əmsalları tətbiq edilir. (bax: mətn daxili əlavə 1-5)

Sərbəst torpaq sahələrinin normativ qiyməti müəyyən edilərkən 1-5 nömrəli mətn daxili əlavələrdə göstərilən əmsallar 6 nömrəli mətn daxili əlavədəki zonaların bazis qiymətinə vurulmaqla müəyyən edilir.

Misal 1. Fərz edək ki, Gəncə şəhərində özəlləşdirilən dövlət obyektinin yerləşdiyi 240 kvadrat metrlik torpaq sahəsi I zonadadır. Onda bu torpaq sahəsinin normativ qiyməti $(240 \times 0,50 \times 5) = 600$ manat olacaqdır.

Tikinti və infrastruktur altındakı torpaq sahələrinin normativ qiyməti həmin zonada yerləşən sərbəst torpaq sahələrinin normativ qiymətinin 50 faizi həcmində müəyyən edilir.

Dövlət Əmlakının İdarə Edilməsi üzrə Dövlət Komitəsi göstərilən zonaların sərhədlərini Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsi və rayon (şəhər) icra hakimiyyəti orqanları ilə razılaşdıraraq təsdiq edir.

Torpaq sahələrinin icarə haqqının məbləği, şərtləri və vaxtı "İcarə haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanununa uyğun olaraq icarəverən ilə icarəçi arasında bağlanmış müqavilə əsasında müəyyən olunur. Özəlləşdirilən dövlət müəssisə və obyektlərinə təhkim olunmuş torpaq sahələrinin dövlət mülkiyyətində olmasını nəzərə alaraq illik icarə haqqı həmin torpağın normativ qiymətinin 1/20 misli həcmində müəyyən olunur.

Torpaq sahələrinin icarəyə verilməsində tətbiq olunan normativ qiymət torpaq vergisindən az olduqda icarə haqqının qiyməti torpaq vergisi səviyyəsində müəyyən olunur.

1 nömrəli mətdaxili əlavə

Bakı şəhəri və onun ətrafı üzrə özəlləşdirilən dövlət müəssisə və obyektlərin yerləşdiyi torpaq sahələrinin normativ qiymətinin müəyyən olunmasında tətbiq olunan zonalar və əmsallar

Zonalar	Əmsallar
1	7,6
2	7,0
3	6,4
4	5,8
5	5,2
6	4,6
7	4,0
8	3,4
9	2,8
10	2,2
11	1,6
12	1,0

2 nömrəli mətdaxili əlavə

Sumqayıt və Gəncə şəhərləri üzrə özəlləşdirilən dövlət müəssisə və obyektlərin yerləşdiyi torpaq sahələrinin normativ qiymətinin müəyyən olunmasında tətbiq olunan zonalar və əmsallar

Zonalar	Əmsallar
1	5
2	4,8
3	3,6
4	2,4
5	1,2
6	1,0

3 nömrəli mətdaxili əlavə

Naxçıvan, Xankəndi, Əli-Bayramlı, Mingəçevir, Lənkəran, Yevlax və Şəki şəhərləri üzrə özəlləşdirilən dövlət müəssisə və obyektlərin yerləşdiyi torpaq sahələrinin normativ qiymətinin müəyyən olunmasında tətbiq olunan zonalar və əmsallar

Zonalar	Əmsallar
1	2,9
2	2,2
3	1,5
4	1,0

4 nömrəli mətdaxili əlavə

Naftalan, Şamaxı, Qazax, Şəmkir, Salyan, Cəlilabad, Quba, Xaçmaz, Zaqatala və Göyçay şəhərləri üzrə özəlləşdirilən dövlət müəssisə və obyektlərin yerləşdiyi torpaq sahələrinin normativ qiymətinin müəyyən olunmasında tətbiq olunan zonalar və əmsallar

Zonalar	Əmsallar
1	2,4
2	1,2
3	1,0

5 nömrəli mətdaxili əlavə

Azərbaycan Respublikasının digər rayonlarının mərkəzi üzrə özəlləşdirilən dövlət müəssisə və obyektlərin yerləşdiyi torpaq sahələrinin normativ qiymətinin müəyyən olunmasında tətbiq olunan zonalar və əmsallar

Zonalar	Əmsallar
1	1,7
2	1,0

6 nömrəli mətdaxili əlavə

Sonuncu zonalarda yerləşən torpaq sahələrinin 1 m²-nin bazis qiyməti

Yerləşdiyi ərazi	Bazis qiyməti (AZN)
Bakı şəhərinin 12-ci zonası	0.80
Sumqayıt və Gəncə şəhərlərinin 6-cı zonası	0.50
Naxçıvan, Xankəndi, Şirvan, Mingəçevir, Lənkəran, Yevlax və Şəki şəhərlərinin 4-cü zonası	0.40
Naftalan, Şamaxı, Qazax, Şəmkir, Salyan, Cəlilabad, Quba, Xaçmaz, Zaqatala və Göyçay şəhərlərinin 3-cü zonası	0.30
Rayon mərkəzlərinin 2-ci zonası	0.20

Respublikanın qəsəbə və kənd yerlərində özəlləşdirilən dövlət müəssisə və obyektlərinin altında yerləşən torpaq sahələrinin normativ qiyməti Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 1998-ci il 23 iyul tarixli 158 nömrəli qərarı ilə təsdiq edilmiş “Kadastr qiymət rayonları və yarımrayonları üzrə torpaqların normativ qiyməti”nə uyğun olaraq müəyyən edilir.

7.6. Torpağın bazar qiyməti

Torpaq bazarında qiymətlər əqdlərin növlərindən, satışın formalarından, satış obyektinin təyinatından, hüquqi statusundan, rejimindən, torpaqların normativ qiymətindən, habelə tələb və təklifdən asılı olaraq formalaşır.

Xüsusi mülkiyyətdə olan torpaq sahələri bilavasitə satıldıqda qiymətlər tərəflərin razılığı ilə bazar məzənnəsi nəzərə alınmaqla müəyyənləşdirilir.

Bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaq sahələri bilavasitə satıldıqda qiymətlər normativ qiymətdən az olmamaq şərtilə bazar məzənnələri nəzərə alınmaqla bələdiyyələr tərəfindən müəyyən edilir.

Bələdiyyələrin kənd təsərrüfatına azyararlı və yararsız torpaqları kənd təsərrüfatı məqsədləri üçün satıldıqda torpaq qanunvericiliyindəki güzəştlər nəzərə alınır.

Bələdiyyə və xüsusi mülkiyyətdə olan torpaq sahələrinin (ipoteka predmeti olan torpaq sahələri istisna olmaqla) hərrac və müsabiqə vasitəsilə satışında ilkin qiymət (müsabiqədə isə qiymət), bazar məzənnəsini nəzərə almaqla, mülkiyyətçi ilə satışın təşkilatçıları arasında razılaşma əsasında torpağın normativ qiymətindən az olmamaq şərti ilə müəyyən edilir. İpoteka predmeti olan torpaq sahəsinə tutma yönəldilərkən onun ilkin satış qiyməti ipoteka haqqında qanunvericiliyə uyğun olaraq bazar qiyməti nəzərə alınmaqla müəyyən edilir.

Torpaq sahələri dövlət ehtiyacları və ya ictimai ehtiyaclar üçün mülkiyyətçilərdən əvəzi ödənməklə alındıqda onların satılma qiyməti Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinə müvafiq olaraq tərəflərin razılığı əsasında müəyyənləşdirilir. Tərəflər arasında mübahisə məhkəmə qaydasında həll olunur.

Torpaq üzərində istifadə və icarə hüquqlarının qiyməti, bazar məzənnələri nəzərə alınmaqla, bilavasitə satışı zamanı qarşılıqlı razılaşma əsasında, hərrac (və ya müsabiqə) vasitəsilə satıldıqda isə ilkin qiymət (qiymət) kimi mülkiyyətçilərlə satışın təşkilatçıları arasında razılaşma əsasında müəyyən edilir.

Torpaq sahələri üzərində istifadə və icarə hüquqları (xüsusi mülkiyyətdə olan torpaqlar istisna olmaqla) bağışlandıqda, dəyişdirildikdə və vərəsəliyə verildikdə onlar müvafiq icra hakimiyyəti orqanı və ya bələdiyyələr tərəfindən müəyyən edilən qaydada normativ qiymətlərdən az olmamaq şərti ilə qiymətləndirilir.

Nizamnamə (pay) fonduna verilən torpaq sahəsinin və ya bu sahə üzərindəki hüquqların dəyəri iştirakçılar arasında bağlanmış müqavilə ilə bazar məzənnəsinə uyğun müəyyən olunur.

Torpaq bazarında məzənnələri tənzimləmək və ehtiyat fonduna əlavə torpaq sahələri cəlb etmək məqsədilə bələdiyyələr torpaq hərraclarında və müsabiqələrində torpaq sahələri ala bilərlər.

FƏSİL VIII. Azərbaycan Respublikasının torpaq ehtiyatlarının idarə edilməsinin hüquqi təminatı

8.1. Torpaq qanunvericiliyinin pozulmasına görə məsuliyyət və onun növləri

Torpaq istifadəçiləri və icarəçiləri tərəfindən özünün mülkiyyətində olan torpağın alınib-satılması, bağışlanması, torpaq sahələrinin özbaşına dəyişdirilməsi barədə bağladığı əqdlər, habelə torpaq mülkiyyətçilərinin Torpaq Məcəlləsində nəzərdə tutulmuş qaydaları pozmaqla bağladıkları əqdlər etibarsız hesab edilir.

Aşağıdakı hərəkətlərin törədilməsində təqsiri olan şəxslər qanunvericilikdə müəyyən edilmiş qaydada torpaq qanunvericiliyinin pozulmasına görə məsuliyyət daşıyırlar:

- etibarsız əqdlərin bağlanması;
- torpaq sahələrinin özbaşına tutulması;
- torpaq sahələrində qanunsuz tikinti aparılması;
- torpaqların kateqoriyalarının qanunvericiliyə riayət edilmədən dəyişdirilməsi;
- torpaqların zibilləndirilməsi, istehsalat və məişət tullantıları ilə, kimyəvi və radioaktiv maddələrlə, habelə çirkab suları ilə çirkləndirilməsi, bakterial-parazitik və zərərli karantin orqanizmlərlə yoluxdurulması;
- torpaqları yaxşılaşdırmaq və onları külək, su eroziyasından və torpaqların münbitliyini pisləşdirən digər proseslərdən mühafizə etmək üçün məcburi tədbirlərin görülməməyi;
- torpaqların (o cümlədən meşə torpaqlarının) münbit qatının korlanması;
- torpağın vəziyyətinə zərərli təsir göstərən obyektlərin layihələşdirilməsi, tikilməsi və istismara verilməsi;
- müvəqqəti istifadəyə və icarəyə verilən torpaqların vaxtında qaytarılmamağı və ya onları təyinatı üzrə istifadə etmək üçün yararlı hala salmaq barədəki öhdəliklərin yerinə yetirilməməyi;
- Xəzər dənizinin (gölünün) Azərbaycan Respublikasına mənsub olan bölməsinin sahilboyu zolağının altında olan torpaq sahələrinin

hasara alınması yolu ilə və ya digər üsullarla bağlanması və dənizin sahilinə gediş-gəlişin məhdudlaşdırılması;

- mülkiyyətdə və istifadədə olan torpaqların hüdudlarının mərz nişanlarının məhv edilməsi;

- torpaqların dövlət uçotundan, qeydiyyatından gizlədilməsi, kəmiyyət və keyfiyyətinə dair məlumatların təhrif edilməsi;

- torpaq sahələrində meteoroloji şəbəkələrin və ölçü vasitələrinin, geodeziya-istinad məntəqələrinin və yerüstü nişanların, habelə meliorasiya və irriqasiya sistemlərinin sıradan çıxarılması.

Hüququn ən vacib və əsas funksiyası torpaq bazarı subyektlərini hüquqi davranış çərçivəsində saxlamaqdan ibarətdir ki, bunu da təmin etmək üçün əsas vasitə məsuliyyətdir. Məsuliyyət (məsuliyyət sözü ərəb mənşəlidir, mənası sorğu - sual olunmaq deməkdir) anlayışı həm hüquqi, həm də qeyri - hüquqi mənada işlədilə bilər.

Hüquqi mənada məsuliyyət ümumi məcburi davranış qaydalarını pozmuş şəxs üçün hüquqi xarakterli arzuolunmaz nəticələrin mütləq yaranmasını nəzərdə tutur. Məsələn, əgər vətəndaş bağçılıq təsərrüfatının aparılması üçün verilmiş torpaq sahəsini yaşayış evi tikintisi üçün istifadə edərsə, bu halda torpaq sahəsindən istifadə hüququna xitam verilməsi şəklində məsuliyyət yaranır.

Qeyri - hüquqi mənada məsuliyyət hüquqi təsir tədbirlərindən məhrumdur və adətən mənəvi dəyərlərə zidd olan xətatörədən şəxsə mənəvi təsir xarakteri daşıyır. Məsələn, müvafiq səlahiyyətli dövlət orqanlarının icazəsi ilə də qəbiristanlığın yerində əyləncə müəssisəsinin tikilməsi insanın mənəviyyatsızlığının göstəricisidir.

Hüquqi məsuliyyət dövlətin qoruyucu funksiyasını ifadə edir, buna görə də onun formalaşmasının meyarı bu və ya digər hüquq pozuntusunun ictimai təhlükəlilik dərəcəsidir. Məsələn, təqsirli işçilərə torpaq qanunvericiliyinin pozulmasına görə intizam məsuliyyəti yalnız zəruri hallarda tətbiq olunur. Əgər intizam xətasının ictimai təhlükəliliyi əhəmiyyətli deyildirsə, həmin xətanı törədəni cəzalandırmaq heç də məcburi deyil, qanun azəhəmiyyətli inzibati hüquq pozuntusu və ya cinayət törətmiş şəxslərin inzibati məsuliyyətdən və cinayət məsuliyyətindən azad edilməsini nəzərdə tutur.

Hüquqi məsuliyyət yalnız törədilmiş hüquq pozuntusuna görə təyin edilmir, habelə gələcəkdə belə pozuntuların qarşısını almaq üçün nəzərdə tutulur. Məsuliyyətin əsas məqsədi hüquq pozuntusuna yol vermiş şəxslərin islah edilməsi və yenidən tərbiyələndirilməsidir.

Hüquqi məsuliyyətin təyinatı ilk növbədə hüquq pozuntusu törətmiş şəxslərin şüuruna təsir göstərməkdən ibarətdir, çünki niyyətsiz hüquq pozuntusu olmur və obyektiv olaraq törədildəndən əvvəl o, hüquqpozanın beynində formalaşır. Buna görə də məsuliyyətin tətbiqi subyektin anlaqlığı nəzərə alınmaqla həyata keçirilir.

Hüquqi məsuliyyət yalnız o zaman təsirli, səmərəlidir ki, o, vaxtında tətbiq edilmiş olsun. Gecikdirmə cəzanın səmərəliliyini azaldır, buna görə də qanunla hüquqi tədbirlərin tətbiqi müddəti müəyyən edilmişdir. Məsələn, əgər əmək və ya icra intizamının pozulduğu aşkar edildiyi gündən bir aydan çox keçmişdirsə işçinin intizam məsuliyyətinə cəlb olunmasına yol verilmir (AR-in Əmək Məcəlləsinin 187-ci maddəsinin II hissəsi); inzibati xətanın törədildiyi gündən 2 aydan çox keçəndən sonra inzibati məsuliyyət tətbiq edilmir (Xətalər Məcəlləsinin 36.1-ci maddəsi); cinayət məsuliyyətinə cəlb edilməsinin müddətləri cinayətlərin növlərindən asılı olaraq differensasiya olunur. Belə ki, böyük ictimai təhlükə törətməyən cinayət törədildiyi gündən 2 il keçdikdə, az ağır cinayətin törədildiyi gündən 5 il keçdikdə, ağır cinayətin törədildiyi gündən 10 il keçdikdə və xüsusilə ağır cinayətin törədilməsindən 15 il keçdikdə şəxs cinayət məsuliyyətinə cəlb edilə bilməz (AR-in Cinayət Məcəlləsinin 75-ci maddəsi).

Hüquqi məsuliyyət hüququn vacib, əhatəli institutudur. O, praktiki olaraq bütün hüquq normalarının icrasını təmin edir, çünki hər bir hüquq normasının elementi sanksiyadır. Sanksiya (latın sözüdür, mənası qəti qərar deməkdir) törədilmiş hüquq pozuntusuna görə, yəni qanunun tələbinə əməl edilməməsi və ya lazımınca əməl edilməməsinə görə dövlət məcburiyyəti tədbirlərini ifadə edir.

Torpaq qanunvericiliyinin pozulmasına görə hüquqi məsuliyyətin tətbiqi öz səlahiyyətləri daxilində müvafiq yerli icra hakimiyyəti orqanları, bələdiyyələr və məhkəmələrə həvalə olunmuşdur.

Hüquqi məsuliyyət konkret qanun pozuntusuna görə müəyyən edilir. Buna görə də torpaq qanunvericiliyinin pozulmasına görə məsuliyyətin əsası xətanın hüquq pozuntusunun və ya cinayətin tam tərkibinin mövcudluğudur.

Hüquqi məsuliyyət yalnız sübuta yetmiş hüquq pozuntusuna görə yaranır. Məsələn, meşə fondu torpaqlarının özbaşına tutulması və ya həmin torpaqlardan qanunsuz istifadə olunmasına sübutu bu inzibati xəta haqqında protokol, şahidlərin izahatı və digər sübutlardır.

Hüquqi məsuliyyət qanunla müəyyənləşdirilmiş prosedura riayət etməklə tətbiq olunur. Məsələn, intizam tənbehi verilənə qədər həmin pozuntu üzrə işçidən izahat tələb edilməlidir; inzibati tənbehlərin tətbiqi İnzibati Xətalər Məcəlləsində təsbit olunmuş müddəalara riayət etməklə həyata keçirilməlidir; torpaqla bağlı cinayətlər üzrə cinayət məsuliyyətinin tətbiqi AR-in Cinayət Prosesual Məcəlləsi ilə nəzərdə tutulmuş qaydada həyata keçirilməlidir və s.

Şəxs yalnız müəyyən məhdud müddət ərzində hüquqi məsuliyyətə cəlb edilmiş və cəza çəkmiş sayılır. Məsələn, torpaq hüquq pozuntusuna görə intizam tənbehinə məruz qalmış işçi əgər tənbeh verildəndən sonra 6 ay ərzində təkrar intizam tənbehinə məruz qalmırsa avtomatik olaraq tənbeh onun üzərindən götürülür və o, cəzalandırılmamış sayılır. Oxşar müddəa inzibati qaydada cəzalandırılmış şəxslər barəsində də nəzərdə tutulmuşdur. (AR-in Əmək Məcəlləsinin 190-cı maddəsi). Belə ki, AR-in İnzibati Xətalər Məcəlləsinin 37-ci maddəsinə görə barəsində inzibati tənbeh tətbiq olunmuş şəxs tənbehin icrasının qurtardığı gündən etibarən 1 il ərzində yeni inzibati xəta törətməmişsə, o inzibati məsuliyyətə cəlb edilməmiş sayılır. Cinayət cəzasına məruz qalmış şəxslərin məhkumluğunun götürülməsi və ya ödənilməsi də cinayət qanunvericiliyi ilə nəzərdə tutulmuşdur. (AR-in Cinayət Məcəlləsinin 83-cü maddəsi).

Torpaq qanunvericiliyinin pozulmasına görə hüquqi məsuliyyət tətbiq edilməyə də bilər, əgər ona ehtiyac aradan qalxmışdırsa və ya şəxsin cəza tətbiq edilmədən islah olunması mümkündürsə, yaxud da cəza şəxsin islah olunması üçün kifayət etmişdirsə. Məsələn, mərz nişanlarını məhv etmiş vətəndaş onun şəxsiyyəti, törədilmiş xətanın xarakteri nəzərə alınmaqla inzibati məsuliyyətdən azad edilə bilər.

Torpaq qanunvericiliyinin pozulmasına görə işçiyə verilən intizam tənbehindən o nəticə çıxararaq əmək funksiyasını yüksək səviyyədə yerinə yetirərsə, müəssisədaxili əmək və intizam qaydalarını pozmazsa intizam tənbehi vaxtından əvvəl ləğv edilə bilər. AR-in Cinayət Məcəlləsində də şəraitin dəyişməsi nəticəsində törədilmiş əməlin və ya bu əməli törətmiş şəxsin ictimai təhlükəli olmadığı müəyyən edildikdə, ilk dəfə böyük ictimai təhlükə törətməyən cinayət və ya az ağır cinayət törətmiş şəxsin cinayət məsuliyyətindən azad olunması nəzərdə tutulur (maddə 74).

Hüquqi məsuliyyətin ənənəvi və xüsusi növləri ayırd edilir. Ənənəvi məsuliyyət növlərinə intizam məsuliyyəti, inzibati məsuliyyət, əmlak (mülki-hüquqi və maddi) məsuliyyət və cinayət məsuliyyəti aiddir.

Xüsusi hüquqi məsuliyyət dedikdə torpaq qanunvericiliyini pozan şəxslərə Torpaq Məcəlləsində və onun əsasında qəbul edilmiş qanunvericilik aktlarında nəzərdə tutulmuş hüquqi təsir tədbirləri başa düşülür.

Məsuliyyətin belə bölgüsünün praktiki əhəmiyyəti vardır. Torpaq qanunvericiliyinin pozulması ilə bağlı bir inzibati xəyata görə bir inzibati tənbeh təyin edilir, bir intizam xətasına görə yalnız bir intizam tənbehi verilir, eyni bir cinayətə görə şəxs iki dəfə cinayət məsuliyyətinə cəlb oluna bilməz.

Ancaq qanun inzibati tənbehlə yanaşı digər xüsusi cəzaların da tətbiqini qadağan etmir. Məsələn, torpaqdan istifadənin qadağan edilməsi, torpaq sahəsində qanunsuz inşa edilmiş binaların, tikililərin və qurğuların sökülməsi vəzifəsinin müəyyən edilməsi və s.

Torpaq qanunvericiliyinin pozulmasına görə cəzaların hər hansı bir növünün əsası hüquq pozuntusunun tərkibinin mövcudluğudur. Təqsirli şəxsin davranışında hüquq pozuntusu tərkibinin olmaması ona hüquqi məsuliyyətin tətbiqini istisna edir.

Hüquq pozuntusu özündə 4 əsas elementi birləşdirir ki, onlar da öz növbəsində mürəkkəb məzmununa malikdirlər.

Hüquq pozuntusunun birinci elementi qəsd edilən obyektidir. Torpaq hüquq pozuntusu obyektinə anlayışına aşağıdakılar daxildir.

- qəsdin yönəldiyi torpaq sahəsi. Məsələn, torpaq sahəsi özbaşına tutulduqda, zəbt edildikdə, zibilləndikdə və korlandıqda, karantin

orqanizmləri ilə yoluxdurulduqda və digər hallarda o, torpaq hüquq pozuntusunun obyektidir;

- torpaqla bağlı əmlak obyektləri. Bu obyektlərə, məsələn, torpaq sahələri üzərindəki tikililər və qurğular, çoxillik əkmələr, yol örtüyü və s. aiddir;

- torpaqdan istifadə qaydaları. Məsələn, təsərrüfatdaxili yerquruluşu layihələrinin icrası qaydaları, torpaqların mühafizəsi üzrə məcburi tədbirlər və s.;

- mühafizə olunan ətraf mühit.

Cinayətin tərkibinə yalnız konkret hüquq pozuntusu tərkibi üzrə cinayət məsuliyyəti nəzərdə tutan qanunun qoruduğu obyektin elementləri daxildir. Məsələn, torpaqla əlaqədar bu və ya digər qərarlar qəbul edən vəzifəli şəxslərin tamah məqsədilə sui istifadəsi cinayət qanunu ilə cəzalandırılır.

Hüquq pozuntusu tərkibinin ikinci elementi həmin hüquq pozuntusunun subyektidir, yəni hüquq pozuntusunu törədən və buna görə də məsuliyyət daşımalı olan şəxsdir.

Hüquq pozuntusunun subyekti, bir qayda olaraq, fiziki və ya hüquqi şəxsdir. Məsələn, əcnəbilər və vətəndaşlığı olmayan şəxslər törətdikləri inzibati xətalara görə Azərbaycan Respublikasının vətəndaşları ilə ümumi əsaslarla inzibati məsuliyyətə cəlb olunmalıdırlar. (İnzibati Xətalər Məcəlləsinin 15.6-cı maddəsi).

Subyekt qanunvericilikdə müəyyən edilmiş əlamətlərə cavab verməlidir və həmin əlamətlər mövcud olmadıqda o subyekt sayıla bilməz. Məsələn, şəxsin qanunla müəyyən edilmiş yaş həddinə çatması (İXM-nin 15.1-ci maddəsi, CM-nin 20.1-ci maddəsi), anlaqlı vəziyyətdə olması (İXM-nin 20-ci maddəsi, CM-nin 19-cu maddəsi), şəxsin tutduğu vəzifəyə görə məsuliyyət haqqında normaların təsiri altına düşməsi. Məsələn, vəzifəsi olmayan şəxs, vəzifə hüquq pozuntularına görə məsuliyyət daşıya bilməz, rəis və vəzifəli şəxs isə həm ümumi, həm də vəzifə hüquq pozuntularının törədilməsində təqsirli olduqda məsuliyyət daşıyır.

Hüquq pozuntusu tərkibinin üçüncü elementi onun obyektiv tərəfidir. Hüquq pozuntusunun obyektiv tərəfinə aşağıdakılar daxildir:

- subyektin hüquqazidd əməli hərəkət və hərəkətsizlikdə ifadə olunur. Məsələn, torpaq sahəsində özbaşına tikinti aparılması hüquqazidd əməldir, torpaqları yaxşılaşdırmaq və onları külək, su eroziyasından və torpaqların münbitliyini pisləşdirən digər proseslərdən mühafizə etmək üçün tədbirlərin görülməməsi hüquqazidd hərəkətsizlik sayılır;

-obyektiv tərəfin fakültativ elementləri. Onlar aşağıdakılardan ibarətdir:

1. Hüquq pozuntusunun törədildiyi yer. Məsələn, özbaşına ot biçilməsinə görə o zaman inzibati məsuliyyət yaranır ki, o meşə fondu torpaqlarında törədilmiş olsun.

2. Hüquq pozuntusunun törədildiyi üsul. Məsələn, torpaq sahəsindən onun münbitliyinin pisləşməsinə səbəb olan üsullarla istifadəsi inzibati məsuliyyət yaradır.

3. Hüquq pozuntusunun törədildiyi şərait. Məsələn, torpaqdan qanunsuz istifadənin ekoloji şəraitin pisləşməsinə səbəb olması torpaq istifadəçiliyinin xitamı üçün əsas sayılır.

4. Hüquq pozuntusunun törədilməsi vasitəsi. Məsələn, əgər torpaq sahəsinin özbaşına tutulması orada qadağan edilmiş narkotik xassəli bitkiləri (çətənə, xaş-xaş) əkmə ilə müşayiət olunmuşdursa cinayət məsuliyyəti yaranır.

5. Əməl və onun zərərli nəticələri arasında əlaqənin mövcudluğu.

Hüquq pozuntusu tərkibinin dördüncü elementi onun subyektiv tərəfidir. Subyektiv tərəfin məcburi və fakültativ əlamətləri vardır. Hüquq pozuntusu subyektinin qəsdən və ya ehtiyatsızlıqdan törətdiyi əməldə təqsiri vacib əlamətdir. (İXM-nin 12-ci maddəsi, CM-nin 24-cü maddəsi). Məsələn, torpaq sahəsindən təyinat məqsədi üzrə istifadə edilməməsi qəsdən törədilir, torpaqdan səmərəli istifadə edilməməsi isə, bir qayda olaraq, torpaq münbitliyinin qorunması və artırılması sahəsində kifayət qədər biliklərin olmaması nəticəsində, kənd təsərrüfatı müəssisəsinin işini təşkil etmə qabiliyyətinin olmadığına, kənd təsərrüfatı işlərinin vaxtında yerinə yetirilmədiyinə görə ehtiyatsızlıqdan törədilir.

Hüquq pozuntusu tərkibinin subyektiv tərəfinin fakültativ əlamətlərinə aşağıdakılar aiddir:

- əməlin törədilməsi məqsədi. Məsələn, vəzifəli şəxs tərəfindən dövlət torpaq kadastrının uçot məlumatları yalnız tamah məqsədi və ya sair şəxsi niyyətlə təhrif edildikdə cinayətin tərkibini əmələ gətirir.

- hüquq pozuntusunun törədilməsi səbəbi. Məsələn, xuliqanlıq niyyəti ilə mərz nişanlarının məhv edilməsi, həmin sahələrdə torpaqların zibilləndirilməsi xuliqanlıq kimi qiymətləndirilməlidir.

