



İQTİSADI TƏŞƏBBÜSLƏRƏ YARDIM İCTİMAİ BİRLİYİ

**ÇOXMƏNZİLLİ BİNALARIN İDARƏ
EDİLMƏSİ MEXANİZMLƏRİ:**

*ölkə qanunvericiliyi və
yaxşı xarici təcrübələr*

BAKİ – 2013



Bu kitab Avrasiya Əməkdaşlıq Fondu tərəfindən həyata keçirilən və Niderland Xarici İşlər Nazirliyi tərəfindən dəstəklənən Hüququn Üstünlüyü və Demokratiyanın Təşviqi Proqramı üzrə İqtisadi Təşəbbüslərə Yardım İctimai Birliyinin icra etdiyi «Mənzil təsərrüfatı idarəçiliyi mexanizmlərinin işlənilməsi və vətəndaş iştirakçılığının artırılması» layihəsi çərçivəsində hazırlanıb.

Müəlliflər:

Azad TALİBOV, Hüquq üzrə fəlsəfə doktoru
Rövşən AĞAYEV
Samir ƏLİYEV

Çoxmənzilli binaların idarə edilməsi mexanizmləri: ölkə qanunvericiliyi və yaxşı xarici təcrübələr. Bakı 2013, səh. 160

Avrasiya Əməkdaşlıq Fondu bu kitabın məzmununa görə məsuliyyət daşımır. Burada yerləşdirilən məlumatlar heç də Avrasiya Əməkdaşlıq Fondunun və ya proqramı maliyyələşdirən donorun rəsmi mövqeyi kimi qəbul edilməməlidir.

İSBN: 995281316-3

MÜNDƏRİCAT

Giriş	4
Azərbaycanın mənzil təsərrüfatının idarə edilməsinin mövcud vəziyyəti	7
Mənzil fondunun idarə edilməsinin qanunvericilik əsasları	17
Mənzil fondunun idarə edilməsində dövlətin və bələdiyyələrin rolu	22
Çoxmənzilli binaların idarə edilməsində hüquqi problemlər və qanunvericiliyin təkmilləşdirilməsi üzrə Tövsiyələr	29
Çoxmərtəbəli mənzillərin idarə olunması sahəsində yaxşı xarici təcrübələr	53
Rusiya	56
Moldova.....	59
Gürcüstan.....	66
Litva	69
Estoniya	73
Macarıstan.....	76
Qanunvericilik aktları	81
Azərbaycan Respublikasının Mənzil Məcəlləsindən Çıxarış	81
Çoxmənzilli binanın idarəedici təşkilatının seçilməsi üzrə açıq müsabiqə keçirilməsi Qaydası.....	109
Yaşayış sahəsinin xüsusi təyinatlı mənzil fonduna aid edilməsi Qaydası	125
Azərbaycan Respublikasında mənzil sertifikatlarının buraxılışı, tədavülü və ödənilməsi” Qaydaları	131
Mənzil Mülkiyyətçiləri Müştərək Cəmiyyətinin Nümunəvi Nizamnaməsi.....	146
Ədəbiyyat	158

GİRİŞ

Mənzil təsərrüfatının idarə edilməsi problemləri hələ də həllinin tapmamış qalır. Paytaxın, şəhərlərin və rayon mərkəzlərinin əsas küçələrində yerləşən çoxmənzilli binaları nəzərə almasaq bütün yaşayış binalarının nə qədər bərbad olduğunu ciddi sübut etməyə ehtiyac qalmır. İstismar müddətinin başa vurmuş və ya vurmaqda olan, sovet dönəmində tikilmiş çoxmərtəbəli binalar sakinlər üçün kifayət qədər problemlər yaradır. Binaların fəsadı əvvəlki görkəmini itirib, zirzəmilər su ilə dolub, liftlərin bir çoxu sıradan çıxıb. Bu problemin həllinə məsul olan qurum yoxdur. Bütün bu problemlər mənzil mülkiyyətçilərinin birbaşa şəxsi vəsaitləri hesabına həllini tapır.

Mənzil təsərrüfatı ciddi bir islahat aparılmayan sahələrdən biridir. Bu sferanın inkişafı üçün qanunvericilik baxımdan zəmin yaradılrsa da praktika sovet idarəetmə üsulu qalmaqdadır. Kooperativ mülkiyyət istisna olmaqla digər bütün mülkiyyətə məxsus mənzil fonduları mənzil istismar sahələri (MİS) tərəfindən idarə olunur. Müşahidələr göstərir ki, mənzil istismar idarələri insanlara normal xidmət göstərə bilmirlər. Dövlət büdcəsindən hər il milyonlarla manat həcmində vəsait bu qurumların fəaliyyətinə yönəldilir. Bu vəsaitlərin xərclənmə təyinatı isə ictimaiyyətdən gizli saxlanılır. Bundan başqa MİS-lər qanunvericilik əsasında sakinlərdən mənzil haqqı və digər kommunal ödənişlər yığırlar. Bütün bu mənbələrə rəğmən MİS-lər daim vəsait çatışmazlığından əziyyət çəkirlər. Mənzillərin ən xırda problemləri belə mənzil mülkiyyətçisinin öz vəsaiti hesabına həllini tapır.

MİS-rin fəaliyyətində sual doğuran digər məqam onların hüquqi statusu ilə bağlıdır. Çünki MİS-lərin fəaliyyəti 1982-2009-cu illərdə qüvvədə olmuş Azərbaycan SSR Mənzil

Məcəlləsi ilə tənzimlənib. Ancaq SSRİ-nin digər ölkələri kimi Azərbaycan da mənzil qanunvericiliyinə dəyişiklik edib. 2009-cu ildə qüvvəyə minmiş yeni Mənzil Məcəlləsi çoxmərtəbəli mənzillərin yeni idarəetmə formalarını nəzərdə tutur və bu idarəetməyə MİS-lər daxil deyil. Hazırda mənzil fondunun çox az bir hissəsinə mənzil-tikinti kooperativləri sahiblik edir. Mülkiyyətindən asılı olmayaraq yerdə qalan bütün fond MİS-lərin sərəncamındadır.

Mənzil fondunun strukturunda dəyişiklik olsa da, mənzil istismar sahələrinin fəaliyyəti bu gün də davam edir və ölkədə mənzil fondunun böyük hissəsinə cavabdehlik daşıyırlar. MTK-lər tərəfindən isə əsasən yeni tikilmiş binalar və sovet dövründə tikilərək istifadəyə verilmiş az bir qisim binalara xidmət göstərilir. 1993-cü ildə qəbul edilmiş “Azərbaycan Respublikasında mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında” Qanun mənzil fondu özəlləşdirdikdən sonra MİS-lər tərəfindən ancaq müqavilə əsasında bu mənzillərə xidmət göstərməli olduğunu nəzərdə tuturdu. Dövlət Statistika Komitəsinin 2011-ci il üzrə məlumatına görə, ölkə üzrə mənzil fondunun 94%-ə qədərini özəl mülkiyyət təşkil edir. Bu statistik göstərici MİS-lərin müqavilə əsasında xidmət göstərməyə keçməli olduğunu göstərir. Dövlət mülkiyyətində olan mənzil fondunun özəl mülkiyyətə transferi idarəetmədə heç bir dəyişikliyi şərtləndirməyib. Özəl mülkiyyətin dövlət idarəetmə sisteminin bir elementi olan mənzil istismar sahələri tərəfindən idarə edilməsi mülkiyyət hüququnun qorunması prinsipləri ilə uyğunluq təşkil etmir. Əhali hələ də alternativsiz, məcburi və keyfiyyətsiz xidmətdən yararlanmaq məcburiyyətində qalır.

Azərbaycanla eyni siyasi və iqtisadi məkanda olmuş, eyni idarəetmə modelinə malik olmuş ölkələrdə mənzil idarəçiliyi ilə bağlı əhəmiyyətli dərəcədə islahatlar aparılıb. Liberal iqtisadi islahatlar xəttini seçmiş Şərqi Avropa və Baltik

ölkələrində çoxmərtəbəli mənzillərin idarə olunmasında Qərbi Avropa ölkələrində müvəffəqiyyətlə sınaqdan çıxmış «kondominium modeli» məqbul variant kimi seçildi və maneəsiz tətbiq edilməyə başlandı. Anoloji model eyni zamanda Sovetlər Birliyinə daxil olan bəzi dövlətlərdə (məsələn, Moldova, Gürcüstan, Rusiya, Ukrayna və s.) də tətbiq olunmağa başlandı.

Mənzil islahatlarının həyata keçirildiyi ölkələrdə uzun müddət mənzil idarəçiliyini bilavasitə kondominiumların özləri, yoxsa hansısa idarəedici şirkət tərəfindən həyata keçirilməsinin daha effektiv olması ətrafında polemika aparılıb. Tədqiqatçıların gəldiyi ümumi qənaət budur ki, bilavasitə kondominium idarəçiliyi daha səmərəli üsuldur. Çünki əksər hallarda idarəetməni həyata keçirən mənzil-kommunal xidmətləri üzrə ixtisaslaşmış şirkətlər binaların saxlanması və isismarı ilə bağlı xidmətlərin müəyyən dəstini özləri reallaşdırır.

İqtisadi Təşəbbüslərə Yardım İctimai Birliyinin ekspertləri mənzil idarəçiliyi sahəsində bir sıra ölkələrin, xüsusən də eyni start vəziyyətdə olmuş ölkələrin təcrübələrini öyrənib və bu təcrübələrin uğurlu və çatışmayan cəhətlərini araşdırıblar. Cənubi Qafqazda Gürcüstan, MDB ölkələrindən Moldova və Rusiya, Baltik ölkələrindən Litva və Estoniya, Şərqi Avropa ölkələrindən Macarıstan mənzil idarəçiliyi sahəsində uğurlu nümunə kimi seçilib. Araşdırma göstərdi ki, bu ölkələr oxşar modelləri seçsələr də nəticələr fərqli olub. Bunun səbəbi bir sıra amillərlə bağlı olub. Bura əhalinin məlumat səviyyəsinin və sosial vəziyyətinin aşağı olmasından tutmuş qanunvericilikdə boşluqların olmasına qədər olan məsələlər daxildir.

Azərbaycanın mənzil təsərrüfatının idarə edilməsinin mövcud vəziyyəti

Mənzil təsərrüfatının idarə edilməsi məsələləri son dövrlərin ən çox müzakirə olunan, ancaq demək olar ki, heç bir islahat aparılmayan sahələrdən biridir. Bunun nəticəsidir ki, mənzil sahibləri üzləşdikləri məişət problemlərini özləri həll etmək məcburiyyətində qalırlar. Çünki bu problemlərin həllinə məsul qurum olsa da, reallıqda insanların dadına yetişmirlər. Bu işdə hamının üz tutduğu mənzil istismar sahələrinin gördükləri işlərin keyfiyyətinin aşağı olması bir yana, onların özlərinin hüquqi statusu da sual altındadır. Müşahidələr göstərir ki, mənzil istismar idarələri insanlara normal xidmət göstərə bilmirlər. Bunun kökündə yeni mülkiyyətin köhnə üsulla idarə edilməsi səbəbləri durur. Dövlət mülkiyyətində olan mənzil fondunun özəl mülkiyyətə transferi idarəetmədə heç bir dəyişikliyi şərtləndirməyib. Özəl mülkiyyətin dövlət idarəetmə sisteminin bir elementi olan mənzil istismar sahələri tərəfindən idarə edilməsi mülkiyyət hüququnun qorunması prinsipləri ilə uyğunluq təşkil etmir.

Mənzil təsərrüfatının mövcud idarəetmə prinsipini qiymətləndirmək üçün onun qaynaqlandığı yaxın keçmişi analiz etməli oluruq. Hələ ki, mənzil idarəçiliyində sovet idarəetmə sistemində tam imtina edə bilməmişik. Qanunvericilikdə dəyişikliklərin olmasına rəğmən reallıqda bunu müşahidə etmək olmur.

Sovet dönəmində Azərbaycanda mənzil təsərrüfatı idarəçiliyi 1982-ci ildə qüvvəyə minən və 2009-cu ilə kimi qüvvədə olan **“Azərbaycan SSR Mənzil Məcəlləsi”** ilə tənzimlənib. Həmin dövrdə mənzil fondu əsasən 4 - dövlət, ictimai, mənzil-

tikinti kooperativləri və fərdi mənzil fondlarına bölünüb. Dövlətə məxsus yaşayış evləri dövlət mənzil fondu, kolxozlara və başqa kooperativ təşkilatlarına, onların birliklərinə, həmkarlar ittifaqı təşkilatlarına və digər ictimai təşkilatlara məxsus yaşayış evləri ictimai mənzil fonduna, mənzil-tikinti kooperativlərinə məxsus yaşayış evləri mənzil-tikinti kooperativləri fonduna, vətəndaşların xüsusi mülkiyyətində olan yaşayış evləri və mənzilləri fərdi mənzil fonduna daxil idi¹.

Dövlət və ictimai mənzil fondunun istismarı üçün təsərrüfat hesabı əsasında fəaliyyət göstərən mənzil-istismar təşkilatları yaradılmışdı. Qüvvədən düşmüş Mənzil Məcəlləsinə görə, mənzil-istismar təşkilatları mənzil fondunun qorunmasını və ondan lazımınca istifadə olunmasını, vətəndaşlara yüksək səviyyədə xidmət göstərilməsini təmin edir, habelə yaşayış sahəsindən istifadə, yaşayış evini və evyanı ərazini saxlama qaydalarına vətəndaşlar tərəfindən əməl olunmasına nəzarət edirlər. Yaşayış evi yalnız bir mənzil-istismar təşkilatı tərəfindən istismar edilə bilər. İdarə və ya ictimai mənzil fondu evlərinin istismarı üçün mənzil-istismar təşkilatı yaratmaq mümkün olmadıqda, evləri bilavasitə müvafiq müəssisə idarə, təşkilat istismar edir.

Mənzil fondunun strukturunda dəyişiklik olsa da, mənzil istismar sahələrinin fəaliyyəti bu gün də davam edir və ölkədə mənzil fondunun böyük hissəsinə cavabdehlik daşıyırlar. Mənzil-tikinti kooperativləri tərəfindən isə əsasən yeni tikilmiş binalar və sovet dövründə tikilərək istifadəyə verilmiş az bir qisim binalara xidmət göstərilir.

Mənzil istismar sahələri (MİS) bizə sovet dövründən miras qalıb və SSRİ-də mənzil təsərrüfatının ilkin həlqəsi hesab olunub. Dövlət mənzil fondunun istismarı üzrə təsərrüfat

¹ Azərbaycan SSR Mənzil Məcəlləsi, 8 iyul 1982-ci il (qüvvədən düşüb)

hesablı təşkilat olan MİS-lər 1959-cu ildə yaradılıb. Bu qurumlar yaradılanda Mənzil İstismar Kontoraları (*Жилищно-эксплуатационные конторы - ЖЭК*) adlanıb². Məhz həmin dövrdən başlayaraq məişət dilimizə “JEK” adı ilə oturuşub. Sonrakı illərdə MİS-lərin adlarında bir sıra dəyişiklik olsa da, sakinlər günümüzə qədər bu qurumu “JEK” adlandırırlar.

Ötən əsrin 70-ci illərində keçmiş SSRİ-nin bəzi regionlarında MİS-lər Binaların İstismarı üzrə Müdiriyyət (*Дирекции по эксплуатации зданий - ДЭЗ*) ilə əvəz olunub. 80-ci ilin əvvəllərində onlar Rayon İstismar İdarələrinə (*Районные эксплуатационные управления - РЭУ*) çevriliblər. MİS-lər Yerli Sovetlərin mənzil idarəsinə tabe olublar. Bu qurumlar müəyyən ərazilərdə yaşayış evlərinin və xidməti binaların saxlanması üçün zəruri işləri yerinə yetirən, zibil yığıcı, yaşıllaşdırma, ərazinin təmizliyi və s. kimi xidmətlərə məsul olublar.