Torpaq qanunvericiliyini pozmuş şəxsin əməlində hüquq pozuntusu tərkibinin adı çəkilən elementlərindən heç olmasa biri olmadıqda o, hüquqi məsuliyyətə cəlb edilə bilməz.

Əgər göstərilən dörd elementdən birinin əlamətləri yoxdursa hüquq pozuntusu da yoxdur. Məsələn, kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqlarda özbaşına ot biçilməsinə görə şəxsi məsuliyyətə cəlb etmək olmaz, çünki hüquq pozuntusunun obyektiv tərəfinin elementi olan onun törədildiyi yer, yəni meşə və ya meşə fondu torpağı yoxdur. Qanunla yalnız meşə fondu sahələrində özbaşına ot biçilməsinə görə məsuliyyət nəzərdə tutulur.

Deyilənlərə yekun vuraraq aşağıdakı nəticəyə gəlmək olar.

Torpaqla bağlı pozuntulara görə məsuliyyət hüquqi və qeyri-hüquqi (mənəvi) ola bilər.

Hüquqi məsuliyyət torpaq qanunvericiliyinin pozulmasına görə yaranır və ona məxsus olan bir sıra əlamətlər vardır: dövlətin mühafizə funksiyası kimi pozuntuların aradan qaldırılması üçün nəzərdə tutulur, torpaq qanunvericiliyinin təqsirli pozuntusuna görə vaxtında, diferensiasiya olunmuş qaydada və müəyyənləşdirilmiş prosedura riayət etməklə sübuta yetirilmiş konkret qanunun pozulmasına görə tətbiq edilir; və nəhayət tətbiq olunmuş cəza hüquq pozuntusunu törətmiş şəxsin üzərində ona islah olunmaq imkanı verən müəyyən müddət ərzində saxlanılır.

Torpaq qanunvericiliyi üzrə məsuliyyətin spesifikliyi özünü onda büruzə verir ki, onun tətbiq edildiyi pozuntu həmişə torpaqla bağlıdır.

Torpaqla bağlı hüquqi məsuliyyətin ənənəvi tətbiq edilən və xüsusi növlərini ayırmaq olar.

Torpaq qanunvericiliyinin pozulmasına görə hüquqi məsuliyyətə cəlbətmə üçün hüquq pozuntusu tərkibinin olması zəruridir.

Hüquq pozuntusu tərkibinə daxil olan elementlərdən heç olmasa birinin və ya elementin bir hissəsinin yoxluğu hüquq pozuntusu

tərkibinin yoxluğu deməkdir və cəza tətbiqi qadağan edilir. Torpaq hüquq pozuntusuna görə məsuliyyət anlayışı haqqında ümumi müddəalar bunlardan ibarətdir. Məsuliyyətin hər bir növünün özünün tətbiqi rejimi vardır ki, onları da növbəti paragraflarda araşdıracağıq.

8.2. Torpaqların istifadəsi və mühafizəsi sahəsində inzibati məsuliyyət

Torpaq hüquq pozuntularına görə məsuliyyətin ən geniş yayılmış növü inzibati məsuliyyətdir. Torpaq qanunvericiliyi torpaqların istifadəsi və mühafizəsi sahəsində inzibati-hüquq pozuntusu anlayışını ifadə etmir. Buna görə də Azərbaycan Respublikasının İnzibati Xətalər Məcəlləsinə müraciət etməliyik.

İnzibati məsuliyyət elə inzibati torpaq hüquq pozuntularına tətbiq edilir ki, özünün təhlükəliliyinə görə cinayət qanunvericiliyinin tətbiqi tələb olunmasın. Qüvvədə olan qanunvericilik həm vətəndaşların, həm vəzifəli şəxslərin, həm də hüquqi şəxslərin inzibati məsuliyyətə cəlb olunmasını nəzərdə tutur.

Torpaqların istifadəsi və mühafizəsi sahəsində xətalərin siyahısı və onların törədilməsinə görə sanksiyalar inzibati qanunvericilikdə təsbit edilmişdir.

Torpaq hüquq pozuntularının törədilməsinə görə təqsirli şəxslərə tətbiq edilən cərimənin miqdarı şərti maliyyə vahidinin məbləğinin miqdarı ilə müəyyən edilir.

Azərbaycan Respublikasının İnzibati Xətalər Məcəlləsində müxtəlif torpaq hüquq pozuntularının törədilməsinə görə təqsirli şəxslər üçün müəyyən edilmiş cərimələrin miqdarı ilə aşağıdakı nümunələr vasitəsilə tanış olaq.

Torpaqların (meşə fondu torpaqlarının) istehsalat və məişət tullantıları ilə zibilləndirilməsinə və ya kimyəvi, radioaktiv maddələrlə, çirkab suları ilə çirkləndirilməsinə, yaxud bakterial-parazitik və zərərli karantin orqanizmlərlə yoluxdurulmasına görə - fiziki şəxslər şərti maliyyə vahidi məbləğinin on mislindən on beş mislinədək miqdarda, vəzifəli şəxslər şərti maliyyə vahidi məbləğinin qırx mislindən əlli mislinədək miqdarda, hüquqi şəxslər şərti maliyyə

vahidi məbləğinin yüz əlli mislindən iki yüz mislinədək miqdarda cərimə edilir. (İXM Maddə 86.1)

Torpaqların (meşə fondu torpaqlarının) münbit qatının korlanmasına görə - fiziki şəxslər şərti maliyyə vahidi məbləğinin on beş mislindən iyirmi beş mislinədək miqdarda, vəzifəli şəxslər şərti maliyyə vahidi məbləğinin əlli mislindən səksən mislinədək miqdarda, hüquqi şəxslər şərti maliyyə vahidi məbləğinin yüz əlli mislindən iki yüz mislinədək miqdarda cərimə edilir. (İXM Maddə 86.2)

Torpaqları yaxşılaşdırmaq və onları külək, su eroziyasından və torpaqların münbitliyini pisləşdirən digər proseslərdən mühafizə etmək üçün məcburi tədbirlərin görülməməsinə görə - fiziki şəxslər şərti maliyyə vahidi məbləğinin iyirmi mislindən otuz mislinədək miqdarda, vəzifəli şəxslər şərti maliyyə vahidi məbləğinin qırx mislindən altmış beş mislinədək miqdarda, hüquqi şəxslər şərti maliyyə vahidi məbləğinin yüz əlli mislindən yüz doxsan mislinədək miqdarda cərimə edilir. (İXM Maddə 87.1)

Torpağın vəziyyətinə zərərli təsir göstərən obyektlərin layihələşdirilməsinə, tikilməsinə və istismara verilməsinə görə - fiziki şəxslər şərti maliyyə vahidi məbləğinin otuz mislindən qırx mislinədək miqdarda, vəzifəli şəxslər şərti maliyyə vahidi məbləğinin qırx beş mislindən yetmiş mislinədək miqdarda, hüquqi şəxslər şərti maliyyə vahidi məbləğinin yüz əlli mislindən yüz doxsan mislinədək miqdarda cərimə edilir. (İXM Maddə 87.2)

Müvəqqəti tutulan torpaqların vaxtında qaytarılmamasına və ya onları müvafiq istifadə üçün yararlı hala salmaq vəzifəsinin yerinə yetirilməməsinə görə - fiziki şəxslər şərti maliyyə vahidi məbləğinin altı mislindən səkkiz mislinədək miqdarda, vəzifəli şəxslər şərti maliyyə vahidi məbləğinin on iki mislindən on dörd mislinədək miqdarda, hüquqi şəxslər şərti maliyyə vahidinin otuz mislindən otuz iki mislinədək miqdarda cərimə edilir. (İXM Maddə 88.1.1)

İcarəyə verilmiş torpaqların məqsədli təyinatını dəyişdirmədən başqa məqsədlər üçün istifadəyə görə - fiziki şəxslər şərti maliyyə vahidinin səkkiz mislindən on mislinədək miqdarda, vəzifəli şəxslər şərti maliyyə vahidinin on dörd mislindən on altı mislinədək miqdarda, hüquqi şəxslər şərti maliyyə vahidinin otuz iki mislindən otuz beş mislinədək miqdarda cərimə edilir. (İXM Maddə 88.1.2)

Qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada istifadəyə və ya icarəyə verilən Xəzər dənizinin (gölünün) Azərbaycan Respublikasına mənsub olan bölməsinin eni məhdudlaşdırılmış sahilboyu zolağının altında olan torpaq sahələrinin hasaraalma yolu ilə və ya digər üsullarla bağlanması və dəniz sahilinə gediş-gəlişin məhdudlaşdırılmasına görə - fiziki şəxslər şərti maliyyə vahidinin on beş mislindən iyirmi beş mislinədək miqdarda, vəzifəli şəxslər şərti maliyyə vahidinin otuz mislindən əlli mislinədək miqdarda, hüquqi şəxslər şərti maliyyə vahidinin yüz mislindən yüz əlli mislinədək miqdarda cərimə edilir. (İXM Maddə 88.2.1)

Bu Məcəllənin 88-2.1-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş xətalardan il ərzində inzibati tənbeh almış şəxs tərəfindən təkrar törədilməsinə görə - fiziki şəxslər şərti maliyyə vahidinin iyirmi beş mislindən otuz beş mislinədək miqdarda, vəzifəli şəxslər şərti maliyyə vahidinin altmış mislindən səksən mislinədək miqdarda, hüquqi şəxslər şərti maliyyə vahidinin yüz əlli mislindən iki yüz əlli mislinədək miqdarda cərimə edilir. (İXM Maddə 88.2.2)

Vəzifəli şəxs tərəfindən qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydalar pozulmaqla torpaq sahələrinin (magistral boru kəmərlərinin, gərginliyi 1000 volt dan çox olan elektrik şəbəkələrinin, metropolitenin, dəmir yolu qurğularının, müdafiə obyektlərinin, su təchizatı və kanalizasiya sistemlərinin texniki qurğularının, neft buruqlarının, avtomobil yollarının və ya suların mühafizə zonalarındakı torpaq sahələri istisna olmaqla) tikinti üçün ayrılmasına görə - şərti maliyyə vahidinin altmış mislindən doxsan mislinədək miqdarda cərimə edilir. (İXM Maddə 88.3)

Mülkiyyətdə və ya istifadədə (icarədə) olan torpaqların hüdudlarının, mərz nişanlarının məhv edilməsinə görə - şərti maliyyə vahidi məbləğinin on beş mislindən iyirmi mislinədək miqdarda cərimə edilir. (İXM Maddə 89)

Meşə fondu torpaqlarında biçənəklərin və ya otlaq sahələrinin zədələnməsinə və ya korlanmasına görə - fiziki şəxslər şərti maliyyə vahidi məbləğinin beş mislindən on mislinədək miqdarda, vəzifəli şəxslər şərti maliyyə vahidi məbləğinin qırx mislindən altmış mislinədək miqdarda, hüquqi şəxslər şərti maliyyə vahidi məbləğinin

yüz on mislindən yüz otuz mislinədək miqdarda cərimə edilir. (İXM Maddə 95)

Meşə fondu torpaqlarında meşəsuvarma şəbəkələrinin, drenaj sistemlərinin və yolların məhv edilməsinə və ya korlanmasına görə - fiziki şəxslər şərti maliyyə vahidi məbləğinin beş mislindən on mislinədək miqdarda, vəzifəli şəxslər şərti maliyyə vahidi məbləğinin qırx mislindən altmış mislinədək miqdarda, hüquqi şəxslər şərti maliyyə vahidi məbləğinin yüz mislindən yüz iyirmi mislinədək miqdarda cərimə edilir. (İXM Maddə 98)

Meşə fondu torpaqlarında məhdudlaşdırıcı nişanların (sərhəd, kvartal və sair göstərici dirəklərin) məhv edilməsinə və ya zədələnməsinə görə - fiziki şəxslər şərti maliyyə vahidi məbləğinin beş mislindən on mislinədək miqdarda, vəzifəli şəxslər şərti maliyyə vahidi məbləğinin qırx mislindən əlli mislinədək miqdarda, hüquqi şəxslər şərti maliyyə vahidi məbləğinin doxsan mislindən yüz on mislinədək miqdarda cərimə edilir. (İXM Maddə 99)

Buradan görünür ki, qanun vəzifəli şəxslərə adi vətəndaşlarla müqayisədə diferensiasiya qaydasında yanaşaraq onlar üçün daha sərt məsuliyyət müəyyən edir.

İnzibati tənbehlər yalnız qanunvericilikdə müəyyənləşdirilmiş vəzifəli şəxslər və dövlət orqanları tərəfindən tətbiq edilə bilər. Bir qayda olaraq cəzalandırılan təqsirli şəxslər cəzalandıran vəzifəli şəxslərdən xidməti asılılıqda olurlar, yəni inzibati məsuliyyət təsisatdaxili xarakter daşır.

Səlahiyyətli orqanlar və vəzifəli şəxslər tərəfindən inzibati tənbeh tədbirlərinin tətbiqi onlara verilmiş hüquqların həddlərində, qanunvericiliyə uyğun eyni cür və dürüst həyata keçirilir.

Cərimələrin və digər inzibati tənbehlərin tətbiqi inzibati xətanı törədən şəxsləri torpaq qanunvericiliyini pozmaq nəticəsində vurduqları zərərin əvəzini ödəmək vəzifəsindən azad etmir.

İnzibati məsuliyyət qanunla müəyyənləşdirilmiş prosessual qaydaya uyğun olaraq tətbiq edilir. Torpaq qanunvericiliyinin pozulması haqqında səlahiyyətli vəzifəli şəxs tərəfindən protokol tərtib edilir. Ancaq bəzi müstəsna hallarda inzibati xəta haqqında protokol tərtib edilməyə də bilər. Belə ki, törədilmiş inzibati xətaya görə inzibati tənbeh növü kimi xəbərdarlıq tətbiq edildikdə və ya

inzibati cərimənin miqdarı şərti maliyyə vahidinin 8 misindən artıq olmadıqda, inzibati xəta haqqında protokol tərtib edilmir. Belə hallarda səlahiyyətli vəzifəli şəxs tərəfindən inzibati xətanın törədildiyi yerdə cərimə alınır və ya xəbərdarlıq rəsmiləşdirilir (İXM-nin 412.1-ci maddəsi).

İnzibati xətanı törətməkdə təqsirli sayılan şəxs inzibati xəta hadisəsinin mövcudluğu ilə və ya tətbiq edilən tənbeh növü ilə razılaşmadıqda, yaxud inzibati xəta törədilən yerdə inzibati cəriməni ödəməkdən imtina etdikdə inzibati xəta haqqında protokol tərtib edilir.

İnzibati xəta haqqında işin icraatı üzrə lazımi sübutlar toplanır. İnzibati xətalər haqqında işlər üzrə sübutlar dedikdə inzibati xətanın olub - olmamağını, inzibati xəta törədən şəxsin təqsirini və işin düzgün həlli üçün əhəmiyyətli olan digər halları müəyyən etməkdən ötrü hakimin, səlahiyyətli orqanın (vəzifəli şəxsin) əsaslına bildiyi hər cür faktiki məlumatların məcmusu başa düşülür.

İnzibati xətalər haqqında işlərə yalnız qanunvericilikdə müəyyən edilmiş şəxslər (hakim, səlahiyyətli orqan, vəzifəli şəxs) tərəfindən baxıla bilər.

İnzibati xəta haqqında işə qanunla müəyyən olunmuş yerdə, müddətlərdə və qaydada baxılır. İnzibati xətalər haqqında işlərə kollegial orqan tərəfindən baxılarkən inzibati xəta haqqında işəbaxma protokolu tərtib olunmalıdır.

İnzibati xəta törətmiş şəxsin cəzalandırılması qərarla rəsmiləşdirilir. İnzibati tənbeh vermə haqqında qərar barəsində qəbul edilmiş fiziki şəxsə dərhal elan olunur.

Barəsində qərar çıxarılmış şəxs inzibati xətalər haqqında işlər üzrə qərardan qanunla müəyyən olunmuş qaydada şikayət vermək hüququna malikdir.

Torpaq qanunvericiliyinin pozulmasına görə inzibati məsuliyyət dispoziitiv - imperativ xarakter daşıyır. Belə ki, hüquq pozuntusu faktı qanunun tələb etdiyi qaydada riayət etməklə qeydə alınır ki, bu da iş üzrə qərar qəbul olunması ilə nəticələnir. Ancaq törədilmiş inzibati xəta azəhəmiyyətli olduqda inzibati tənbeh tətbiq etmək hüququ olan hakim, səlahiyyətli orqan (vəzifəli şəxs) inzibati xəta törətmiş şəxs barəsində tətbiq edilməsi nəzərdə tutulan inzibati tənbehi daha yüngül

inzibati tənbeh növü ilə əvəz edə və ya həmin şəxsi inzibati məsuliyyətdən azad edə bilər (İXM-nin 21-ci maddəsi).

Torpaq qanunvericiliyinin pozulmasına görə inzibati məsuliyyətin aşağıdakı növlərini ayırd etmək olar:

İqtisadi xarakterli xətlər: meşə fondu torpaqlarının özbaşına tutulması və ya istifadə barəsində lazımi icazə olmadan həmin torpaq sahələrində tikinti işlərinin aparılması və ya digər işlərin görülməsi və s.

Ekoloji xarakterli xətlər: torpaqların (meşə fondu torpaqlarının) istehsalat və məişət tullantıları ilə zibilləndirilməsi və ya kimyəvi radioaktiv maddələrlə, çirkab suları ilə çirkləndirilməsi, yaxud bakterial - parazitik və zərərli karantin orqanizmləri ilə yoluxdurulması; torpaqların (meşə fondu torpaqlarının) münbit qatının korlanması; torpaqları yaxşılaşdırmaq və onları külək, su eroziyasından və torpaqların münbitliyini pisləşdirən digər proseslərdən mühafizə etmək üçün məcburi tədbirlərin görülməməyi və s.

Torpaqla bağlı daimi və ya müvəqqəti daşınmaz əmlak obyektləri ilə əlaqədar olan xətlər: mərz nişanlarının məhv edilməsi; torpaq sahələrindən meteoroloji şəbəkələrin, ölçü vasitələrinin sıradan çıxarılması və torpaqların kateqoriyalarının dəyişdirilməsi; meşə fondu torpaqlarında biçənəklərin və otlaq sahələrinin zədələnməsi və ya korlanması və s.

Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsi torpaq qanunvericiliyinin pozulması nəticəsində vurulan zərərin ödənilməsini nəzərdə tutur.

Hüquqi şəxslər və vətəndaşlar torpaq qanunvericiliyini pozmaları nəticəsində vurduqları zərərin əvəzini torpaq mülkiyyətçilərinə, istifadəçilərinə və icarəçilərinə tam həcmdə ödəməlidirlər. Özbaşına tutulmuş (zəbt edilmiş) torpaq sahələri qanunsuz istifadə zamanı çəkilən xərclərin əvəzi ödənilmədən aidiyyəti üzrə torpaq mülkiyyətçilərinə, istifadəçilərinə və icarəçilərinə geri qaytarılır.

Torpaq sahələrinin əvvəlki vəziyyətinə gətirilməsi, orada olan binaların, tikililərin və qurğuların sökülməsi, habelə məhv edilmiş mərz nişanlarının bərpası torpaqları zəbt etmiş hüquqi və fiziki şəxslər tərəfindən və ya onların hesabına həyata keçirilir. Özbaşına

tutulmuş (zəbt edilmiş) torpaq sahələri qanunvericilikdə müəyyən edilmiş qaydada geri qaytarılmadıqda, həmin torpaq sahəsinin kadastr dəyəri həmin sahəni zəbt etmiş şəxs tərəfindən onun qanuni mülkiyyətçisinə ödənildikdə geri alınır.

Torpaqdan istifadə qaydalarının ziddinə olan xətlər: bitkilərin becərilməsini ziyanverici, xəstəlik və alaq otlarına qarşı nəzərdə tutulmuş kompleks tədbirləri pozmaqla aparılması və ya aparılmamağı ilə ziyanvericilərin kütləvi yayılmasına və inkişafına, bununla da əkinlərə ziyan vurulmasına və onların məhv edilməsinə şərait yaradılması; yaşayış sahələrindən istifadə qaydalarının pozulması və s.

8.3. Torpaqların istifadəsi və mühafizəsi sahəsində cinayət məsuliyyəti

Torpaq qanunvericiliyinin pozulmasına görə təqsirli şəxslərə inzibati, intizam, maddi və mülki - hüquqi məsuliyyətlə yanaşı cinayət məsuliyyəti də tətbiq edilə bilər. Cinayət məsuliyyətinin aşağıdakı əsas əlamətlərini qeyd etmək olar:

1. **Cinayət məsuliyyətinin yaranması əsaslarının məhdudluğu.** Yalnız Azərbaycan Respublikasının Cinayət Məcəlləsi ilə nəzərdə tutulmuş cinayət tərkibinin bütün əlamətlərinin mövcud olduğu əməlin törədilməsi cinayət məsuliyyətinin əsasını təşkil edir. Deməli, torpaqla bağlı cinayətlər eyni zamanda həm torpaq hüququ, həm də cinayət hüququ normalarını pozurlar.

2. **Cinayət məsuliyyətinin tətbiqinin xüsusi qaydası.** Şəxsin cinayət məsuliyyəti yalnız məhkəmənin Azərbaycan Respublikasının Cinayət-Prosesual Məcəlləsində təsbit olunmuş tələblərə riayət etməklə çıxardığı ittiham hökmü ilə müəyyən edilə bilər.

3. **Cinayət məsuliyyəti yalnız şəxsi xarakter daşıyır.** Belə ki, hüquqi şəxslər cinayət məsuliyyətinə cəlb oluna bilməzlər, ancaq cinayət hüququna iştirakçılar institutu məlumdur (iki və ya daha çox şəxsin qəsdən cinayət törətməkdə qəsdən birgə iştirakı. Cinayət Məcəlləsinin 31-ci maddəsi). Cinayət hüququ yalnız qoruyucu xarakteri daşıyır; onun əsas vəzifəsi Cinayət Məcəlləsinin 2-ci maddəsində nəzərdə tutulan ictimai münasibətləri, o cümlədən torpaq

münasibətlərini cinayətkar qəsdlərdən qorumaqdan, habelə cinayətlərin qarşısını almaqdan ibarətdir. 30 dekabr 1999-cu ildə qəbul olunmuş Cinayət Məcəlləsinə görə ictimai torpaq münasibətləri ilə bağlı bütün cinayətlərin tərkiblərini iki növə bölmək olar:

- **xüsusi tərkibli cinayətlər:** burada obyekt qismində yalnız bilavasitə torpaq münasibətləri çıxış edir;

- **ümumi tərkibli cinayətlər:** burada digər ictimai münasibətlər kimi torpaq münasibətləri də obyekt ola bilər.

Torpaqla bağlı cinayətlərin tərkibinin dörd qrupu vardır:

a) ekoloji xarakterli cinayət tərkibi (bu halda ekologiya sisteminin elementi kimi torpağa qəsd edilir);

- **xüsusi tərkibli:** 254-cü maddə- torpaqları korlama və 255-ci maddə-yerin təkinin qorunması və istifadəsi qaydalarını pozma;

- **ümumi tərkibli:** 247-ci maddə- işlərin yerinə yetirilməsi zamanı ətraf mühitin mühafizəsi (qorunması) qaydalarını pozma, 248-ci maddə-ekoloji cəhətdən təhlükəli maddələrin və tullantıların dövriyyəsi qaydalarını pozma, 261-ci maddə-xüsusi mühafizə olunan təbiət ərazilərinin və təbiət obyektlərinin mühafizə rejiminə pozma və s.

b) iqtisadi xarakterli cinayət tərkibi (bu halda torpağa təsərrüfat, mülkiyyət obyekti kimi qəsd edilir):

- **xüsusi tərkib:** 191-ci maddə-torpaqla əlaqədar qanunsuz əqdlərin qeydiyyatı

- **ümumi tərkibli:** 186-cı maddə-əmlakı qəsdən məhv etmə və ya zədələmə; 187-ci maddə-əmlakı ehtiyatsızlıqdan məhv etmə və ya zədələmə, 192-ci maddə-qanunsuz sahibkarlıq, 201-ci maddə-əqdin bağlanması və ya onun bağlanılmasından imtinaya məcbur etmə, 213-cü maddə-vergi ödəməkdən yayınma və s.

c) dövlət idarəetmə obyekti kimi torpaq sahəsinə qəsd edən cinayət tərkibli:

- xüsusi tərkibli yoxdur.

- ümumi tərkibli - Azərbaycan Respublikası Cinayət Məcəlləsinin 322-ci maddəsi.

ç) torpaqla əlaqədar cinayət tərkibli (bilavasitə torpaqda becərilənlərə aidiyyəti olanlar). Qanunsuz olaraq narkotik xassəli bitkiləri kultivasiya etmə (237-ci maddə), bitki xəstəliklərinə və ya

ziyanvericilərinə qarşı müəyyən edilmiş mübarizə qaydalarının pozulması (249.2-ci maddə), ağacların və ya kolların qanunsuz kəsilməsi (259-cu maddə), meşələri məhv etmə və ya korlama (260-cı maddə).

8.4. Torpaq qanunvericiliyinin pozulmasına görə intizam məsuliyyəti

Həyatda intizam xətalrı törədilir ki, onlara görə təqsirli şəxslər AR-in Əmək Məcəlləsində müəyyən edilmiş intizam məsuliyyətinə cəlb olunurlar.

Torpaq münasibətlərində əmək intizamının pozulması ilə əlaqədar bütün torpaq hüquq pozuntuları intizam xətası sayılır və AR-in Əmək Məcəlləsində nəzərdə tutulmuş intizam məsuliyyətinə səbəb olur.

Qanunvericilikdə intizam məsuliyyəti yaradan torpaq hüquq pozuntularının müfəssəl siyahısı verilməmişdir. Ancaq təcrübədə çox rast gəlinən intizam xətalrı aşağıdakılardır: kənd təsərrüfatı bitkilərinin əlaq otları ilə, su və külək eroziyası ilə mübarizə üzrə səmərəli tədbirin görülməməyi, meliorasiya və irriqasiya qurğularından, sistemlərdən istifadə qaydalarının, aqrotexniki qaydaların pozulması, habelə torpaqların münbitliyinin pozulmasına səbəb olan kimyəvi gübrələrin saxlanması və istifadəsi.

İntizam məsuliyyətinə əsas olan bir sıra əlamətləri qeyd etmək olar:

-bu məsuliyyət növünün subyekti yalnız idarə, müəssisə və təşkilatın müvəqqəti və ya daimi işçisi ola bilər.

-torpaq qanunvericiliyinin pozulmasına görə intizam məsuliyyəti yalnız o işçilərə tətbiq edilir ki, torpaq hüquq normalarına riayət olunması onların əmək funksiyalarına daxildir. Məsələn, təsərrüfatın torpaq kadastr kitabını qaydaları pozmaqla aparən şəxs intizam məsuliyyəti daşıyır. Ancaq inək sürüsü ilə əkinləri korladığına görə baytar həkimini, torpaqların vəziyyətinə mənfi təsir göstərən qurğunun tikintisinə görə iqtisadçını, təsərrüfatda insanın və heyvanların sağlamlığı üçün ekoloji cəhətdən təhlükəli kənd təsərrüfatı məhsullarının istehsalına görə mühasibi intizam məsuliyyətinə cəlb

etmək olmaz. Belə ki, torpaq hüquq normalarına riayət edilməsi bu şəxslərin əmək vəzifələri dairəsinə daxil deyildir.

Digər məsuliyyət növlərindən fərqli olaraq intizam məsuliyyəti yalnız o pozuntulara görə tətbiq edilir ki, iş vaxtı müddətində baş vermiş olsun.

Torpaq hüquq pozuntularına görə intizam məsuliyyəti tətbiq edilərkən qanun xətanın araşdırılmasının və tənbehin tətbiqinin ciddi prosessual üsulunu tələb etmir. Məsələn, əgər mexanizator müəyyənləşdirilmiş müddətdə tarlanı şumlamamışdırsa, bu halda həmin xəta haqqında protokol tərtib edilməsi tələb olunmur. Müəssisənin rəhbəri xətanı törədən şəxsdən izahat tələb edir, ancaq onun alınmasını gözləməyə borclu deyil (izahatın tələb olunması faktı vacibdir). İntizam tənbehi haqqında təsərrüfat üzrə əmr verilir və bunun üçün heç bir qərarın (məsələn, həmkarlar ittifaqı təşkilatının qərarının) qəbul edilməsi tələb olunmur:

- İntizam məsuliyyətini yalnız müəssisənin rəhbərliyi tətbiq edə bilər, qanunla müəyyən edilmiş müstəsna hallardan başqa müəssisənin şöbələrinin rəhbərliyinə belə səlahiyyət verilməmişdir.

- İntizam məsuliyyəti inzibati və əmlak (maddi) məsuliyyətlə eyni zamanda tətbiq edilə bilər. Məsələn, kənd təsərrüfatı müəssisəsinin aqronomu əlaq otları ilə mübarizə tədbirləri yerinə yetirmədiyinə görə təsərrüfatın rəhbəri tərəfindən şiddətli töhmət verə bilər; elə həmin xətaya görə ona inzibati cərimə də tətbiq edilə bilər.

- Əmlak qanunvericiliyinə görə intizam məsuliyyətinin növlərinin siyahısı müfəssəldir və genişləndirilə bilməz.

8.5. Torpaq qanunvericiliyinin pozulmasına görə əmlak məsuliyyəti

Torpaq qanunvericiliyinin pozulmasına görə məsuliyyət dedikdə torpaq hüquq qaydasının pozulmasına görə əmlak xarakterli arzuolunmaz nəticələr başa düşülür. Bu məsuliyyət növünü bəzən ədəbiyyatda müşahidə olunduğu kimi maddi məsuliyyət adlandırmaq düzgün deyildir. Maddi məsuliyyət əmək haqqının kateqoriyasıdır və əmək münasibətləri prosesində əmək müqaviləsi üzrə işəgötürən və

işçi öhdəliklərini yerinə yetirərkən, birinin digərinə vurduğu ziyanı görə nəzərdə tutulur.

Torpaq qanunvericiliyinin pozulmasına görə məsuliyyətin tətbiq edildiyi bütün hallarda 4 şərtin mövcudluğu zəruri sayılır:

I. Ödənilməli olan zərərin həqiqətən vurulmasının aşkar edilməsi. Məsələn, torpaqlardan düzgün istifadə edilməməyi nəticəsində ekoloji şəraitin pisləşməsi yalnız o zaman zərər hesab edilə bilər ki, ekoloji vəziyyətin bərpası üzrə tədbirlərin pul məbləği və ya digər əmlak ekvivalenti (latın sözü olan aequivalentis - eyni dəyərə, əhəmiyyətə, keyfiyyətə malik deməkdir) ilə qiymətləndirilməsi mümkündür.

Torpaq hüququnda zərər dedikdə aşağıdakılar başa düşülür:

- hər hansı dəyərlərin itirilməsi. Məsələn, torpaqların münbitliyi özlüyündə böyük ictimai dəyər, əhəmiyyət kəsb edir, buna görə də onun pul məbləği ilə ifadə olunmuş qiyməti kənd təsərrüfatı torpaqlarının keyfiyyətini pisləşdirən təqsirli şəxsləri əmlak məsuliyyətinə cəlb etməyə imkan verir;

- bu və ya digər mənfi nəticələrin aradan qaldırılması üzrə işlərin qiyməti kimi əlavə xərclər.

- təqsirli şəxslərin bu və ya digər əməlinin (fəaliyyətinin) təsiri ilə əldən çıxmış gəlirlər. Məsələn, müvəqqəti istifadəyə və icarəyə verilən torpaq sahəsinin vaxtında geri qaytarılmamağı əkin işləri qrafikinə pozulmasına gətirib çıxarır. Nəticədə becərilən kənd təsərrüfatı bitkilərinin məhsuldarlığı həmişəkinin az qala yarısını təşkil edir, bu da əldən çıxmış gəlirin məbləğini müəyyən etməyə imkan verir.

Əmlak məsuliyyətinin əsası olan zərər sənədlərlə sübuta yetirilməlidir.

II. Əmlak məsuliyyəti yalnız təqsirkar şəxslərin qanuna zidd davranışı nəticəsində vurulan zərəre görə yaranır. Məsələn, əgər torpaq sahəsi münbitliyini itirmişdirsə və onun münbitliyinin bərpası üçün konservasiya edilməlidirsə, bu halda torpaq istifadəçisinin əmlak məsuliyyətinə cəlb olunması məsələsi həmin nəticələrə səbəb olmuş əməldə onun təqsirinin olmasından asılıdır. Deqradasiyanın təbii proseslərin nəticəsində, yəni həmin torpaq sahəsinin istifadəçisinin təqsiri olmadan əmələ gəlməsi, əmlak məsuliyyətinin yaranmasını istisna edir.

Zərərin qanuna ziddiyyəti təqsirkar şəxsin qüvvədə olan qanunvericilik normalarına zidd əməlinə ifadə olunur.

Əməlin qanuna zidd olması özünü iki cürə büruzə verə bilər:

-Hərəkətdə, məsələn, torpaq sahəsinin onun məqsədli təyinatına uyğun olmayan istifadəsi; torpaq sahəsindən onun münbit qatının korlanmasına gətirib çıxaran üsullarla istifadə edilməsi və s.

-Hərəkətsizlikdə, məsələn torpaqların eroziyadan qorunması üçün zəruri tədbirlərin yerinə yetirilməməyi torpaqların bərpası üçün əlavə xərclərə səbəb olur.

Qanun zərərvuran, hüquq normalarına zidd əməlin qanuna zidd sayılmadığı halları da nəzərdə tutmuşdur. Bu son zərurət və zəruri müdafiə vəziyyətləridir (İnzibati Xətalər Məcəlləsinin 20-21-ci maddələri, Cinayət Məcəlləsinin 36-38-ci maddələri). Məsələn, əgər yaşayış məntəqəsinin subasmasının qarşısını almaq məqsədilə su bəndində əmələ gəlmiş yarığı təcili olaraq ləğv etmək üçün torpağın münbit qatını zədələmək (son zərurət) və yaxud ekstremistlərin hücumundan yaşayış məntəqəsini müdafiə məqsədilə səngərin torpaq sipərinin möhkəmləndirilməsi üçün torpağın münbit qatının bir hissəsindən istifadə etmək (zəruri müdafiə) lazım gəlmişdirsə bu halda göstərilən hərəkətləri qanuna zidd zərərvurma saymaq olmaz.

III. Qanuna zidd zərər vurmuş əməl yalnız o zaman əmlak məsuliyyəti üçün əsas hesab edilir ki, təqsirkarın qanuna zidd əməli ilə bu əməlin nəticəsi arasında səbəbli əlaqə vardır. Məsələn, mineral gübrələrdən çoxlu miqdarda istifadə ilə yetişdirilən kənd təsərrüfatı məhsullarında nitratların artması arasında səbəbli əlaqə mövcuddur, çünki torpağa aqrokimyəvi maddələrin qədərindən artıq verilməsi bitkilərin qida mühitini dəyişdirir. Qurutma işlərinin aparılması ilə ondan sonra həmin sahədə su eroziyası proseslərinin arasında səbəbli əlaqə yoxdur.

Əmlak məsuliyyəti tətbiqinin əsası kimi səbəbli əlaqə bilavasitə həmin konkret hərəkətlərdən zərərli nəticələrin baş verməsini nəzərdə tutur. Məsələn, torpaqlarda əlaq otlarının gür inkişafı və torpaq istifadəçilərinin əlaq otları ilə mübarizə sahəsində hərəkətsizliyi arasında səbəbli əlaqə vardır.

IV. Əmlak məsuliyyətinə yalnız öz hərəkətləri ilə zərər vurmuş təqsirli şəxs cəlb olunur. Təqsirsiz hərəkətlər onlar qanuna

zidd və zərər vurulmasına səbəb olsa belə əmlak məsuliyyəti əmələ gətirmir. Məsələn, eroziya əleyhinə məcburi tədbirlərin yerinə yetirilməməyinə görə torpaq istifadəçilərini əmlak məsuliyyətinə cəlb etmək olmaz, əgər sübuta yetirilsə ki, onların həmin tədbirlərin həyata keçirilməsi üçün vasitələr və o vasitələri almaq imkanı olmamışdır.

Təqsirli şəxslərin əmlak məsuliyyətinə cəlb olunduğu bütün hallarda zərərin ödənilməsinin «rəhmedici» rejiminin tətbiqi imkanı nəzərdə tutulur. Qanun müəyyən edir ki, zərərin qəsdən törədilmiş hərəkətlər nəticəsində vurulduğu hallar istisna olmaqla, məhkəmə fiziki şəxsin vurduğu zərərin əvəzinin ödənilməsi miqdarını onun əmlak vəziyyətini nəzərə almaqla azalda bilər.

Xüsusi qanunlarla nəzərdə tutulan əmlak məsuliyyəti bu məsuliyyət haqqında ümumi müddəalardan bir sıra istisnalar edir. Məsələn, əmək qanunvericiliyində nəzərdə tutulan əmlak (maddi) məsuliyyəti ümumi əmlak məsuliyyəti rejimini aşağıdakı şərtlərlə məhdudlaşdırır.

1. Yalnız ziyanın həqiqətən vurulduğu aşkar edildikdə maddi məsuliyyət yaranır, əldən çıxmış gəlirlər təqsirkar tərəfindən ödənilmir. Məsələn, əgər mexanizator yazda torpaq sahəsinə kənd təsərrüfatı bitkiləri səpməmişdirsə, hasil edilməmiş məhsulun dəyərini mexanizator ödəməli deyildir, çünki burada ziyanın həqiqətən vurulması aşkar olunmamışdır.

2. Normal istehsalat- təsərrüfat riski şəraitində işçilər ziyan vurduqda maddi məsuliyyət daşıyırlar. Məsələn, əgər sınıanılmamış kimyəvi dərmanın tətbiqi nəticəsində əlaq otları məhv edilməmiş qalarsa, bu dərmanın tətbiqinə risk etmiş işçini torpaq sahəsində boy atmış əlaq otları ilə mübarizədə əlavə xərclərə görə maddi məsuliyyətə cəlb etmək olmaz.

3. Əmək müqaviləsi üzrə öhdəlikləri yerinə yetirərkən torpaq sahələrinə vurulan ziyana görə işçilərin maddi məsuliyyəti orta əmək haqqı məbləği ilə məhdudlaşır. Ancaq işgötürənlə 18 yaşına çatmış işçilərlə onların tam maddi məsuliyyət daşması barədə yazılı müqavilə bağlandığı hallar istisna təşkil edir. Yalnız qanunda nəzərdə tutulmuş hallarda işçi tam həcmdə maddi məsuliyyət daşıyır. İşçinin qanuna zidd hərəkətləri ilə vurduğu ziyana görə tam həcmdə maddi məsuliyyət daşdığı hallar Azərbaycan Respublikasının Əmək

Məcəlləsinin 199-cu maddəsində təsbit edilmişdir. Məsələn, əgər sürücü yol hərəkəti qaydalarını pozub mazutla dolu avtomobili aşırıyaq yol kənarındakı əkin sahəsini çirkləndirmişdirsə, bu halda o orta aylıq əmək haqqı məbləğində maddi məsuliyyətə cəlb edilir. Amma əgər ziyan sərxoş vəziyyətdə olan sürücü tərəfindən vurulmuşdursa o tam həcmdə maddi məsuliyyət daşıyır, çünki bu qanunda (AR Əmək Məcəlləsinin 199-cu maddəsinin «d» bəndində) nəzərdə tutulmuşdur.

4. Torpaq qanunvericiliyinin pozulmasına görə əmək qanunvericiliyində nəzərdə tutulmuş maddi məsuliyyət işçinin orta aylıq əmək haqqı məbləğində müəssisənin rəhbəri tərəfindən tətbiq edilir. Maddi məsuliyyət kompensasiya xarakterli olduğu üçün bütün digər məsuliyyət növləri ilə yanaşı da tətbiq edilə bilər. Məsələn, mazutla dolu aşırılmış avtomasına görə axırncı xəbərdarlıqla şiddətli töhmət almaqla yanaşı sürücü eyni zamanda axmış mazuta görə yaranmış ziyanı və çirklənmiş torpaq sahəsinin mazutdan təmizlənməsi üzrə xərclərin əvəzini ödəyir; eroziya əleyhinə məcburi tədbirlərin təşkilini təmin etməyən aqronom cərimə ödəməklə yanaşı həmin tədbirlərin yerinə yetirilməsinin gecikdirilməsinə görə yaranmış əlavə xərcləri də ödəməlidir; avtomasının əkin sahələrinin içərisi ilə qəsdən sürən sürücü cəzalandırılmaqla yanaşı vurduğu ziyanı da tam həcmdə ödəməyə borcludur.

Qeyd etmək lazımdır ki, AR-in Torpaq Məcəlləsi maddi məsuliyyətə cəlb olunma müddətlərini müəyyən etməmişdir.

Torpaq qanunvericiliyinin pozulmasına görə xüsusi məsuliyyət növləri ayrı-ayrı normativ aktlarla nəzərdə tutulmuşdur. Xüsusi məsuliyyət növlərini mülki- hüquqi və digər ümumi məsuliyyət növləri sisteminə daxil etmək olmaz. Məsələn, torpaq sahəsinin özbaşına tutulmasına görə torpaq hüquq məsuliyyəti həmin xəyata görə inzibati məsuliyyətdən fərqlənir. Belə ki, torpaq hüquq məsuliyyətinə görə iddia müddəti nəzərdə tutulmamışdır, amma inzibati məsuliyyətə cəlb etmə müddəti isə inzibati xətanın törədildiyi gündən ən gec iki ayla məhdudlaşdırılır; torpaq hüquq məsuliyyəti təqsirli şəxs tərəfindən və ya onun hesabına həyata keçirilən hərəkətlər sistemini (özbaşına tutulmuş torpaq sahəsində inşa edilmiş binaların, tikililərin və qurğuların sökülməsi; özbaşına tutulmuş torpaqların

istifadə üçün yararlı vəziyyətə gətirilməsi; mərz nişanlarının bərpası və s.) nəzərdə tutur, inzibati məsuliyyət isə yalnız cərimələrin tətbiqini nəzərdə tutur.

Torpaq qanunvericiliyinin pozulmasına görə xüsusi torpaq- hüquq məsuliyyətinin mövcudluğu aşağıdakılarla şərtlənir:

Birincisi, torpaq təbiət obyektı, ekoloji sistemin elementi kimi maddi aləmin digər obyektlərindən fərqli spesifik xüsusiyyətlərə malikdir və deməli ümumi mülki- hüquqi məsuliyyət onun rejiminin lazımi hüquqi təminatı üçün kifayət deyildir. Məsələn, torpaq münasibətlərinə Mülki Məcəllədəki iddia müddətləri tətbiq edilə bilməz. Burada ön plana cəza normalarından çox bərpa normaları çıxır.

Hüquqi və fiziki şəxslər torpaq qanunvericiliyini pozmaq nəticəsində vurduqları zərəri ödəməyə borcludurlar (Torpaq Məcəlləsinin 112-ci maddəsi).

İkincisi, torpaq təbiətin bir hissəsi olmaqla digər təbiət obyektləri ilə qırılmaz əlaqəlidir, buna görə də torpaq- hüquq məsuliyyəti bu obyektlərin mühafizəsinə yönəldilən xüsusi hüquqi məsuliyyətlə bir-birinə şikayət edərək qarışırlar.

Deyilənlərə yekun vuraraq aşağıdakı nəticələrə gəlmək olar:

1. Torpaq qanunvericiliyinin pozulmasına görə hüquqi məsuliyyətin ayrı- ayrı növlərə diferensiasiyası hüquq sistemi ilə, torpaq- hüquq pozuntularının ictimai təhlükəliliyi, həmin işlərin spesifikliyi və cəzaları tətbiq etmək hüququ səlahiyyəti olan şəxslərin dairəsi ilə şərtlənir.

2. Torpaq qanunvericiliyinin pozulmasına görə bütün məsuliyyət növlərini ümumi və xüsusi məsuliyyətə bölmək olar.

3. Ənənəvi tətbiq edilən ümumi növlərə-intizam, inzibati, cinayət, maddi və mülki-hüquqi məsuliyyət aiddir.

4. Xüsusi hüquqi məsuliyyət onunla şərtlənir ki, torpaq digər təbiət obyektləri ilə qarşılıqlı əlaqədədir, buna görə də torpaq-hüquq məsuliyyəti həmin obyektlərin mühafizəsinə yönəldilmiş məsuliyyət növləri ilə bir-birinə sıx qarışırlar.

5. Torpaq qanunvericiliyinin pozulmasına görə əmlak məsuliyyəti öz növbəsində ümumi (mülki-hüquqi) və xüsusi (maddi) məsuliyyətə ayrılır. Ümumi məsuliyyət mülki qanunvericiliklə, xüsusi məsuliyyət

isə əmək qanunvericiliyi ilə, müəssisənin nizamnaməsi və digər normativ aktlarla nəzərdə tutulur.

6. Fəhlə və qulluqçuların maddi məsuliyyəti kompensasiya (zərərin əvəzinin ödənilməsi) üzrə hüquq institutu olmaqla hüquqi məsuliyyətin digər növləri ilə yanaşı və eyni vaxtda tətbiq edilə bilər.

8.6. Torpaq mübahisələri və onların təsnifatı

Torpaq bazarı iştirakçıları arasında torpaqlardan istifadə zamanı bu və ya digər torpaq sahələri üzərində sahibliklə, onlardan istifadə etməklə və onların barəsində sərəncam verməklə bağlı mübahisələrin maraqlı tərəfləri kimi vətəndaşlar, hüquqi şəxslər və dövlət orqanları çıxış edə bilər.

Mübahisələrin səbəbi tərəflərdən birinin həm həqiqətən qərəzli günahkar hərəkəti (hərəkətsizliyi), həm də öz hüquqları, vəzifələri və mənafeləri barədə yanlışlığı, yəni onları düzgün başa düşməməsi ola bilər. Buna görə də torpaq sahələri sahiblərinin hüquqlarının pozulması, deməli torpaq mübahisələrinin özləri həqiqi və xəyali ola bilər.

Birinci halda pozulmuş hüquqların və mənafelərin bərpası yolu ilə, ikinci halda isə əsl hüquqların, səlahiyyətlərin izah olunması yolu ilə mübahisə həll edilir.

Torpaq sahəsinin bu və ya digər inzibati ərazi vahidinə aidiyyəti üzrə mübahisələri torpaq mübahisəsi saymaq olmaz. Azərbaycan Respublikasının dövlət sərhədləri hüdudlarından söhbət gedərkən ərazi dövlət hüququnun kateqoriyası, dövlət idarəetmə orqanlarının səlahiyyətlərinin şamil edildiyi ərazidən söhbət gedərkən inzibati hüququn kateqoriyası sayılır. Torpaq sahəsinin aidiyyəti haqqında bütün məsələlər, o cümlədən həmin torpaq mübahisəsinə hansı inzibati ərazi vahidi tərəfindən baxılmalı olması barədə məsələ inzibati qaydada və torpaq mübahisəsi prosedurundan kənar qaydada həll edilir.

Torpaq mübahisələri maraqlı tərəflər arasında bu və ya digər torpaq sahəsinin onlara mənsubiyyəti barədə, özlərinin torpaq hüquqlarının, qanuni maraqlarının reallaşdırılması və onlara həvalə

olunmuş vəzifələrin icrası barədə münaqişələr, fikir ayrılıqları və konfliktlərdir.

Torpaq mübahisəsi dedikdə, həmçinin torpaq qanunvericiliyinin pozulması ilə bağlı əmələ gələn konfliktlər başa düşülür. Adətən bu mübahisələr üç kateqoriyaya ayrılırlar: 1) vətəndaşların və hüquqi şəxslərin torpaq sahəsi üzərində hüquqlarının, o cümlədən torpağa sahiblik, ondan istifadə və onun barəsində sərəncam vermək üzrə hüquqlarının pozulması barədə mübahisələr; 2) torpaq qanunvericiliyinin pozulması, torpaq hüquq pozuntusu nəticəsində vurulmuş zərərin ödənilməsi ilə sıx bağlı olan torpaq mübahisələri; 3) torpaqdan istifadə, ona sahiblik və ya onun barəsində sərəncam verilməsi ilə bağlı olmayan, torpaq mübahisəsinin olmadığı torpaq münasibətlərindən əmələ gələn əmlak konfliktləri ilə bağlı mübahisələr.

8.7. Torpağa hüququn məhkəmə qaydasında müdafiəsi

Azərbaycan Respublikasının qüvvədə olan qanunvericiliyi torpaq bazarı iştirakçıları arasında yaranan torpaq mübahisələrinin həllinin iki üsulunu təklif edir: inzibati (məhkəmədən kənar) qaydada və məhkəmə qaydasında. Bununla yanaşı qeyd etmək lazımdır ki, hər bir torpaq mübahisəsi zamanı şəxs əgər özünün torpaq hüquqlarının pozulduğunu iddia edirsə bir başa məhkəmə orqanlarına müraciət edə bilər. Bu şəxsin Konstitusiya hüququdur: hər kəsin hüquq və azadlıqlarının məhkəmədə müdafiəsinə təminat verilir. Hər kəs dövlət orqanlarının, həmkarlar ittifaqlarının və digər ictimai birliklərin, vəzifəli şəxslərin qərar və hərəkətlərindən (yaxud hərəkətsizliyindən) məhkəməyə şikayət edə bilər. (AR Konstitusiyasının 60-cı maddəsi).

Torpaq mübahisələrini məhkəmədən kənar qaydada öz səlahiyyətləri daxilində müvafiq yerli icra hakimiyyət orqanları və bələdiyyələr həll edirlər.

Torpaqla bağlı mübahisələrə tərəflərdən birinin ərizəsinə əsasən yerli icra hakimiyyəti orqanı və ya bələdiyyə ərizənin daxil olduğu gündən etibarən 1 ay müddətində baxır. Mübahisəyə maraqlı tərəflərin iştirakı ilə baxılmalıdır. Qanunun tələbinə əsasən məsələnin həllində ilk dəfə tərəflərin biri iştirak etmədikdə və məsələyə

baxılmasına dair onun rəsmi razılığı olmadıqda işə baxılması təxirə salınır.

Əgər tərəflərdən biri heç bir üzrlü səbəb olmadan ikinci dəfə baxışa gəlməsə mübahisəyə onun iştirakı olmadan baxılır və bu məsələ üzrə qərar qəbul edilir.

Adətən torpaq mübahisələrinə baxan orqanın qərarında onun yerinə yetirilməsi qaydaları və pozulmuş hüquqlarının bərpa olunması üzrə müəyyən tədbirlər nəzərdə tutulur. Məhkəmədən kənar qaydada mübahisəni həll edən yerli icra hakimiyyəti orqanı və ya bələdiyyə qəbul etdiyi qərarı onun qəbul edildiyi andan ən gec 5 gün keçənədək tərəflərə verməlidir.

Məhkəmədən kənar qaydada baxılan torpaq mübahisələrində iştirak edən tərəflər qanunvericilik aktlarına uyğun olaraq mübahisənin həllinə dair sənədlərlə tanış olmaq, onlardan çıxarışlar etmək, sənədlər və digər sübutlar təqdim etmək, vəsatət qaldırmaq, şifahi və ya yazılı izahatlar vermək, vəsatətə və digər tərəfə etiraz etmək, torpaq mübahisəsinə dair çıxarılmış qərarın surətini almaq, qərarla razı olmadıqda ondan məhkəməyə şikayət etmək hüquqlarına malikdirlər.

Torpaq mübahisəsinə dair yerli icra hakimiyyəti orqanının və ya bələdiyyənin qərarı qəbul edildiyi andan qüvvəyə minir. Ancaq çıxarılmış həmin qərardan məhkəməyə şikayət verilməsi onun icrasını dayandırır.

Qanunla müəyyən edilmiş qaydada torpaq münasibətlərinə dair qərarların icrası qərarı çıxarmış olan orqan və ya yuxarı orqan tərəfindən dayandırıla və ya müddəti uzadıla bilər.

Torpaq münasibətləri ilə əlaqədar olan əmlak mübahisələri, o cümlədən vurulan zərərin ödənilməsinə və həcmnin müəyyən edilməsinə dair mübahisələr məhkəmə tərəfindən həll edilir.

Məhkəmədə torpaq mübahisələrinə çəkişmə, tərəflərin bərabərliyi və faktlar əsasında baxılır. Torpaq mübahisələrinə baxılmasının prosessual qaydasını aşağıdakı mərhələlərə ayırmaq olar:

1. Maraqlı tərəfin öz pozulmuş torpaq hüququnun müdafiəsi və yaxud təsdiqi üçün məhkəməyə müraciəti. Şəxsin məhkəməyə iddia ərizəsi ilə müraciət etdiyi hallarda məhkəmədə iş başlanır.

İddia ərizəsi məhkəməyə yazılı şəkildə verilir və iddiaçı tərəfindən imzalanır. İddia ərizəsində aşağıdakılar göstərilməlidir:

- ərizənin verildiyi məhkəmənin adı;

- işdə iştirak edən şəxslərin adları, onların poçt ünvanları;

- iddiaçının və ya ərizəçinin tələbi, onların öz tələblərini əsaslandırıdığı hallar, qanunlara və digər normativ hüquqi aktlara əsaslanan tələbin əsaslandırıldığı hüquqi mənbə, iddia bir neçə cavabdehə verildikdə isə onların hər birinə qarşı yönələn tələb;

- müqavilə ilə və ya həmin kateqoriya işlər üçün qanunla bu nəzərdə tutulmuşsa, cavabdehlə mübahisənin məhkəməyə qədər (pretenziya) qaydada nizama salınmasına riayət edilməsinə dair məlumat;

-ərizəyə əlavə edilən sənədlərin siyahısı (AR Mülki Prosesual Məcəlləsinin 149-cu maddəsi).

İddiaçı bir-biri ilə bağlı olan bir neçə tələbini bir iddia ərizəsində birləşdirə bilər. Ərizədə torpaq mübahisəsinin düzgün həlli üçün zəruri olan digər məlumatları iddiaçı göstərməkdə haqlıdır.

Qanun müəyyən edir ki, iddia ərizəsi, onun daxil olmasından 2 həftə müddətində məhkəmə tərəfindən qaytarılmayıbsa və ya onu qəbul etməkdən imtina etməyibsə, qəbul olunmuş sayılır (MPM-nin 151.3-cü maddəsi).

Məhkəməyə daxil olan iddia ərizəsi hökmən daxil olduğu gün qeydiyyatda alınmalı və 3 aydan gec olmayaraq işə baxılmalı və qətnamə çıxarılmalıdır.

2. Məhkəmədə torpaq mübahisəsinə baxılması haqqında işin başlanması. Məhkəmə ona kimi məhkəməyə daxil olmuş materialları işin aidiyyəti, iddia ərizəsinin mümkünlüyü baxımından yoxlayır. Mübahisənin tez və düzgün həlli üçün məhkəmə işi baxılmağa hazırlamaq üzrə qanunla müəyyən olunmuş hərəkətləri etməlidir: tərəfləri məhkəməyə çağırır, iddia tələbinin mahiyyəti barəsində iddiaçıdan izahat alır, zəruri hallarda əlavə sübutların təqdim edilməsini təklif edir və s.

Hakim işi kifayət qədər hazırlanmış hesab etdikdə işdə iştirak edən şəxslərə prosesin vaxtı və yeri haqqında məlumat verməklə, onun məhkəmə iclasında baxılmağa təyin edilməsi haqqında qərardan çıxarış verir (MPM-nin 171-ci maddəsi).

3. Məhkəmə baxışının giriş mərhələsi. Bu mərhələdə məhkəmə iclası açıq elan edilir, iclas zalında olan şəxslər üçün xüsusi davranış rejimi müəyyən edilir. Həmin iş üzrə çağırılanlardan kimin gəldiyi, gəlmədiyi yoxlanılır, işdə iştirak edən şəxslərə onların hüquq və vəzifələri izah olunur. Şahidlər məhkəmə iclası zalından çıxarılır.

4. Məhkəmə baxışı mərhələsi. İşə mahiyyəti üzrə baxılması sədrlik edən hakimin məruzəsi ilə başlanır (MPM-nin 190-cı maddəsi).

İşi məruzə etdikdən sonra hakim iddiaçını, cavabdehi, habelə işdə iştirak edən digər şəxsləri dinləyir, şahidlər dindirilir, maddi sübutlar tədqiq edilir və s.

5. İş üzrə qərar çıxarılması mərhələsi. Hakimin qətnamə çıxarması qaydası qanunla müəyyən edilmişdir. İclas zalında iştirak edənlərə elan etməklə qətnamə çıxarmaq üçün müşavirə otağına gedir (MPM-nin 213-cü maddəsi).

Qətnamə qəbul edildikdən və imzalandıqdan sonra hakim məhkəmənin iclas zalına qayıdır, qətnaməni elan edir. Hakim habelə qətnamənin məzmununu ondan şikayət verilməsi qaydasını və müddətini izah etməyə borcludur (MPM-nin 214.1-ci maddəsi).

Məhkəmənin qərarı qanuni və əsaslı olmalıdır, yalnız məhkəmə iclasında tədqiq olunmuş sübutlara istinad edilə bilər.