Azərbaycan müstəqillik əldə etdikdən sonra dövlət mənzil fondunun özəlləşdirilməsinə start verilib. **“Azərbaycan Respublikasında mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında”** 26 yanvar 1993-cü il tarixli Qanunun 14-cü maddəsində qeyd edilir ki, dövlət mənzil-istismar və təmir-tikinti təşkilatları özəlləşdirilmiş mənzillərin mülkiyyətçiləri ilə ancaq müqavilə əsasında bu mənzillərə xidmət göstərə bilirlər. Tam özəlləşdirilmiş evdəki mənzillərin mülkiyyətçilərinin evə xidmət və onun təmiri üçün müstəqil surətdə təşkilatlar, o cümlədən dövlət mənzil-istismar və təmir-tikinti təşkilatları, kooperativlər, xüsusi firmalar və başqa təsərrüfatçı subyektlər seçməyə ixtiyarı vardır. Həmin qanuna görə, MİS-lər yalnız qismən özəlləşdirilmiş evlərin mənzillərinə xidmət göstərə bilirlər.

Bəs, evlərin özəlləşdirilməsi hansı səviyyədədir? Dövlət Statistika Komitəsinin məlumatına görə, 2012-ci ildə ölkə üzrə

² Материал из Википедии. Жилищно-эксплуатационная контора
<http://ru.wikipedia.org>

mənzil fondunun ümumi sahəsi 162,2 milyon kv.metr təşkil edib. Mənzil fondunun cəmisi 5,7%-i və ya 9,3 milyon kv.metri dövlət mülkiyyətinin payına düşüb. 152,9 milyon kv.metr sahəyə malik mənzil fondu isə qeyri-dövlət mülkiyyətinə daxildir. Qeyri dövlət mülkiyyətində olan mənzil fondunun 151,5 milyon kv.metri və ya 99%-ni əhalinin şəxsi mülkiyyəti təşkil edir. (Cədvəl 1)

Cədvəl 1

Mənzil fondu, milyon kv.metr

	2010		2011		2012	
	Ümumi sahə	Yaşayış sahəsi	Ümumi sahə	Yaşayış sahəsi	Ümumi sahə	Yaşayış sahəsi
Bütün mənzil fondu	156,9	105,1	159,6	106,7	162,2	108,3
o cümlədən						
dövlət mülkiyyəti	9,0	6,3	9,2	6,4	9,3	6,5
Qeyri-dövlət mülkiyyəti	147,9	98,8	150,4	100,3	152,9	101,8
ondan:						
<i>əhalinin şəxsi mülkiyyəti</i>	<i>146,6</i>	<i>98,0</i>	<i>149,0</i>	<i>99,7</i>	<i>151,5</i>	<i>101,3</i>
<i>orta hesabla hər sakinə düşən mənzil sahəsi, kv.m</i>	<i>17,7</i>	<i>11,8</i>	<i>17,7</i>	<i>11,8</i>	<i>17,8</i>	<i>11,9</i>

Mənbə: Dövlət Statistika Komitəsi

Mülkiyyət növündən asılı olmayaraq Azərbaycanda mənzil fondu hər il orta hesabla 3 milyon kv.metr artır. Dövlət

Statistika Komitəsinin 2013-cü ilin əvvəlinə olan məlumatına görə, ölkə üzrə mənzil fondunun ümumi sahəsi 162,2 milyon kv.metr olub. Bunun da 108,3 milyon kv.metri yaşayış sahəsinin payına düşür³.

2012-ci ildə mənzil fondunun 53%-i və ya 85,5 milyon kv.metri şəhər yerlərinin payına düşüb. Yerdə qalan 76,7 milyon kv.metrlik sahə isə kənd mənzil fondunu təşkil edib. Şəhər yerlərində dövlətə məxsus mənzil fondu üstünlük təşkil edir. Belə ki, şəhər mənzil fondunun 90%-i, kənd mənzil fondunun isə 99%-i qeyri-dövlət mülkiyyətindədir⁴.

Dövlət ilə qeyri-dövlət mülkiyyəti arasındakı nisbət yaşayış binalarının sayında da özünü göstərir. 2010-cu ildə ölkə üzrə yaşayış binalarının sayı 1123,1 min ədəd olduğu halda bunun cəmi 49,7 mini və ya 4,4%-i dövlət mülkiyyətinin payına düşür. Bu müddətdə qeyri-dövlət mülkiyyətində olan yaşayış binalarının sayı 1073,4 min ədəd təşkil edib.⁵

2010-ci ilin sonuna olan məlumata görə, ölkə üzrə 1,6 milyon yaşayış mənzili qeydə alınıb ki, bunu da 1,5 milyona qədərini özəl mənzillər təşkil edir. Dövlətə məxsus yaşayış mənzillərinin sayında azalma tendensiyası davam edib. Əgər 2005-ci ildə belə mənzillərin sayı 229,8 min ədəd idisə, 2010-cu ildə azalaraq 170,3 min ədədə düşüb. **(Cədvəl 2)**

Evlər tam özəlləşdirildikdən sonra MİS-lərin də missiyası bitmiş hesab olunmalı idi. Ancaq təəssüf ki, özəl mənzil fondunun hökmran olduğu bir cəmiyyətdə idarəçiliyin MİS-lər tərəfindən həyata keçirilməsi problem olaraq qalmaqdadır. Reallıq bundan ibarətdir ki, hazırda Azərbaycanın mənzil-kommunal təsərrüfatı sistemində alternativsizlik hökm sürür.

³ Azərbaycanın statistik göstəriciləri - 2012. Dövlət Statistika Komitəsi.

⁴ Azərbaycanın statistik göstəriciləri - 2012. Dövlət Statistika Komitəsi.

⁵ Azərbaycanın statistik göstəriciləri - 2012. Dövlət Statistika Komitəsi.

*Cədvəl 2***Yaşayış mənzillərinin sayı, min ədəd**

Göstərici	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Yaşayış mənzillərinin sayı (yataqxanadakı mənzillərdən savayı)	1542,7	1542,7	1573,8	1591,3	1617,3	1634,2
Dövlət mülkiyyətinə məxsus mənzillərin sayı (yataqxanadakı mənzillərdən savayı)	229,8	228,8	202,5	195,1	187,3	170,3
Əhalinin şəxsi mülkiyyətinə məxsus mənzillərin sayı (yataqxanadakı mənzillərdən savayı)	1312,9	1333,3	1371,3	1396,2	1430	1463,9

Mənbə: Dövlət Statistika Komitəsi

Mənzil fondunun idarə edilməsi üzrə ixtisaslaşmış özəl şirkətlər və ya birliklər olmadığından mülkiyyətçilərin seçim imkanı məhdudlaşır. Bu isə MİS-lərin “cəmiyyətdə alternativ olmayan bir qurum” imicinin formalaşdırılmasına xidmət edir.

MİS-lər hazırda şəhər İcra Hakimiyyətlərinin nəzdində fəaliyyət göstərən Mənzil-Kommunal Təsərrüfatı Departamentinə tabedirlər. MİS-lərin maliyyə resursları 2 mənbə hesabına formalaşır: dövlət büdcəsindən ayrılan vəsaitlər və əhalidən yığılan haqlar.

*Cədvəl 3***Dövlət büdcəsindən mənzil təsərrüfatına ayrılan vəsaitlər**

Göstərici	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013 (proqnoz)
Yerli icra hakimiyyəti orqanlarına mənzillə bağlı ayrılan subsidiyaların həcmi, milyon manat	9,19	18,3	13,95	15,84	17,79	17,79	17,79

Mənbə: Hökumətin müvafiq illər üzrə büdcə paketi məlumatları. www.budget.az

Dövlət büdcəsindən yerli icra hakimiyyətlərinə hər il böyük həcmdə vəsait ayrılır. Məsələn, son 3 ildə stabil olaraq icra hakimiyyəti orqanlarına 17,8 milyon manat yönəldilir. Bu vəsaitlər müvafiq şəhər və rayon icra hakimiyyəti orqanına, sonra isə MİS-lərə ayrılır. **(Cədvəl 3)**

Çoxmərtəbəli binaların sakinlərindən yığılan kommunal haqlar MİS-lərin ikinci gəlir mənbəyidir. Hazırda MİS-lər tərəfindən yığılan haqların tarifləri Nazirlər Kabinetinin **“Azərbaycan Respublikasında dövlət və ictimai mənzil fondu evlərində yaşayış sahəsindən istifadə haqqı (mənzil haqqı) və mənzil-kommunal xidmətlərinə görə tariflərin təsdiq edilməsi haqqında”** 10 mart 2000-ci il tarixli, 40 sayılı Qərarı əsasında müəyyənləşir. Həmin Qaydaya görə, özəlləşdirilmiş mənzillərin mülkiyyətçilərinə mənzillərin yerləşdiyi evlərin saxlanılması üçün xidmət haqqı 1 kvadratmetr yaşayış sahəsi üçün ayda 1,5 qəpik, yaşayış binalarında liftdən istifadəyə görə adam-başına ayda 20 qəpik, fərdi qarajlar üzrə 1 kvadratmetr sahə

üçün ayda 1 qəpik müəyyənləşdirilib. Bu tariflər əsasında MİS-lər əhalidən haqlar yığır.

Bütün bu vəsaitlərə baxmayaraq MİS-lər daim maliyyə çatışmazlığından gileylənirlər və problemlə bağlı sakinlərn müraciətinə zəruri vəsait olmamasını əsas gətirərək mənfi cavab verirlər. MİS-lərin göstərdikləri xidmətin keyfiyyəti bir tərəfə onların hüquqi statusu bu gün şübhə doğurur. Çünki 2009-cu ildən qüvvəyə olan **Azərbaycan Respublikasının Mənzil Məcəlləsi** mənzil-istismar təsərrüfatlarını mənzil fondunun idarə edilməsi prosesindən hüquqi baxımdan kənarlaşdırıb.

Yeni Məcəlləyə görə, dövlət mənzil fondu müvafiq dövlət qurumları, bələdiyyə mənzil fondu bələdiyyələr tərəfindən idarə olunur. Özəl mənzil fondu isə mülkiyyətçinin birbaşa özü və ya onun seçimi əsasında idarəedici təşkilat tərəfindən idarə olunur.

Ölkə Prezidentinin 2012-ci il 6 iyun tarixli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş **“Yerli icra hakimiyyətləri haqqında” Əsasnamədə** yerli icra hakimiyyəti başçısının mənzil təsərrüfatının idarə edilməsində vəzifələri artırılıb. Belə ki, Əsasnaməyə görə, yerli icra hakimiyyəti başçıları müvafiq ərazidə mənzil-kommunal təsərrüfatı sahəsində dövlət siyasətinin həyata keçirilməsini təmin edir, kommunal təsərrüfatın və mənzil-istismar sahələrinin idarə olunmasını təşkil edir, dövlət mənzil fondunun yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin saxlanılmasını və idarə olunmasını təşkil edir.

Əsasnamə yerli icra başçılarına müvafiq ərazidə mənzil-kommunal təsərrüfatı və mənzil istismarı sahəsində fəaliyyət göstərən, məişət tullantılarının yığılması və daşınması, abadlaşdırma, yaşıllaşdırma, təmizlik və işıqlandırma işlərini yerinə yetirən qurumlara (mənzil-kommunal istismarı və mənzil istismarı sahələri də daxil olmaqla) icrası məcburi olan göstərişlər vermək səlahiyyətləri verilib. Bundan başqa icra başçıları

müvafiq ərazidə yerləşən çoxmənzilli binaların mülkiyyətçiləri tərəfindən idarəetmə forması müəyyən edilmədikdə və ya seçilmiş forma barədə qərarlar yerinə yetirilmədikdə, idarəedici təşkilatların müəyyənləşdirilməsi üçün Azərbaycan Respublikasının Mənzil Məcəlləsində nəzərdə tutulmuş tədbirlərin görülməsini təşkil etməlidirlər. **(Maddə 4.9.)**

Əsasnamənin 7.2.-ci maddəsinə görə, dövlət mənzil fondu, dövlət mənzil fondu binalarının qeyri-yaşayış sahələri yerli icra hakimiyyətlərinin istifadəsində olan əmlakın tərkibinə daxildir. Ancaq bütün bunlar MİS-lərin çoxmərtəbəli binaları idarə etməsinə hüquqi əsas yaratmır. Çünki Mənzil Məcəlləsinin 143-cü maddəsində qeyd edilir ki, hətta bütün sahələri dövlətin mülkiyyətində olan çoxmənzilli binanın idarə edilməsi üçün müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən açıq müsabiqə keçirilir və onun nəticələrinə əsasən seçilmiş idarəedici təşkilatla həmin binanın idarə edilməsi müqaviləsinin bağlanması yolu ilə həyata keçirilir. Bəzən müzakirələrdə MİS-lərin fəaliyyətinə hüquqi don geyindirmək üçün Mənzil Məcəlləsinin icrası ilə bağlı Prezidentin 24 may 2010-cu il tarixli fərmanına istinad edilir. Həmin fərmana əsasən, Mənzil Məcəlləsinin 143-cü maddəsində nəzərdə tutulmuş “müvafiq icra hakimiyyəti orqanları”nın səlahiyyətlərini yerli (rayon, şəhər və şəhər rayonu) icra hakimiyyəti orqanları və ya müvafiq mənzil fondunun idarəetməsinə həyata keçirən mərkəzi icra hakimiyyəti orqanları həyata keçirir. Ancaq görüldüyü kimi, MİS-lərin mənzil fondunun idarə edilməsində rolu nəzərdə tutulmur.

Hazırda MİS-lər şəhər və rayon icra hakimiyyətlərinin bir bölməsi kimi fəaliyyət göstərirlər. Məsələn, paytaxt MİS-ləri Bakı şəhər İcra Hakimiyyətinin nəzdində olan Mənzil-Kommunal Təsərrüfatı Departamentinə (MKTD) tabedirlər. Bu departament Bakı Şəhər İcra Hakimiyyəti başçısının 12 may 1999-cu il tarixli, 444 sayılı sərəncamı əsasında yaradılıb. MKTD-

nin funksiyası mənzil-kommunal təsərrüfatının təkmilləşdirilməsi, mənzil fondunun və kommunal təyinatlı obyektlərin istismar səviyyəsinin yüksəldilməsi, abadlaşdırılması, onların qorunması sahəsində tədbirlər görülməsi və s. əhatə edir. Bura habelə mənzil fondunun və kommunal təyinatlı obyektlərin əsaslı təmiri, modernləşdirilməsi və qurulması, aşınmalara uğramış liftlərin dəyişdirilməsi və texniki xidməti də daxildir. Halbuki adıçəkilən sərəncam və Mənzil-Kommunal Təsərrüfatı Departamentinin mövcud səlahiyyətləri yeni Mənzil Məcəlləsi ilə birbaşa ziddiyyət təşkil edir. Çünki Məcəllə istənilən sərəncam və ya əmrdən üstün hüquqi qüvvəyə malikdir.

Azərbaycanda mülkiyyət növündən asılı olmayaraq mənzil fondunun mövcud idarəetmə forması 2009-cu ildə qüvvədən düşmüş Mənzil Məcəlləsinə əsaslanır. Yeni Məcəllə hələ də təcrübədə tətbiqini tapmayıb. MİS-lər qanunvericilikdəki boşluqdan istifadə edərək davamlı olaraq əhaliyə xidmət göstərirlər. Bu isə *Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasında təsbit edilmiş mülkiyyətçinin özünə məxsus əmlaka öz mülahizəsinə görə sahiblik, onlardan istifadə və onun barəsində sərəncam vermək hüququnu məhdudlaşdırır və bu sahədə münasibətlərin məcburi qaydada tənzimlənməsini nəzərdə tutur.*

Mənzil fondunun idarə edilməsinin qanunvericilik əsasları

2009-cu ildə yeni Mənzil Məcəlləsinin qüvvəyə minməsi Azərbaycanda əməli olmasa da hüquqi müstəvidə mənzil təsərrüfatının idarəçiliyinə yeni idarəetmə mexanizmlərini ortaya çıxartdı. Müxtəlif ölkələrdə tətbiq edilən və uğurla sınaqdan çıxmış bu mexanizmlər ölkəmizdə hələki təcrübədə həllini tapa bilmir. Mənzil təsərrüfatı idarəçiliyinin ana qanunu olan Mənzil Məcəlləsi mülkiyyətçilərin hüquqları ilə yanaşı onların idarəetmədə birbaşa iştirak və qərar qəbul etmə hüquqlarını təsbit edir.

Azərbaycan Konstitusiyası və mənzil qanunvericiliyi mənzil mülkiyyətçilərin öz əmlakları üzərində müstəqil sərəncam vermək hüququnu tanıyır. Konstitusiyanın 29.3.-cü maddəsində qeyd edilir ki, mülkiyyət hüququ mülkiyyətçinin təkbaşına və ya başqaları ilə birlikdə əmlaka sahib olmaq, əmlakdan istifadə etmək və onun barəsində sərəncam vermək hüquqlarından ibarətdir. Mənzil Məcəlləsinin 20-ci maddəsinə görə, fiziki və hüquqi şəxslər mənzil hüquqlarını öz mülahizəsinə görə və mənafeləri üçün həyata keçirir, o cümlədən onlar barəsində sərəncam verir. Fiziki və hüquqi şəxslər müqaviləyə və (və ya) mənzil qanunvericiliyi ilə nəzərdə tutulmuş digər əsaslara görə özlərinin mənzil hüquqlarının müəyyənləşdirilməsində və həyata keçirilməsində azaddırlar.

Azərbaycan Respublikasında mənzil fondu (ölkə ərazisində yerləşən bütün yaşayış sahələrinin məcmusu) mülkiyyət formasına görə 3 yerə bölünür:

- **özəl mənzil fondu** – fiziki və hüquqi şəxslərin mülkiyyətində olan yaşayış sahələrinin məcmusu;

- **dövlət mənzil fondu** – mülkiyyət hüququ əsasında Azərbaycan Respublikasına məxsus olan yaşayış sahələrinin məcmusu;
- **bələdiyyə mənzil fondu** – bələdiyyələrə mülkiyyət hüququ əsasında məxsus olan yaşayış sahələrinin məcmusu.

Məcəlləyə görə, çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağı binanın idarəetmə orqanıdır. Ümumi yığıncağının səlahiyyətlərinə aşağıdakılar aiddir:

- *çoxmənzilli binanın yenidən qurulması (o cümlədən onun genişləndirilməsi və ya üstünün tikilib artırılması), təsərrüfat tikililərinin və digər bina, tikili və qurğuların inşa edilməsi, çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının təmiri haqqında qərar qəbul etmək;*
- *çoxmənzilli binanın yerləşdiyi torpaq sahəsindən istifadə hədləri haqqında, o cümlədən ondan istifadəyə məhdudiyətlər tətbiq edilməsi haqqında qərar qəbul etmək;*
- *çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının istifadəyə verilməsi haqqında qərar qəbul etmək;*
- *çoxmənzilli binanın idarəetmə üsulunu seçmək*

Çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağının keçirilməsi müddətləri və qaydası, habelə qəbul edilmiş qərarlar barədə məlumat verilməsi qaydası binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağı tərəfindən müəyyən edilir.

Çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri tərəfindən mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyəti yaradıldığı hallarda çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağı öz səlahiyyətlərini mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin iştirakçılarının ümumi yığıncağına verilməsi barədə qərar

qəbul edə bilər. Bu halda çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncaqları keçirilmir və bu yığıncaqlar yalnız çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin səslerinin ümumi sayının yarısından çoxuna malik olan şəxslər tərəfindən çağırıla bilər.

Çoxmənzilli binada olan sahənin mülkiyyətçisinin həmin çoxmənzilli binada ümumi əmlaka ümumi mülkiyyət hüququnda payı onun sahəsinin ümumi sahəsinə mütənasibdir. Bu payın aqibəti həmin sahəyə mülkiyyət hüququnun kimə mənsub olmasından asılıdır.

Mənzil Məcəlləsinin 141-ci maddəsi çoxmənzilli binanın idarə edilməsi üsullarını nəzərdə tutur. Çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri binanın aşağıdakı idarə edilməsi üsullarından birini seçməyə borcludur:

- *binanın sahə mülkiyyətçiləri tərəfindən bilavasitə idarə edilməsi;*
- *mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyəti və ya ixtisaslaşmış istehlak kooperativi tərəfindən idarə edilməsi;*
- *idarəedici təşkilat tərəfindən idarə edilməsi.*

Çoxmənzilli binanın idarə edilməsi üsulu binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağında seçilir və istənilən vaxt onun qərarı əsasında seçilə və ya dəyişdirilə bilər. İdarəetmə üsulunun seçilməsi barədə ümumi yığıncağın qərarı binanın bütün sahə mülkiyyətçiləri üçün məcburidir.

Binanın sahə mülkiyyətçiləri tərəfindən bilavasitə idarə edilməsi. Bu üsulda müvafiq fəaliyyət növlərini həyata keçirən şəxslərlə binanın ümumi əmlakının saxlanması üzrə xidmətlərin göstərilməsi və (və ya) təmiri üzrə işlərin yerinə yetirilməsi haqqında müqavilələri binanın sahə mülkiyyətçiləri

onların ümumi yığıncağının qərarı əsasında bağlayırlar. Məsələn, soyuq və isti su təminatı, kanalizasiya, elektrik təminatı, qaz təminatı, istilik təchizatı haqqında müqavilələri çoxmənzilli binanın idarə edilməsini bilavasitə həyata keçirən sahə mülkiyyətçisi öz adından bağlayır.

Mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyəti. Çoxmənzilli binada daşınmaz əmlak kompleksini birgə idarə etmək, çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının istismarını, ona sahibliyi, ondan istifadəni və qanunvericiliklə müəyyənləşdirilmiş hədlərdə barəsində sərəncam verilməsini təmin etmək məqsədi ilə çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin könüllü birliyi mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyəti (MMMC) yaradılır. MMMC-lər qeyri-kommersiya təşkilatı olan hüquqi şəxsdir və onun əsas məqsədi mənfəət götürmək və əldə olunan mənfəəti iştirakçıları arasında bölüşdürmək deyil. MMMC-nin nizamnaməsi ümumi yığıncaqda çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi səslərinin səs çoxluğu ilə qəbul edilir. MMMC-nin cəmiyyəti yaratmış iştirakçılarının səslərinin sayı çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi səslərinin sayının əlli faizindən çoxunu təşkil etməlidir.

MMMC-nin yaradılması haqqında qərar çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri tərəfindən onların ümumi yığıncağında qəbul edilir. Bu qərar onun lehinə çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi səslərinin sayının əlli faizindən çoxuna malik olan sahə mülkiyyətçiləri səs verdikdə qəbul edilmiş hesab edilir. MMMC-lərin dövlət qeydiyyatı hüquqi şəxslərin qeydiyyatı haqqında qanunvericiliyə uyğun olaraq həyata keçirilir. MMMC iştirakçılarının ümumi yığıncağı, cəmiyyətin idarə heyəti və maliyyə təftiş komissiyası (müfəttişi) cəmiyyətin idarəetmə orqanlarıdır.

MMMC iştirakçıları çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin səslərinin əlli faizindən çoxuna malik olmadıqda,

çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağı mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin ləğv edilməsi haqqında qərar verməyə borcludur. İki və ya daha çox mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyətləri çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının birgə idarə edilməsi üçün mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətlərinin birliyini yarada bilərlər.

Mənzil-tikinti kooperativləri. Bu gün Azərbaycanda ucaldılan yeni çoxmərtəbəli binaların əksəriyyəti mənzil-tikinti kooperativləri tərəfindən tikilir. Mənzil Məcəlləsi həmçinin mənzil-tikinti kooperativlərinin (MTK) fəaliyyətini tənzimləyir. MTK-lar yaşayış sahələrinə olan ehtiyacın ödənilməsi üçün üzvlərinin əmlak pay haqlarının birləşdirilməsi yolu ilə müvafiq binaların tikintisi və (və ya) yenidənqurulması, habelə müəyyən dövr ərzində kooperativ binada yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin idarə edilməsi məqsədi ilə fiziki və (və ya) hüquqi şəxslərin üzvlüyə əsaslanan könüllü birlikdir. MTK üzvləri öz vəsaitləri hesabına çoxmənzilli binanın tikilməsində, yenidən qurulmasında və onun sonrakı saxlanmasında iştirak edirlər. Mənzil-tikinti kooperativləri istehlak kooperativləridir. MTK-lar kooperativ binanın tikilməsi və (və ya) yenidən qurulması, həmin binada mövcud olan yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin öz üzvləri arasında tam bölüşdürülməsi, üzvlərinin pay haqlarını tam həcmdə ödəmələri üçün tələb olunan müddətə yaradılırlar.

Kooperativ binanın tikintisi və (və ya) yenidən qurulması tam başa çatdıqdan və həmin binada mövcud olan bütün yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinə mülkiyyət hüququ MTK üzvlərinə keçdikdən sonra altı ay ərzində MTK qanunvericiliklə müəyyən olunmuş qaydada ləğv edilməli və ya mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyətinə çevrilməlidir.

Mənzil fondunun idarə edilməsində dövlətin və bələdiyyələrin rolu

Mənzil münasibətlərinin subyektləri Azərbaycan Respublikası, Naxçıvan Muxtar Respublikası, bələdiyyələr, fiziki və hüquqi şəxslərdir. Azərbaycan Respublikası və Naxçıvan Muxtar Respublikası adından mənzil münasibətlərində öz səlahiyyətləri daxilində dövlət orqanları iştirak edirlər. Bələdiyyələr mənzil münasibətlərində onların statusunu müəyyən edən qanunvericilik aktı ilə verilən səlahiyyət daxilində iştirak edirlər.

Dövlət orqanları və bələdiyyələr öz səlahiyyətləri daxilində mənzil hüquqlarının həyata keçirilməsi üçün şərait yaratmalıdır. Bu qurumlar vətəndaşların mənzil ehtiyaclarının təmin edilməsi məqsədilə daşınmaz əmlak bazarının inkişafına köməklik göstərmək, sosial kirayə müqavilələri əsasında vətəndaşları yaşayış sahələri ilə təmin etmək, mənzil tikintisini stimullaşdırmaq, mənzil fondundan istifadəyə və onun qorunmasına, yaşayış sahələrinin müəyyən edilmiş sanitariya və texniki norma və qaydalara uyğunluğuna nəzarəti təmin etmək, əhəlinin müxtəlif sosial təbəqələrinin güzəştli ipoteka kreditləri ilə təmin edilməsi üçün tədbirlər görmək vəzifəsi daşıyırlar.

Dövlət və bələdiyyə mənzil fondu istifadə məqsədlərinə görə aşağıdakılara bölünür:

- *sosial təyinətli mənzil fondu – dövlət və bələdiyyə mənzil fondlarından sosial kirayə müqavilələri əsasında vətəndaşlara verilən yaşayış sahələrinin məcmusu;*

Sosial kirayə müqavilələri əsasında yaşayış sahələrinə ehtiyacı olan hesab edilən aztəminatlı vətəndaşlara dövlət və ya bələdiyyə mənzil fondunun yaşayış sahələri verilir. Yaşayış sahəsinin sosial kirayə müqaviləsi müddətsiz bağlanılır.

- ***xüsusi təyinatlı mənzil fondu*** –*ayrı-ayrı kateqoriyalardan olan vətəndaşların yaşaması üçün nəzərdə tutulmuş dövlət və bələdiyyə mənzil fondlarının yaşayış sahələrinin məcmusu.*

Xüsusi təyinatlı mənzil fondunun yaşayış sahələrinə xidməti yaşayış sahələri, yataqxanalar, manevr fondu, məcburi köçkünlərin müvəqqəti yerləşdirilməsi fondu, qaçqın statusuna malik olan şəxslərin müvəqqəti yerləşdirilməsi fondu və ayrı-ayrı kateqoriyalardan olan vətəndaşların sosial müdafiəsi üçün yaşayış sahələri aiddir. Xüsusi təyinatlı yaşayış sahələri qismində dövlət və bələdiyyə mənzil fondunun yaşayış sahələri istifadə edilir. Xüsusi təyinatlı yaşayış sahələri özgəninkiləşdirilə, icarəyə və kirayəyə verilə bilməz.

Xidməti yaşayış sahələri əmək münasibətlərinin xarakterinə görə müvafiq icra hakimiyyəti orqanının müəyyən etdiyi hallarda və qaydada dövlət orqanına və bələdiyyələrə seçilmə və ya vəzifəyə təyin edilmə, dövlət qulluğunda qulluqkeçmə, hüquq-mühafizə və hərbi orqanlarda xidmətkeçmə, habelə dövlət müəssisələrində əmək fəaliyyəti ilə əlaqədar və qanunvericiliklə müəyyən edilmiş digər kateqoriyalardan olan şəxslərə verilir.

Mənzil münasibətləri sahəsində dövlətin vəzifələrinə aşağıdakılar aiddir:

- mənzil fondunun uçot qaydasını müəyyən etmək;
- yaşayış sahələrinə, onların yararlı vəziyyətdə saxlanılmasına, çoxmənzilli binalarda ümumi mülkiyyətin qorunması və yararlı vəziyyətdə saxlanılmasına dair tələblər müəyyən etmək;
- sosial kirayə müqaviləsi üzrə verilən yaşayış sahələrinə ehtiyacı olan vətəndaşların aztəminatlı hesab edilməsi əsaslarını və qaydasını müəyyən etmək;

- bələdiyyə mənzil fonduna məxsus yaşayış sahələrinin sosial kirayə müqaviləsi üzrə aztəminatlı vətəndaşlara verilməsi qaydasını müəyyən etmək;
- dövlət mənzil fondunun yaşayış sahələrinin verilməsi məqsədilə digər kateqoriyalardan olan vətəndaşları müəyyən etmək;
- dövlət və bələdiyyə mənzil fonduna məxsus xüsusi təyinatlı yaşayış sahələrinin kirayə müqavilələri üzrə yaşayış sahələrinin verilməsi əsaslarını müəyyən etmək;
- mənzil-tikinti kooperativlərinin təşkili və fəaliyyət qaydasını müəyyən etmək, belə kooperativ üzvlərinin hüquqi vəziyyətini, o cümlədən onlara mənzil-tikinti kooperativlərində yaşayış sahələrinin verilməsi qaydasını müəyyən etmək;
- mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətlərinin təşkili və fəaliyyət qaydasını müəyyən etmək, mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətlərinin üzvlərinin hüquqi vəziyyətini müəyyən etmək;
- yaşayış sahələrinin yenidən qurulması və yenidən planlaşdırılması şərtləri və qaydasını müəyyən etmək və belə yenidən qurulma və yenidən planlaşdırılmanı razılaşdırmaq;
- yaşayış sahələrinin yaşayış üçün yararsız hesab edilməsinin əsaslarını və qaydasını müəyyən etmək;
- mənzil fondunun yaşayış sahələrini müəyyən edilmiş qaydada yaşamaq üçün yararsız hesab etmək;
- yaşayış sahələrindən istifadə qaydalarını müəyyən etmək;

- vətəndaşların yaşayış sahələrindən çıxarılmasının əsaslarını, qayda və şərtlərini müəyyən etmək;
- yaşayış sahələri barəsində ayrı-ayrı əqdlərin hüquqi tənzimlənməsi;
- yaşayış sahəsinə və kommunal xidmətlərə görə ödənişin strukturunu, bu ödənişin hesablanması və ödənilməsi qaydasını müəyyən etmək;
- dövlət mənzil fondunun yaşayış sahələrindən istifadəyə və saxlanmasına, bu fondun yaşayış sahələrinin müəyyən edilmiş sanitariya və texniki norma və qaydalara, qanunvericiliyin digər tələblərinə uyğunluğuna nəzarəti həyata keçirmək;
- müəyyən edilmiş qaydada yaşayış sahələrinin qeyri-yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin yaşayış sahələrinə keçirilməsi barədə qərar qəbul etmək;

Mənzil Məcəlləsi bələdiyyələr tərəfindən çoxmənzilli binaların idarə edilməsi üçün şərait yaradılmasını nəzərdə tutur. Bələdiyyələr idarəedici təşkilatların fəaliyyəti üçün bərabər şəraitin yaradılmasını təmin etməlidirlər. Bundan başqa yerli özünüidarə qurumları çoxmənzilli binanın idarə edilməsini həyata keçirən şəxslərin ixtisasının artırılmasına, belə fəaliyyəti həyata keçirmək niyyəti olan şəxslərin təlimini təşkil etməyə köməklik göstərir. Qanun bələdiyyələrə idarəedici təşkilatlara, mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyətlərinə, mənzil-tikinti kooperativlərinə və ya digər ixtisaslaşmış istehlak kooperativlərinə çoxmənzilli binaların əsaslı təmiri üçün öz vəsaitləri hesabına yardım etmək hüququ verir. Bələdiyyələr vətəndaşların sorğusu əsasında çoxmənzilli binaların və onların yaşayış sahələrinin saxlanması və təmiri üzrə xidmət və işlərin

müəyyən edilmiş qiymət və tarifləri, bu qiymət və tariflərə müvafiq haqqın miqdarı, göstərilən xidmət və yerinə yetirilən işlərin siyahısı və keyfiyyəti, habelə göstərilən kommunal xidmətlərin qiymət və tarifləri və bu xidmətlərin haqqının miqdarı barədə məlumat verməyə borcludur.