Torpaq mübahisələrinin tərəfləri həmin mübarizə üzrə birinci instansiya məhkəməsi (rayon, şəhər məhkəməsi) tərəfindən qəbul olunmuş qanuni qüvvəyə minməmiş qətnamədən apelyasiya şikayəti vermək hüququna malikdirlər.

Apelyasiya şikayəti verilməsi qaydası Azərbaycan Respublikasının Mülki-Prosesual Məcəlləsi ilə tənzimlənir.

Torpaq mübahisələri üzrə qəbul olunmuş qətnamələrdən apelyasiya qaydasında şikayət verilməsi aşağıdakı əlamətlərlə xarakterizə edilir:

1. Torpaq mübahisəsinin tərəflərindən hər biri işə birinci instansiyada baxmış məhkəməyə apelyasiya şikayəti vermək hüququna malikdir, birinci instansiya məhkəməsi isə şikayəti materiallarla birlikdə qəbul etdiyi vaxtdan 7 gün müddətində apelyasiya məhkəməsinə göndərməlidir.

2. Apelyasiya şikayətinin verilməsi müddəti qanunla məhdudlaşdırılır, məhkəmə qətnaməsi təqdim olunan (alınan) gündən 1 ay təşkil edir (MPM-nin 360-cı maddəsi).

3. Apelyasiya məhkəməsində işə onun məhkəməyə daxil olduğu gündən 2 ay müddətində baxılmalıdır (MPM-nin 368-ci maddəsi).

Torpaq mübahisəsi üzrə qətnamə yalnız 4 əsasa görə ləğv edilə bilər:

a) maddi hüquq normaları və ya prosessual hüquq normalarının pozulması və ya düzgün tətbiq edilməməyi. Məsələn, mülkiyyət institutu normalarının torpaqların icarəsi üzrə münasibətlərə tətbiq edilməsi nəticəsində icarəçinin vəzifələri torpaq sahəsi mülkiyyətçisinin vəzifələri ilə eyniləşdirilmişdir.

b) məhkəmənin gəldiyi nəticə üçün mühüm əhəmiyyəti olan bütün faktiki halların aydınlaşdırılmamağı. Məsələn, torpaq sahəsi mülkiyyətçisinə onun torpaq üzərində hüquqlarının məhdudlaşdırılması nəticəsində vurulan zərərin əvəzinin ödənilməsində bu zərərin əsaslandırılmasının olmamağı. Belə ki, iddiaçının sənədlə sübuta yetirilməmiş hesablaması onun maddi tələblərini təmin etmək üçün sübut sayılmır.

c) birinci instansiya məhkəməsi tərəfindən müəyyən edilmiş, iş üçün əhəmiyyəti olan halların sübut edilməməyi. Məsələn, işin hallarının düzgün müəyyənləşdirilməsinin yalnız xüsusi biliklərin və səriştənin olması ilə mümkünlüyü və adi təcrübi yolla təyin edilə bilmədiyi halda ekspert rəyinin olmamağı.

ç) birinci instansiya məhkəməsinin qətnaməsində göstərilmiş nəticələrin işin hallarına uyğun gəlməməyi. Əgər məhkəmənin qətnaməsində göstərilmiş nəticələr ehtimallara, məhkəmə iclasında şəxslərin baxılmamış izahatlarına və həmin işə baxılarkən nəzərdən keçirilməmiş sübutlara əsaslanırsa məhkəmənin nəticələrini işin hallarına uyğun gələn saymaq olmaz.

Apelyasiya instansiyası məhkəmənin qətnaməsi qəbul edildiyi andan qanuni qüvvəyə minir (AR-in Mülki Prosessual Məcəlləsinin 393-cü maddəsi).

Torpaq mübahisələri üzrə qətnamələrə kasasiya qaydasında baxılmasının xarakterik əlamətləri aşağıdakılardır:

1. Kasasiya qaydası qanuni qüvvəyə minmiş apelyasiya instansiyası məhkəməsinin qətnamələrindən şikayət verildikdə tətbiq olunur.

2. Kasasiya şikayətinin verilmə müddəti qanunla məhdudlaşdırılır. Belə ki, kasasiya şikayəti yazılı formada apelyasiya instansiyası məhkəməsi tərəfindən qətnamə qəbul edildikdən sonra 3 ay müddətində verilə bilər.

Kasasiya qaydasında aşağıdakı məhkəmələr işlərə baxırlar:

- Azərbaycan Respublikası Apelyasiya Məhkəməsinin və Naxçıvan Muxtar Respublikasının Ali Məhkəməsinin Mülki İşlər üzrə Apelyasiya Kollegiyasının qətnaməsindən verilmiş şikayətə - Azərbaycan Respublikası Ali Məhkəməsinin Mülki İşlər üzrə Məhkəmə Kollegiyası;

3. Kasasiya instansiyası məhkəməsinin səlahiyyətləri dairəsi mülki - prosessual qanunvericiliklə müəyyən edilir.

Torpaq mübahisəsi üzrə qanuni qüvvəyə minmiş məhkəmə aktlarına yeni açılmış hallar üzrə yenidən baxıla bilər (MPM-nin 432.1-ci maddəsi). Qanuni qüvvəyə minmiş məhkəmə aktlarına yeni açılmış hallar üzrə yenidən baxılması aşağıdakı əlamətlərlə xarakterizə olunur:

1. Qanuni qüvvəyə minmiş məhkəmə aktlarına yeni açılmış hallar üzrə yenidən baxılması haqqında ərizə işdə iştirak edən şəxslər tərəfindən, işə yenidən baxmaq üçün əsas olmuş halların aşkar olunduğu gündən 1 aydan gec olmayaraq AR Ali Məhkəməsinə verilə bilər. (MPM-nin 434.1-ci maddəsi).

3. Torpaq mübahisəsi üzrə yenidən baxmaq üçün əsaslar aşağıdakılardır:

- məhkəmə aktı çıxarıldıqdan sonra işə əvvəllər baxılarkən məlum olmayan həlledici materiallar aşkar edildikdə:

- məhkəmənin qanuni qüvvəyə minmiş hökmü ilə müəyyən edilmiş və qanunsuz, yaxud əsassız qətnamənin çıxarılmasına səbəb olmuş şahidin bilə-bilə yalan ifadələr verməsi, ekspertin bilə-bilə yalan rəy verməsi, tərcüməçinin bilə-bilə düzgün tərcümə etməməyi, sənədlərin və ya maddi sübutların saxtılığı;

- məhkəmənin qanuni qüvvəyə minmiş hökmü ilə müəyyən edilmiş və həmin işə baxılarkən tərəflərin, işdə iştirak edən digər

şəxslərin, yaxud onların nümayəndələrinin cinayətkar hərəkətləri və ya hakimlərin cinayətkar əməlləri;

- həmin məhkəmə aktlarının çıxarılması üçün əsas olmuş məhkəmə qətnaməsinin, hökmünün, qərarının və ya qərarının, yaxud sair orqanın qərarının ləğv edilməsi.

Ədəbiyyat siyahısı

1. Quran. Bakı, "Azərnəşr", 1992.
2. Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyası. Bakı, "Qanun", 2002.
3. Azərbaycan Respublikasının Cinayət Məcəlləsi Bakı, "Qanun", 2002.
4. Azərbaycan Respublikasının Əmək Məcəlləsi. Bakı, "Qanun", 2002.
5. Azərbaycan Respublikasının Cinayət-Prosessual Məcəlləsi. Bakı, "Qanun", 2002.
6. Azərbaycan Respublikasının İnzibati Xətalər Məcəlləsi. Bakı, "Qanun", 2002.
7. Azərbaycan Respublikasının Meşə Məcəlləsi. Bakı, "Qanun", 2002.
8. Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi. Bakı, "Qanun", 2006.
9. Azərbaycan Respublikasının Mülki-Prosessual Məcəlləsi. Bakı, "Qanun", 2002.
10. Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsi. Bakı, "Qanun", 2002.
11. Azərbaycan Respublikasının Vergi Məcəlləsi. Bakı, "Qanun", 2002.
12. Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında Azərbaycan Respublikasının Qanunu. Bakı, "Qanun", 2004.
13. Dövlət torpaq kadastrı, torpaqların monitorinqi və yerquruluşu haqqında Azərbaycan Respublikasının Qanunu. Bakı, "Qanun", 2002.
14. İpoteka haqqında Azərbaycan Respublikasının Qanunu. Bakı, "Qanun", 2006.
15. Notariat haqqında Azərbaycan Respublikasının Qanunu. Bakı, "Qanun", 1999.
16. Torpaq bazarı haqqında Azərbaycan Respublikasının Qanunu. Bakı, "Qanun", 2002.
17. Torpaq icarəsi haqqında Azərbaycan Respublikasının Qanunu. Bakı, "Qanun", 2002.

18. Torpaq islahatı haqqında Azərbaycan Respublikasının Qanunu. Bakı, “Qanun”, 2002.
19. Torpaqların münbitliyi haqqında Azərbaycan Respublikasının Qanunu. Bakı, “Qanun”, 2002.
20. Yerli (bələdiyyə) vergilər və ödənişlər haqqında Azərbaycan Respublikasının Qanunu. Bakı, “Qanun”, 2002.
21. “Azərbaycan Respublikasında yay-qış otlaqlarının, biçənəklərin səmərəli istifadə olunması və səhralaşmanın qarşısının alınmasına dair Dövlət Proqramı”nın təsdiq edilməsi haqqında Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Sərəncamı (22 may 2004-cü il).
22. Azərbaycan Respublikasının Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsi haqqında Əsasnamənin təsdiq edilməsi barədə Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı (6 sentyabr 2001-ci il).
23. “Bələdiyyə torpaqlarının idarə edilməsi haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanununun tətbiq edilməsi barədə Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı (9 avqust 2001-ci il).
24. Torpaqlardan istifadəyə və onların mühafizəsinə dövlət nəzarəti haqqında Əsasnamənin təsdiq edilməsi barədə Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı (28 noyabr 2000-ci il).
25. “Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsi ilə bağlı bəzi normativ hüquqi aktlar haqqında” Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 15 mart 2000-ci il tarixli 42 sayılı Qərarı.
26. “Dövlət torpaq kadastrı, torpaqların monitorinqi və yerquruluşu ilə bağlı bəzi normativ-hüquqi aktların təsdiq edilməsi haqqında” Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 7 iyun 1999-cu il tarixli 94 sayılı Qərarı.
27. “Dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaqların icarə haqqının aşağı həddinin müəyyən edilməsi barədə” Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 23 dekabr 2000-ci il tarixli 226 sayılı Qərarı.
28. “Kadastr qiymət rayonları və ora daxil olan inzibati rayonlar üzrə kənd təsərrüfatı torpaqlarının təyinatı, coğrafi yerləşməsi və keyfiyyəti nəzərə alınmaqla şərti balların müəyyənləşdirilməsi haqqında” Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 29 dekabr 2000-ci il tarixli 230 sayılı Qərarı.

29. "Kənd təsərrüfatı və meşə təsərrüfatı istehsalı itkilərinin və ziyanının miqdarının müəyyən edilməsi və ödənilməsi qaydaları haqqında" Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 15 mart 2000-ci il tarixli 42 sayılı Qərarı.
30. "Kənd təsərrüfatına yararsız və ya azyararlı torpaqlardan kənd təsərrüfatı məqsədləri üçün istifadəsində güzəştlər edilməsi haqqında" Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 17 oktyabr 1996-cı il tarixli 144 sayılı Qərarı.
31. "Meşə fondu torpaqlarının geri alınması ilə əlaqədar meşə istifadəçilərinə dəyən ziyanın ödənilməsi qaydası haqqında" Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 08 noyabr 1999-cu il tarixli 174 sayılı Qərarı.
32. "Torpaq bazarı ilə bağlı bəzi məsələlər haqqında" Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 19 oktyabr 1999-cu il tarixli 167 sayılı Qərarı.
33. 2009-2015-ci illərdə Azərbaycan Respublikasında əhalinin ərzaq məhsulları ilə etibarlı təminatına dair Dövlət Proqramı
34. Abduev M.R. Azərbaycanda şorakət torpaqlar və onların yaxşılaşdırılması. Bakı, "Azərbaycan Dövlət Nəşriyyatı", 2003.
35. Ayətullahül-Üzma Hacı Şeyx Məhəmməd. Fazil Lənkərani. Şəriət hökmlərinin izahı. "Darul-Huda".
36. Cəfərov M.İ., Quliyev R.M. Torpaq fondu və ondan səmərəli istifadə. Bakı, "Elm", 1997.
37. Əliyev H.Ə. Həyəcan təbili. Bakı, "Azərneşr", 1992.
38. Əhmədov İ.V. Kənd təsərrüfatının idarə edilməsi. Bakı, "Ozan", 2006.
39. Əsədov A.Ə., Axundzadə L.T., Quliyeva Z.N. Ekologiya hüququ. Bakı, "Adiloğlu", 2007.
40. Əsgərov Y.Q. Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin kommentariyası (III kitab). Bakı, "Qanun", 2008.
41. Əzizov Q.Z. Kür-Araz ovalığının meliorasiya olunan torpaq-qruntlarının su-duz balansı və onun nəticələrinin elmi təhlili. Bakı, "Elm", 2006.
42. İbrahimov E.R., Nuriyev C.Q., Əsgərov Ə.T. Heydər Əliyev və Azərbaycan Respublikasının aqrar kursu. Bakı, "Nur-A", 2004.

43. İsmayılov A.İ. Kadastrın əsasları. Bakı, “Müəllim”, 2008. (ali məktəblər üçün dərslik).
44. İsmayılov N.M. Neftlə çirklənmiş torpaqların və qazma şlamlarının təmizlənməsi. Bakı, “Təhsil NPM”, 2007.
45. Quliyev A.İ. Hüquq ensiklopediyası. Bakı, “Qanun”, 2007.
46. Quliyev R.M. Yerquruluşu. Yerquruluşunun elmi əsasları (I cild). Bakı, “MBM”, 2007. (ali təhsil müəssisələrinin tələbələri üçün dərslik və dərs vəsaitləri).
47. Məmmədov Q.Ş. Azərbaycanda torpaq islahatı: hüquqi və elmi-ekoloji məsələlər. Bakı, “Elm”, 2002.
48. Musayev A.F., Məmmədov H.İ. Yerli özünüidarəetmə (bələdiyyə) orqanlarının vergi sistemi. Bakı, 2008.
49. Şirinov N.Ş. İnsan və relyef. Bakı, “Azər nəşr”, 1991.

ӨЛАВӨЛӨР

TORPAQ İCARƏSİ MÜQAVİLƏSİ

Gəncə şəhəri

Beş avqust iki min səkkizinci il

Bundan sonra "İcarəyəverən" adlanacaq _____
(torpaq mülkiyyətçisi olan vətəndaşın soyadı, adı

atasının adı)

doğulduğu tarix, şəxsiyyətini təsdiq edən sənədin adı, seriyası, nömrəsi,

hansı orqan tərəfindən və hansı

tarixdə verilməsi və ya hüquqi şəxsin adı və qeydiyyat tarixi

Şəxsində bir tərəfdən və bundan sonra "İcarəçi" adlanacaq,

(vətəndaşın soyadı, adı, atasının adı,

doğulduğu tarix, şəxsiyyətini təsdiq edən sənədin adı, seriyası, nömrəsi,

hansı orqan tərəfindən və hansı tarixdə

verilməsi, hüquqi şəxsin adı, yerləşdiyi ünvan, qeydiyyat №-si və tarixi)

şəxsində digər tərəfdən

aşağıdakılar barədə Müqavilə bağladılar:

Müqavilənin predmeti

1.1.İcarəyəverən _____
(torpaq sahəsinin yerləşdiyi yer göstərilir)

yerləşən ümumi sahəsi _____ hektar olan torpaq
sahəsini sonradan _____

(satın almaq hüququ ilə və ya satın almaq hüququ olmadan)

icarəyə verir, İcarəçi isə icarəyə götürür.

1.2. *Torpaq sahəsi İcarəyəverəndən İcarəçiyə keçdikdə və İcarəçidən İcarəyəverənə qaytarıldıqda tərəflər torpağın təsvir aktını tərtib edirlər. Aktda aşağıdakılar göstərilir: torpağın ümumi sahəsi, seçildiyi an torpağın vəziyyəti _____*

1.3. *Torpaq _____ üzrə istifadə olunacaq.
(torpağın təyinatı göstərilir)*

2. İcarəçinin hüquqları və vəzifələri

2.1. *İcarəçinin aşağıdakı hüquqları vardır:*

- *torpaqdan təyinatı üzrə istifadə etmək;*
- *qadağan edilmiş bitkilər istisna olmaqla, kənd təsərrüfatı bitkilərinin əkinləri və istehsal edilmiş məhsul üzərində mülkiyyət hüququnu həyata keçirmək;*
- *torpaq sahəsində geniş yayılmış faydalı qazıntılardan, su ehtiyatlarından öz təsərrüfat ehtiyacları üçün müvafiq qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada istifadə etmək;*
- *torpağın verilməsi şərtlərinə müvafiq surətdə istehsal təyinatlı müvəqqəti yardımçı tikililər və qurğular ucaltmaq;*
- *torpaqdan istifadəyə xitam verildikdə torpaqda öz hesabına aparılmış yaxşılaşdırma işlərinin dəyərini və əldən çıxmış mənfəətin əvəzini qanunvericiliklə müəyyən olunmuş qaydada almaq;*
- *qanunvericilikdə müəyyən olunmuş qaydada torpaq sahəsini və ya onun bir hissəsini başqasının müvəqqəti istifadəsinə və ya icarəsinə (subicarəyə) vermək;*
- *qanunvericilikdə qadağan edilməmiş digər fəaliyyətləri həyata keçirmək.*

2.2. İcarəçinin vəzifəsi:

- torpaqdan təyinatı üzrə, səmərəli və müəyyən edilmiş istifadə rejiminə uyğun istifadə etmək;*
- təbiətqoruyucu istehsal texnologiyaları tətbiq etmək;*
- təsərrüfat fəaliyyətində ərazinin ekoloji vəziyyətinin pisləşməsinə yol verməmək;*
- torpaqlarda qanunla nəzərdə tutulmuş kompleks mühafizə tədbirlərini həyata keçirmək;*

-torpaq sahəsində texniki və abadlaşdırma işlərini qüvvədə olan planlaşdırma-memarlıq, tikinti, sanitariya-gigiyena, yanğından mühafizə və müəyyən edilmiş digər tələblərə (normalara, qaydalara, normativlərə) uyğun olaraq həyata keçirmək;

-torpaq vergisini və icarə haqqını vaxtında ödəmək;

-başqa torpaq mülkiyyətçilərinin, istifadəçilərinin və icarəçilərinin hüquqlarını pozmamaq;

-torpaq sahəsində olan məznləri, təbiət abidələrini, geoloji şəbəkələri-istinad məntəqələrini və yerüstü nişanları, meteoroloji şəbəkələri və vasitələri, habelə meliorasiya və irriqasiya sistemlərini qoruyub saxlamaq;

-icarəçinin digər vəzifələri _____

3. İcarəyəverənin hüquq və vəzifələri:

3.1. İcarəyəverənin aşağıdakı hüquqları vardır:

-bu Müqavilə üzrə hüquq münasibətlərindən irəli gələn tələblər üzrə icarəyə götürülmüş torpaqda qurulmuş əşyalara ipoteka hüququ;

-icarəyə verilmiş torpaq sahələrinin təyinatı üzrə istifadəsinə və icarə müqaviləsinin şərtlərinə əməl edilməsinə nəzarət etmək;

-icarəyə verilmiş torpaq sahələrinin istifadəsi, keyfiyyətinin yaxşılaşdırılması, qorunması və mühafizəsi barədə İcarəçidən məlumatlar almaq;

-icarə müqaviləsinin dəyişdirilməsi, vaxtından əvvəl ləğv edilməsi, dayandırılması və uzadılması barədə təkliflər vermək;

-icarəçinin təqsiri üzündən icarəyə verilmiş torpaqlara vurulmuş zərərin əvəzinin ödənilməsinə tələb etmək;

-icarəyə verilmiş torpaqlarda İcarəçinin razılığı olmadan tikilmiş və quraşdırılmış binaların, qurğuların sökülməsini tələb etmək;

-İcarəyəverənin digər hüquqları _____

3.2. İcarəyəverənin vəzifələri:

-icarəyə verilən torpaq sahəsinin icarə müqaviləsi və torpaq qanunvericiliyi ilə nəzərdə tutulmuş qaydada icarəçiyə təhvil vermək;

-icarəyə verilmiş torpaq sahəsi özəlləşdirilərkən, bu sahənin satın alınmasını ilk növbədə icarəçiyə təklif etmək;

-icarə müqaviləsinin şərtlərinə əməl etmək, müqavilənin müddəti qurtardıqda və ya müqavilə vaxtından əvvəl ləğv edildikdə (müqavilədə başqa hal nəzərdə tutulmamışdırsa) onun razılığı ilə icarəçinin vəsaiti hesabına aparılmış tikinti işlərinin dəyərini ödəmək; İcarəyəverənin başqa vəzifələri _____

4. İcarə haqqı.

4.1. İcarəyə götürülmüş torpaq sahələrinə görə illik icarə haqqının ümumi məbləği _____ manatdır (natura
sözlə göstərilir
formasında da müəyyən edilə bilər).

4.2. İcarə haqqının miqdarı _____ il müddətinə (adətən 1 il müddətinə) müəyyən edilir.

4.3. İcarə haqqı _____ yolu ilə aparılır.
(nağd və ya bank hesabına köçürmə)

4.4. İcarə haqqı hər ay (rüb, il) üçün növbəti ayın (rübün, ilin) _____ gec olmayaraq ödənilir.
(tarix göstərilir)

4.5. İcarəçi icarə haqqının ödənilməsinin gecikdirilən hər günü üçün icarə haqqının _____ faizi məbləğində peniya ödəyir.
sözlə

4.6. İcarəçi üçün müəyyən edilən güzəştlər _____

5. Müqavilənin müddəti.

5.1. Bu müqavilə _____ müddətinə bağlanır və _____
(sözlə) (qeydə alan orqan göstərilir)
qeydə alındığı andan qüvvəyə minir.

5.2. Bu müqavilə o halda qeyri-müəyyən müddətə uzadılır ki, tərəflərdən biri bu barədə sorğu verdikdən sonra qarşı tərəf bundan 3 ay ərzində imtina etməsin.

6. Tərəflərin məsuliyyəti.

6.1. Bu müqavilənin şərtlərinin pozulmasında təqsirli olan tərəf Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyində müəyyən edilmiş qaydada məsuliyyət daşıyır.

7. Mübahisələrin həlli.

7.1. Müqavilənin icrası zamanı yarana biləcək mübahisə və fikir ayrılıqları imkan daxilində tərəflərin razılaşması yolu ilə həll edilir.

7.2. Mübahisələr danışıqlar yolu ilə həll edilməsi mümkün olmadıqda, mübahisə məhkəmədə həll edilir.

8. Yekun müddəalar.

8.1. Bu Müqavilə Azərbaycan dilində _____ nüsxədə tərtib olunmuşdur. Hər bir nüsxənin eyni hüquqi qüvvəsi vardır.

8.2. İcarəyə verilən torpağın planı Müqaviləyə əlavə edilir.

Tərəflərin ünvanı və rekvizitləri

İcarəyəverən

İcarəçi

(vətəndaşın soyadı, adı atasının adı

(vətəndaşın soyadı, adı, atasının adı

və ya hüquqi şəxsin adı)

və ya hüquqi şəxsin adı)

Ünvanı _____

Ünvanı _____

Bank rekvizitləri _____

Bank rekvizitləri _____

Tel.(faks) _____

Tel (faks) _____

İmza

İmza

Möhür yeri

Möhür yeri

Müqavilə _____

(qeydə alan orqanın adı, qeydiyyat aparan şəxsin soyadı, adı, atasının adı, vəzifəsi)

№-ilə qeydə alınıb.

(imza)

(soyadı, inisialları)

(tarix)

Möhür yeri

DAŞINMAZ ƏŞYALARIN ALQI – SATQI MÜQAVİLƏSİ

Gəncə şəhəri

İki sentyabr iki min səkkizinci il
(tarix sözlə)

Biz, Gəncə şəhəri, Gəncə küçəsi ev 38 mən 44-də yaşayan
(fiziki şəxsin ünvanı və ya hüquqi şəxsin olduğu yer)

Bayramov Zakir Qabil oğlu 15.11.1973-cü ildə doğulmuş. ş/v: AZE 117551339

(fiziki şəxsin soyadı, adı, doğulduğu tarix, şəxsiyyətini təsdiq edən sənədin seriyası, nömrəsi)

Gəncə RPS tərəfindən 25 may 2003-cü ildə verilib gələcəkdə

(hansı orqan tərəfindən və hansı tarixdə verilməsi və ya hüquqi şəxsin adı, qeydiyyatı alındığı tarix)

“Satıcı” adlanan tərəf

Gəncə şəhəri H Əliyev prospekti, ev 97-də yaşayan

(fiziki şəxsin ünvanı və hüquqi şəxsin olduğu yer)

Zamanov Eldar Oqtay oğlu, 09.05.1961-ci ildə doğulmuş Ş/V: AZE 02307332 Gəncə

(fiziki şəxsin soyadı, adı, atasının adı, doğulduğu tarix və şəxsiyyətini təsdiq edən sənədin adı, seriyası, nömrəsi,

Nizami RPS tərəfindən 10 may 2005-ci ildə verilib

hansı orqan tərəfindən hansı tarixdə verilməsi və ya hüquqi şəxsin adı, qeydiyyatı alındığı tarix)

gələcəkdə “Alıcı” adlanan digər tərəf, həmin müqaviləni aşağıdakı məzmununda bağladıq:

1. Satıcı Azərbaycan Dövlət Daxili İşlər Nazirliyinin 06.07.2007-ci il tarixli
(arayışın nömrəsi, tarixi və əmlak barədə məlumatlar, əmlakın yerləşdiyi ünvan)

1291 № li arayışına əsasən ümumi sahəsi 600 kv m olan Gəncə şəhəri Cavad xan küçəsi
(daşınmaz əmlakın adı)

385-də yerləşən sahəsini və torpaq sahəsində yerləşən mənzili Alıcının mülkiyyətinə verir.

2. Satılan ev Azərbaycan Respublikası Daxili İşlər Nazirliyinin 17.06.2002-ci il tarixli 15006

(hüquq müəyyənedici sənədi verən orqanın adı, sənədin adı, nömrəsi və verildiyi tarix)

savlı qeydiyyat və rəqəsinə əsasən Satıcıya məxsusdur.

3. Müqavilə bağlananadək torpaq sahəsi (ev) ipoteka ilə yüklü edilməmiş, həbs altında deyil və özgəninkiləşdirilməsinə qadağan qoyulmamışdır.

4. Satıcı torpaq sahəsini və evi Zamanov Eldar Oqtay oğluna 15000 (on beş min manat) manata satdı. Alıcı isə həmin qiymətə aldı.

5. Tərəflər arasında torpaq sahəsinin və evin qiyməti ilə əlaqədar hesablaşma qaydaları: nəqd yolla

Satıcı:

Bayramov Z.Q

Alıcı:

Zamanov E.O

Alıcı torpaq sahəsinin (evin) bu müqavilənin 4 – cü bəndində nəzərdə tutulan qiymətini nəqd şəkildə (bank hesabına köçürmə yolu ilə) Satıcıya tam ödədi, satıcı isə həmin məbləği bütünlüklə qəbul etdi.

6. Satılan torpaq sahəsinə (evə) sahiblik və istifadə hüququ onun barəsində alqı-satqı müqaviləsi notariat qaydasında təsdiq edildiyi andan, sərəncam vermək hüququ isə həmin torpaq sahəsinin (evin) müvafiq qeydiyyatı tarixindən yaranır.

7. Alqı-satqı müqaviləsi təsdiq olunduqdan sonra Satıcı torpaq sahəsinə (evə) aid sənədləri Alıcıya verməyə borcludur.

8. Satıcı Alıcıya üçüncü şəxslərin hüquqlarından azad torpaq sahəsi (evi) verməyi öhdəsinə götürür.

9. Satıcı həmin torpaq sahəsi (evlə) ilə əlaqədar məhkəmə mübahisəsinin olmadığına təminat verir.

10. Müqavilə notariat qaydasında təsdiq edilənədək torpaq vergisi (evin vergisi) telefon, qaz, elektrik enerjisi və digər xidmətlər üzrə yaranmış borcların ödənilməsi Satıcının üzərinə düşür.

11. Satıcı torpaq sahəsinə (evi) yardımçı vasitələrlə birlikdə Alıcının bəyənib, qiymətində razılaşdığı vəziyyətdə müqavilə notariat qaydasında təsdiq olunduğu vaxtdan on gün müddətində onun faktiki sahibliyinə və ifadəsinə verməyi, Alıcı isə daşınmaz əmlakı qəbul etməyi öhdəsinə götürür.