Çoxmənzilli binanın yerləşdiyi ərazinin bələdiyyəsi çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri tərəfindən altı ay ərzində həmin binanın idarə edilməsi üsulu seçilmədiyi və ya həmin binanın idarə edilməsi üsulunun seçilməsi barədə qərarın həyata keçirilmədiyi təqdirdə həmin binanın idarəetmə üsulunun seçilməsi məsələsinin həlli üçün binanın sahə mülkiyyətçilərinin yığıncağını çağırmalıdır.

Bir il ərzində çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri tərəfindən həmin binanın idarə edilməsi üsulu seçilmədiyi və ya həmin binanın idarə edilməsi üsulunun seçilməsi barədə qərarın həyata keçirilmədiyi təqdirdə həmin binanın yerləşdiyi ərazinin bələdiyyəsi müvafiq icra hakimiyyəti orqanının müəyyən etdiyi qaydada idarəedici təşkilatın seçilməsi üzrə açıq müsabiqə keçirməlidir.

Belə açıq müsabiqə açıq müsabiqənin nəticələri əsasında bağlanmış çoxmənzilli binanın idarə edilməsi müqaviləsinin qüvvədə olma müddəti başa çatanadək, həmin binanın idarə edilməsi üsulu seçilmədiyi halda da keçirilir. Nazirlər Kabineti 1 iyul 2010-cu il tarixli, 128 sayılı qərarı ilə **“Çoxmənzilli binanın idarəedici təşkilatının seçilməsi üzrə açıq müsabiqə keçirilməsi Qaydası”**ni təsdiq edib. Qayda idarəedici təşkilatın seçilməsi üzrə açıq müsabiqənin təşkili, müsabiqədə iştirakmə şərtlərinin müəyyən edilməsi, müsabiqənin keçirilməsi və müsabiqənin nəticələri əsasında seçilmiş idarəedici təşkilatla çoxmənzilli binanın və ya bir neçə çoxmənzilli binanın idarə edilməsi müqavilələrinin bağlanması qaydalarını tənzimləyir.

Çoxmənzilli bina yalnız bir idarəedici təşkilat tərəfindən idarə edilə bilər. Çoxmənzilli binanın idarə edilməsi müqaviləsi bir ildən az və beş ildən çox olmayan müddətə bağlanılır.

Bütün sahələri dövlətin və ya bələdiyyənin mülkiyyətində olan çoxmənzilli binanın idarə edilməsi müvafiq icra hakimiyyəti orqanı⁶ və ya mülkiyyətində belə bina olan müvafiq bələdiyyə tərəfindən qanunvericiliyə uyğun olaraq təşkil edilmiş açıq müsabiqənin nəticələrinə əsasən seçilmiş idarəedici təşkilatla həmin binanın idarə edilməsi müqaviləsinin bağlanması yolu ilə həyata keçirilir.

Mənzil fondunun idarə edilməsində bələdiyyələrin səlahiyyətlərinə isə aşağıdakılar aiddir:

- bələdiyyə mənzil fondunun uçotunu aparmaq;
- vətəndaşların aztəminatlı hesab edilməsi və onlara bələdiyyə mənzil fondunun yaşayış sahələrinin sosial kirayə müqavilələri əsasında verilməsi məqsədi ilə ailə üzvlərinin adambaşına düşən gəlirlərinin miqdarını və ailə üzvlərinin mülkiyyətində olan və vergiyə cəlb olunan əmlakının dəyərini müəyyənləşdirmək;
- sosial kirayə müqavilələri əsasında təqdim edilən yaşayış sahələrinə ehtiyacı olan vətəndaşların uçotunu aparmaq;
- bələdiyyənin xüsusi təyinatlı mənzil fondunun yaşayış sahələrinin verilməsi qaydasını müəyyən etmək;
- müəyyən edilmiş qaydada aztəminatlı vətəndaşlara sosial kirayə müqavilələri əsasında bələdiyyə mənzil fondunun yaşayış sahələrini vermək;

⁶ Yerli (rayon, şəhər və şəhər rayonu) icra hakimiyyəti orqanları və ya müvafiq mənzil fondunun idarəetməsini həyata keçirən mərkəzi icra hakimiyyəti orqanları

- bələdiyyə mənzil fondunun yaşayış sahələrini müəyyən edilmiş qaydada yaşamaq üçün yararsız hesab etmək;
- bələdiyyə mənzil fondundan istifadəyə və onun saxlanması, həmin fondun yaşayış sahələrinin müəyyən edilmiş sanitariya və texniki norma və qaydalara, qanunvericiliyin digər tələblərinə uyğunluğuna nəzarəti həyata keçirmək;

Çoxmənzilli binaların idarə edilməsində hüquqi problemlər və qanunvericiliyin təkmilləşdirilməsi üzrə Tövsiyələr

D) Sovetlər məkanında mənzil-istismar sahələri çoxmənzilli binalarda yerləşən binaların kommunal xidmətləri ilə təmin olunmasında və həmçinin bu kimi xidmətlərdən istifadəyə görə həyata keçirilən ödənişlərin toplanmasında xüsusi əhəmiyyət kəsb edirdi. Mənzil-istismar sahələri müasir dövrdə də faktiki fəaliyyət göstərmələrinə baxmayaraq, onların bu kimi fəaliyyəti həyata keçirməsi üçün heç bir hüquqi baza yoxdur. Azərbaycan Respublikasının **30 iyun 2009-cu il tarixli 845-IIIQ sayılı Qanunu** ilə təsdiq edilmiş yeni Mənzil Məcəlləsində yuxarıda qeyd etdiyimiz münasibətlər başqa istiqamətdə tənzimlənir.

İlk öncə qeyd etmək lazımdır ki, müasir **Mənzil Məcəlləsinin 141.2 maddəsində**, çoxmənzilli binaların idarə olunmasının üç üsulu göstərilir:

- 1. binanın sahə mülkiyyətçiləri tərəfindən bilavasitə idarə edilməsi;*
- 2. mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyəti və ya ixtisaslaşmış istehlak kooperativi tərəfindən idarə edilməsi;*
- 3. idarəedici təşkilat tərəfindən idarə edilməsi.*

Yuxarıda qeyd olunan idarə üsullarından birincisi, çoxmənzilli binanın inzibati-struktur quruluşuna malik olan hər hansı bir konkret təşkilatın müdaxiləsi olmadan, bilavasitə sahə mülkiyyətçiləri tərəfindən idarə olunması üsuludur. Bu üsula əsasən, çoxmənzilli binaların mülkiyyətçilərindən hər biri mənzil- kommunal xidmətləri göstərən müvafiq təşkilatlarla bu cür xidmətlərin göstərilməsi barədə fərdi müqavilələr bağlaya

bilərlər. Göstərilən halda, bir tərəfdən mənzil mülkiyyətçisi, digər tərəfdən isə, müvafiq təşkilat arasında hüquq münasibəti yaranır. Bu müqavilə üzrə, hər bir mənzil mülkiyyətçisi vaxtaşırı olaraq abunə haqqı ödəməyi, müvafiq təşkilatlar isə öz sahəsinə aid olan kommunal xidmətləri (qaz, su, işıq və s. ilə təchizat) göstərməyi öz üzərinə götürürlər.

Digər iki üsulu isə, binanın konkret təşkilat tərəfindən idarə olunması üsullarını bildirir. Lakin son iki üsuldən heç biri çoxmənzilli binaların hazırda mövcud olan müvafiq mənzil-istismar sahələri (MİS) tərəfindən idarə olunmasını bildirmir. Müasir Mənzil Məcəlləsində əvvəlki mənzil-istismar sahələrinin müvafiq funksiyalarının ya *mənzil mülkiyyətçilərinin müştərak cəmiyyətləri* tərəfindən, yaxud da mənzil mülkiyyətçiləri ilə bağlanmış çoxmənzilli binanın idarə edilməsi müqaviləsi əsasında fəaliyyət göstərən *idarəedici təşkilatlar* tərəfindən həyata keçirilməsi nəzərdə tutulmuşdur.

Ümumiyyətlə, müasir Mənzil Məcəlləsində çoxmənzilli binaların bütün mülkiyyətçilərinin binanın ümumi istifadə üçün nəzərdə tutulmuş obyektlərinin idarə olunması və saxlanması işində aktiv iştirakı üçün imkan yaradılması çox mütərəqqi haldır. Lakin Mənzil Məcəlləsində bu məsələlərin həyata keçirilməsində bəzi nöqsanlar hələ də qalmaqdadır. Bu məsələləri biz sonradan nəzərdən keçirəcəyik.

İlk öncə qeyd etmək lazımdır ki, çoxmənzilli binanın yuxarıda göstərilən 3 müxtəlif idarə edilməsi üsullarından hər hansı birinin seçilməsi bütün mənzil mülkiyyətçilərinin ixtiyarında olur. *Mənzil Məcəlləsinin 141.4 maddəsində* göstərilir ki, *çoxmənzilli binanın yerləşdiyi ərazinin bələdiyyəsi çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri tərəfindən altı ay ərzində həmin binanın idarə edilməsi üsulu seçilmədiyi və ya həmin binanın idarə edilməsi üsulunun seçilməsi barədə qərarın həyata keçirilmədiyi*

təqdirdə həmin binanın idarəetmə üsulunun seçilməsi məsələsinin həlli üçün binanın sahə mülkiyyətçilərinin yığıncağını çağırmalıdır.

Yuxarıda istinad etdiyimiz normanın nöqsanı ondan ibarətdir ki, binanın idarə edilməsi üsulunun seçilməsi üçün müəyyən edilmiş 6 ay müddətinin hansı vaxtdan (andan) hesablanmalı olması dəqiq məlum deyil. Post sovet məkanının bəzi dövlətlərində bu məsələ daha yaxşı tənzimlənir. Məsələn, Qazaxstan Respublikasının 16 aprel 1997 tarixli “Mənzil münasibətləri haqqında” Qanununun 42-ci maddəsinin 1-ci bəndinə əsasən, *kondominium* obyektinin qeydiyyatdan keçdiyindən 1 aydan gec olmayaraq, mənzil sahələrinin mülkiyyətçiləri həmin binanın idarəetmə üsulunun seçilməsi məsələsinin həll etməlidirlər. Bu məsələ həll olunanaqəd, mənzil mülkiyyətçiləri yaşayış binasının kommunal xidmətləri ilə təmin olunmasına görə, birgə məsuliyyət daşıyırlar. Rusiya Federasiyasının yeni Mənzil Məcəlləsinin 161-ci maddəsində də bu vəziyyət dəqiq tənzimlənir. Belə ki, istinad etdiyimiz normaya əsasən, yerli özünüidarə orqanı çoxmənzilli binanın istismara başlanmasına rəsmi icazə alındığı vaxtdan 10 iş günü müddətində idarəedici təşkilatın seçilməsi üzrə açıq müsabiqə keçirir.

Zənnimizcə, *Mənzil Məcəlləsinin 141.4 maddəsinə* aşağıdakı redaksiyada göstərmək daha yaxşı olardı: *“Çoxmənzilli binanın yerləşdiyi ərazinin bələdiyyəsi çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri tərəfindən ümumi istifadə üçün nəzərdə tutulmuş sahələrin çoxmənzilli bina mülkiyyətçilərinin ümumi paylı mülkiyyətində qeyd olunduğu vaxtdan altı ay ərzində həmin binanın idarə edilməsi üsulu seçilmədiyi və ya həmin binanın idarə edilməsi üsulunun seçilməsi barədə qərarın həyata keçirilmədiyi təqdirdə həmin binanın idarəetmə üsulunun seçilməsi məsələsinin həlli üçün binanın sahə mülkiyyətçilərinin yığıncağını çağırmalıdır”.*

*Bir il ərzində çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri tərəfindən həmin binanın idarə edilməsi üsulu seçilmədiyi və ya həmin binanın idarə edilməsi üsulunun seçilməsi barədə qərarın həyata keçirilmədiyi təqdirdə həmin binanın yerləşdiyi ərazinin bələdiyyəsi müvafiq icra hakimiyyəti orqanının (yerli icra hakimiyyəti orqanının) müəyyən etdiyi qaydada idarəedici təşkilatın seçilməsi üzrə **açıq müsabiqə keçirməlidir**. Bununla belə, müasir qanunvericilikdə, bu kimi ümumi hüquq münasibətlərinin həyata keçirilməsində, yerli icra hakimiyyəti başçısının da müəyyən səlahiyyətləri nəzərdə tutulmuşdur. Belə ki, Azərbaycan Respublikası Prezidentinin **2012-ci il 6 iyun tarixli Fərmanı** ilə təsdiq edilmiş **“Yerli icra hakimiyyətləri haqqında” Əsasnaməsinin 4.9.13-ü** maddəsinə əsasən, yerli icra hakimiyyəti başçısının səlahiyyətlərindən biri də, müvafiq ərazidə yerləşən çoxmənzilli binaların mülkiyyətçiləri tərəfindən idarəetmə forması müəyyən edilmədikdə və ya seçilmiş forma barədə qərarlar yerinə yetirilmədikdə, idarəedici təşkilatların müəyyənləşdirilməsi üçün Azərbaycan Respublikasının Mənzil Məcəlləsində nəzərdə tutulmuş tədbirlərin görülməsini təşkil etməkdir. Bundan başqa, **Mənzil Məcəlləsinin 141.4 maddəsində** göstərilir ki, çoxmənzilli binanın yerləşdiyi ərazinin bələdiyyəsi çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri tərəfindən altı ay ərzində həmin binanın idarə edilməsi üsulu seçilmədiyi və ya həmin binanın idarə edilməsi üsulunun seçilməsi barədə qərarın həyata keçirilmədiyi təqdirdə həmin binanın idarəetmə üsulunun seçilməsi məsələsinin həlli üçün binanın sahə mülkiyyətçilərinin yığıncağını çağırmalıdır. Yuxarıda qeyd olunan Əsasnamənin müvafiq maddəsi ilə Mənzil Məcəlləsinin müvafiq normasının üst-üstə düşməməsi göz qarşısındadır. Başqa sözlə desək, müvafiq normalarda çoxmənzilli binanın idarə edilməsi üsulunun seçilməsinin təşkil edilməsinin, yerli icra hakimiyyəti başçısının və ya da müvafiq bələdiyyənin səlahiyyətinə aid edilməli olması dəqiq məlum deyil-*

dir. Əlavə etmək lazımdır ki, Azərbaycan Respublikası **Nazirlər Kabinetinin 2010-cu il 1 iyul tarixli, 128 nömrəli qərarı** ilə təsdiq edilmiş **“Çoxmənzilli binanın idarəedici təşkilatının seçilməsi üzrə açıq müsabiqə keçirilməsi Qaydaları”nın 1.2 maddəsində** də müsabiqənin təşkilatçısı qismində məhz çoxmənzilli binanın yerləşdiyi ərazinin bələdiyyəsi nəzərdə tutulmuşdur. Zənnimizcə, bu münasibətlərdə yerli icra hakimiyyəti orqanlarının deyil, məhz bələdiyyələrin iştirakı daha düzgün sayılmalıdır. Çünki qüvvədə olan qanunvericiliyə əsasən, yerli icra hakimiyyəti başçısı deyil, məhz bələdiyyələr yerli özünüidarə forması sayılır.