12. Torpaq sahəsinin (evin) təhvil verilməsinin akt tərtib etməklə rəsmiləşdirilməsi mümkünlüyü tərəflərə izah olundu.

13. Satıcı müqavilə notariat qaydasında təsdiq olunduğu tarixdən on beş gün müddətində satdığı evdən qeydiyyatdan çıxmağı öhdəsinə götürür.

14. Alıcının faktiki sahibliyinə və istifadəsinə verilənədək satılmış evin təsadüfən məhv olması və təsadüfən zədələnməsi ilə bağlı məsuliyyət Satıcının üzərinə düşür.

15. Müqavilənin notariat qaydasında təsdiq edilməsi və dövlət qeydiyyatına alınması üzrə xərcləri Alıcı çəkir.

16. Müqavilə imzalandıqdan sonra tərəflərdən biri öz müqavilə öhdəliklərini icra etmədikdə və ya lazımınca icra etmədikdə, o cümlədən icranı gecikdirdikdə o, bununla bağlı digər tərəfə dəbbə pulu ödəməlidir. Dəbbə pulunun miqdarını tərəflər müəyyən edə bilərlər.

17. Bu müqavilə bağlandığı andan qüvvəyə minir və müddəaları tərəflər üçün məcburi olur.

18. Bu müqaviləyə dəyişikliklər və ya əlavələr olunması, yaxud onun ləğv edilməsi tərəflərin yazılı razılığı əsasında, belə razılıq olmadıqda isə məhkəmə qaydasında həyata keçirilir.

19. Tərəflərin bu müqavilə üzrə mübahisələri onların razılığı ilə, razılıq olmadıqda isə məhkəmə qaydasında həll olunur.

20. Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 568, 646-647-ci maddələrinin məzmunu, müqavilənin bütün şərtləri ilə əlaqədar hüquq və vəzifələri, həmçinin müqavilənin doğuracağı hüquqi nəticələr dövlət notariusu tərəfindən Satıcıya və Alıcıya izah edildi.

21. Müqavilənin tərəfləri notariusun iştirakı ilə fəaliyyət qabiliyyətindən məhrum olmadıqlarını, imzaladıqları müqavilənin mahiyyətinin dərk etməyə maneə ola bilən xəstəliklər keçirmədiklərini, habelə bu müqaviləni bağlamaq üçün onlara zorakılıq və hədə təsirlərinin olmadığını bildirdilər.

22. Həmin müqavilə ___ səhifədən, dörd nüsxədən ibarət azərbaycan dilində tərtib edildi, onlardan biri alqı-satqı işi ilə birlikdə notariat kontorunda saxlanılır, biri müvafiq qeydiyyat aparılması üçün təqdim edilir, digər nüsxələri ilə tərəflərə verilir.

Satıcı:
Alıcı:

Bayramov Z.Q
Zamanov E.O

Satıcı
Bu müqavilənin mətni
mənim iradəmə uyğun
tərtib olundu

Alıcı
Bu müqavilənin mətni
mənim iradəmə uyğun
tərtib olundu

Bayramov Zakir Qabil oğlu
*(hüquqi şəxsin adı, fiziki şəxsin
soyadı, adı, atasının adı)*

Zamanov Eldar Oqtay oğlu
*(hüquqi şəxsin adı, fiziki şəxsin
soyadı, adı, atasının adı)*

Ünvanı: Gəncə şəhəri
Gəncə küç. ev 38 mən. 44
Bank rekvizitləri _____
Tel. (faks) _____

Ünvanı: Gəncə şəhəri
H.Əliyev pr. ev 97
Bank rekvizitləri _____
Tel. (faks) _____

Zamanov E.
(imzası, soyadı)

Bayramov Z.
(imzası, soyadı)

02 sentyabr 2008-ci il

Bu müqavilə Gəncə şəh. 10 saylı dövlət notariat kontorunun böyük dövlət notariusu
(notariat kontorunun adı)

Samir Əliyev tərəfindən təsdiq edilib.
(soyadı, adı)

Müqaviləni tərəflər şəxsən özləri mənim iştirakımla imza ediblər.

Tərəflərin şəxsiyyəti müəyyən edilib, onların fəaliyyət qabiliyyəti və özgəninkiləşdirilən
torpaq sahəsinin (evin) Bayramov Zakir Qabil oğluna məxsus
(soyadı, adı və atasının adı)

olması yoxlanılıb.

Reyestrdə 4ə-2 № ilə qeyd edilib.
44 manat dövlət rüsumu 241 saylı qəbzə ödənilib.

Böyük dövlət notariusu _____
imza

Möhür yeri

DƏYİŞDİRMƏ MÜQAVİLƏSİ

Gəncə şəhəri

Beş avqust iki min səkkizinci il
(tarix sözlə)

Nizamnamə əsasında

(nizamnamə, etibarnamə, dövlət qeydiyyatı şəhadətnaməsinin №si)

Fəaliyyət göstərən, bundan sonra "Satıcı" adlanacaq.

*1 hüquqi şəxsin adı, vətəndaşın soyadı, adı, atasının adı, doğulduğu tarix,**Şəxsiyyətini təsdiq edən sənədin adı, seriyası, nömrəsi, hansı orqan tərəfindən**və hansı tarixdə və ya hüquqi şəxsin qeydiyyatına aldığı tarix)*

Bir tərəfdən, _____ əsasında

(nizamnamə, əsasnamə, etibarnamə, dövlət qeydiyyatı şəhadətnaməsinin №si)

fəaliyyət göstərən, bundan sonra "Alıcı" adlanacaq _____

*(vəzifəsi, soyadı, adı, atasının adı, doğulduğu tarix,**Şəxsiyyətini təsdiq edən sənədin adı, seriyası, nömrəsi, hansı orqan tərəfindən**və hansı tarixdə verilməsi və ya hüquqi şəxsin adı, qeydiyyatına aldığı tarix)*

Digər tərəf aşağıdakı məzmununda müqavilə bağladılar:

1. Müqavilənin predmeti.

1.1. "Satıcı" ona məxsus olan 1000kvm torpaq sahəsini bu müqavilənin bəndləri ilə
(tərəf göstərilir) (əşyanın adı göstərilir)

Müəyyən edilmiş şərtlərlə "Alıcının" mülkiyyətinə verir.

1.2. "Alıcı" ona məxsus olan 700kvm torpaq sahəsini bu müqavilənin bəndləri ilə müəyyən edilmiş şərtlərlə "Satıcı"nın mülkiyyətinə verir.1.3. "Satıcıya" məxsus olan torpaq sahəsi üzərində mülkiyyət hüququ Azərbaycan Respublikası
(sənədin adı,
DƏDRX- nin Gəncə şəhər Ərazi İdarəsinin 05.04.2008-ci il tarixli 231 №li arayışı ilə
nömrəsi, tarixi və onu verən orqanın adı)

təsdiq olunur.

1.4. "Alıcının" torpaq sahəsi üzərində mülkiyyət hüququ Azərbaycan Respublikası DƏDRX-nin*(sənədin adı, nömrəsi. Tarixi*Gəncə şəhər Ərazi İdarəsinin 15.06.2008-ci il tarixli 483 №li arayışı*və onu verən orqanın adı)*

1.5. Satıcının verdiyi əşyanın qiyməti 5000 (beş min) manatdır. Alıcının verdiyi əşyanın 3500 (üç min beş yüz) manatdır.

1.6. Dəyişdirilən əşyaların qiymətləri bərabər olmadığı üçün Alıcı qiymət fərqini
(*alıcı və ya satıcı*)

ödəməlidir. Qiymət fərqi Satıcıya _____
(*alıcıya və ya satıcıya bilavasitə əşyanı vermək*
verilir.

_____ *vəzifəsini icra edərkən və ya icra etdikdən sonra*)

2. Tərəflərin hüquq və vəzifələri.

2.1. Satıcı Müqavilənin bəndləri ilə müəyyən edilmiş öhdəlikləri icra etmədikdə və ya lazımınca icra etmədikdə Alıcı müqavilənin icrasından bir tərəfli qaydada imtina edə bilər.

2.2. Alıcı müqavilənin bəndləri ilə müəyyən edilmiş öhdəlikləri icra etmədikdə və ya lazımınca icra etmədikdə Satıcı müqavilənin icrasında birtərəfli qaydada imtina edə bilər.

2.3. Tərəflərin birinin təqsiri ilə o biri tərəfə zərər vurulduqda, zərərçəkən tərəf zərərin əvəzinin ödənilməsini tələb edə bilər.

2.4. Tərəflər dəyişdirilən əşyaları bir-birinə vermək vəzifəsini eyni vaxtda icra edirlər.

2.5. Satıcıya dəyişdirilən əşyaya mülkiyyət hüququ Alıcının həmin əşyanı vermək vəzifəsini icra etdikdən sonra keçir. Alıcıya dəyişdirilən əşyaya mülkiyyət hüququ satıcının həmin əşyanı vermək vəzifəsini icra etdikdən sonra keçir.

Müqavilə imzalandığı andan qüvvəyə minir və müqavilə üzrə öhdəliklər tam icra edilənədək qüvvədədir.

Müqavilə _____ nüsxədə tərtib olunmuşdur.

Müqavilə üzrə mübahisələr qanunvericiliyə uyğun olaraq baxılıb həll edilir.

Tərəflərin ünvanı və rekvizitləri:

Satıcı

(*hüquqi şəxsin adı və ya vətəndaşın*

soyadı, adı, atasının adı)

Ünvanı _____

Tel.(faks) _____

Satıcı _____
(*imza, möhür*)

Alıcı

(*hüquqi şəxsin adı və ya vətəndaşın*

soyadı adı atasının adı)

Ünvanı _____

Tel.(faks) _____

Alıcı _____
(*imza, möhür*)

MÜQAVİLƏ

Azərbaycan Respublikası Gəncə şəhəri

(*müqavilənin bağlandığı yer*)

«26» iyul 2007-ci il

(*tarix*)

Biz, Gəncə şəhəri A.M.Əhmədov küçəsi, ev 101-də yaşayan

(*yaşadığı ünvan*)

Cəfərov Arif Əli oğlu

(*soyadı, adı, atasının adı*)

və Gəncə şəhəri A.M.Əhmədov küçəsi, ev 101-də yaşayan

(*yaşadığı ünvan*)

Cəfərov Yusif Arif oğlu

(*soyadı, adı və atasının adı*)

həmin müqaviləni aşağıdakı kimi bağladım:

1. Mən, Cəfərov Arif Əli oğlu Azərbaycan Respublikası Gəncə şəhəri DTİ və

(*soyadı adı, atasının adı*) (*hüquq müəyyənədi sənədin adı,*

MHOİ-nin 15.12.2004-cü il tarixli 21214 sayılı qeydiyyat vəsiqəsinə

(*nömrəsi və verildiyi tarix*)

əsasən OƏDRX-nin Gəncə şəhər Ərazi İdarəsinin 18.07.2007-ci il tarixli

1815 sayılı arayışına Əsasən mənə məxsus olan Gəncə şəhəri

(*yerləşdiyi ünvan*)

A.M.Əhmədov küçəsi 101 saylı ünvanda 500 kv. m. torpaq sahəsini və torpaq sahəsində

yerləşən yaşayış sahəsi 41.7 kv.m. olan 2 otaqdan ibarət yaşayış evimi Cəfərov Yusif Arif

oğluna bağışladım.

(*soyadı, adı, atasının adı*)

2. Tərəflər bağışlanan evi 10000 (on min) (rəqəmlə və sözlə) manata qiymətləndirilir.

3. Bağışlanan torpaq sahəsi (ev) girov qoyulmamış və həbs altında deyil. Onun barəsində məhkəmə mübahisəsi yoxdur.

4. Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinin 666-674-cü maddələrinin məzmunu tərəflərə izah edildi.

5. Müqavilənin təsdiqi və rəsmiləşdirilməsi üzrə xərclər Cəfərov Y.A. (tərəfindən ödənilir. (*soyadı və insialları*)

6. Müqavilə iki nüsxədən ibarət tərtib edilib. Onların biri notariat kontorunda saxlanılır, ikincisi bağışlanana verilir.

imza:

imza:

«26» iyul 2007-ci il.

Bu müqavilə mənim tərəfimdən Gəncə şəhər 10 saylı dövlət notariat

(*notariat kontorunun adı*)

kontorunun böyük dövlət notariusu E.S.Əliyev tərəfindən təsdiq edilib.

(*soyadı və insialları*)

Müqaviləni tərəflər şəxsən özləri mənim iştirakımla imza ediblər.

Tərəflərin şəxsiyyəti müəyyən edilib, onların fəaliyyəti yoxlanılıb.

Reyestrdə № 25-lə qeyd olunub 6,6 manat dövlət rüsumu alınmış.

Dövlət notariusu _____

(*imza*)

Əlavə 5.

Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin
2000-cü il 23 avqust tarixli 148 nömrəli qərarı
ilə təsdiq edilmişdir
2 nömrəli forma

Qanun üzrə vərəsəlik hüququ haqqında şəhadətnamə
Vəsiyyətnamə üzrə vərəsəlik hüququ haqqında
ŞƏHADƏTNAMƏ

Azərbaycan Respublikası Gəncə şəhəri (rayonu) Altı avqust
(gün, ay)

İki min yeddinci il

(İl sözlərlə)

Mən, Gəncə ş., 10-cu dövlət notariat kontorunun
(notariat kontorunun adı)

dövlət notariusu Rizvan Əliyev
(soyadı və insialları)

Gəncə şəhəri 10-cu DNK-nın
(vəsiyyətnaməni təsdiq etmiş notariat kontorunun adı)

Tərəfindən «19» yanvar 1995-ci ildə təsdiq edilən və reyestrdə 2V-1-96№-ilə qeyd olunan vəsiyyətnaməyə əsasən «22» dekabr 2006-cı ildə vəfat etmiş Quliyev Tofiq Abuzər oğlunun

(Vəsiyyətdənin soyadı və atasının adı)

vəsiyyətnamədə göstərilən əmlakın vərəsəsi Gəncə şəhəri Yeni Gəncə
(vərəsələrin yaşadığı ünvan,

qəsəbəsi, 2-ci mikrorayon, ev 45, mən 25-də yaşayan

onların miras qoyanla qohumluq münasibəti,

nəvəsi Quliyev İsmayıl Emin oğlu.
(soyadları adları və atalarının adları)

Şəhadətnamə verilən miras əmlak Azərbaycan Respublikası Daxili İşlər Nazirliyinin Gəncə şəhər ərazi İdarəsinin 25.06.2007-ci il tarixli 4592 sayılı qeydiyyat vəsiqəsinə
əsasən

Ümumi sahəsi 750kv.m olan torpaq sahəsindən və yaşayış sahəsi 25kv.m-1 otaqlı Gəncə şəhəri Zarrabi küçəsi 251 N»-li evdən ibarətdir.

Reyestrdə 2V-1-43 № ilə qeyd edilib.

2 manat 20 qəpik dövlət rüsumu alınmışdır.

Vərəsəlik işinin nömrəsi V-Q-349

Böyük dövlət notariusu

Möhür yeri.

Əlavə 6.

Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin
2000-ci il 23 avqust tarixli 148 nömrəli qərarı
ilə təsdiq edilmişdir.

2 nömrəli forma

Qanun üzrə vərəsələrə verilən
vərəsəlik hüququ haqqında
şəhadətnamə

Qanun üzrə vərəsəlik hüququ haqqında

ŞƏHADƏTNAMƏ

Azərbaycan Respublikası Gəncə şəhəri (rayonu) Altı avqust İki min yeddinci il

(gün , ay) II sözlə

Mən, Gəncə şəhəri 5-ci dövlət notariat kontorunun dövlət notariusu
(notariat kontorunun adı)

Şamil Əliyev Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 1159-cu
maddəsinə əsasən təsdiq edirəm ki, 30 aprel 2000-ci ildə vəfat
etmiş Əliyeva Rəfiqə Dəmir qızının vərəsələri bunlardır:

(soyadı, adı, atasının adı)

Gəncə şəhəri Nizami küçəsi ev 270-də yaşayan

Əliyev Elman Mehdi oğlu

(mirasqoyanla qohumluq münasibəti, qaydaları, adları, atalarının adları)

və Əliyev Mehman Mehdi oğlu və onların hər biri miras əmlakdan
bərabər hissələrdə irs olmalıdır.

Şəhadətnamə verilən miras əmlak DƏDRX Gəncə şəhəri ərazi

(şəhadətnamənin verildiyi əmlak göstərilir)

idarəsinin 15.06.2007-ci il tarixli MH 0019712 seriyalı çıxarışına və
Azərbaycan Respublikası DƏDRX Gəncə şəhər Ərazi İdarəsinin 18.06.2007-ci il
tarixli 525 sayılı arayışına əsasən 400 kv.m torpaq sahəsindən ibarətdir.
Reyestrdə 6 V-1- Ne-ilə qeyd edilib.

2 manat 20 qəpik dövlət rüsumu alınıb.

Vərəsəlik işinin nömrəsi V-256

Böyük dövlət notariusu Ş.Əliyev

Möhür yeri.

VƏSIYYƏTNAMƏ

Gəncə şəhəri Altı avqust iki min yeddinci il
(*tərtib edildiyi yer*) (*tarix*)
Mən, Gəncə şəhəri Kəpəz rayonu, Nizami küçəsi, ev 5-də yaşayan
(*yaşayan ünvan*)

Mehdiyev Tofiq Salman oğlu həmin vəsiyyətnamə ilə aşağıdakılar
(*soyadı, adı, və atasının adı*)

barədə sərəncam verirəm:

1. Mənə məxsus olan 5 hektar torpaq sahəsinin
(*əmlak göstərilir*)

Mehdiyeva Mədinə Tofiq qızına vəsiyyət edirəm.
(*təyin edilən vərəsinin soyadı, adı, atasının adı*)

Bundan əlavə aşağıdakılar barəsində sərəncam verirəm:

2. Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 1166-1178-ci, 1193-cü maddələrinin məzmunu notarius tərəfindən mənə izah edildi.

3. Vəsiyyətnamə iki nüsxədən ibarət tərtib edilib. Onların biri notariat kontorunda saxlanılır, ikincisi Vəsiyyətdənə verilir.

imza Mehdiyev T.S.
soyadı və insialları

Şahidlər.

Gəncə şəhəri Nizami rayonu, F. Bayramov küçəsi ev 45-də yaşayan Kərimov Eldar Müslüm oğlu (ş/v: AZE 13671626 Gəncə, Nizami RPŞ tərəfindən 22.08. 2003-cü ildə verilib).

İmza Kərimov E.M.

Gəncə şəhəri, Nizami rayonu, F.Bayramov küçəsi, ev 99-da yaşayan Musayev Adil Cabbar oğlu (ş/v: AZE 14164797 Gəncə, Nizami RPŞ tərəfindən 11.05.2005-ci ildə verilib).

İmza Musayev A.C.

DAİMI RENTA MÜQAVİLƏSİ

Gəncə şəhəri
(yaşayış məntəqəsi)

Beş avqust iki min səkkizinci il
tarix sözlə

Gəncə şəhəri, Gəncə küçəsi ev 38, mənzil 42-də yaşayan

Fiziki şəxsin ünvanı

Əzimov Vüqar Telman oğlu, 10.05.1970-ci ildə doğulmuş, ş/v: AZE 01725348

(soyadı, adı, atasının adı, şəxsiyyətini təsdiq edən sənədin adı, seriyası, Gəncə RPŞ tərəfindən 17.06.2004-cü ildə verilib bundan sonra "Rentaalan nömrəsi, hansı orqan tərəfindən hansı tarixdə verilməsi haqqında məlumat adlanacaq tərəf və

Gəncə şəhəri, Gəncəvi küçəsi ev 95-də yaşayan

(fiziki şəxsin ünvanı)

Abdullayev Ruslan Sabir oğlu, 21.02.1982-ci ildə doğulmuş, ş/v: AZE

(soyadı, adı, atasının adı, şəxsiyyətini təsdiq edən sənədin adı, seriyası, nömrəsi, hansı orqan tərəfindən, hansı

028516902 Gəncə RPŞ tərəfindən 20.12.2005-ci ildə verilib. Bundan sonra

tarixdə verilməsi haqqında məlumat

"Rentaödəyicisi" adlanacaq tərəf öz aralarında aşağıdakı məzmununda müqavilə bağladılar.

1. Renta alan 2 hektar torpaq sahəsini renta ödəyicisinin mülkiyyətinə verir,

(əmlakın adı göstərilir)

renta ödəyicisi isə pul məbləği şəklində Alınmış əmlakın müqabilində müddətsiz (daimi) vaxtaşırı olaraq hər rübdə bir dəfə müəyyən renta ödəməyi öhdəsinə götürür.

2. Müqavilənin 1-ci bəndində göstərilən əmlak üzərində "Rentaalanın" mülkiyyət hüququ Azərbaycan Respublikasının Daxili İşlər Nazirliyinin Gəncə Şəhər Ərazi İdarəsinin

(hüquq müəyyənedici sənədin adı, onu verən orqan, verilmə tarixi və nömrəsi)

22.04.2007-ci il tarixli 1086 sayılı Qeydiyyat vəsiqəsi ilə təsdiq olunur.

3. Özgəninkiləşdirilən əmlak Renta ödəyicisinə bu Müqavilə notariat qaydasında təsdiq edilən gündən sonrakı gün verilir.

4. Renta ödəyicisinin bu Müqavilə üzrə mülkiyyət hüququ torpaq sahəsi ona verilən andan yaranır.

5. Özgəninkiləşdirilən əmlakın qiyməti 50000(əlli min) manat təşkil edir.

6. Daimi renta pulla ödənilir. Renta ödəyicisi hər təqvim rübünün sonuncu iş günündə 1000 (min) manat məbləğində pulu _____

(nəqd yolla; bankdakı hesaba köçürmə yolu ilə)

Rentaalana verir.

7. Renta ödəyicisi renta ödənilməsi üzrə öz öhdəliklərinin icrasını təmin etmək üçün məsuliyyət riskini sığorta etdirir.

(əmlakını girov qoyur, beh verir; zəminliklə təmin edir; məsuliyyət riskini

sığorta etdirir, bu barədə bağlanmış müqavilələrin №-si və tarixi göstərilir)

8. Renta ödənişinin gecikdirildiyi hər günə görə Renta ödəyicisi Renta alana 2(iki) faiz məbləğində peniya ödəyir.
9. Ödənilən rentanın məbləği minimum əmək haqqı miqdarının artırılmasına proporsional surətdə artırılır.
10. Rentaödəyicisi renta ödənilməsini təmin etmədikdə Rentaalanın renta müqaviləsini ləğv etmək və müqavilənin ləğvi nəticəsində dəyən zərərin əvəzinin ödənilməsini tələb etmək ixtiyarı vardır.
11. Rentaödəyicisinin onu satın almaq hüququ vardır.
12. Bu müqavilə bağlanandanak bu müqavilənin 1-ci bəndində göstərilən əmlak heç kimə satılmayıb, girov (ipoteka) qoyulmayıb, həbs altında deyil və özgəninkiləşdirilməsinə qadağa qoyulmayıb.
13. Müqavilənin notariat qaydasında təsdiq edilməsi və dövlət qeydiyyatına alınması üzrə xərcləri Rentaödəyicisi çəkir.
14. Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 864,866,871-876-cı maddələrinin məzmunu, müqavilənin bütün şərtləri ilə əlaqədar tərəflərin hüquq və vəzifələri, həmçinin müqavilənin doğuracağı hüquqi nəticələr dövlət notariusu tərəfindən Rentaalana və Rentaödəyicisinə izah edildi.
15. Müqavilənin tərəfləri notariusun iştirakı ilə fəaliyyət qabiliyyətindən məhrum olmadıqlarını, imzaladıqları müqavilənin mahiyyətini dərk etmədə maneə ola bilən xəstəliklər keçirmədiklərini, habelə bu müqaviləni bağlamaq üçün onlara zorakılıq, hədə təsirlərinin olmadığını bildirdilər.
16. Müqavilə notarius tərəfindən tərəflərə ucadan oxundu.
17. Bu müqavilə 3 səhifədən, dörd nüsxədən ibarət olmaqla Azərbaycan dilində tərtib edildi: onlardan biri notariat kontorunda saxlanılır, biri müvafiq qeydiyyat aparılması üçün təqdim edilir, digər nüsxələri isə tərəflərə verilir.

Rentaverən:

Əzimov Vüqar Telman oğlu
*(hüquqi şəxsin adı, vətəndaşın
soyadı və atasının adı)*

Ünvanı: Gəncə şəhəri
Gəncə küç., ev 98, mən. 42
Bank rekvizitləri _____
Tel.(faks) _____

Bu müqavilənin mətni mənim
iradəmə uyğun tərtib olunub

Rentaalan:

Abdullayev Ruslan Sabir oğlu
*(hüquqi şəxsin adı, vətəndaşın
soyadı, adı, atasının adı)*

Ünvanı: Gəncə şəhəri,
Gəncəvi küç. Ev 95
Bank rekvizitləri _____
Tel.(faks) _____

Bu müqavilənin mətni mənim
iradəmə uyğun tərtib olunub

Əzimov
(*imza, soyadı*)

Abdullayev
(*imza, soyadı*)

05 avqust 2007-ci il

Bu müqavilə Gəncə şəhəri 15 saylı dövlət notariat kontorunun böyük dövlət notariusu
(*notariat kontorunun adı*)

Eldar Namazov tərəfindən təsdiq edildi.
(*adi, soyadı*)

Müqaviləni tərəflər şəxsən özləri mənim iştirakımla imza ediblər.

Tərəflərin şəxsiyyəti müəyyən edilib, onların fəaliyyət qabiliyyəti və özgəninkiləşdirilən torpaq sahəsinin Əzimov Vüqar Telman oğluna məxsus
(*soyadı, adı, atasının adı*)

olması yoxlanılıb.

Reyestrdə 5 № ilə qeydə alınıb. _____ manat dövlət rüsumu 372 sayılı qəbzə ödənilib.

Böyük dövlət notariusu _____
imza

Möhür yeri.

**“Yerquruluşu” dərslinin birinci və ikinci cildlərində
istifadə edilmiş bəzi terminlərin izahlı lüğəti**

(mənbə: Quliyev A.İ. Hüquq ensiklopediyası. Bakı, “Qanun”, 2007)

- **Azərbaycan Respublikasının inzibati-ərazi quruluşu** - Azərbaycan Respublikası ərazisinin ayrı-ayrı hissələrə (rayonlara, şəhərlərə, şəhərdə rayonlara) bölgüsü. Azərbaycan Respublikasında i.ə.q.-nın məqsədi bütün dövlət mexanizminin, xüsusilə yerli hakimiyyət orqanları sisteminin (yerli idarəçiliyin) daha səmərəli təşkili və fəaliyyət göstərməsidir. İ.ə.q. təbii-tarixi və sosial-iqtisadi şərait (təbii ehtiyatlar, təsərrüfatın xarakteri və inkişaf səviyyəsi, əhalinin sayı, sıxlığı və i.a.), milli xüsusiyyətlər (əhalinin milli-etnik tərkibi, məişət adət-ənənələri) və i.a. nəzərə alınmaqla müəyyən edilir.

- **Bazar qiyməti** - malın (işin, xidmətin) tələblə təklifin qarşılıqlı təsiri nəticəsində təşəkkül tapan qiyməti. AR Vergi Məcəlləsinin 14.2-ci maddəsinə uyğun olaraq qanunvericilikdə başqa hallar nəzərdə tutulmamışdırsa, vergitutma məqsədləri üçün malların (işlərin, xidmətlərin) qiyməti tərəflərin əməliyyatda (əqddə) təsbit etdikləri qiymət qəbul edilir. Əks hal sübuta yetirilmirsə, bu qiymət bazar qiyməti kimi qəbul edilir. Vergilər bazar qiyməti nəzərə alınmaqla hesablanır. B.q. mal (iş, xidmət) satılan anadək, lakin malın (işin, xidmətin) təqdim edildiyi andan 30 gün keçənədək (əvvəl və ya sonra) ən yaxın tarixdə eyni (analoji) mal (İş, xidmət) üçün müvafiq əməliyyatlar zamanı təşəkkül tapan qiymətlərə əsasən müəyyən edilir. Bu zaman qiymətli kağızın b.q. həmin qiymətli kağızın təqdim edildiyi andan əvvəlki ən yaxın tarixdə həmin emitentin eyni qiymətli kağızları üçün fond birjasının katirovkasına əsasən müəyyənləşdirilir, bu şərtlə ki, katirovkalar müəyyən edilmiş qaydaya uyğun elan edilsin.

- **Bazis qiyməti** (*ing. basisprice cost*) - 1) beynəlxalq ticarətin indeksinin müəyyən edilməsi zamanı (həm bütün, həm də müəyyən qrup mallar üzrə) əsas qismində qəbul edilən qiymət; 2) xarici ticarət

qiymətlərinin müəyyən edilməsi zamanı məmulatın (müəyyən parametrlərə uyğun olaraq) nümunə kimi qəbul edilən qiyməti.