Mənzil Məcəlləsində nəzərdə tutulduğu kimi, müvafiq bələdiyyə açıq müsabiqənin keçirildiyi gündən on gün müddətində çoxmənzilli binanın bütün sahə mülkiyyətçilərini açıq müsabiqənin nəticələri və həmin binanın idarə edilməsi müqaviləsinin şərtləri barədə məlumatlandırır. Çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri açıq müsabiqənin nəticələri əsasında seçilmiş idarəedici təşkilatla Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi ilə müəyyən edilmiş qaydada həmin binanın idarə edilməsi barədə müqavilə bağlamağa borcludur.

II) Yuxarıdan görüldüyü kimi, çoxmənzilli binanın idarə olunması üsullarından biri də, onun idarəedici təşkilat tərəfindən idarə edilməsi üsuludur.

Zənnimizcə, bu kimi idarəedici təşkilatlar qismində gələcəkdə, məhz, indiki mənzil istismar sahələri (MİS) çıxış edəcəklər. Bələdiyyələr, çoxmənzilli binaların idarə olunması sahəsində məhz mövcud olan mənzil-istismar sahələrinin böyük təcrübəyə malik olmasını, yaxud da ki, yeni təşkilatlar yaratmaqdan daha əlverişli olmasını əsas gətirəcəklər. Sadəcə bir məsələni əlavə etmək lazımdır ki, idarəedici təşkilatların mənzil istismar sahələrinin keçmiş dövrlərdə

çoxmənzilli binanın ümumi istifadə sahələri (məsələn, binanın zirzəmiləri, binaların birinci mərtəbələrində sovet dövründə ticarət müəssisələri və ya anbarlar kimi fəaliyyət göstərmiş sahələri və binaya bitişik ərazidəki torpaq sahəsi və s.) üzərində sərəncam vermək hüququna malik deyillər. İdarəedici təşkilat xüsusi-hüquq xarakterli deyil, məhz ümumi hüquq xarakterli səlahiyyətlərə malik olurlar. Başqa sözlə desək, bu təşkilatlar mənzil mülkiyyətçiləri tərəfindən mənzilin idarə olunması və saxlanması üzrə yalnız tapşırıqlarını icra etməlidir. Lakin bizim təcrübədən məlum olduğu kimi, yuxarıda sadalanan bütün bu obyektlər üzərində son 20 il ərzində məhz mənzil-istismar sahələri sərəncam verirdilər. Əlavə etmək lazımdır ki, Azərbaycan Respublikası **Nazirlər Kabinetinin 2010-cu il 1 iyul tarixli, 128 nömrəli qərarı** ilə təsdiq edilmiş **“Çoxmənzilli binanın idarəedici təşkilatının seçilməsi üzrə açıq müsabiqə keçirilməsi Qaydaları”nın 1.2 maddəsinə əsasən**, idarəedici təşkilat — müsabiqənin nəticələri əsasında bağlanılan çoxmənzilli binanın idarə edilməsi müqaviləsinə uyğun olaraq çoxmənzilli binanın idarə edilməsini həyata keçirən (təşkilati-hüquqi formasından asılı olmayaraq) hüquqi şəxs və ya fərdi sahibkar ola bilər. Yuxarıdakı normadan göründüyü kimi, idarəedici təşkilat qismində, nəinki hüquqi şəxslər, həmçinin fərdi sahibkarlar da iştirak edə bilərlər. Bizim cəmiyyətdə fərdi sahibkarların bu qismdə iştirak edə bilməsi təcrübəsi hələ ki, yoxdur.

Mənzil Məcəlləsinə əsasən, çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri ilə idarəedici təşkilat arasında çoxmənzilli binanın idarə edilməsinə dair iki tərəfli mülki-hüquqi müqavilə bağlanmalıdır. Göstərilən müqavilənin anlayışı, **Mənzil Məcəlləsinin 141.2 maddəsində** göstərilir: *çoxmənzilli binanın idarə edilməsi müqaviləsinə əsasən bir tərəf (idarəedici təşkilat) digər tərəfin (binanın sahə mülkiyyətçilərinin, mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin idarəetmə orqanlarının və ya mənzil-tikinti kooperativinin idarə-*

etmə orqanlarının və ya digər ixtisaslaşmış istehlak kooperativinin idarəetmə orqanlarının) tapşırığı ilə razılaşdırılmış müddət ərzində haqqı ödənilməklə, həmin binanın ümumi əmlakının lazımı saxlanması və təmiri üzrə xidmətlər göstərməyi və işlər yerinə yetirməyi, həmin binanın sahə mülkiyyətçilərinə və binanın sahələrindən istifadə edən şəxslərə kommunal xidmətlər göstərməyi, çoxmənzilli binanın idarə edilməsi məqsədlərinə nail olmağa yönəlmiş digər fəaliyyəti həyata keçirməyi öhdəsinə götürür.

Çoxmənzilli binanın idarə olunması müqaviləsi yazılı formada tərəflərin imzaladığı bir sənədin tərtib edilməsi yolu ilə bağlanır. Yuxarıdan göründüyü kimi, çoxmənzilli binanın idarə olunması müqaviləsi, ikitərəfli, konsensual və əvəzli xarakterli müqavilə növüdür. Tərəflərdən biri - idarəedici təşkilat, mənzilin idarə olunması və saxlanması üzrə müvafiq xidmətləri göstərməyi öz öhdəsinə götürür. Digər tərəf, yəni binanın sahə mülkiyyətçiləri və ya mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyəti isə, şərtləşdirilmiş müzd ödəməyi öhdəsinə götürürlər.

Mənzil Məcəlləsinin 142.5 maddəsində göstəriləni kimi, çoxmənzilli binanın idarə edilməsi müqaviləsi bir ildən az və beş ildən çox olmayan müddətə, idarəedici təşkilatın bələdiyyənin təşəbbüsü ilə keçirilən açıq müsabiqə əsasında seçildiyi halda isə bir ildən az və üç ildən çox olmayan müddətə bağlanılır. Çoxmənzilli binanın idarə edilməsi müqaviləsi başa çatdıqda, onun xitamı haqqında tərəflərdən biri ərizə vermədikdə, bu müqavilənin qüvvədə olma müddəti onda nəzərdə tutulmuş müddətə və şərtlərlə uzadılmış hesab edilir.

Qüvvədə olan mənzil qanunvericiliyində, sahə mülkiyyətçilərinə çoxmənzilli binanın idarə edilməsi müqaviləsini birtərəfli qaydada xitam etməkdə üstünlük hüququ verilir. Çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri açıq müsabiqənin nəticələrinə əsasən bağlanmış çoxmənzilli binanın idarə edilməsi müqaviləsi

viləsinin bağlandığı gündən növbəti hər il başa çatdıqda, həmin müqaviləyə birtərəfli qaydada xitam verə bilərlər, bu şərtlə ki, həmin müqavilənin müddəti başa çatanadək çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığınağı tərəfindən həmin binanın idarəetmə üsulunun seçilməsi və ya dəyişdirilməsi barədə qərar qəbul edilməsin.

Bundan başqa, idarəedicilərin təşkilat çoxmənzilli binanın idarə edilməsi müqaviləsinin şərtlərini yerinə yetirmədikdə, çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri həmin binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığınağının qərarına əsasən birtərəfli qaydada bu müqavilənin icrasından imtina edə bilərlər. Sonuncu hal, idarəedicilərin təşkilat tərəfindən müqavilə öhdəliklərinin yerinə yetirilməməsinin nəticəsi kimi, sanksiya qismində tətbiq edilir.

III) Çoxmənzilli binaların idarə olunması üsullarından biri də, çoxmənzilli binanın *mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyəti* və ya *ixtisaslaşmış istehlak kooperativi* tərəfindən idarə edilməsi üsuludur. Mənzil Məcəlləsinin 119.1 maddəsində göstəriləndiyi kimi, çoxmənzilli binada daşınmaz əmlak kompleksini birgə idarə etmək, çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının istismarını, ona sahibliyi, ondan istifadəni və qanunvericiliklə müəyyən edilmiş hədlərdə barəsində sərəncam verilməsini təmin etmək məqsədi ilə çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin könüllü birliyi olan mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyəti yaradıla bilər. Mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyəti qeyri-kommersiya növlü hüquqi şəxsdir və digər qeyri-kommersiya hüquqi şəxslər kimi, əsas məqsədi mənfəət götürmək və əldə olunan mənfəəti iştirakçıları arasında bölüşdürmək deyil.

Zənnimizcə *mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin* mülki-hüquqi statusunu aydınlaşdırmaq üçün ilk öncə, mülki qanunvericilikdə hüquqi şəxslərə verilən tələblərinin mənzil

mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyəti təmsalında nə dərəcədə əməl olması məsələsini araşdırmaq lazımdır.

Azərbaycan Respublikasının qüvvədə olan **Mülki Məcəlləsinin 43.1. maddəsində** göstəriləyi kimi, *hüquqi şəxs qanunla müəyyənləşdirilən qaydada dövlət qeydiyyatından keçmiş, xüsusi yaradılmış elə bir qurumdur ki, mülkiyyətində ayrıca əmlakı vardır, öz öhdəlikləri üçün bu əmlakla cavabdehdir, öz adından əmlak və şəxsi qeyri-əmlak hüquqları əldə etmək və həyata keçirmək, vəzifələr daşımaq, məhkəmədə iddiaçı və ya cavabdeh olmaq hüququna malikdir. Hüquqi şəxsin müstəqil balansı olmalıdır.*

Qanunvericilikdə hüquqi şəxslərə dair verilən **ümumi tələblərdən** birincisi, bu cəmiyyətin dövlət qeydiyyatından keçməsinə dair tələbdir. Göstərilən tələb **Mənzil Məcəlləsinin 119.6 maddəsində** də eynilə təkrarlanır: *“Mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyəti dövlət qeydiyyatından keçdiyi andan hüquqi şəxs hesab edilir.”*

Hüquqi cəxslərə dair verilən növbəti tələb, onların mülkiyyətində ayrıca əmlakın olmasıdır. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin ayrıca əmlakı məsələsini araşdırarkən bir məqama xüsusi diqqət yetirmək lazımdır. Bu məqam ondan ibarətdir ki, çoxmənzilli binanın **mülkiyyətçilərinə ümumi mülkiyyət hüququ ilə məxsus olan əmlakı** hüquqi şəxs kimi mənzil mülkiyyətçilərinin **müştərək cəmiyyətinin əmlakı** ilə qarışdırmaq qəti olmaz. Əks təqdirdə bu səhv təcrübədə problemlərə gətirib çıxara bilər. Ümumiyyətlə Azərbaycan Respublikasının Mənzil qanunvericiliyində bu məsələ tam aydın göstərilir. İstisna hal kimi **Mənzil Məcəlləsinin 122.1.7 və 122.2.1 maddələri** təşkil edir. Lakin istinad etdiyimiz son iki maddədə də ciddi nöqsana yol verilmişdir. Qanunverici bu normalarda **“binanın ümumi əmlakı”** terminindən istifadə edir, hansı ki, çoxmənzilli bina mülkiyyətçilərinin ümumi əmlakı kimi adlandırılmalı idi. Çünki, bina bu kimi münasibət-

lərdə mülkiyyət hüququnun subyekti qismində çıxış edə bilməz. Göstərilən münasibətlər Azərbaycan Respublikası **Mülki Məcəlləsinin 10-cu fəslinin 2-ci paragrafı** ilə də tənzimlənir. **Mülki Məcəllənin 227.1 maddəsində** göstəriləndi ki, *yaşayış binasının mənzildən kənarında və ya mənzil daxilində yerləşən, birdən çox mənzilə xidmət edən ümumi otaqları, dayaq konstruksiyaları, mexaniki, elektrik, sanitariya-texniki və digər avadanlığı, habelə yerləşdiyi torpaq sahəsi ümumi paylı mülkiyyət hüququ ilə yaşayış binasının tərkib hissəsi mülkiyyətçilərinə mənsubdur.* Göstərilən normaya oxşar norma **Mənzil Məcəlləsinin 35.1 maddəsində** göstərilmişdir. Göstərilən normaya görə, yaşayış binasının tərkib hissəsinin mülkiyyətçilərinə həmin binada mənzillərin hissəsi olmayan və binada birdən artıq sahəyə xidmət etmək üçün nəzərdə tutulan obyektlər (o cümlədən, mənzillərarası pilləkən meydançaları, pilləkənlər, liftlər, lift şaxtası və ya digər şaxtalar, dəhlizlər, texniki mərtəbələr, çardaqlar, mühəndis qurğuları olan zirzəmilər, həmin binada birdən artıq sahəyə xidmət edən avadanlıq (texniki zirzəmi), habelə binanın daşıyıcı və daşıyıcı olmayan konstruksiyalarını ayıran dam örtükləri, binada sahələrin daxilində və onların hüdudlarından kənarında yerləşən və birdən artıq sahəyə xidmət edən mexaniki, elektrik, sanitariya-texniki və digər avadanlıq, yaşıllaşdırma və abadlaşdırma elementləri də daxil olmaqla binanın yerləşdiyi torpaq sahəsi, binaya xidmət etmək, onun istismarı və abadlaşdırılması üçün nəzərdə tutulmuş həmin torpaq sahəsində yerləşən obyektlər) (bundan sonra – çoxmənzilli binanın ümumi əmlakı) ümumi paylı mülkiyyət hüququ ilə mülkiyyətçilərə məxsusdur. Çoxmənzilli binanın yerləşdiyi torpaq sahəsinin sərhədi və ölçüləri torpaq qanunvericiliyinin və şəhərsalma fəaliyyəti haqqında qanunvericiliyin tələbləri nəzərə alınmaqla müəyyən edilir.

Yuxarıdakı normaların məzmunundan göründüyü kimi, sadalanan obyektlər ümumi birgə deyil, ümumi paylı mülkiyyətə olur. Yuxarıda qeyd etdiyimiz və ümumi mülkiyyət hüququnun obyektlərinə aid edilən yaşayış binasının və onun tərkib hissələrinin digər mülkiyyətçilərinin otaqlarının konstruksiyası, konstruktiv strukturu və möhkəmliyi üçün əhəmiyyət daşıyan və binanın zahiri simasını və görkəmini müəyyənləşdirən tikinti elementləri; digər bu cür mülkiyyətçilərin öz otaqlarından istifadəsinə xidmət üçün nəzərdə tutulan qurğular əgər daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində yaşayış binasının tərkib hissəsinin müəyyən mülkiyyətçisinin xeyrinə heç bir xüsusi hüquq qeydə alınmayıbsa, yaşayış binasının tərkib hissələri mülkiyyətçilərinin ümumi paylı mülkiyyətində sayılır. Başqa sözlə desək, bu obyektlər rəsmi qeydiyyatdan keçmədən də ümumi mülkiyyət hüququnun obyektləri sayılır. İstisna hal kimi, yaşayış binasının mənzildən kənarında və ya mənzil daxilində yerləşən, birdən çox mənzilə xidmət edən ümumi otaqları (o cümlədən binanın zirzəmisı) və binanın yerləşdiyi torpaq sahəsi təşkil edir. Sonuncular daşınmaz əmlakın növü kimi, dövlət reyestrində qeydiyyatdan keçməlidir. Bu kimi əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyatdan keçirilməsi üçün 2 əsas mövcüddür:

- 1) mülkiyyətçilərin yaşayış binasının tərkib hissəsinə mülkiyyət hüququndakı paylarının rəsmiləşdirilməsinə dair müqavilə,
- 2) daşınmaz əmlak mülkiyyətçisinin və ya müstəqil və sürəkli tikinti hüququ sahibinin belə mülkiyyətin paylarının yaradılması və onların yaşayış binasının tərkib hissəsinə mülkiyyət hüququna rəsmiləşdirilməsi barədə ərizəsi.

Əgər yaşayış binasının tərkib hissəsinə mülkiyyət hüququndakı paylarının rəsmiləşdirilməsinə dair müqavilə mövcuddursa, onun notariat qaydasında təsdiqlənməsi zəruridir. Yaşayış binasının tərkib hissəsinə mülkiyyət hüququnun əsaslandırılması aktında ərazi bölgüsündən başqa, yaşayış binasının hər bir tərkib hissəsinin payı daşınmaz əmlakın və ya tikinti hüququnun yüzdə bir və ya mində bir misli ilə göstərilməlidir. Payların dəyərinin dəyişdirilməsi üçün yaşayış binasının tərkib hissələri mülkiyyətçilərinin yığınağının razılığı və icazəsi tələb olunur; lakin əgər mülkiyyətçinin payı yanlıslıq müəyyənləşdirilmişsə və ya binada və ya onun həndəvərində tikinti dəyişiklikləri nəticəsində yanlıs olmuşdursa, mülkiyyətçilərdən hər birinin düzəliş hüququ vardır. **Mənzil Məcəlləsinin 35.2 maddəsinə** əsasən, çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri ümumi mülkiyyətə sahiblik edir, ondan istifadə edir və bu Məcəllə və mülki qanunvericiliklə müəyyən edilmiş hədlərdə barəsində sərəncam verir. Burada mülkiyyət hüququnun hər üç elementinin mövcudluğuna rast gəlirik. Lakin Qanunverici sahə mülkiyyətçilərinin ümumi əmlak üzərində sərəncam vermək hüququnu **Mənzil Məcəlləsinin 35.2 maddəsində** məhdudlaşdırır. Yəni mənzil mülkiyyətçiləri ümumi mülkiyyətdə olan əmlakı özgəninkiləşdirə bilməzlər, yalnız əvəzli və ya əvəzsiz istifadəyə verə bilirlər. **Mənzil Məcəlləsinin 35.4 maddəsində** göstəriləni kimi, çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığınağında qəbul edilmiş qərara əsasən çoxmənzilli binada ümumi mülkiyyət obyektləri digər şəxslərin istifadəsinə verilə bilər, bu şərtlə ki, belə qərar vətəndaşların və hüquqi şəxslərin hüquqlarını və qanuni mənafelərini pozmasın. Burada xüsusi əhəmiyyət kəsb edən bir məsələyə də toxunmaq istərdik. Mənzil hüququ tarixində çoxmənzilli binaların sahə mülkiyyətçilərinin ümumi əmlakı barədə yaranan ilk qanunvericilik təcrübəsi Almaniyaya təsa-

düf edir. Almaniyanın “Mənzil mülkiyyəti haqqında” 15 mart 1951-ci il tarixli Qanununun 12-ci §-nın 1-ci bəndinə əsasən, sahə mülkiyyətçiləri çoxmənzilli binalardakı mənzillərini özgəninkiləşdirmək hüquqlarında məhdudlaşdırıla bilirlər, başqa sözlə desək, digər sahə mülkiyyətçilərinin razılığını almalıdır. Bununla belə, həmin §-ın 2-ci bəndində isə müəyyən edilmişdir ki, digər sahə mülkiyyətçiləri, yalnız buna ciddi əsaslar olduqda, imtina edə bilirlər. Göstərilən normada Almaniya qanunvericisi, sahə mülkiyyətçilərinin xüsusi mülkiyyətində olan mənzillərin hüquqi rejimini müəyyən dərəcədə onların ümumi paylı mülkiyyətində olan digər sahələrin mövcudluğu ilə şərtləndirir, yəni onlardan asılı edir.

Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin əmlakı isə əsasən, mənzil mülkiyyətçilərinin binanın ümumi əmlakının saxlanması, cari və əsaslı təmirinə ödədiyi xərclər hesabına və **Mənzil Məcəlləsinin 132.1** maddəsinə əsasən nizamnamə məqsədlərinə nail olmaq üçün cəmiyyətin təsərrüfat fəaliyyəti nəticəsində əldə etdiyi gəlir hesabına formalaşır. Məlum məsələdir ki, digər qeyri-kommersiya hüquqi şəxslərində olduğu kimi, mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyəti də əsas fəaliyyət növü kimi kommersiya fəaliyyəti ilə məşğul ola bilməz. Bununla belə təsərrüfat fəaliyyəti ilə məşğul olmaq nəticəsində bu hüquqi şəxs müəyyən gəlir əldə edir. Məsələn, **Mənzil Məcəlləsinin 122.2.4** maddəsində mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyətinin ayrıca hüquqlarından biri kimi, torpaq sahələrini mənzil tikintisinin həyata keçirilməsi, təsərrüfat və digər tikililərin tikilməsi və sonradan istismar edilməsi məqsədi ilə istifadəyə götürmək və ya çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi paylı mülkiyyətinə satın almaq kimi hüququ göstərilir. Əgər bu təşkilat, öz bank hesabındakı vəsait hesabına tikilmiş bu kimi təsərrüfat tikililərini icarəyə verərsə, nəticədə əldə edilmiş gəlir yalnız həmin mənzil mülkiyyət-

çilərinin müştərək cəmiyyətinin mülkiyyətinə aid ediləcək. Yəni qeyri-kommersiya xarakterli hüquqi şəxsin gəliri olacaq və mənzil mülkiyyətçiləri arasında bölüşdürə bilməz. Bu gəlir, təşkilatın yaratdığı xüsusi fonda köçürülərək yalnız ümumi xərclərin ödənilməsi üçün və cəmiyyətin əsas fəaliyyət məqsədləri üçün istifadə olunmalıdır.

Əgər, mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyəti **Mənzil Məcəlləsinin 132.2.3 maddəsində** göstərilmiş, çoxmənzilli binanın ümumi mülkiyyətdə olan sahəsinin bir hissəsini icarəyə, kirayəyə vermək nəticəsində gəlir əldə edərsə, onda bu gəlir çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi mülkiyyətində olan obyektin istifadəsi nəticəsində əldə edilən gəlirə aid edilməlidir. Məhz göstərdiyimiz sonuncu gəlir növü mülkiyyətçilər arasında bölüşdürülə bilər. Bu gəlir növü, mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin mülkiyyətinə qatılmamalıdır.

Mənzil Məcəlləsində bu cəmiyyətlərin yaradılmasına həmçinin xüsusi bir tələb də verilir. Yəni **Mənzil Məcəlləsinin 119.4 maddəsində** göstəriləni kimi, mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin cəmiyyəti yaratmış iştirakçılarının səsələrinin sayı çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi səsələrinin sayının əlli faizindən çoxunu təşkil etməlidir. Müqaisə üçün bir məsələyə də xüsusi diqqət yetirmək maraqlı olardı. Rusiya Federasiyasının “Mənzil Mülkiyyətçilərinin cəmiyyəti haqqında” Qanununun 6-cı maddəsinə əsasən, kondominium mülkiyyətçisi qismində, həm fiziki şəxslər, həm hüquqi şəxslər, həmçinin dövlət və bələdiyyələr çıxış edə bilərlər. Bu qayda eyni qanunun 32-ci maddəsində daha da dəqiqləşdirilir. Belə ki, həmin normaya əsasən, binalardakı dövlət və ya bələdiyyə mülkiyyətinə aid olan mənzillər mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyətində dövlət və ya bələdiyyə nümayəndələri ilə təmsil olunmalıdırlar. Məlum məsələdir ki, müvafiq qanun Rusiya Federasiyasında XX-ci əsrin 90-ci

illərində qəbul edildiyindən, həmin dövrün reallığını da əks etdirirdi. Bizim müasir dövrdəki təcrübədə isə, özəlləşdirilməmiş mənzillərdən ibarət olan çoxmənzilli binaların qalması halları çox nadirdir. Ona görə də, hər hansı bir mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyətində dövlət və ya bələdiyyənin təmsil edilməsini təsəvvür etmək çox çətin olardı. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin iştirakçıları çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin səslərinin əlli faizindən çoxuna malik olmadıqda, çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığınağı mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin ləğv edilməsi haqqında qərar verməyə borcludur.

Mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyəti barədə verilən növbəti tələb, **Mənzil Məcəlləsinin 119.7 maddəsində** göstərilir. Həmin maddədə göstəriləni kimi, mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyəti öz öhdəlikləri üçün ona məxsus bütün əmlakı ilə cavabdehdir. Mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyəti iştirakçılarının öhdəliklərinə görə məsuliyyət daşımır. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin iştirakçıları da öz növbəsində, iştirakçısı olduqları cəmiyyətin öhdəliklərinə görə məsuliyyət daşıyırlar. Mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyətinin özünün ayrıca əmlakının olması onun mülki-hüquq xarakterli bütün münasibətlərdə cavabdeh qismində çıxış edə bilməsi imkanını artırır. Əlavə etmək lazımdır ki, mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyətinə qarşı hər hansı mülki-hüquq xarakterli tələblər irəli sürülsə, cəmiyyət ilk öncə özünün bank hesabındakı vəsaitlərlə, və öz adına əldə etdiyi bütün əmlakla cavab verməli olacaq.

Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyəti nizamnamə əsasında fəaliyyət göstərir və nizamnamə bu cəmiyyətin yeganə təsis sənədi olmaqla, cəmiyyətin bütün üzvləri üçün məcburi xarakter daşıyır. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyəti öz

nizamnaməsində əmlakının formalaşması qaydasını və üzvlük haqqının məbləğini dəqiq müəyyən etməlidir.

Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin idarəetmə orqanları aşağıdakılardır :

- 1) Cəmiyyət iştirakçılarının ümumi yığıncağı;
- 2) Cəmiyyətin idarə heyəti;
- 3) Maliyyə təftiş komissiyası.

Çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağı binanın idarəetmə orqanıdır. Çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağının səlahiyyətlərinə aşağıdakılar aiddir:

1. çoxmənzilli binanın yenidən qurulması (o cümlədən onun genişləndirilməsi və ya üstünün tikilib artırılması), təsərrüfat tikililərinin və digər bina, tikili və qurğuların inşa edilməsi, çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının təmiri haqqında qərar qəbul etmək;
2. çoxmənzilli binanın yerləşdiyi torpaq sahəsindən istifadə hədləri haqqında, o cümlədən ondan istifadəyə məhdudiyətlər tətbiq edilməsi haqqında qərar qəbul etmək;
3. çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının istifadəyə verilməsi haqqında qərar qəbul etmək;
4. çoxmənzilli binanın idarəetmə üsulunu seçmək;
5. çoxmənzilli binanın mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağının səlahiyyətlərinə aid edilmiş digər məsələlər.

Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin üzərində öz adı həkk olunmuş möhürü, bankda hesablama və digər hesabları, həmçinin digər rekvizitləri vardır.

Zənnimizcə, kondominiumların mülki-hüquqi rejimi və mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyətlərinin statusunu tənzimləyən yeni qanunvericiliyə bizim cəmiyyətdə böyük ehtiyac var. Bu qanunun ən böyük üstünlüklərindən biri də, “qonşuluq hüququ” kimi aktual məsələnin də məhz həmin

mənbədə əks olunacağı perspektivi ola bilər. Sovetlər məkanı dağılından sonra çoxmənzilli binalardakı birdən artıq sahəyə xidmət etmək üçün nəzərdə tutulan obyektlərin, o cümlədən, mənzillərarası pilləkən meydançaları, pilləkənlər, liftlər, lift şaxtası və ya digər şaxtalar, dəhlizlər, texniki mərtəbələr, çardaqlar, mühəndis qurğuları olan zirzəmilər, həmin binada birdən artıq sahəyə xidmət edən avadanlıq (texniki zirzəmi) və s.-nin acınacaqlı və əsasən yararsız vəziyyətə düşməsi göz qabağındadır. Yuxarıda sadalanan bu obyektlər 2000-ci il sentyabrın 1-də Azərbaycan Respublikasının yeni Mülki Məcəlləsi qüvvəyə minənədək, dövlət mülkiyyəti sayılırdı. Göstərilən tarıxdən sonra isə, bu obyektlər mənzil mülkiyyətçilərinin ümumi mülkiyyəti (kondominium obyekt) sayılsa belə, onun təcrübədə tətbiq olunma mexanizmi tam dəqiq işlənilməmişdir. Belə vəziyyətdə isə bir nəticə çıxarmaq olar, 2000-ci ilə qədər bütün çoxmənzilli binalardakı birdən artıq sahəyə xidmət etmək üçün nəzərdə tutulan obyektlərin əsaslı təmiri işlərinin aparılmasını dövlət adından məhz mənzil-istismar sahələri aparmalı idi. Lakin belə işlərin həqiqətən aparılması yox dərəcəsində olmuşdur. Əgər yeni qanunvericilikdə qonşuluq hüququ ilə əlaqədar norma tam şəkildə tənzimlənsə, göstərilən problemlər aradan qaldırıla bilərdi. Qonşuluq hüququ termini Azərbaycan qanunvericiliyində ilk dəfə olaraq, 2000-ci ildə qüvvəyə minmiş yeni Mülki Məcəllədə istifadə olunmuşdur. **Mülki Məcəllənin 170-ci maddəsi** “qonşuluq hüququ” adlansa da, həmin normada bu hüququn rəsmi anlayışını və ya həmin məfhum altına aid edilməli dəqiq meyarları tapmaq qeyri-mümkündür. Qədim Roma hüququnda qonşuluq hüququnun iki əsas meyarı müəyyən edilirdi:

- 1) Daşınmaz əmlakın (torpaq sahəsi, binanın müəyyən hissəsi və s.) eyni vaxtda bir neçə nəfərin təsir törədə biləcəyi obyekt kimi mövcud olması;

- 2) Şəxslər arasında əşya hüquq münasibətlərinin mövcudluğu.

Müasir dövrdə də bu meyarları kondominium mülkiyyətinin saxlanması və idarə olunması ilə əlaqədar çox səmərəli şəkildə tətbiq etmək olardı. Azərbaycan Respublikası **Mülki Məcəlləsinin 170-ci maddəsinin 2-ci bəndinə** əsasən, qonşu torpaq sahələrinin və ya digər daşınmaz əmlakın mülkiyyətçiləri, qanunda nəzərdə tutulmuş hüquq və vəzifələrindən əlavə, bir-birinə qarşılıqlı hörmət bəsləməlidirlər. Öz mülkiyyət hüququnu həyata keçirən hər kəs qonşunun mülkiyyətinə cürbəcür hədsiz təsirlərdən çəkinməlidir. Xüsusən, işlənmiş qazların, tozun, ağır qoxuların, səs-küyün və ya titrəyişlərin bütün ziyanlı və torpaq sahələrinin mövqeyinə və xarakteristikasına görə qanunsuz təsirləri qadağandır. Bu norma yalnız çoxmənzilli binalardakı mənzillərdən deyil, daşınmaz əmlakın həmçinin digər növlərindən istifadə halları üçün də nəzərdə tutulmuşdur. Bizim araşdırma apardığımız məsələ ilə əlaqədə isə, qonşu olan şəxsin digər qonşulara hədsiz təsir göstərə bilən səs-küy və ya titrəyişlər törədən hərəkətlərdən çəkinmək kimi vəzifəsini yarada bilən norma əhəmiyyətli olardı. Çünki təcrübədə bəzən istirahət vaxtına aid edilən (ış günündən sonra və ya gecə vaxtı) vaxtlarda mənzillərdə əsaslı və ya carı təmir işlərinin aparılmasının qarşısının alınmasına ehtiyacı yaranır.