- **Beyt ul-mal** (ər. "mal evi", xəzinə) - 1) Xilafət dövründə dövlət xəzinəsi. Xəlifə Ömər B.m.-ı başlıca dövlət maliyyə idarəsi kimi təsis etmişdi. Əməvilər sülaləsinin hakimiyyəti dövründə (661-750) əsaslı şəkildə təkmilləşdirilmiş b.-m. Dəməşq şəhərində yerləşirdi. B.m.-in gəlirini vergilər, müharibədə əldə edilmiş qənimətlərin böyük hissəsi, vərəsəsi olmayan şəxslərin əmlak və i.a. təşkil edirdi. B.m.-in əmlakları hüquqi baxımdan iki sahəyə ayrıldığına görə sədəqə (dövlətin ictimai yardım fondu) və xərac (dövlət gəlirlərini özündə cəmləşdirən fond) şöbələri mövcud idi. Abbasilər sülaləsi dövründə (762-1258) və Osmanlı imperiyasının hakimiyyəti illərində də b.m. dövlətin mühüm maliyyə idarəsi kimi fəaliyyət göstərmişdir; 2) orta əsrlərdə müsəlman dünyasında ianə üçün toplanan pulların və qiymətli malların saxlandığı yer.

- **Bəhrə** - orta əsrlərdə Yaxın Şərq ölkələrində, o cümlədən Azərbaycanda torpaq və sudan istifadə edən kəndlilərdən məhsulla (buğda, arpa, düyü və i.a.) alınan feodal rentası. B. ayrı-ayrı dövrlərdə müxtəlif həcmdə (məhsulun təxminən 1/10 -1/4-i qədər) toplanmışdır. XIII-XIV yüzilliklərdə sahibkar torpaqlarının artması ilə əlaqədar b. geniş yayılmışdır. B. Azərbaycanda malcəhət, dəhyek, caharyek və i.a. adları ilə yayılmışdır. Xanlıqlar dövründə əsas vergilərdən olan b. kəndliləri talamaq vasitələrindən birinə çevrilmişdi.

- **Bələdiyyə mülkiyyəti** - yerli maliyyə, dövlət mülkiyyətində olan və bələdiyyələrin istifadəsinə verilmiş bələdiyyə əhalisinin tələbatının ödənilməsinə xidmət edən bütün növdən olan daşınar və daşınmaz əmlak. "Bələdiyyələrin statusu haqqında" qanunun 33-cü maddəsinə uyğun olaraq bələdiyyə mülkiyyətinin tərkibinə yerli vergilər və ödənişlər hesabına formalaşan yerli büdcənin vəsaiti, bələdiyyənin büdcədən kənar fondları, bələdiyyə əmlakı, habelə

bələdiyyə torpaqları, bələdiyyə müəssisələri və təşkilatları, bələdiyyə mənzil fondları və qeyri-yaşayış binaları, dövlət mülkiyyətində və xüsusi mülkiyyətdə olmayan yollar, bələdiyyə, təhsil, səhiyyə, mədəniyyət və idman müəssisələri, digər daşınar və daşınmaz əmlak daxildir. Bələdiyyələr bələdiyyə mülkiyyətini idarə edirlər. Dövlət bələdiyyə mülkiyyətini müdafiə edir, subsidiyalar, kreditlər, qrantlar vermək yolu ilə onun artmasına imkan yaradır.

- **Birgə mülkiyyət** - mülkiyyətçilərdən hər birinin payı məlum olmayan kollektiv mülkiyyətin bir növü. B.m. hüququ əmlaka eyni zamanda sahiblik, ondan istifadə və onun üzərində sərəncam vermək sahəsində kollektivin (şəxslər qrupunun) qanunla qorunan hüquqlarının məcmusudur. AR MM-in 222-ci maddəsinə uyğun olaraq birgə mülkiyyətin əmələ gəlməsi üçün əsas olmuş ümumiliyin iştirakçıları birgə mülkiyyətin mülkiyyətçilərindədir. Əgər birgə mülkiyyətin mülkiyyətçiləri arasındakı razılışmada ayrı qayda nəzərdə tutulmayıbsa, onlar ümumi əmlaka birgə sahiblik edir və ondan birgə istifadə edirlər. Ümumi əşyanın bölünməsi və ondan pay ayrılması əsasları və qaydası AR MM-in 220-ci maddəsinin müddəalarına əsasən müəyyənləşdirilir.

- **Brutto-icarə** - icarə haqqında saziş. Bu sazişə görə icarəçi öz mülkiyyətinə göstərilən xidmət üçün bütün cari xərcləri ödəyir.

- **Daimi renta** - renta müqaviləsinin növlərindən biri. Bu müqaviləyə görə renta müddətsiz ödənilir. Vətəndaşlar və qeyri kommərsiya təşkilatları (əgər bu, qanuna zidd olmazsa və həmin təşkilatların fəaliyyət məqsədlərinə uyğun olarsa) d.r.- əldə edənlər qismində çıxış edə bilərlər. D.r.-nın ödəyicisi onu satın almaq yolu ilə renta ödəməkdən imtina etməyə haqlıdır. AR MM-in 874-cü maddəsinə uyğun olaraq daimi renta alan aşağıdakı hallarda ödəyicinin rentanı satın almasını tələb edə bilər. 1) daimi renta müqaviləsində ayrı müddət nəzərdə tutulmayıbsa, renta ödəyicisi onun ödənilməsini bir ildən çox gecikdirdikdə; 2) renta ödəyicisi renta

ödənişini təmin etmək öhdəliklərini pozduqda; 3) onun rentanı müqavilə ilə müəyyənləşdirilmiş miqdarda və ya müddətlərdə ödəməyəcəyinə aşkar dəlalət edən hallar yarandıqda; 4) renta ödənilməsi üçün verilmiş daşınmaz əmlak ümumi mülkiyyətə daxil olduqda və ya bir neçə şəxs arasında bölüşdürüldükdə; 5) müqavilədə nəzərdə tutulmuş digər hallarda.

- **Daimi rentaaalan** - mülki qanunvericiliyə uyğun olaraq fiziki şəxs, habelə qeyri-kommersiya təşkilatı. Fiziki şəxslər və ya qeyri-kommersiya təşkilatları daimi rentanı bunun qanuna zidd olmadığı və öz fəaliyyət məqsədlərinə uyğun olduğu hallarda alırlar. AR MM-in 871.2-ci maddəsinə uyğun olaraq daimi renta müqaviləsi üzrə rentaaalanın hüquqları Mülki Məcəllənin 871.1-ci maddəsində göstərilmiş şəxslərə tələbin güzəşti yolu ilə verilə bilər və vərəsəlik üzrə və ya hüquqi şəxslər yenidən təşkil olunduqda hüquqvarisliyi qaydasında keçə bilər, bu şərtlə ki, müqavilədə ayrı qayda nəzərdə tutulmasın.

- **Daşınar əmlak** - torpaqla əlaqədar olmayan, ona təhkim olunmayan, daşınmaz əmlakın əksi olan əmlak. Özü hərəkət edə bilən əşyalar (heyvanlar) d.ə.-a aid edilir. Pullar, məcburi tələb hüquqları, qiymətli kağızlar, borc şəhadətnamələri, icra vərəqələri d.ə. hesab olunurlar.

- **Daşınmaz əmlak** - torpaq sahələri, onun üzərində yerləşən binalar, sair tikililər və obyektlər. Azərbaycan hüququna uyğun olaraq bütün əşyalar daşınar və daşınmaz əşyalara bölünürlər. Torpaq, yeraltı sərvətlər, sular, meşələr və i.a. bu kimi obyektlər üçün müəyyən edilən xüsusi rejim onların iqtisadi təyinatından irəli gəlir. Müasir dövlətlərdə daşınmaz əmlaka (xüsusilə də torpağa) mühüm əhəmiyyət verilir.

- **Daşınmaz əmlakla birləşmiş daşınar əmlak** - funksional olaraq daşınmaz əmlakla əlaqədar olan və onunla birlikdə icarəyə verilən daşınar əmlak (kənd təsərrüfatı, tikinti maşınları, nəqliyyat vasitələri və i.a.).

- **Depozit** (*lat. depositum – saxlanca verilmiş əşya*) - saxlanmaq üçün kredit müəssisəsində (banklarda, əmanət kassaları yerləşdirilən pul vəsaitləri və ya qiymətli (səhmlər, istiqrazlar) kağızlar; kreditora verilməsi üçün borclu tərəfindən məhkəməyə ödənilən pul məbləği (və ya qiymətli kağız).

- **Dəfinə** - torpağa basdırılmış və ya sair üsullarla gizlədilmiş pul və ya qiymətli əşyalar. AR MM-in 187-ci maddəsinə uyğun olaraq dəfinənin mülkiyyətçisini müəyyənləşdirmək mümkün olmadıqda, dəfinənin gizlədildiyi əmlakın (torpaq sahəsinin, tikilinin və s.) mənsub olduğu şəxslə dəfinəni aşkar etmiş şəxsin mülkiyyətinə, həm də əgər onların razılaşması ilə ayrı qayda müəyyənləşdirilməyibsə, bərabər paylar şəklində daxil olur. D. onun gizlədildiyi torpaq sahəsinin və ya digər əmlakın mülkiyyətçisinin razılığı olmadan qazıntı apararı və ya sərvət axtaran şəxs tərəfindən aşkar edildikdə, həmin torpaq sahəsinin və ya digər əmlakın mülkiyyətçisinə verilməlidir. Aşkar edilən d. tarix və ya mədəniyyət abidələrinə aid, elmi dəyərli əmlak olduqda dövlət mülkiyyətinə verilməlidir. Bu zaman d.-nin gizlədildiyi torpaq sahəsinin və ya digər əmlakın mülkiyyətçisi və d.-ni aşkar etmiş şəxs birlikdə d.-nin dəyərinin 50 faizi miqdarında bəxşiş almaq hüququna malikdirlər.

- **Dolayı vergilər** - vergiödəyəninin gəlirləri ilə müəyyən edilən birbaşa vergilərdən fərqli olaraq qiymətə və ya tarifə əlavə növündə müəyyən edilən, əmtəə və xidmətlər üçün tutulan vergilər. Mal istehsal edən və ya xidmətlər göstərən müəssisənin mülkiyyətçisi öz əmtəələrini onlara edilən əlavələri nəzərə almaqla qiymət (tarif) üzrə satır və öz gəlirindən dövlətə müvafiq vergi məbləği keçirir. Yəni mahiyyət etibarilə mülkiyyətçi d.v.-in toplayıcısı, alıcı isə vergi ödəyicisi qismində çıxış edir.

- **Dövlət əmlakının alıcıları** - dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi zamanı alıcılar qismində aşağıdakılar çıxış edirlər: 1) Azərbaycan

Respublikasının vətəndaşları, əcnəbilər və vətəndaşlığı olmayan şəxslər; 2) "Dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi haqqında" Azərbaycan Respublikası qanununun (2000-ci il mayın 16-da qəbul edilmişdir) 9.2-ci maddəsində göstərilənlərdən başqa Azərbaycan Respublikasında dövlət qeydiyyatına alınmış bütün hüquqi şəxslər; 3) xarici hüquqi şəxslər. Dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi zamanı aşağıdakılar alıcı qismində çıxış edə bilməzlər: 1) səhmlərin və ya nizamnamə fondundakı payın 20 faizdən çoxu dövlət mülkiyyətində olan hüquqi şəxslər; 2) icra hakimiyyəti orqanları; 3) bələdiyyə orqanları. Yerli investorların dövlət əmlakının özəlləşdirilməsinin bütün forma və üsullarında məhdudiyyətsiz iştirak etmək hüququ vardır.

- **Dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi** - Azərbaycan Respublikasının "Dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi haqqında" qanununa (2000-ci il mayın 16-da qəbul edilmişdir) uyğun olaraq dövlət əmlakının müəyyən edilmiş qaydalara müvafiq şəkildə alıcıların mülkiyyətinə verilməsi.

- **Dövlət mexanizmi** - dövlət hakimiyyətini həyata keçirmək vasitələri olan dövlət orqanları və təsisatları sistemi.

- **Dövlət mülkiyyəti** - dövlətə məxsus mülkiyyət, dövlətdə mülkiyyətin aparıcı forması; dövlətin müstəsna mülkiyyətindədir. Azərbaycan Respublikasının mülkiyyəti Azərbaycan xalqına məxsusdur. Naxçıvan Muxtar Respublikasının dövlət mülkiyyəti Azərbaycan Respublikasının dövlət mülkiyyətinə daxildir. Respublika ərazisi hüdudlarında, torpaq, yerin təkli, daxili sular və ərazi suları, qitə şelfi, bitkilər və heyvanlar aləmi, hava hövzəsi Azərbaycan Respublikasının müstəsna mülkiyyətidir. Azərbaycan Respublikasının dövlət maliyyə ehtiyatları hesabına yaradılmış və başqa dövlətlərin ərazisində yerləşən müəssisələr və ya onların hissələri də Azərbaycan Respublikasının dövlət mülkiyyətidir.

- **Əqd** - mülki hüquq elminə görə mülki hüquq münasibətlərinin əmələ gəlməsinə, dəyişməsinə və xitam

olunmasına yönələn birtərəfli, ikitərəfli və ya çoxtərəfli iradənin ifadəsi.

- **Əmlak** - aşağıdakıları ifadə etmək üçün işlədilən termin: 1) müəyyən şəxsin sahibliyində olan əşyaların və maddi sərvətlərin məcmusu (bu mənada "əmlak" terminindən qanunvericilikdə daha çox istifadə olunur); 2) başqa şəxsdən əldə edilən əşyaların və əmlak hüquqlarının məcmusu; 3) sahibinin əmlak vəziyyətini səciyyələndirən əşyaların, əmlak hüquq və vəzifələrinin məcmusu.

- **Əmlak vergisi** - daşınar və daşınmaz əmlaka qoyulan birbaşa vergi növü. "Əmlak vergisi" anlayışı hələ qədim yunanlara və romalılara məlum olmuşdur. Burjua münasibətlərinin təşəkkülü və inkişafı ilə əlaqədar olaraq əmlak vergisini gəlir vergisi əvəz etmişdir. Əmlak vergisi müstəqil vergi növü kimi ABŞ-da, Böyük Britaniyada, Kanadada, Almaniyada və bir sıra ölkələrdə indi də mövcuddur.

- **Əşya** - hüquqda xarici (maddi) aləmin təbiətdə təbii vəziyyətdə olan, yaxud insan tərəfindən yaradılan predmeti. Ə. əmlak hüquq münasibətlərinin əsasıdır. Mülki hüquqda pullar və qiymətli kağızlar da ə. hesab olunur. Müxtəlif əsaslara görə ə. aşağıdakı kateqoriyalara bölünür: 1) cinsi əlamətləri ilə fərdi - müəyyən əlamətlərinə görə müəyyən edilən əşyalar; 2) bölünən və bölünməz əşyalar; 3) istehlak olunan və olunmayan əşyalar.

- **Əşya hüququ** - 1) obyektə əşya olan subyektiv mülki hüquq. Ə.h.-na malik olan şəxs bu hüququ sərbəst surətdə, digər (borclu) şəxslərin yardımına ehtiyac duymadan həyata keçirir. Mülkiyyətçi ə.-ya sahiblik, ondan istifadə və onun üzərində sərəncamvermək hüququnu qanunla müəyyən edilmiş həddə öz mülahizəsinə görə realizə edir; 2) mülki hüququn əsas institutlarından biri; subyektiv mülkiyyət hüququnu və sair subyektiv əşya hüquqlarını tənzimləyən normaların məcmusu.

- **Əvəzli əqdlər** - mülki hüquq elmində əqdlər; bağlanmış belə əqdlərə uyğun olaraq tərəflərdən birinin müəyyən hərəkətləri yerinə yetirmək vəzifəsi digər tərəfin maddi və ya digər neməti verməklə əlaqədar qarşılıqlı vəzifəsinin yaranmasına uyğun olur. Əqdlərin əvəzli olması onların təbiəti və ya tərəflərin sazişi ilə müəyyən oluna bilər. Əvəzli əqdlər, bir qayda olaraq, əmlakın mülkiyyətə müvəqqəti

istifadəyə verilməsilə bağlı olur.

- **Hədiyyənin restitusiyası** - bağışlama müqaviləsindən irəli gələn hüquq. AR MM-in 671-ci maddəsinə uyğun olaraq hədiyyəverən hədiyyəalanın ondan qabaq ölməsi halı üçün bağışlanmış əşyanın restitusiyası hüququnu özündə saxlayır. Torpaq sahələri və ya onlara əşya hüquqları bağışlanarkən bu cür restitusiya hüququ daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qabaqcadan qeydə alınır.

- **Xərac** (*ərəb.*) - orta əsrlərdə islam ölkələrində müsəlman əhalidən alınan əsas torpaq vergisi. "Mal", "mal-cəhət", "bəhrə" terminlərinin sinonimi olan x. pul və ya natura formasında toplanırdı. X.-in əsasən 2 forması olmuşdur: 1) müqasəma; 2) misah. Müqasəma istehsal olunan məhsulun müəyyən hissəsinin natura şəklində alınması idi. Misah isə ölçülmüş və xüsusi dəftərdə qeyd edilmiş əkin sahələrindən alınan vergiyə deyilirdi. XV yüzillikdən başlayaraq "x." termini aradan çıxmış və getdikcə malcəhət adlanmağa başlamışdır. X. bəzən bütün torpaq vergilərinin məcmusundan ibarət olmuşdur, O, Azərbaycanda orta əsrlərdə müsəlman əhalidən toplanan vergilərin təqribən 25 faizini təşkil etmişdir.

- **İcarə** - əmlaka (əşyaya), torpağa və digər təbii ehtiyatlara müqavilə əsasında əvəzi ödənilməklə müddətli sahib olmaq və bunlardan istifadə etmək. Azərbaycan Respublikasında icarə münasibətləri "İcarə haqqında" Azərbaycan Respublikasının 30 aprel 1992-ci il tarixli qanunu ilə və mülki qanunvericiliklə, habelə digər normativ-hüquqi aktlarla tənzimlənir. İcarəyə təsərrüfatın bütün sahələrində yol verilir və o, mülkiyyətin bütün formalarının və növlərinin əmlakı barəsində tətbiq edilə bilər. İ. münasibətlərinin obyektinə ola bilməyən əmlakın dairəsi və növləri Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyi ilə müəyyən edilir.

- **İcarə haqqı** – icarə haqqında qanunvericiliyə görə icarə haqqının məbləği və ödənilməsi qaydası müqavilədə şərtləşdirilir. Həm də i.h.-nın məbləği icarəyə götürülən əsas fondların dəyəri və vəziyyəti, müəssisənin inkişaf perspektivləri və digər amillər, habelə icarəyə götürülmüş əmlakın istismarından əldə edilməli olan minimum gəlir nəzərə alınmaqla müəyyən edilir.

- **İcarə müqaviləsi** - mülki-hüquqi müqavilələrin bir növü. İ.m. əmlak kirayə müqaviləsidir. Bu müqaviləyə görə kirayəyə verən (icarəyəverən) kirayəçiyə (icarəçiyə) icarəyə götürdüyü obyektədən və ya hüquqdan istifadə ilə yanaşı bəhərdən istifadə etmək və gəlir götürmək hüququ da verir. İcarəçi icarəyəverənə müəyyənləşdirilmiş icarə haqqı ödəməyə borcludur. İcarə predmeti torpaq sahələri, binalar, daşınar əşyalar, hüquqlar və müəssisələr ola bilər (AR MM-in 700-cü maddəsi). AR MM-in 704-cü maddəsinə uyğun olaraq, əgər hər hansı torpaq sahəsinin, hüququn və ya müəssisənin icarə müqaviləsi bağlanarkən icarə müddəti müəyyənləşdirilməyibsə, müqavilənin ləğvinə yalnız azı altı aylıq xəbərdarlıq müddətini gözləmək şərti ilə ilin sonunda yol verilir. Əgər icarə üzrə hüquq münasibətlərinə xitam verildikdən sonra icarəçi icarəyə götürdüyü obyektə qaytarmırsa, icarəyəverən obyektin saxlandığı müddət üçün kompensasiya kimi müəyyənləşdirilmiş illik icarə haqqından icarəçinin həmin il ərzində əldə etdiyi və ya əldə edə biləcəyi icarə faydaları hissəsinə uyğun olan hissəsinin verilməsini tələb edə bilər. Digər zərərin əvəzinin ödənilməsi barədə iddia da istisna edilmir (AR MM-in 705-ci maddəsi).

- **İcarə podratı** - icarə haqqında qanunvericiliyə görə icarə podratı müqaviləsinə uyğun olaraq icarə kollektivi müqavilədə nəzərdə tutulmuş məhsulu (işləri, xidmətləri) istehsal etmək və müəssisəyə vermək, yaxud onun göstərişi ilə digər müəssisələrə və ya vətəndaşlara satmaq barəsində öhdəlik götürür. İ.p. zamanı müəssisə müəyyən edilmiş qaydada bütövlükdə müəssisənin fəaliyyətinin nəticələri üzrə büdcə, bank və yuxarı orqan ilə hesablaşmalar aparır. İ.p. müqaviləsi ilə müəssisənin xərclərində və tədiyələrində, o cümlədən istehsalın, elm və texnikanın inkişafına, sosial ehtiyaclara çəkilən xərclərdə icarə kollektivinin iştirakının miqyası və qaydası müəyyən edilir. Müqavilə tərəflərin müqavilə üzrə öhdəliklərinin icra olunması və ya lazımcına icra olunmaması üçün onların məsuliyyəti müəyyən edilir. Müəssisə bölmənin icarə kollektivinə müəssisə adından təsərrüfat müqavilələri bağlamaq hüququ verə bilər. Belə icarə kollektivinin bank müəssisəsində hesab açmaq ixtiyarı vardır. İcarə kollektivi ona təhkim edilmiş əmlak üçün müqavilələr üzrə məsuliyyət daşıyır. Əmlak kifayət qədər

olmadıqda icarə kollektivinin öhdəlikləri üzrə məsuliyyəti icarəyəverən müəssisə daşıyır (“İcarə haqqında” qanunun 20-ci maddəsi).

- **İcarəyəverənlər** - əmlakı icarəyəvermək hüququna malik olan mülkiyyətçilər, əmlakı icarəyə vermək üçün mülkiyyətçilərin vəkil etdikləri orqanlar, təşkilatlar və fiziki şəxslər, habelə əmlak tam təsərrüfat idarəsinə, yaxud əməli idarəsinə verilmiş hüquqi şəxslər. Xarici dövlətlərin hüquqi və fiziki şəxslərinin icarəsinə dövlət və bələdiyyə mülkiyyəti obyektləri yalnız mülkiyyətçinin razılığı ilə verilir.

- **İpoteka** - (*yun, hurotheke - girov*) - 1) daşınmaz əmlakın (torpağın, tikilinin) ssuda almaq üçün girov qoyulması; 2) ipoteka ssudası (ipoteka krediti) - daşınmaz əmlakın girov qoyulması ilə bank tərəfindən verilən borc şəhadətnaməsi.

- **İstifadə hüququ** - mülki qanunvericiliyə görə əmlakdan (əşyadan) onun faydalı təbii xassələrini hasil etməyin, habelə ondan fayda götürməyin hüquqi cəhətdən təmin edilmiş imkanı. İstifadədən fayda, gəlir, artım, bəhər, törəmə şəklində və formalarda ola bilər. İstifadə hüququna şəxsin öz əmlakından (əşyasından) istifadə etməməsi imkanı da daxildir. Əgər əşyanın tətbiq edilməməsi və ya ona qulluq olunmaması ictimai mənafelərə qəsd edirsə, istifadə və ya qulluq və saxlama vəzifəsi müəyyənləşdirilə bilər. Bu halda mülkiyyətçinin üzərinə həmin vəzifələri özü icra etmək və ya müvafiq muzz müqabilində əşyanı başqa şəxslərin istifadəsinə vermək vəzifəsi qoyula bilər (AR MM-in 152-ci maddəsi).

- **Lizinq** - istehlakçının sifarişi əsasında əmlakı satın almaqla onu istehlakçıya orta və uzun müddətə icarəyə vermək məqsədi ilə həyata keçirilən xidmət növü.

- **Lizinq müqaviləsi** - mülki-hüquqi müqavilənin bir növü. Bu müqaviləyə görə lizinqverən müəyyən əşyanı müqavilə ilə şərtləşdirilmiş müəyyən haqla, müəyyən müddətlə və digər şərtlərlə (lizinqalana əmlakı satın almaq hüququnun verilməsi də daxil olmaqla) lizinqalanın istifadəsinə verməyə borcludur. Lizinqalan müəyyənləşdirilmiş dövriliklə muzz ödəməyə borcludur.

- **Malçəhət** - orta əsrlərdə Yaxın Şərqlərdə, o cümlədən Azərbaycanda torpaqdan istifadə edən kəndlilərdən məhsulla (buğda, arpa, düyü, pambıq və i.a.) alınan feodal rentası. M. XV yüzillikdən

"xərac" terminini əvəz etmişdir. M.-in miqdarı ayrı-ayrı dövrlərdə müxtəlif həcmdə (adətən, məhsulun 1/10 - 1/3 hissəsi) olmuşdur. Xanlıqlar dövründə bəhrə, dəhyek və i.a. adlarda toplanırdı.

- **Mal əs-silah** (*ər.*) - orta əsrlərdə Yaxın Şərqi bir sıra ölkələrində, o cümlədən Azərbaycanda vergi. Müharibələr üçün silah və sursat əldə etmək məqsədi ilə dövlətin xeyrinə toplanırdı. Miqdarı qeyri-müəyyən idi. Monqol işğalı dövründə ən ağır mükəlləfiyyətlərdən birinə çevrilmişdir. M.ə.s. xanlıqlar dövrünədək mövcud olmuşdur.

- **Parsel təsərrüfatı** (*fr. parselle - hissə, hissəcik*) - ailə-fərdi kəndli təsərrüfatı; sinifli cəmiyyətə keçid şəraitində təşəkkül tapmışdır. P.t. antik polislərdə daha çox inkişaf etmişdi. Kapitalizməqədərki cəmiyyətlərdə kənd təsərrüfatı istehsalının əsas forması olmuşdur. P.t. natural istehlak xarakterlidir, universallığı, əkinçiliyin və ev sənayesinin əlaqələndirilməsi ilə fərqlənir.

- **Prezumpsiya** (*lat. praesumptio*) - hələ əksinin sübut olunmadığı etibarlı hesab edilən ehtimal. Hüquqda bir neçə p. mövcuddur: a) müəlliflik prezumpsiyası; b) mülki hüquqda borclunun təqsir prezumpsiyası; c) cinayət hüququnda təqsirsizlik prezumpsiyası.

- **Ratifikasiya** (*lat. ratificatio, ratus - təsdiq edilmiş + facere - etmək*) - dövlətin ali hakimiyyət orqanının həmin dövlətin müvəkkili tərəfindən bağlanmış beynəlxalq müqaviləni təsdiq etməsi. Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 95-ci maddəsinin 4-cü bəndinə əsasən dövlətlərarası müqavilələrin təsdiqi və ləğv edilməsi hüququ Azərbaycan Respublikasının Milli Məclisinə məxsusdur.

- **Real əqdlər** - bağlanmaları üçün yalnız sazişin kifayət etmədiyi və əşyaların (latınca res - əşya adı məhz buradan meydana gəlmişdir) da verilməsi zəruri olan əqdlər. Əmlakın və ya digər əşya hüququnun (məsələn, borc) verilməsinə dair bəzi əqdlər, habelə əşyaların müvəqqəti verilməsi üzrə əqdlər real hesab olunurlar. Bu o deməkdir ki, əşyanı vermədən borcun verilməsinin vəd olunması hüquqi nəticələrə səbəb olmur. Real əqdlərin əksini konsensual əqdlər təşkil edirlər.

- **Rekvizitlər** - sənədin (məsələn, müqavilənin) etibarlı hesab olunması üçün onda mütləq göstərməli olan məlumatlar. Həmin

məlumatlar aşağıdakılardan ibarətdir: sənədin adı və tərtib edildiyi tarix; sənədi tərtib edən hüquqi şəxsin adı və ünvanı; əməliyyatda iştirak edən tərəflər; əməliyyatın məzmunu; əməliyyatın ölçü vahidləri və həcmi; məsul şəxslərin imzası.

• **Restitusiya** (*lat. restitutio - bərpa etmək*) - 1) mülki-hüquqi müqavilələrin bir növü; əqd etibarsız hesab edildikdə tərəflərin müqavilənin icrasına görə əldə etdiklərini geri qaytarması. Mülki hüquqda ikitərəfli r. ümumi qayda hesab olunur. Müqavilə etibarsız və ya qeyri-qanuni hesab edildikdə hər iki tərəf aldığı digər tərəfə qaytarmalı və ya dəyərini ödəməlidir. Əgər müqavilə (əqd) aldatma, hədə-qorxugəlmə yolu ilə bağlanmışdırsa, yalnız təqsirli olan tərəf aldığı hamısını qaytarır və çəkilən xərcləri ödəyir, zərərçəkənin təqsirli tərəfdən aldığı isə dövlətin nəfinə keçir (birtərəfli restitusiya); 2) beynəlxalq hüquqda – bir dövlətin müharibə nəticəsində digər dövlətə vurduğu ziyanı ödəməsi, yaxud ələ keçirdiyi əmlakı geri qaytarması.

• **Rezident** (*fr. resident, lat. residens - öz yerində qalan*) - 1) orta əsrlərdə göndəriləndiyi dövlətlərdə daimi qalan xarici diplomatik nümayəndə; 2) metropoliyanın protektoratdakı nümayəndəsi; 3) kəşfiyyatın xarici ölkədə yaşayan nümayəndəsi; 4) maliyyə qanunvericiliyinə görə aşağıda göstərilən tələblərin birinə cavab verən istənilən fiziki şəxs: a) təqvim ilində başa çatan hər hansı ardıcıl olan 12 aylıq dövr ərzində üst-üstə 182 gündən artıq vaxtda həqiqətən Azərbaycan Respublikasının ərazisində olan; b) təqvim ili içərisində, yaxud bir təqvim ili ərzində xarici ölkədə Azərbaycan Respublikasının dövlət xidmətində olan; c) AR VM-in 13.2.5.1-ci maddəsinin 2-ci və 3-cü abzaslarında Azərbaycan Respublikasının ərazisində və ya xarici ölkədə (hər hansı birində) fiziki şəxsin olma müddəti 182 gündən artıq olmadıqda, həmin fiziki şəxs aşağıdakı ardıcılıqla göstərilən meyarla Azərbaycan Respublikasının rezidenti sayılır: daimi yaşayış yeri; həyatı mənafeələrinin mərkəzi; adətən yaşadığı yer; Azərbaycan Respublikasının vətəndaşlığı.

• **Rüsum** (*ərəb. "rəsm", "vergi", "gömrük", "kirayə haqqı"*) – orta əsrlərdə bir sıra Şərqi ölkələrində, o cümlədən Azərbaycanda, ümumiyyətlə vergi, gömrük mənasında işlədilmiş termin. Bəzən rüsumat da adlandırılmışdır.

- **Servitutlar** (*lat. servitutis - tabeçilik*) - əşya hüququnun xüsusi növü. S. müəyyən edilmiş həddə özgəsinin əşyasından istifadə etmək, yaxud onun mülkiyyətçisini müəyyən dərəcədə məhdudlaşdırmaq hüququndan ibarətdir. S. institutu Roma hüququnda formalaşmışdır. Torpaq servitutu (məsələn, başqasının sahəsindən keçmək hüququ), şəxsi servitut (məsələn, ömürlük olaraq başqasının əşyasından istifadə hüququ - uzufrukt) məlum idi. Feodalizm dövründə Roma hüququnu mənimsəmiş ölkələrdə yayılmışdır. Burjua hüququ da s.-ı saxlamışdır. Diplomatik təcrübədə və beynəlxalq hüquq ədəbiyyatında "s." terminindən bir dövlətin ərazi hüquqlarının başqa dövlətin xeyrinə məhdudlaşdırılmasını bildirmək üçün istifadə edilir (məsələn, özgə ərazidə hərbi dəniz bazalarının, settimentlərin yaradılması və i.a.).

- **Soyurqal** (*monqolca hərfi mənası ehsan, bəxşiş, hədiyyə, güzəşt*) - orta əsrlərdə hərbi xidmət müqabilində feodal əyanlara bağışlanan torpaq sahəsi, mülk. Qızıl Orda, Orta Asiya, İran, İraq və Azərbaycanda (XIV-XIX yüzilliklərdə), habelə Hindistanda (XVI-XIX yüzilliklərdə) və bir sıra başqa ölkələrdə geniş yayılmışdı. Zaman keçdikcə s. tiyul torpaq sahibliyi ilə əvəz olunmuşdur.

- **Soyurqal sahibi** - soyurqal mülkiyyəti almış feodal əyan. Hərbi dəstəsi ilə müharibədə iştirak etməyə borclu olan S.s.-nin öz xeyrinə vergi toplamaq, mühakimə etmək və i.a. imtiyazları var idi. Belə sahiblik irsi xarakter daşımışdır. XV yüzillikdə bir çox din xadimləri, şairlər və inzibati vəzifədə çalışanlar da iri s.s.-nə çevrilmişlər.

- **Status** (*lat. status - vəziyyət*) - vətəndaşın, yaxud hüquqi şəxsin hüquqi vəziyyəti.

- **Status-kvo** (*lat. status-quo, hər fən ~ mövcud vəziyyət*) - mövcud olan, yaxud müəyyən məqamda mövcud olmuş faktiki və ya hüquqi vəziyyəti ifadə etmək üçün işlədilən termin.

- **Şəxsi mülkiyyət** - vətəndaşlara məxsus olan mülkiyyət forması. Vətəndaşın şəxsi mülkiyyətində daşınar və daşınmaz əmlak, əmək qənaətləri və i.a. ola bilər.

- **Şəxsi servitutlar** - əmlaka (əşya servitutları kimi) deyil, konkret şəxsiyyətə yönələn servitutlar; özgə əşyadan ömürlük istifadə etmək hüququndan ibarətdir. O cümlədən uzufrukt və özgə evində ömürlük yaşamaq hüququ ş.s.-a aid edilir.

- **Şərti əqdlər** - mülki hüquqa görə hüquqi nəticələri naməlum hallardan (hadisələrdən və ya üçüncü şəxsin hərəkətlərindən) asılı olan əqdlər. Göstərilən hal əqdin bağlandığı anda meydana çıxdıqda həmin əqd şərti hesab olunmur.

- **Şərti maliyyə vahidi** - "Şərti maliyyə vahidi haqqında" Azərbaycan Respublikası qanununun 2-ci maddəsi ilə müəyyənləşdirilən məbləğ.

- **Təqsirsizlik prezumpsiyası** (*lat. güman*) - hüquqda vəziyyət, yaxud hal. T.p.-na əsasən təqsirləndirilən şəxs, təqsiri qanunla müəyyən edilmiş qaydada sübut edilməyənədək təqsirli hesab oluna bilməz. T.p. ilk dəfə "İnsan və vətəndaş hüquqları" bəyannaməsində (1789-cu il) elan edilmişdir. Bu prinsip müasir hüquq elmi (cinayət-prosessual hüquq elmi) tərəfindən hamılıqla qəbul edilmişdir. Həmin prinsip 1948-ci ildə qəbul edilmiş "İnsan hüquqları bəyannaməsi"ndə də nəzərdə tutulur. Həmin aktın 11-ci maddəsində göstərilir ki, cinayət törətməkdə ittiham edilən hər bir insanın hüququ vardır ki, ona müdafiə üçün hər cür imkan verilən şəraitdə keçirilən açıq məhkəmə baxışında onun təqsirsizliyi sübut edilənədək özünü təqsirsiz hesab etsin. Həmin prinsip Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 63-cü maddəsində təsbit edilmişdir. Orada deyilir: "Hər kəsin təqsirsizlik prezumpsiyası hüququ vardır. Cinayətin törədilməsində təqsirləndirilən hər bir şəxs, onun təqsiri qanunla nəzərdə tutulan qaydada sübuta yetirilməyibsə və bu barədə məhkəmənin qanuni qüvvəyə minmiş hökmü yoxdursa, təqsirsiz sayılır. Məhkəmənin hökmü olmasa, kimsə cinayətdə təqsirli sayıla bilməz".

- **Tənzimləmə** - ictimai münasibətləri hüquqi cəhətdən tənzimləmə üsulu. Bu üsul ictimai münasibətlər iştirakçılarına subyektiv hüquq və vəzifələrin verilməsini nəzərdə tutur. İctimai münasibətləri tənzimləmə əxlaqi, siyasi və i.a. xarakterdə olur. Hüquqi tənzimləmənin xüsusiyyəti ondan ibarətdir ki, o, dövlət tərəfindən həyata keçirilir, müdafiə olunur və ictimai münasibətlərin yalnız müəyyən tənzimləmə mexanizminin ilk (statik) mərhələsidir. Bu mərhələdə hüquq normaları və onlara müvafiq olan hüquq münasibətlərinin müxtəlif ictimai münasibətləri ifadə olunur.

- **Tiyul** - orta əsrlərdə bəzi Yaxın Şərq ölkələrində, o cümlədən Azərbaycanda, Türkiyədə, İranda və Orta Asiya ölkələrində mövcud

olmuş şərci torpaq sahibliyi. XV-XIX yüzilliklərdə xüsusilə geniş yayılmışdır. T. torpaqlarından toplanan məhsulun 1/5-1/10 hissəsi xəzinəyə ödənilirdi. Azərbaycan Rusiyanın müstəmləkəsinə çevrildikdən sonra, 1846-cı il fərmanı ilə t. torpaq sahibliyi irsi elan olunmuşdur.

- **Tiyuldar** - tiyul sahibi. T. vergi toplamaq və məhkəmə-inzibati hüquqlara malik olsa da, tiyul sahəsi onun xüsusi mülkiyyəti hesab olunmurdu. Sonralar, xüsusilə də xanlıqlar dövründə t.-lar mütəmadi şəkildə xan təliqəsi ilə təsdiqlənirdilər. Quba xanlığında rəiyyətin t.-dan şəxsi asılılığı və ona xidmət göstərməsi xanın əmri ilə qanuniləşdirilirdi.

- **Torpağın normativ qiyməti** - torpağın qiymətləndirilməsi və torpaq haqqının müəyyən edilməsinin formalarından biri. AR TM-in 95-ci maddəsinə uyğun olaraq torpağın normativ qiyməti torpaq sahəsinin təbii və iqtisadi potensialına ekvivalent götürülən dəyər göstəricisidir. Torpağın normativ qiymətindən meyar kimi aşağıdakı hallarda istifadə edilir: a) torpaq sahələri mülkiyyətçilərdən geri alındıqda və ya müsadirə edildikdə; b) torpaq sahələri alınıb-satıldıqda, ipoteka qoyulduqda, nizamnamə (pəy) fonduna və icarəyə verildikdə, sığorta edildikdə; c) torpaq sahəsi bir kateqoriyadan başqa kateqoriyalara keçirildikdə.

- **Torpaq bazarı** - torpaq dövriyyəsi proseslərində torpaq sahələrinin alqı-satqısı, ipotekası, bağışlanması, habelə mülkiyyət, istifadə və icarə hüquqlarının digər formalarda dəyişməsi ilə bağlı dövlət orqanları, bələdiyyələr, fiziki və hüquqi şəxslər arasında yaranan iqtisadi və hüquqi münasibətlər.

- **Torpaq ehtiyatları** - istifadə olunan və ya istifadə oluna bilən torpaqlar.

- **Torpaq hüququ** - t orpaq ehtiyatlarına sahiblik, onlardan istifadə və onların üzərində sərəncam vermək üzrə münasibətləri tənzim edən hüquq normalarının məcmusu.

- **Torpaq icarəsi müqaviləsi** - mülki-hüquqi müqavilələrin bir növü. AR MM-in 706.1-ci maddəsinə uyğun olaraq torpaq icarəsi müqaviləsinə əsasən icarəyə dövlət, bələdiyyə və xüsusi mülkiyyətdə olan bütün kateqoriyalara aid torpaqlar verilə bilər.

- **Torpaq istifadəçiləri** - torpağı müddətsiz, uzunmüddətli və müvəqqəti istifadəyə götürən şəxslər. Mülki hüququn praktiki olaraq

bütün subyektləri t.i. ola bilər. Bu zaman təşkilati-hüquqi formalar, mülkiyyətin formaları əhəmiyyət kəsb etmir.

- **Torpaqla əlaqədar qanunsuz əqdlərin qeydiyyatı** - iqtisadi fəaliyyət sahəsində olan cinayətlərin bir növü. AR CM-in 191-ci maddəsində nəzərdə tutulmuşdur, Vəzifəli şəxs tərəfindən öz qulluq mövqeyindən istifadə etməklə tamah məqsədilə və ya sair şəxsi niyyətlə torpaqla əlaqədar bilə-bilə qanunsuz əqdləri qeydiyyatda, dövlət torpaq kadastrının uçot məlumatlarını təhrif etmədə, habelə torpaq haqqının miqdarını qəsdən azaltmada ifadə olunur.

- **Torpaqkorlama** - ekoloji cinayətlərin bir növü. AR CM-in 254-cü maddəsində nəzərdə tutulmuşdur. Saxlanması, istifadə edilməsi, yaxud daşınması zamanı gübrələrlə, təhlükəli kimyəvi və ya bioloji maddələrlə davranış qaydalarının pozulması nəticəsində təsərrüfat və ya başqa fəaliyyətin zərərli məhsulları ilə torpaqların zəhərlənməsində, çirkləndirilməsində, yaxud onların başqa cür korlanmasında ifadə olunur.

- **Torpaqların çirklənməsi** - insanların sağlamlığına, ətraf mühitə və torpağın münbitlik xassələrinə zərərli təsir göstərəcək miqdarda müxtəlif mənşəli kimyəvi birləşmələrin, ağır metalların, radioaktiv elementlərin, məişət və istehsalat tullantılarının və digər zərərli birləşmələrin torpaqlarda toplanma prosesi.

- **Torpaqların hüquqi rejimi** - torpaqların istifadəsinin, mühafizəsinin, uçotu və monitorinqinin həyata keçirilməsi sahəsində torpaq, şəhərsalma, su, meşə, yerin təki və təbiəti mühafizə haqqında qanunvericilik aktları ilə müəyyən edilmiş qaydaların məcmusu.

- **Torpaqların məqsədli təyinatı** - torpağın kateqoriyasına uyğun olaraq onun konkret məqsədlər üçün istifadəsinin AR TM-də və digər normativ hüquqi aktlarda müəyyən edilmiş qaydaları, şərtləri və hədləri.

- **Torpaqların monitorinqi** - torpaqların münbitlik xassələrini səciyyələndirən ayrı-ayrı göstəricilərdə dəyişikliklərin vaxtında aşkara çıxarılması, qiymətləndirilməsi, mənfi proseslərin qarşısının alınması və onların təsiri nəticələrinin aradan qaldırılması üçün torpaq fondunun vəziyyətinə uzunmüddətli müşahidə-nəzarət

sistemi.

- **Torpaqların mühafizəsi** - torpaqlardan səmərəli istifadə edilməsi, daha qiymətli torpaqların kənd təsərrüfatı və meşə təsərrüfatı dövriyyəsinə əsaslı çıxarılmasına yol verilməməsi, onların zərərli təbii və antropogen təsirlərdən qorunması, habelə torpaqların münbitliyinin, meşə fondunun bərpası və artırılması məqsədilə həyata keçirilən hüquqi, təşkilati, iqtisadi və digər tədbirlər sistemi.

- **Torpaqların münbitliyi** - torpağın əlverişli morfoloji, fiziki-kimyəvi, mexaniki və bioloji şəraitdə bitkiləri qida elementləri, rütubət ehtiyatı və onların həyatı üçün digər vacib maddələrlə müntəzəm təminatın qabiliyyəti.

- **Torpaqların münbitliyinin artırılması** - düzgün becərilməsi nəticəsində təbii münbitliyi aşağı düşmüş torpaqların münbitliyinin yüksəldilməsi sahəsində aparılan aqrotexniki, aqrokimyəvi, meliorativ, fitosanitar, eroziyaya qarşı mübarizə və digər kompleks tədbirlər sistemi.

- **Torpaqların münbitliyinin bərpası** - təbii və antropogen proseslərin təsiri nəticəsində torpaqların itirilmiş münbitliyini yaxşılaşdırmaq məqsədilə həyata keçirilən aqrotexniki, meliorativ, fitosanitar, eroziyaya qarşı mübarizə və digər kompleks tədbirlər sistemi.

- **Torpaqların münbitliyinin mühafizəsi** - hazırda təsərrüfat dövriyyəsinə olan, habelə münbitliyi bərpa edilmiş və yaxşılaşdırılmış torpaqların münbitliyinin qorunub saxlanmasına yönəldilmiş aqrotexniki, aqrokimyəvi, meliorativ, fitosanitar, eroziyaya qarşı mübarizə və digər kompleks tədbirlər sistemi.

- **Torpaq münasibətləri** - dövlət orqanları, bələdiyyələr, hüquqi və fiziki şəxslər arasında torpağa sahiblik, torpaqdan istifadə və torpaq barəsində sərəncam vermək sahəsində, habelə torpaq ehtiyatlarından istifadənin dövlət tərəfindən idarə edilməsi sahəsindəki ictimai münasibətlər. T.m.-nin iştirakçıları Azərbaycan Respublikasının dövlət orqanları, bələdiyyələr, Azərbaycan Respublikası vətəndaşları və hüquqi şəxsləri, habelə əcnəbilər və vətəndaşlığı olmayan şəxslər, xarici hüquqi şəxslər, beynəlxalq birliklər və təşkilatlar, xarici dövlətlərdir.

- **Torpaq rentası** - müvafiq torpaq sahəsinin mülkiyyətçisinə torpaq istifadəçisi-icarəçisi tərəfindən müntəzəm surətdə ödənilən ödəmə.

- **Torpaq sahələrinin dövriyyəsi** – Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyi ilə müəyyən edilmiş qaydada torpaq sahələri üzərində mülkiyyət, istifadə və icarə hüquqlarının dəyişməsi, torpaqların bir kateqoriyadan digərinə keçməsi və kateqoriyalar daxilində transformasiyası.

- **Torpaq sahələrinin geri alınması** - torpaq sahələrinin dövlət ehtiyacları və ya ictimai ehtiyaclar üçün geri alınması. AR TM-in 70-ci maddəsinin 2-ci hissəsinə uyğun olaraq torpaq sahələri mülkiyyətçilərin, istifadəçilərin və icarəçilərin razılığı olduqda müvafiq icra hakimiyyəti orqanının və ya bələdiyyənin qərarı (və ya müqavilə) əsasında geri alına bilər (satın alına bilər). Xüsusi mülkiyyətdə olan torpaqların məcburi satın alınmasına yalnız mühüm dövlət, bələdiyyə obyektlərinin və ictimai obyektlərin yerləşdirilməsi məqsədilə yol verilir. Torpağın geri alınması barədə qərarlardan məhkəmə qaydasında şikayət verilə bilər.

- **Torpaq sahəsi** – dövlət torpaq kadastrında və torpaq üzərində hüquqların dövlət qeydiyyatı sənədlərində sərhədləri, ölçüləri, coğrafi mövqeyi, hüquqi statusu, rejimi, təyinatı və digər göstəriciləri əks etdirilmiş yer səthinin bir hissəsi.

- **Torpaq sahəsinin bağışlanması** - torpaq sahələrinin dövriyyəsinin formalarından biri. AR TM-in 91-ci maddəsinə uyğun olaraq torpağın mülkiyyətçisi Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsində müəyyən edilmiş qaydada və formada bağışlama müqaviləsi ilə həmin torpaq sahəsinə və ya onun bir hissəsinə əvəzsiz olaraq Azərbaycan Respublikasının hər hansı vətəndaşının və ya hüquqi şəxsin, habelə dövlətin və ya bələdiyyənin mülkiyyətinə verə bilər.

- **Torpaq sahəsinin dəyişdirilməsi** - torpaq sahəsinin dövriyyəsinin formalarından biri. AR TM-in 90-cı maddəsinə uyğun olaraq xüsusi mülkiyyətdə olan torpaq sahələri Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinə uyğun olaraq hər hansı nisbətdə bir-biri ilə dəyişdirilə bilər. T.s.d. Azərbaycan Respublikasının mülki qanunvericiliyinə uyğun olaraq müvafiq

normativ hüquqi aktlarla tənzimlənir.

- **Torpaq sahəsi üzərində birgə hüquqlar** - iki və ya daha çox şəxsin mülkiyyətində, istifadəsində və icarəsində torpaq sahəsi olduqda, habelə mülkiyyətçi, istifadəçi və icarəçi arasında qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada bağlanan müqavilə əsasında onlara məxsus olan torpaq sahələrinin birləşdirilməsi zamanı yaranan hüquqlar (AR TM-in 52-ci maddəsinin 1-ci hissəsi). İki və daha çox şəxsin mülkiyyətində, istifadəsində və icarəsində olan torpaq sahəsi həmin şəxslərin birgə mülkiyyət, birgə istifadə və ya birgə icarə hüququna məxsus ola bilər.

- **Torpaq sahəsi üzərində istifadə hüququ** - müvafiq qərar (müqavilə) əsasında torpaqdan daimi və ya müvəqqəti istifadə etmək hüququ (AR TM-in 50-ci maddəsinin 1-ci hissəsi). Torpağın istifadəyə verilməsinə görə torpaq vergisindən başqa haqq alınmır. Əvvəlcədən müddəti müəyyən edilmədən həyata keçirilən istifadə torpaqdan daimi istifadə hesab olunur.

- **Torpaq sahibliyi** - müəyyən hüquqi əsaslarla müəyyən torpaq sahəsinə faktiki malik olmaq. Bu sahiblik torpaq sahibinin müvafiq hüquq və vəzifələrinin yaranması ilə şərtlənir. Torpaq sahəsi üzərində sərəncam vermək forması istehsalın mühüm vasitələrindən biri kimi təzahür edir.

- **Torpaq üzərində xüsusi mülkiyyət hüququ** - hüquqi və fiziki şəxslərin torpaq sahəsi üzərində hüquqlarının formalarından biri. AR TM-in 49-cü maddəsinin 1-ci hissəsinə uyğun olaraq hüquqi və fiziki şəxslərin torpaq üzərində xüsusi mülkiyyət hüququ - torpaqlar üzərində qanunla və müqavilə ilə müəyyən edilən məhdudiyətlərə və digər şərtlərə riayət etməklə sahiblik, istifadə və sərəncam hüququdur.

- **Torpaq vergisi** - torpaqların qiymətləndirilməsindən irəli gələn vergi. AR TM-in 98-ci maddəsinə uyğun olaraq Azərbaycan Respublikasında torpaqdan istifadə pulludur. Mülkiyyətində və istifadəsində torpaq sahəsi olan hüquqi və fiziki şəxslər torpaq vergisi ödəyirlər. Torpaq vergisi torpaq mülkiyyətçilərinin və istifadəçilərinin təsərrüfat fəaliyyətinin nəticələrindən asılı olmayaraq torpaq sahəsinə görə sabit tədiyyə formasında hesablanır.

Torpaq vergisinin dərəcələri torpağın təyinatından, sahəsindən, coğrafi yerləşməsindən və keyfiyyətindən asılı olaraq müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən təsdiq edilmiş qaydada müəyyənləşdirilir.

- **Uzufrukt** (*lat. usufructus - istifadə + fructau - bəhər, gəlir*) - Roma hüququnda şəxsi servitut növü, təsərrüfat təyinatlı özgə əşyaların toxunulmazlığının qorunması zamanı onlardan əldə olunan bəhərlərdən (gəlirlərdən) istifadə etmək və ya mənfəət götürmək hüququ. U. hüququna malik olan şəxs (uzufruktari) həm əşyanın özündən istifadə, həm də ondan gəlir əldə edə bilərdi. Lakin həmin şəxs bu zaman əşyanı dəyişdirə və ya ona xəsarət yetirə bilməzdi. O, əşyadan istifadənin bütün qaydalarına əməl etməyə borclu idi. U.-un predmetləri ancaq istifadəsi mümkün olan, istehlakı və ya məhv edilməsi qeyri-mümkün olan əşyalar ola bilərdi. AR MM-in 263.1-ci maddəsinə uyğun olaraq u. əşyanın və ya hüquqların elə yüklülüyüdür ki, bu zaman xeyrinə yüklülük müəyyənləşdirilən şəxs (uzufruktuar) onlardan istifadə etmək və fayda götürmək hüququna malikdir, lakin mülkiyyətçilərdən fərqli olaraq bu əşyanı və hüquqları girov qoymaq, özgəninkiləşdirmək və vərəsəlik üzrə vermək hüququna malik deyildir. U. ayrı-ayrı faydaların istisna edilməsilə məhdudlaşdırıla bilər.

- **Uzufruktari** - şəxsi servituta malik olan şəxsin adı; yəni özgə əşyadan fərdi qaydada istifadə etmək hüququna malik olan şəxs.

- **Uzun Həsənin Qanunnaməsi** - XV yüzillikdə Azərbaycanın Ağqoyunlu dövlətinin başçısı Uzun Həsən tərəfindən tərtib (1470-1477-ci illərdə) edilmiş qanunvericilik aktı. Təkcə Azərbaycanda deyil, Uzun Həsənin hakimiyyəti altında olan bütün ərazilərdə qüvvədə olmuşdur. "Qanunnamə" dövrümüzədək gəlib çatmamışdır. U.H.Q. əsasən aqrar və vergi məsələlərilə əlaqədar münasibətlərin tənzimlənməsinə yönəldilmişdi. "Qanunnamə" təqribən 85 il ərzində qüvvədə olmuşdur. Bu qanunvericilik aktını kənd təsərrüfatı və vergilər sahəsində aparılmış hüquqi islahat kimi də qiymətləndirmək olar. "Qanunnamə"də qismən mühakimə icraatı, qazıların vəzifəyə təyinatı və mülki hüququn iddialar institutuna, həmçinin iddia müddətlərinin hesablanması məsələlərinə də toxunulmuşdur. Belə ki, qazılar bu vəzifəyə artıq bilik və bacarıqları yoxlanmaqla təyin

edilir, bəzən isə seçilirdilər. Məhkəmədə iddia qaldırmaq müddəti xeyli qısaltılmışdır. U.H.Q. Azərbaycanın dövlət və hüquq, o cümlədən siyasi və hüquqi fikir tarixinin öyrənilməsi baxımından qiymətli mənbə hesab oluna bilər.

- **Üşr** (*ərəb. ondabir*) - orta əsrlərdə müsəlman dövlətlərində mövcud olmuş natural vergi. Şəriətə əsasən kənd təsərrüfatı, heyvandarlıq, balıqçılıq, neft məhsulları, duz və i.a. istehsal məhsullarının 1/10-i həcmində toplanılırdı. Azərbaycanda dəhyek, salariyə, ondabir və i.a. adlarla da məlum olmuşdur. U. XIX yüzilliyin ikinci yarısında aradan çıxmışdır. Ü. Əlcəzairdə 1918-ci, Türkiyədə 1925-ci, Tunisdə 1935-ci ildə ləğv edilmişdir. O, Səudiyyə Ərəbistanı və bir sıra başqa müsəlman ölkələrində indi də mövcuddur.

- **Varis** (*ərəb.*) - şəxsin ölümündən sonra yaxın qohumluq və ya vəsiyyəət yolu ilə onun mülkiyyətinə sahib olmaq hüququna malik olan şəxs, vərəsə; ata-anasından, o cümlədən nəslindən hər hansı əmlakı miras almış şəxs.

- **Vergi** - dövlətin və bələdiyyələrin fəaliyyətinin maliyyə təminatı məqsədi ilə vergi ödəyicilərinin mülkiyyətində olan pul vəsaitlərinin özgəninkiləşdirilməsi şəklində dövlət büdcəsinə və yerli büdcələrə, habelə məqsədli dövlət fondlarına köçürülən məcburi, fərdi, əvəzsiz ödəniş.

- **Vergiqoyma** - vergilərin hesablanması sistemi və onların ödənilməsi forması. Vergi qanunvericiliyinə uyğun olaraq v.-nin elementləri aşağıdakılardır: a) vergiqoyma obyektı; b) vergi bazası; c) vergi dövrü; ç) vergi məzənnəsi (kvotası); d) verginin hesablanması qaydası; e) verginin ödənilməsi qaydası və müddətləri.

- **Vergiqoyma metodu** - vergi bazasının artımından asılı olaraq vergi məzənnəsinin (kvotasının) dəyişdirilməsi qaydası. V.m-nun dörd əsas növü fərqləndirilir: a) bərabər; b) proporsional; c) progressiv; ç) regressiv vergiqoyma metodu.

- **Vergiqoyma obyektı** - subyektin vergini ödəmək vəzifəsini şərtləndirən hüquqi faktlar (hərəkətlər, hadisələr, vəziyyət). Qanunda hər bir vergi növünə dair hansı öhdəliklərin olduğu zaman ödəmək vəzifəsi barəsində danışılır. "V.o." anlayışı öz təyinatına görə "vergiqoyma predmeti" termininə yaxındır. Məsələn, torpaq vergisinin

obyekti bilavasitə torpaq sahəsi (bu sahə vergiqoyma predmetidir) deyil, torpaq sahəsi üzərindəki mülkiyyət hüququdur.