Müasir Almaniya mülki qanunvericiliyində qonşuluq hüququna subyektin mülkiyyət hüququnu məhdudlaşdıran meyar kimi yanaşırlar. Belə ki, Almaniyanın 1951-ci il 15 mart tarixindən indiki günədək qüvvədə olan “Mənzil mülkiyyəti haqqında” Qanunun 10-cu paragrafına əsasən, mənzil mülkiyyətçilərinin hüquqları, müştərk cəmiyyətin və ya mənzil mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağının qərarına əsasən məhdudlaşdırıla bilər. Bu məhdudlaşdırma əsaslı olaraq, bütün sakinlərin maraqları mənafeyinə uyğun müəyyən edilməlidir. Bu normaya

əsasən hər bir kəs digər qonşularla əlaqədə öz hərəkətlərini ciddi şəkildə məhdudlaşdırmalıdır. Məsələn, bəzi hallarda mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağı tərəfindən hətta ev heyvanlarının saxlansının qadağan edilməsi barədə qərar da qəbul edilə bilər. Ümumi hallarda isə, qonşular arasında mənzillərarası pilləkən meydançalarının, pilləkənlərin, liftlərin, lift şaxtasının və ya digər şaxtaların, dəhlizlərin, texniki mərtəbələrin, çardaqların, mühəndis qurğuları olan zirzəmilərin saxlanması barədə hamı üçün ümumi olan vəzifələr müəyyən edə bilər. Fikirləşirik ki, bizim qanunvericiliyinin perspektivləri üçün bu məsələlərin nəzərə alınması çox aktualdır.

İqtisadi Təşəbbüslərə Yardım İctimai Birliyinin ekspertləri mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyətlərinin (MMMC) yaradılması və fəaliyyətinin təşkili sahəsində qanunvericilikdə mövcud problemlərin aradan qaldırılması istiqamətində aşağıdakı tövsiyələri təqdim edir:

I. Çoxmənzilli yaşayış binalarının mənzil mülkiyyətçilərinin ümumi istifadəsində olan sahə və əmlaka mülkiyyət hüququnun tənzimlənməsi və əmlakın idarə edilməsi sahəsində:

- Qanunvericilikdə (xüsusilə, Mülki və Mənzil Məcəllələrində) çoxmənzilli yaşayış binasının tərkib hissəsi mülkiyyətçilərinin “ümumi (kondominium) mülkiyyəti” yaxud “ümumi paylı mülkiyyəti” anlayışlarının dəqiq müəyyənliliyi verilməlidir;
- Çoxmənzilli yaşayış binasının tərkib hissəsi mülkiyyətçilərinin “ümumi (kondominium) mülkiyyəti”nin yaxud “ümumi paylı mülkiyyəti”in əmələ gəlməsi qaydaları, onun qeydiyyatdan keçməsi, bu kimi mülkiyyət növünə aid edilə bilən bütün obyektlərin ümumi siyahısının müəyyən edilməsi və belə mülkiyyətin idarə edilməsi

- qaydalarının seçilməsi xüsusiyyətlərini tənzimləyən ayrıca qanunun (məsələn, Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətləri haqqında Qanunun) işlənməsi və qəbul edilməsi məqsədəuyğundur (bu zaman Moldova Respublikasının qanunvericilik təcrübəsindən yararlanmaq olar);
- Çoxmənzilli yaşayış binasının tərkib hissəsi mülkiyyətçilərinin “ümumi (kondominium) mülkiyyəti” yaxud “ümumi paylı mülkiyyəti”nə hüquqları təsdiq edən dövlət qeydiyyatı (reyestri) üçün vacib olan sənədlərinin işlənməsi və mülkiyyətçilərə verilməsi qaydaları tez bir zamanda işlənməli, təsdiq edilməli və müvafiq mülkiyyət sənədlərinin verilməsi təmin edilməlidir;

II. MMMC-lərin yaradılması və dövlət qeydiyyatı sahəsində:

- digər qeyri-kommersiya təşkilatlarından fərqli olaraq MMMC-lər üçün daha sadə, asan və qısamüddətli qeydiyyat prosedurlarının tətbiqi məqsədəuyğundur. Bunun üçün “Hüquqi şəxslərin dövlət qeydiyyatı və dövlət reyestri haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununa MMMC-lərin qeydiyyat prosedurları ilə bağlı əlavələr edilə bilər;
- MMMC-lərin yaradılması və qeydiyyatı üçün zəruri olan və müvafiq qeydiyyat orqanına təqdim edilməli sənədlərin dəqiq siyahısı işlənməli, habelə belə sənədlərin sayının əsassız şəkildə artırılmasına yol verilməməlidir;
- Kommersiya hüquqi şəxslərinin qeydiyyatında olduğu kimi, MMMC-lərin də qeydiyyatında da “Bir pəncərə” sisteminin tətbiqinə nail olunmalıdır (bu sahədə Estoniya təcrübəsindən yararlanmaq faydalı ola bilər);
- MMMC-lərin qeydiyyat prosedurlarının asanlaşdırılması üçün “MMMC-nin Nümunəvi Nizamnaməsi”nin hazırlanması və Nazirlər Kabinetinin qərarı ilə təsdiq

edilməsi məqsəduyğundur. Bu halda dövlət qeydiyyatına alınan zaman yaradılan MMMC-nin nizamnaməsinin və digər sənədlərinin Nümunəvi Nizamnaməyə uyğunluğu yoxlanmalıdır;

III. MMMC-lərin fəaliyyətinin təşkili və idarə edilməsi sahəsində:

- Mövcud qanunvericiliyə mənzil mülkiyyətçilərinin binanın ümumi əmlakının saxlanmasına, cari və əsaslı təmirinə ödədiyi xərclərin tariflərinin müəyyənləşdirilməsi meyarları ilə bağlı əlavələr edilməlidir;
- Çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri ümumi xərclərdə iştirak üzrə öz vəzifələrini yerinə yetirmədikdə, mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin mütləq ödəniş və haqların əvəzinin məcburi ödənilməsini daha da sürətləndirmək üçün məhkəməyəqədərki mərhələdə, müəyyən inzibati xarakterli təbirləri həyata keçirtmək səlahiyyətləri barədə yeni qaydalar müəyyən edilməlidir. Məsələn, Mənzil Məcəlləsinin 122-ci maddəsində göstərilən normaya belə bənd əlavə etmək olar ki, sahə mülkiyyətçiləri ümumi xərclərdə iştirak üzrə öz vəzifələrini yerinə yetirmədikdə MMMC-nin idarə heyəti onlara bu ödənişlərin təcili qaydada həyata keçirilməsi barədə yazılı bildiriş (xəbərdarlıq) göndərmək hüququna malikdir. Bu bildiriş göndərildikdən sonra 10 gün ərzində icra olunmalıdır. Əks təqdirdə gecikdirməyə yol vermiş sakin cərimə ödəməlidir;
- Mülki Məcəllənin 235-ci maddəsinin 3-cü bəndində göstərilən hüquq pozuntusuna yol vermiş şəxsin ipoteka obyektini kimi ilk növbədə, xüsusi mülkiyyətində olan öz sahəsi, ya da onun ümumi mülkiyyətdəki payı qeydiyyatdan keçirilməsi məsələsinə aydınlıq gətirilməlidir.

IV. MMMC-lərin yaradılması və fəaliyyətinin təşkilinin stimullaşdırılması sahəsində:

MMMC-lərin yaradılması və fəaliyyəti Azərbaycan üçün yeni, lakin müasir cəmiyyət quruculuğu baxımından əhəmiyyətli bir məsələdir. Buna görə də MMMC-lərin yaradılması və fəaliyyətinin təşkilinin mənzil mülkiyyətçilərinin stimullaşdırılması üçün ölkənin qanunvericiliyinə onlara həm birbaşa dövlət dəstəyini, həm də başqa əlverişli şəraitin təmin edilməsini nəzərdə tutan müddəaların daxil edilməsi məqsədəuyğundur. Bunun üçün bir sıra ölkələrin qanunvericilik təcrübələrində istifadə edilən aşağıdakı təşəbbüslərdən faydalanmaq olar:

- **Xüsusi himayə fondunun yaradılması** - Litva Respublikasında «Çoxmərtəbəli binaların mülkiyyətçilərinin Assosiasiyası haqqında» Qanunun 32.1-ci maddəsində qeyd olunur ki, hakimiyyət orqanları milli sərvətin tərkib hissəsi olaraq mənzil fondunun qorunması məqsədilə mənzil mülkiyyətçiləri birliyinin fəaliyyətini dəstəkləməlidir. Həmin Qanunun 32.5-ci maddəsinə görə, adıçəkilən birliklərin fəaliyyətini dəstəkləmək üçün hökumət *xüsusi himayə fondu* yaratmalı, həmin təsisatın yaradılması qaydalarını ayrıca normativ aktla müəyyənləşdirməlidir. Litvadakı həmin fondun fəaliyyəti çərçivəsində 2005-2009-cu illərdə çoxmərtəbəli binaların modernləşdirilməsi ilə bağlı genişmiqyaslı proqram həyata keçirilib. Bu proqram çərçivəsində aparılan təmir işlərinə çəkilən xərclərin 5 faizi bilavasitə mülkiyyətçilər tərəfindən nağd formada, 50 faizi dövlət yardımı kimi, yerdə qalan hissəsi isə bank kreditləri formasında cəlb olunur;
- **MMMC-lərin layihələrinin maliyyələşdirilməsində qismən iştirakçılıq** - Gürcüstanda Tbilisi paytaxt meriyası fəal şəkildə mənzil mülkiyyətçiləri birliklərin maliyyələşdirilməsinə birbaşa vəsait ayırır. Belə ki, 2006-2007-ci illərdə

tərəfindən çoxmərtəbəli binaların təmiri məqsədilə həmin birliklərin təqdim etdiyi 1500-dək layihə əsasında Tbilisi meriyası 10 milyon lari (6 milyon dollardan bir qədər çox) vəsait xərcləyib;

- **Çoxmənzilli binaların əsaslı təmiri üçün xüsusi dövlət proqramlarının işlənilməsi** - Estoniyada 2003-2013-cü illər üzrə (2 mərhələdə olmaqla) *Mənzil Sektorunun İnkişafı Dövlət Proqramının* icrasını həyata keçirir. Proqram çərçivəsində çoxmərtəbəli mənzillərin kapital təmirini həyata keçirmək üçün maliyyə mənbəyi rolunda çıxış edən xüsusi agentlik yaradılıb. Dövlətin çoxmərtəbəli binaların saxlanması və təmiri ilə bağlı büdcədən ayırdığı vəsaitlər bu agentlik vasitəsilə kondominiumlar arasında bölüşdürülür. Bunun üçün hökumət büdcədə nəzərdə tutulan vəsaitlərin bölüşdürüləcəyinə dair elan dərc edir və buna uyğun olaraq kondominiumlar və ya onların birlikləri əsaslandırılmış müvafiq layihə əsasında iddiaçı qismində ərizə təqdim edir.
- **Dövlət və bələdiyyə qrantları fondunun yaradılması** – Macarıstan Respublikasının Qanunvericiliyində kondominium əmlakının təmiri və yenidən qurulması ilə bağlı əlavə maliyyə vəsaitlərinin cəlbi üçün *dövlət və bələdiyyə qrantları fondu* fəaliyyət göstərir, çoxmərtəbəli mənzillərin kapital təmirinə dair dövlət proqramı mövcuddur. Qüvvədə olan qanunvericiliyə əsasən, hər kondominium smeta dəyərinin 40 faizini ötməmək şərtilə dövlət büdcəsindən qrantlar ala bilərlər. Qrantların bölüşdürülməsi müsabiqə əsasında həyata keçirilir. Müsabiqələrin keçirilməsinə bələdiyyələr məsuldur. Amma, layihənin ümumi dəyərinin azı 60 faizi kondominiumların üzərinə düşür. Kondominiumlara büdcə vəsaitlərindən sərbəst istifadəyə şərait yaradılsa da, amma layihənin icrası üçün podratçı təşkilatın məhz tender əsasında seçilməsi icbari tələb kimi qoyulur;

- **Mənzil mülkiyyətçiləri üçün güzəştli kredit proqramları** - Estoniyada kondominium modelinin uğurlu tətbiqində bank sektorunun da əhəmiyyətli rolu var. Belə ki, kommersiya bankları mənzil mülkiyyətçilərinin binaların əsaslı təmiri üçün maliyyə ehtiyaclarını tərəddüsus qarşılayır. Son illər kondominiumların, eyni zamanda onların birliklərinin bankların kredit portfelində payı orta hesabla 10-12 faiz təşkil edib. Təkcə 2001-2006-cı illərdə bütün kondominiumların təxminən 25 faizi kredit imkanlarından istifadə edib və həmin müddətdə 2000 mindən artıq kredit müqaviləsi bağlanılıb. Amma qüvvədə olan qanunvericilikdə adıçəkilən qurumların kreditləşməsi üçün bir sıra tələblər müəyyən olunub. Məsələn, kondominiumların kredit üçün ərizə ilə müraciət anınadək ən azı 6 aylıq iş təcrübəsi, kommunal ödənişləri toplamasına dair müəyyən tarixçəsi olmalı, kreditin götürülməsi fərdi mülkiyyətçilərin təşəbbüsü olmalı, bunun üçün kondominiumun ümumi yığıncağının qərarı çıxarılmalı və həmin qərar banka təqdim edilməlidir. Digər mühüm tələb budur ki, kredit yalnız binanın bərpası və yenidən qurulması üçün verilir. Bu halda bankdan istənilən kreditin həcmi layihədə əsaslandırılan təmir xərcinin 90 faizindən çox ola bilməz. Yəni istənilən halda mülkiyyətçilərin tələb olunan vəsaitin 10 faizini özləri qoymalıdırlar. Ciddi tələblərdən biri budur ki, kondominiumun ödədiyi aylıq kreditin həcmi heç bir halda onun aylıq yığımlarının 10 faizindən çox olmamalıdır. Nəhayət, kondominium kredit götürdüyü andan etibarən onun bank hesabı borcalandığı bankda açılmalı, kommunal ödənişlərdə də daxil olmaqla bütün hesablaşmalar həmin hesab vasitəsilə həyata keçirilməlidir.

Çoxmərtəbəli mənzillərin idarə olunması sahəsində yaxşı xarici təcrübələr

Postsosialist ölkələrində mənzil idarəçiliyi ilə bağlı islahatlara təxminən 20 il öncə start verilib. Dövlət və kooperativ mənzil fondunda yerləşən və vətəndaşların order əsasında məskunlaşdıqları ayrı-ayrı mənzillərin xüsusi mülkiyyətə keçməsi yeni mənzil münasibətlərinin təşəkkül tapmasına səbəb oldu. Belə ki, çoxmərtəbəli binaların sakinləri mənzillərini özəlləşdirmək hüququ qazansalar da, onların birgə istifadə etdikləri ortaq mülkiyyət obyektlərinin (binanın fasadı, damı, zirzəmisini, pilləkənlər və s.) saxlanması, həmin obyektlər üzərində mülkiyyət formasının tapılması əsas hüquqi problem kimi ortaya çıxdı. Liberal iqtisadi islahatlar xəttini seçmiş Şərqi Avropa və Baltik ölkələrində dövlət çoxmərtəbəli mənzillərin idarə olunmasında, həmçinin həmin binaların mülkiyyətində hər hansı formada özünün iştirakını və payını saxlamaq niyyətində deyildi. Bu ölkələr üçün uyğun model tapmaq o qədər də çətin olmadı: Qərbi Avropa ölkələrində müvəffəqiyyətlə sınaqdan çıxmış «kondominium modeli» həmin ölkələr üçün də məqbul variant kimi seçildi və maneəsiz tətbiq edilməyə başladı. BMT-nin strukturuna daxil olan Avropa İqtisadi Komissiyası tərəfindən 2003-cü ildə hazırlanan «Keçid iqtisadiyyatlı ölkələrdə mənzil kondominiumları ilə bağlı məsələlər üzrə Bələdçi» adlı nəşrdə «kondominium» anlayışı çoxmərtəbəli evlərdə binaların ümumi istifadədə olan elementləri üzərində ortaq mülkiyyət forması kimi müəyyən olunur⁷. Beləliklə, çoxmərtəbəli binalarda yaşayanların hər biri ayrı-ayrılıqda öz mənzillərinin xüsusi mülkiy-

⁷ «Руководство по вопросам жилищных кондоминиумов в странах с переходной экономикой» Организация Объединенных Наций. Москва -2003.

yətçisi, binanın həmin mənzilə xidmət edən ümumi hissələrinin isə ortaqların mülkiyyətçisi kimi çıxış edirlər və onların yaratdıqları idarəetmə forması «kondominium» adlandırılır. Analoji yanaşma eyni zamanda Sovetlər Birliyinə daxil olan bəzi dövlətlərdə (məsələn, Moldova, Gürcüstan, Rusiya, Ukrayna və s.) də tətbiq olunmağa başladı.