- **Vergiqoyma predmeti** - müvafiq verginin tutulmasını əsaslandırان faktiki (qeyri-yuridik) xarakterli əlamətlər. Məsələn, əgər torpaq vergisinin obyektı torpaq sahəsi üzərindəki mülkiyyət hüququdursa, v.p. torpaq sahəsinin özüdür (*həmçinin bax: vergiqoyma obyektı*).

- **Vergilərin antisipasiyası** – vergilərin dövlət tərəfindən vaxtından əvvəl, bəzən isə məcburi qaydada tutulması. Bu qayda sosial ədalət nöqtəyi-nəzərindən özünü doğrultmamaqla yanaşı, sahibkarlıq fəaliyyətinin müdafiəsinə və onun mükafatlandırılması prinsipinə zidd hesab olunur. V.a. adətən büdcə çatışmazlığının əməli surətdə aradan qaldırılması və ya azaldılması üçün iqtisadi böhranlar şəraitində tətbiq edilir.

- **Vergi mənbəyi** - verginin ödənilməsi üçün istifadə olunan ehtiyat; vergi ödəyicisinin gəliri və kapitalı (məsələn, torpaq vergisinin mənbəyi - torpaq sahəsindən istifadə olunmasından və ya onun realizəsindən əldə edilən gəlir).

- **Vergi məzənnəsi** - vergiqoyma norması. Vergi ödəyicisinin gəlirlərinə qoyulmuş faizlərlə ifadə olunan v.m. adətən vergi kvotası adlanır.

- **Vergi nəzarəti** - vergi ödəyicilərinin və vergitutma obyektlərinin uçotuna, habelə vergi qanunvericiliyinə riayət olunmasına nəzarəti həyata keçirən vahid sistem. Vergi orqanları vergilərin tam və vaxtında yığılmasını təmin etmək məqsədi ilə bu nəzarəti həyata keçirirlər. V.n. vergi orqanlarının və gömrük orqanlarının, onların vəzifəli şəxslərinin səlahiyyətləri həddində AR VM-ə, AR GM-ə və digər qanunvericilik aktlarına müvafiq olaraq həyata keçirilir. Vergi orqanları v.n.-ni vergi ödəyicilərinin və vergitutma obyektlərinin uçotunu aparmaqla, uçot və hesabat məlumatlarını yoxlamaqla, vergi ödəyiciləri və digər şəxslər arasında sorğu aparmaqla, gəlir əldə etmək üçün istifadə olunan binalara baxış keçirməklə və VM ilə müəyyən edilmiş digər formalarda həyata keçirirlər.

- **Vergi ödəməkdən yayınma** - iqtisadi fəaliyyət sahəsində olan cinayətlərin bir növü. AR CM-in 213-cü maddəsində nəzərdə

tutulmuşdur. Xeyli miqdarda vergilərdən yayınmaq məqsədi ilə vətəndaşlar tərəfindən gəlirlər və xərclər barədə bilə-bilə təhrif olunmuş məlumatların deklarasiyada (bəyannamədə) göstərilməsində ifadə olunur.

- **Vergitutma obyektı** - vergi ili üçün rezidentlərin bütün gəliri ilə həmin dövr üçün vergi qanunvericiliyi ilə müəyyən edilən gəlirdən çıxılan məbləğ arasındakı fərqdən ibarət olan vergiyə cəlb edilən gəlir. Ödəmə mənbəyində vergi tutulduğu halda, vergitutma obyektı vergiyə cəlb olunan gəlirdir. AR VM-in 96.2-ci maddəsinə uyğun olaraq vergiyə cəlb olunan gəlir, konkret dövrdə Azərbaycan mənbələrindən daimi nümayəndəliklə bağlı əldə edilən ümumi gəlirlə həmin dövrdə bu gəlirin əldə edilməsi ilə əlaqədar çəkilən və gəlirdən çıxılan məbləğ arasındakı fərkdir.

- **Vergitutmanın formaları** - AR VM-in 5-ci maddəsinə uyğun olaraq vergi məbləğləri aşağıdakı formalarda tutulur: 1) bilavasitə mənbədən (verginin gəlir və ya mənfəət əldə edilməsindək tutulması); 2) bəyannamə üzrə (verginin gəlir və ya mənfəət əldə edilməsindən sonra tutulması).

- **Veto hüququ** - dövlət başçısının qanunvericilik prosesinə qadağan qoyma, təsirgöstərmə hüququ. Məsələn, ABŞ Konstitusiyasına görə, prezident hər hansı qanun layihəsini aldığı gündən 10 gün müddətində onun üzərində "veto" qoymaq hüququna malikdir. Göstərilən müddət keçdikdə və prezident qadağanının olmadığı halda, qanun avtomatik surətdə qanuni qüvvəsinə minmiş hesab olunur. Prezidentin etirazları barədə billi olan konqres vetonun müddətini uzatmaq üçün konstitusiya imkanına malik olur, bundan ötrü hər iki palatada səslərin üçdə ikisinin qanun layihəsini bəyənməsi tələb edilir.

- **Vəqf (ər.)** - dini məqsədlə və ya xeyriyyə məqsədi ilə dövlətin, yaxud ayrı-ayrı şəxslərin könüllü olaraq bağışladığı daşınar və daşınmaz əmlak. V. XII-VIII yüzilliklərdə yaranmış, orta əsrlərdə müsəlman ölkələrində geniş yayılmışdır. Əmlakın v. edilməsi xüsusi fərmanla (vəqfnamə ilə) rəsmiləşdirilirdi. V. edilmiş əmlak satıla və ya bağışlana bilməzdi. V.-ə ayrı-ayrı kəndlər, tikililər, yol kənarlarında və yaşayış məntəqələrindəki su quyuları, dəyirmanlar, meyvə ağacları və i.a. verilə bilirdi. V. bəzən bütöv vilayətləri də

əhatə edirdi. V.-i idarə edən şəxs mütəvəlli və ya nazir adlanırdı. Mütəvəllini çox zaman v. qoyan şəxs təyin edirdi. Bu vəzifə irsən keçə bilərdi. Mütəvəlli v. gəlirlərinin toplanması və xərclənməsinə nəzarət edirdi. Qazan xanın dövründə iri v. yerlərinə xüsusi idarə divanı (divan-i) baxırdı. Hazırda bəzi müsəlman ölkələrində (məsələn, Səudiyyə Ərəbistanında) v. indi də qalmaqdadır.

- **Vərəsəlik** - AR MM-in 1133-cü maddəsinə uyğun olaraq ölmüş şəxsin (mirasqoyanın) əmlakı başqa şəxslərə (vərəsələrə) qanun üzrə və ya vəsiyyət üzrə və ya hər iki əsasla keçir. Qanun üzrə vərəsəlik (ölmüş şəxsin əmlakının qanunda göstərilmiş şəxslərə keçməsi) o zaman qüvvədə olur ki, mirasqoyan vəsiyyətnamə qoymur, yaxud vəsiyyətnamə tamamilə və ya qismən etibarsız sayılır.

- **Vərəsəlik hüququ** - mirasqoyanın əmlakının digər şəxslərə keçməsilə əlaqədar yaranan münasibətləri tənzimləyən hüquq normalarının məcmusu.

- **Vərəsəlik transmissiyası** - qanun üzrə və ya vəsiyyət üzrə vərəsəliyə çağırılmış vərəsə, vərəsəlik açıldıqdan sonra onu qəbul edənə qədər ölərsə, ona çatmalı olan miras payını almaq hüququ onun vərəsələrinə keçir. Ölmüş vərəsənin həmin hüququ mirası qəbul etmək üçün qalan müddət ərzində ümumi əsaslar üzrə onun vərəsələri tərəfindən həyata keçirilə bilər.

- **Vərəsəsiz əmlak** - mülki hüquqa görə mirasqoyanın vərəsələrə keçməyən əmlakı. V.ə. miras qoyanın nə qanun, nə də vəsiyyət üzrə vərəsələri olmadıqda, yaxud vərəsələr vəsiyyətlə vərəsəlik hüququndan məhrum edildikdə, habelə vərəsələrin heç biri mirası qəbul etmədikdə əmələ gəlir. Qanun üzrə vərəsələr olmadıqda, yaxud miras qoyanın əmlakının hamısı deyil, ancaq bir hissəsi vəsiyyət edildikdə, əmlakın vəsiyyət edilməyən hissəsi də v.ə. hesab olunur. V.e. vərəsəliyin açıldığı gündən 6 ay keçdikdən sonra notariat orqanının şəhadətnaməsi əsasında vərəsəlik hüququ üzrə dövlətin nəfinə keçir. Dövlət (yerli maliyyə orqanlarının təmsalında) miras qoyanın borcları üzrə ona çatan əmlakın həqiqi dəyəri həcmində məsuliyyət daşıyır. Dövlətin nəfinə keçən əmlak müxtəlif təşkilatların istifadəsinə verilə bilər.

- **Vəsiyyət** - AR MM-in 1166-cı maddəsinə uyğun olaraq fiziki şəxs ölməsi halı üçün öz əmlakını və ya onun bir hissəsini həm vərəsələr

sırasından, həm də kənar adamlar sırasından bir və ya bir neçə şəxsə miras qoya bilər. Vəsiyyətnamənin tərtib edildiyi məqamda öz hərəkətləri barəsində şüurlu mühakimə yürüdə bilən və öz iradəsini aydın ifadə edə bilən yetkinlik yaşına çatmış fəaliyyət qabiliyyətli şəxs vəsiyyət edə bilər. V. edən vəsiyyətdə qanuni vərəsələrdən birini, bir neçəsini və ya hamısını vərəsəlik hüququndan məhrum edə bilər. Lakin bəzi istisnalar da mövcuddur. Belə ki, mirasqoyanın yetkinlik yaşına çatmayan və ya iş qabiliyyəti olmayan uşaqları (o cümlədən, övladlığa götürülənlər) və yaxud himayəsində olanlar, v.-in məzmunundan asılı olmayaraq, qanun üzrə vərəsəliklə onlara çatmalı olan əmlakın üçdə ikisindən az olmayan hissəsini (məcburi payı) alırlar. Əgər v. əmlakın bir hissəsinə aid edilibsə, onun vəsiyyət edilməyən hissəsi qanun üzrə vərəsələr arasında bölüşdürülür. V. yazılı formada tərtib edilir və onun tərtib edildiyi tarix göstərilir, O, Vəsiyyətdən tərəfindən imzalanır və notariat orqanında təsdiq edilir. Qanunla nəzərdə tutulan hallarda v. başqa şəxs tərəfindən (səbəbi göstərilməklə) də imzalanı bilər.

- **Vəsiyyətnamə** - vəsiyyət sənədi. V. yazılı formada tərtib edilməlidir. Notariat formasında və ya bunsuz yazılı vəsiyyətnaməyə də yol verilir. AR MM-in 1179.2-ci maddəsinə uyğun olaraq notariat forması tələb edir ki, vəsiyyətnaməni Vəsiyyətdən tərtib etsin və imzalasın, notarius, notariusun olmadığı yerlərdə isə yerli özünüidarə orqanı təsdiqləsin. V.-nin vəsiyyətdənin ifadəsi (sözləri) ilə notarius tərəfindən iki şahidin yanında yazılmasına yol verilir. Bu zaman hamılıqla qəbul edilmiş texniki vasitələr tətbiq edilə bilər. Vəsiyyətdənin ifadəsi ilə notariusun yazdığı vəsiyyətnaməni Vəsiyyətdən oxumalı və onu notariusun, şahidlərin yanında imzalamalıdır. Əgər Vəsiyyətdən hər hansı səbəbə görə v.-ni özü imzalaya bilməzsə, onun xahişi ilə v.-ni başqa fiziki şəxs imzalaya bilər. Bu zaman Vəsiyyətdənin v.-ni hansı səbəbə görə imzalaya bilməməsi göstərilməlidir. AR MM-in 1183-cü maddəsinə uyğun olaraq, əgər Vəsiyyətdən lal-kardırsa və ya lal-kar və savadsızdırsa, vəsiyyət sərəncamı notariusda iki şahidin və işin məğzini ona izah edə bilən və vəsiyyətnamənin məzmununun Vəsiyyətdənin iradəsinə uyğunluğunu öz imzası ilə təsdiqləyə bilən bir nəfər şəxsin yanında tərtib edilməlidir. Kor və ya savadsız olan Vəsiyyətdən vəsiyyət

sərəncamını notariusda üç şahidin yanında tərtib etməlidir. Bu barədə müvafiq qeyd yazılıb ona oxunmalıdır, Vəsiyyətnaməni şahidlər yazıya və oxuya bilərlər, lakin vəsiyyətnaməni onu yazan oxumamalıdır. Qeyddə onu kimin yazdığı və vəsiyyətdənə oxuduğu göstərilməlidir. Qeyd şahidlər tərəfindən imzalanmalı və notarius tərəfindən təsdiqlənməlidir.

- **Vəsiyyətnamənin etibarsızlığı** - sərəncamları qanuna zidd olan, habelə şərtləri aydın olmayan və ya bir-biri ilə ziddiyyət təşkil edən vəsiyyətnamə. Vəsiyyətnamə, ümumiyyətlə, əqdlərin etibarsızlığına səbəb olan hallar olduqda etibarsız sayılır. Əgər vəsiyyətnamə mülki qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydalar pozulmaqla, habelə şəxsin öz hərəkətinin mənasını başa düşə bilmədiyi və öz hərəkəti idarə edə bilmədiyi vəsiyyətdə tərtib edilmişdirsə, məhkəmə tərəfindən etibarsız sayıla bilər.

- **Vəsiyyətnamə sirri** - AR MM-in 1185-ci maddəsinə uyğun olaraq notarius, vəsiyyətnaməni təsdiqləmiş digər şəxs, şahid, habelə vəsiyyətnaməni Vəsiyyətdənin əvəzinə imzalamış şəxslər vəsiyyətnamənin məzmununa, tərtibinə, dəyişdirilməsinə və ya ləğvinə aid məlumatları miras açılanadək açıqlaya bilməzlər.

- **Vəsiyyət tapşırığı (leqat)** - AR MM-in 1205-ci maddəsinə uyğun olaraq Vəsiyyətdən miras hesabına hər hansı öhdəliyin bir və ya bir neçə şəxsin xeyrinə icra olunmasını vəərəsəyə həvalə edə bilər (vəsiyyət tapşırığı - leqat). V.t.-nin predmeti miras əmlaka daxil olan əşyaların v.t.-ni alanın (leqatarinin) mülkiyyətinə, istifadəsinə və ya digər əşya hüququ ilə verilməsi, mirasa daxil olmayan əmlakın eldə edilməsi və ona verilməsi, müəyyən işin görülməsi, xidmətlərin göstərilməsi və i.a. ola bilər. V.t.-nin icrasının həvalə edildiyi vəərəsə həmin tapşırığı, miras qoyanın borclarından ödəməli olduğu hissəni çıxmaqla, vəsiyyət edilmiş mirasın həqiqi dəyəri hədlərində icra etməlidir. Əgər v.t.-nin icrasının həvalə olunduğu vəərəsə miras açılanadək ölərsə və ya mirasdan imtina edərsə, v.t.-ni icra etmək vəzifəsi onun payını almış digər vəərəsələrə keçir, bu şərtlə ki, vəsiyyətdən ayrı hal irəli gəlməsin. V.t.-nin icrasının həvalə olunduğu vəərəsənin öldüyü halda, əgər v.t.-nin icrası onun iştirakı olmadan mümkün deyildirsə, v.t.-ni icra etmək öhdəliyinə xitam verilir. V.t.-ni alan onun miras açılan gündən hesablanan üç illik iddia müddəti ərzində icrasını tələb edə bilər. V.t.-ni alan mirasqoyanın borcları

üçün məsuliyyət daşımır. V.t.-nı alan onu qəbul etməkdən imtina edə bilər. Bu halda mirasın müvafiq hissəsi v.t.-nin həvalə olunacağı vəərəsəyə qalır.

- **Yalan** - həqiqətin təhrif olunmuş ifadəsi. Psixoloji baxımdan y. qəsdən və ya bilməyərəkdən (ehtiyatsızlıqdan) ifadə oluna bilər. Qəsdən y. zamanı insan həqiqəti başa düşərək təhrif edir və başqalarına bu barədə yanlış məlumat verir. Bilməyərəkdən deyilmiş y. insanın özünün anlamadığı həqiqətin təhrifidir.

- **Yalançı əqd** - başqa əqdi pərdələmək üçün bağlanmış əqd. Mülki qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş formanın pozulması ilə bağlanmış əqdlər bilavasitə qanunda göstərildiyi hallarda etibarsız hesab olunurlar.

- **Yalançı sahibkarlıq** - iqtisadi fəaliyyət sahəsində olan cinayətlərin bir növü. AR CM-in 193-cü maddəsində nəzərdə tutulur. Kredit almaq, rüsumlardan azad olmaq və ya digər əmlak mənfəəti əldə etmək, yaxud qadağan edilmiş fəaliyyəti gizlətmək məqsədi ilə sahibkarlıq fəaliyyətini həyata keçirmək niyyəti olmadan müəssisə və ya digər hüquqi şəxsin yaradılması ilə əlaqədar xeyli miqdarda, yaxud külli miqdarda ziyanvurmada ifadə olunur.

- **Yardarlıq** - torpaq icarəsinin formalarından biri. Y.-da torpağın mülkiyyətçisinə icarə haqqı məhsulla ödənilir. Y. xırda fermer təsərrüfatı istehsalçıların əsasən kapitalizməqədərki dövrdə zəif istismarı formasını əks etdirir. Kapitalist istehsal üsulunun yaranması şəraitində y. feodal torpaq icarəsindən burju torpaq icarəsinə keçid forması olmuşdur. XX yüzilliyin əvvəllərində Azərbaycanda da y. yarımicarə forması mövcud olmuşdur. Y. ABŞ-da, İtaliyada və İspaniyada indi də mövcuddur.

- **Yaşayış sahəsini zəbt etmə** - yaşayış sahəsinin (mənzilin) kənar şəxs tərəfindən tutulması. Y.s.z.e. zamanı mənzili tutmuş şəxslər oradan məhkəmənin qərarı ilə çıxarırlar. Vətəndaşa istifadə üçün verilmiş mənzilə həmin şəxsin order almadan keçməsi zəbt etmə kimi qiymətləndirilə bilməz.

- **Yazılı əqd** - mülki hüquqa görə yazılı əqd onun məzmununu ifadə edən və əqdi bağlayan şəxs və ya şəxslər və ya onların lazıminca vəkil etdikləri şəxslər tərəfindən imzalanmış sənədin tərtibi yolu ilə bağlanmalıdır. Tərəflərin razılaşmasında əqdin formasının uyğun

gəlməli olduğu əlavə tələblər (müəyyən formalı blankda tərtib etmə, möhürlə təsdiqləmə və i.a.) müəyyənləşdirilə bilər. Bu tələblərə riayət edilməməsinin nəticələri nəzərdə tutula bilər. Belə nəticələr nəzərdə tutulmadıqda əqdin sadə yazılı formasına riayət edilməməsinin nəticələri (AR MM-in 333.1-ci maddəsi) tətbiq edilir. Əqdlərin bağlanması zamanı mexaniki və ya başqa sürətçixarma vasitələrinin köməyi ilə imzanın faksimilesindən, elektron-rəqəmli imzadan və ya şəxsi imzanın başqa analoqundan istifadə edilməsinə tərəflərin razılaşmasında nəzərdə tutulan hallarda və qaydada yol verilir. Əgər fiziki şəxs bədən qüsurlu, xəstəliyinə və ya savadsızlığına görə əqdi özü imzalaya bilmirsə, əqdi onun xahişi ilə başqa fiziki şəxs imzalaya bilər. Başqa fiziki şəxsin imzası əqdi bağlayanın özünün imza edə bilməməsinin səbəbləri göstərilməklə, notarius tərəfindən və ya bu cür notarial hərəkəti etməyə hüququ çatan digər vəzifəli şəxs tərəfindən təsdiqlənməlidir (AR MM-in 331-ci maddəsi).

- **Yerin təkisi** - yer qabığının yer səthindən və ya torpaq qatından, sututarlar dibindən aşağıda yerləşən, öyrənilməsi və istifadəsi mümkün olan dərinliklərdə uzanan süxurlardan, mineral-xammal ehtiyatlarından, enerji daşıyıcılarından (neft, qaz və i.a.), təbii və süni boşluqlardan, geoloji və texnogen törəmələrdən ibarət olan hissəsi.

- **Yetkinlik yaşı (hüquqda)** - qanunla müəyyən edilmiş yaş həddi. Şəxsin yetkinlik yaşına çatması ilə onun mülki fəaliyyət qabiliyyəti, habelə bir çox başqa hüquq və vəzifələri əmələ gəlir. Azərbaycan Respublikası qanunvericiliyi ilə yetkinlik yaşı 18 müəyyən edilmişdir. Həmin yaşa çatan vətəndaşlar seçki hüququ, nikaha daxil olmaq və i.a. əldə edirlər.

- **Yetkinlik yaşına çatmayanlar** – 18 yaşına çatmayan vətəndaşlar. Vətəndaşların tam fəaliyyət qabiliyyətinin başlanması və bunun əsasında öz hərəkətləri ilə bütün fəaliyyət sahələrində hüquq və vəzifələr əmələ gətirmək imkanı yetkinlik yaşına çatma ilə əlaqələndirilir.

- **Zəkat (ər. təmizlik)** - ehtiyacı olan müsəlmanların xeyrinə toplanan vergi. Bu vergi nəzəri cəhətdən müsəlman icmasının ehtiyaclarına sərf edilir və yoxsul müsəlmanlar arasında bölüşdürülür. Z. ildə bir dəfə hər bir əmlak növü üçün müəyyən

müddətdə (qəməri təqvimə ilə) alınır. Z.-ı ailə başçısı ödəyir. Onun adı məbləği illik gəlirin 2,5 faizini təşkil edir.

- **Zərər** - 1) mülki hüquqda - mülki hüquq münasibətləri iştirakçısının törətdiyi hüquq pozuntusu ilə əlaqədar digər iştirakçının əmlak hüquqları sahəsində baş vermiş mənfi nəticə. Z. dedikdə, kreditor tərəfindən çəkilən xərclər, onun əmlakının itməsi, xarab olması və ya zədələnməsi, habelə borclunun öhdəliyi icra etməməsi nəticəsində kreditorun əldə edə biləcəyi qazancın əldən çıxması başa düşülür. Borclu öhdəliyi icra etmədikdə və ya lazımı qaydada icra etmədikdə o, öz hərəkəti ilə kreditora vurduğu z.-i ödəməlidir; 2) beynəlxalq hüquqda - beynəlxalq hüquq subyektinin fəaliyyəti nəticəsində vurulan zərər.

- **Zərərin qarşısının alınması** - mülki qanunvericiliyə görə zərər vurulması təhlükəsi bu cür təhlükəni yaradan fəaliyyətin qadağan edilməsi barədə iddiaya əsas verə bilər. Əgər vurulmuş zərər onu vurmaqda davam edən və ya yeni zərər vurulması təhlükəsi törədən binanın, qurğunun istismarının və ya digər istehsal fəaliyyətinin nəticəsidirsə, məhkəmə cavabdehin üzərinə zərərin əvəzini ödəməkdən əlavə, müvafiq fəaliyyəti dayandırmaq və ona xitam vermək vəzifəsini də qoya bilər. Məhkəmə müvafiq fəaliyyətin dayandırılması və ya ona xitam verilməsi barədə iddiadan yalnız o halda imtina edə bilər ki, həmin fəaliyyətin dayandırılması və ya ona xitam verilməsi dövlət mənafeələrinə zidd olsun. Bu cür fəaliyyəti dayandırmaqdan və ya ona xitam verməkdən imtina edilməsi zərər çəkənləri həmin fəaliyyətlə vurulmuş zərərin əvəzinin ödənilməsi hüququndan məhrum etməz (AR MM-in 1098-ci maddəsi).

- **Zərərin ödənilməsi** - beynəlxalq hüququn digər subyektinə maddi zərər vurmuş subyektin, əşyaların, maddi ziyanın vurulmasınadək mövcud olmuş vəziyyətinin bərpa edilməsindən (restitusiyadan), yaxud zərərçəkən tərəfə itkilərin kompensasiyasının ödənilməsindən (resparsiya və ya maliyyə ödəməsindən; substimasiya və ya ekvivalentli maddi sərvətlər təqdim edilməsindən) ibarət olan hərəkəti. Z.ö. beynəlxalq hüquq subyektinin maddi məsuliyyətini realizə edən formadır. Subyektin maddi məsuliyyəti onun həm beynəlxalq hüquq normasını və ya müqavilə öhdəliyini pozması nəticəsində, həm də mütləq məsuliyyət qaydasında meydana çıxma bilər.

Ödənilməli olan zərərin məbləği zərərchəkən obyekt tərəfindən zərərvuran subyektə verilən pretenziyanın tərkib hissəsidir. O, pretenziyanı verən subyekt tərəfindən əsaslandırılmalı və təsdiq edilməlidir. Zərərin məbləği təcrübədə bəzən beynəlxalq mübahisənin predmetini təşkil edir.

- **Zərərin ödənilməsi üsulları** – AR MM-in 1115-ci maddəsinə uyğun olaraq zərərin əvəzinin ödənilməsi tələbini təmin edərkən məhkəmə zərərin vurulması üçün məsuliyyət daşıyan şəxsin üzərinə işin hallarına uyğun surətdə zərərin əvəzini naturada ödəmək (eyni növlü və keyfiyyətli əmlak vermək, zədələnmiş əmlakı düzəltmək və i.a.) və ya vurulmuş zərərin əvəzini ödəmək öhdəliyi qoyur.

- **Zərərin ödənilməsi üzrə ödəmələr** - mülki qanunvericiliyə görə zərərchəkənin əmək qabiliyyətinin azalması və ya ölümü nəticəsində dəyən zərərin əvəzi aylıq ödənişlər yolu ilə ödənilir. Üzrlü səbəblər varsa, məhkəmə zərərin əvəzinin ödənilməsinə hüququ olan fiziki şəxsin tələbi ilə ona çatması ödənişləri zərərvuranın imkanlarını nəzərə almaqla, bir dəfəliyə, lakin ən çoxu üç illiyə təyin edə bilər. Əlavə xərclərin ödənilməsi məbləğləri yol vərəqələrinin alınması, gediş haqqının, xüsusi nəqliyyat vasitələri haqqının ödənilməsi də daxil olmaqla, müvafiq xidmətlərin və əmtakın dəyərinin qabaqcadan ödənilməsi zərurəti olduqda tibb ekspertizasının rəyinə əsasən müəyyənləşdirilən müddətlər daxilində gələcək zaman üçün də təyin edilə bilər (AR MM-in 1125-ci maddəsi).

- **Zərəv və dəbbə pulu** - mülki qanunvericiliyə uyğun olaraq əgər öhdəliyin icra edilməməsi üçün dəbbə pulu müəyyənləşdirilmişsə, zərərin dəbbə pulu ilə çatmamış hissəsinin əvəzi ödənilir. Qanunda və ya müqavilədə aşağıdakı hallar nəzərdə tutula bilər: 1) zərərin deyil, yalnız dəbbə pulunun tutulmasına yol verilə bilər; 2) dəbbə pulundan artıq zərəv məbləğdə tutula bilər; 3) kreditorun seçiminə uyğun, ya dəbbə pulu, ya da zərəv tutula bilər. Öhdəliyin icra edilməməsi və ya lazımınca icra edilməməsi üçün məhdud məsuliyyətin müəyyənləşdirildiyi hallarda dəbbə pulu çatmayan və ya dəbbə pulundan yuxarı hissədə və ya onun əvəzinə ödənilməli olan zərəv həmin məhdudiyətlə müəyyənləşdirilmiş həddə qədər tutula bilər (AR MM-in 466-cı

maddəsi). Mülki qanunvericiliyə uyğun olaraq məhkəmə işin hallarını nəzərə almaqla, tənəbəsüz surətdə yüksək dəbbə pulunu azalda bilər. Tənəsüb müəyyənləşdirilərkən kreditorun həm əmlak mənafeləri, həm də bütün əsaslı mənafeləri nəzərə alınır. Dəbbə pulu ödənildikdən sonra onun miqdarının azaldılması istisna edilir (MM-in 467-ci maddəsi).

Ramiz Mirmahmud oğlu Quliyev. Yerquruluşu. Torpaq bazarı və torpaq ehtiyatlarının idarə edilməsi. II cild. – Bakı, “MBM”, 2008. – 316 səh. (ali təhsil müəssisələrinin tələbələri üçün dərslik və dərs vəsaitləri)

Yığılmağa verilmişdir: --.--.200-
Çapa imzalanmışdır: --.--.200-
Tiraj ---; şərti çap vərəqi -
“MBM” mətbəəsində
çap olunmuşdur.