Bir sıra Şərqi Avropa ölkələrində (məsələn, Macarıstan və Slovakiya) mülkiyyətçilərin çoxmərtəbəli mənzil idarəçiliyini formalaşdırması məcburi hüquqi tələbdir. Əgər hər hansı bina idarəetmə üsulunu seçməyibsə, həmin binadakı istənilən bina sahibi ayrıca götürülmüş halda öz mənzilini özəlləşdirmə bilməz. Çünki özəlləşdirmə zamanı ümumi əmlakdan ona pay düşən hissələr mənzilin texniki pasportunda əks etdirilir. Başqa sözlə, kondominiumlara üzvlüyə mülkiyyətə sahibliyin hüquqi baxımdan ayrılmaz tərkib hissəsi kimi baxılır⁸.

Mənzil islahatlarının həyata keçirildiyi ölkələrdə uzun müddət mənzil idarəçiliyini bilavasitə kondominiumların özləri, yoxsa hansısa idarəedici şirkət tərəfindən həyata keçirilməsinin daha effektiv olması ətrafında polemika aparılıb. Tədqiqatçıların gəldiyi ümumi qənaət budur ki, bilavasitə kondominium idarəçiliyi daha səmərəli üsuldur. Çünki əksər hallarda idarəetməni həyata keçirən mənzil-kommunal xidmətləri üzrə ixtisaslaşmış şirkətlər binaların saxlanması və istismarı ilə bağlı xidmətlərin müəyyən dəstini özləri reallaşdırır. Belə şəraitdə həmin şirkətlər bir tərəfdən təqdim olunan xidmətlərin dəyərinin aşağı salınmasında, digər tərəfdən isə onların təqdim etdiyi xidmətlərin keyfiyyətinə hərtərəfli nəzarətin təşkilinə və təftişinə maraqlı olurlar. Odur ki, kondominiumların özlərinin bilavasitə idarəetməni həyata keçirməsi, xidmətləri isə

⁸ Создание ТСЖ за рубежом. <http://mir.vc.tom.ru/control/8/>

müqavilə əsasında konkret xidmət təşkilatlarına həvalə etməsi ən optimal model hesab olunur.

BMT ekspertlərinin yanaşması budur ki, hətta Qərbi Avropa və ABŞ-da olduğu kimi kondominiumların fəaliyyətini tənzimləyən mükəmməl hüquqi baza olsa belə, bu strukturların effektiv fəaliyyəti üçün 2 baza şərtinin təmin olunması son dərəcə önəmlidir: **(i)** *mənzil mülkiyyətçilərinin kondominiumlara üzvlüyü məcburi xarakter daşmalıdır; (ii) mənzil mülkiyyətçilərinin yaratdığı kondominiumların assosiasiya və ittifaqlarda birləşməsi üçün hüquqi təminatlar olmalıdır.* Özü də həmin assosiasiyaların hüquqi şəxs kimi qeydiyyatdan keçməsi, yəni qeyri-formal statusa malik təsisatlar kimi fəaliyyət göstərməməsi lazımdır. Assosiasiyaların mövcudluğu bir tərəfdən kondominium mülkiyyətçilərinin maraqlarının müdafiə edilməsi, digər tərəfdən isə xidmət və maliyyə institutlarının assosiasiyaların təmsalında kondominiumlara etimad göstərməsi baxımından çox mühümdür.

Yaxşı təcrübəsi olan keçid ölkələrində vəziyyəti təhlil etdikdə, çoxmərtəbəli mənzil idarəçiliyi sahəsində «yaxşı təcrübə» üçün aşağıdakı institusional mühitin formalaşdırılmasının zəruriliyi aydın görünür:

- Çoxmərtəbəli mənzil mülkiyyətçilərinin ümumi əmlakın idarə olunması və saxlanması ilə bağlı hüquq və öhdəliklərini dəqiq tənzimləyən qanunvericilik mövcuddur;
- Qanunvericiliyin tələblərinə əməl etməyən mülkiyyətçilərə qarşı aydın və işlək sanksiyalar mexanizmi nəzərdə tutulur;
- Binaların vəziyyətinə (texniki, sanitariya və ekoloji), yanğın təhlükəsizliyinə və enerji effektivliyinə qarşı məcburi tələblər və standartlar qüvvədədir;

- Binaların texniki vəziyyətinə dövlət nəzarəti sistemi və həmin texniki reqlamentlərin pozulduğu tədqirdə mülkiyyətçilərə qarşı tədbirlər dəsti işlənib hazırlanır;
- Çoxmərtəbəli binaların kapital təmirini və ya mənzil fondunun modernləşdirilməsi üçün kreditləşdirmə sistemi (zəmanət agentlikləri, ixtisaslaşmış banklar və s.) fəaliyyət göstərir;
- Mənzil mülkiyyətçilərinə, xüsusilə aşağı gəlirli mülkiyyətçilərə büdcə dəstəyi mexanizmi mövcuddur;
- Əhalinin və mənzil mülkiyyətçilərinin çoxmərtəbəli binaların idarə olunması məsələləri üzrə məlumatlandırılması və biliklərinin artırılması sistemi işlənib hazırlanıb;
- Bələdiyyələrin onların mülkiyyətində olan çoxmərtəbəli binaların saxlanması (kapital xərclərinin ödənilməsi də daxil) iştirakına hüquqi təminatlar var.

Çoxmərtəbəli binaların idarə olunması sahəsində islahatlara yenidən start verən və effektiv sistem qurmaq istəyən hər bir ölkə üçün bu meyarların diqqətdə saxlanması son dərəcə əhəmiyyətlidir.

MDB və Gürcüstan təcrübəsi

Rusiya. Rusiya mənzil sektorunda islahatlara hələ ötən əsrin 90-cı illərinin əvvəllərindən start versə də, ötən 20 ildə çoxmərtəbəli mənzil mülkiyyətçilərini təmsil edən təşkilat və birliklərinin yaradılması prosesi son dərəcə ləng gedib. Belə ki, Rusiyada 2,7 milyon çoxmərtəbəli bina olduğu halda, ondan cəmi 8 faizini və ya 200 mindən bir qədər artıq binanı əhatə

edən 56 min 56 min mənzil yoldaşlıqları qeydiyyatdan keçib. Ölkə üzrə çoxmərtəbəli binaların sərəncamında 2,1 milyard kvadratmetrdən artıq mənzil sahəsinin 280 milyon kvadratmetri mənzil yoldaşlıqlarının idarəçiliyi altındadır. Mütəxəssislər kondominiumların yaranması prosesinin bu cür ləng getməsinə aşağıdakı səbəblərlə əlaqələndirirlər:

- *Mənzil yoldaşlıqlarının üstünlükləri barədə əhali yetərinca məlumatlandırılmayıb;*
- *Əhali mənzil yoldaşlıqları yaratdığı halda kommunal xidmətlərin dəyərinin artacağından ehtiyat edir;*
- *Köhnəlmiş mənzil fondunun bərpasına və əsaslı təmirinə məsuliyyət məsələsi qanunvericilikdə açıq saxlanılır;*
- *Mənzil-kommunal xidmətləri bazarında rəqabətin yoxluğu səbəbindən keyfiyyətli xidmətlərin göstərilməsinə imkan vermir, bu səbəbdən əhali hətta idarəetmə üsulu ilə bağlı düzgün seçim edəcəyi halda zəruri standartlara cavab verən kommunal xidmətlərlə əhatə olunacağına inanmır;*
- *Çoxmərtəbəli mənzillərin idarə olunması üçün mənzil yoldaşlıqlarının yaradılması və ona üzvlük icbari xarakter daşıdır;*
- *Qanunvericilik mənzil yoldaşlıqlarının öz öhdəliklərini yerinə yetirməyən səhlənkar mülkiyyətçilərə qarşı təsir mexanizmlərini nəzərdə tutmur;*
- *Qanunvericilik mənzil yoldaşlıqlarının kommersiya bankları tərəfindən kreditləşdirilməsi üçün zəruri təminat mexanizmləri nəzərdə tutmur;*
- *Mənzil yoldaşlıqlarının ümumi əmlakının tərkibi qeyri-müəyyəndir, binaların ətrafındakı torpaq sahələri üzərində orta*

mülkiyyət hüququnun tanınıb-tanınmaması hüquqi baxımdan tam aydınlaşdırılmayıb.

Bütün bu səbəblər üzündən Rusiyada yaranan mənzil yoldaşlıqları hələlik bir institut olaraq geniş əhali kütləsinin etimadını qazana bilməyib və nəticədə Mənzil-İstismar Sahələrinin yenidən təşkili əsasında formalaşdırılan idarəetmə kompaniyaları kommunal xidmətlər bazarında inhisarçı mövqelərini qoruyub saxlamaqdadır. Qüvvədə olan qanunvericiliyə görə, Rusiyada çoxmərtəbəli mənzil mülkiyyətçiləri binanın idarə olunması üçün aşağıdakı 3 variantdan birini seçə bilər:

- *Mülkiyyətçilərin özləri tərəfindən bilavasitə idarəçidiyin həyata keçirilməsi. Bu, fərdi qaydada hər bir mülkiyyətçinin kommunal xidmət təşkilatları ilə müqavilə münasibətləri formalaşdırmasını nəzərdə tutur;*
- *Mənzil yoldaşlıqlarının, mənzil kooperativlərinin və ya ixtisaslaşmış istehlak kooperativlərinin yaradılması yolu ilə idarəetmənin həyata keçirilməsi;*
- *Müstəqil idarəedici şirkət müəyyənləşdirməklə idarəetmənin təmin olunması.*

Mövcud qanunveriliyə görə, çoxmərtəbəli binanın idarə olunması üçün müstəqil idarəedici şirkətin seçildiyi halda xidmətlərin keyfiyyətinə görə nəzarət məsuliyyətini mənzil yoldaşlığının idarə heyəti daşıyır. Rusiyanın son illərdəki təcrübəsində idarəedici şirkətlər bir çox hallarda mənzil mülkiyyətçilərlə uzunmüddətli (adətən 1 ildən çox) idarəetmə müqaviləsi bağlamağa tələsmirlər. Çünki binanın texniki vəziyyətinin, bütün infrastruktur elementləri nəzərə alınmaqla binanın təmir və yenidənqurma ilə bağlı bütün ehtiyaclarının qiymətlən-

dirilməsi aparılır, həmin araşdırmalar əsasında binanın orta və uzunmüddətli dövrdə idarə olunması üzrə plan hazırlanır. Bütün bu işlər ilk 1 il ərzində cari idarəetmə tədbirləri (ödənişlərin toplanması, binanın mövcud infrastruktur əsasında kommunal xidmətlərlə təmin olunması, məişət tullantılarının daşınması) ilə bircə həyata keçirir. Əgər mənzil mülkiyyətçiləri gələcək dövr üçün planla, xüsusilə bu planın gerçəkləşdirilməsi üçün maliyyə ehtiyaclarını qarşılamaqla razılışırsa, müqavilənin müddəti uzadılır.

Rusiyalı mütəxəssislər hesab edir ki, mənzil yoldaşlıqlarının özü tərəfindən idarəetmənin həyata keçirilməsinin əsas üstünlüyü onların binanın problemlərinə və xüsusiyyətlərinə daha yaxından bələd olması və administrativ xərclərin azlığıdır. Lakin əsas çatışmazlıq isə budur ki, bir qayda olaraq mülkiyyətçilər kommunal xidmətləri təşkili və menecmenti üzrə ixtisaslaşmış mütəxəssislər olmadığından, qeyri-peşəkar idarəetmə qərarlarının qəbulu binanın saxlanması və istismarı ilə bağlı xərcləri artırır.

Qüvvədə olan qanunvericiliyə görə, çoxmərtəbəli binanın hansı subyektlər tərəfindən həyata keçirilməsindən asılı olmayaraq 2 mühüm funksiya bilavasitə mənzil yoldaşlığının öhdəliyi olaraq qalır: (i) mənzil-kommunal xidmətlərinin keyfiyyətinə və xidmət təşkilatları ilə müqavilələrin şərtlərinə əməl olunmasına nəzarət; (ii) binanın saxlanması və istismarı üzrə illik gəlir və xərclər smetasının təsdiqi. Rusiya qanunvericiliyinə görə, mənzil yoldaşlıqları məqsədi gəlir gətirmək olmayan qeyri-kommersiya strukturları sayıldığından onların gəlirləri xərclərini örtə biləcək səviyyədə müəyyənləşdirilməlidir.

Moldova. Bu ölkənin paytaxtı Kişinyov şəhərində əhalinin 80%-i çoxmərtəbəli binalarda yaşayır. Bu cür binaların sayı 5221-dir. Həmin binalardakı mənzillərin 97%-i özəlləşdirilib

(2010-cü ilə olan məlumat). Özəlləşdirilən mənzillərin cəmi 23%-i kondominium və ya çoxmərtəbəli mənzil mülkiyyətçilərinin asossiyasiyasını yaradıb. Mənzil mülkiyyətçilərinin birləşdiyi kondominiumların və asossiasiyaların ümumi sayı 557-ə çatır. Yerdə qalan müəssisələr bələdiyyələrin kommunal müəssisələrinin idarəçiliyi altındadır. Şəhərdə 23 bələdiyyə kommunal müəssisəsi var. Bundan əlavə, Kişinyovda 282 mənzil-tikinti kooperativi fəaliyyət göstərir.

Ölkə qanunvericiliyində çoxmərtəbəli mənzil idarəçiliyinin dövlət tərəfindən tənzimlənməsi üçün aşağıdakı mexanizmlər müəyyən edilib:

- Çoxmərtəbəli mənzil mülkiyyətçilərinin binanın idarə olunması ilə bağlı hüquqları, birgə idarəetmə ilə bağlı öhdəlikləri və onların ümumi mülkiyyətin saxlanması üçün xərcləri reallaşdırma mexanizmləri;
- Çoxmərtəbəli binaların əsaslı təmiri, mənzil fondunun modernləşdirilməsi ilə əlaqədar kreditləşdirmə mexanizmləri (təminat agentliyi, ixtisaslaşmış banklar və s. vasitəsilə);
- Çoxmərtəbəli mənzil mülkiyyətçilərinə, xüsusilə də azgəlirli əhaliyə büdcə dəstəyinin göstərilmə mexanizmləri;
- Çoxmərtəbəli mənzil idarəçiliyi ilə bağlı əhalinin məlumatlandırılmasını və onların təmsilçilərinin bacarıqlarının artırılmasını dəstəkləyir.

Moldova keçmiş SSRİ-də mənzil islahatlarına ən erkən start verən ölkələrdən biridir. Bu proses 1993-cü ilin martında «Mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında» Qanunun qəbulu ilə başlandı. Özü də bir sıra postsovet ölkələrdən fərqli olaraq

Moldovada mənzillər pulla özəlləşdirildi. Yalnız hərbi qulluqçular, əlillər, çoxuşaqlı ailələr, 35 ildən çox iş stajı olan insanlar öz mənzillərini pulsuz əldə etdilər. Yerdə qalan əhali özəlləşdirmə anına qalıq balans dəyərini ödəməklə mənzillərini özəlləşdirmək hüququ qazandılar. Mənzillərin özəlləşdirilməsi prosesi başa çatmaq üzrə olan bir ərəfdə – 2000-ci ilin martında «Mənzil fondunda kondominiumlar haqqında» Qanun qəbul edildi. Doğrudur, bu sənədədək «Mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında» Qanun çoxmərtəbəli mənzillərdə orta q mülkiyyətə sahibliyin təmin olunması üçün hüquqi baza yaratmışdı. Belə ki, həmin qanunun 5.1 və 8.1-ci maddələrində qeyd olunurdu ki, çoxmərtəbəli binalarda dövlət məxsus mənzil fondu bilavasitə özəlləşdirmənin obyektidir və özəlləşdirilmiş mənzillərin sahibləri binanın ətrafındakı ərazinin, binaya məxsus mühəndis qurğularının və kommunikasiyanın birgə mülkiyyətçisidir⁹. Lakin bu qanun özəlləşdirilmiş mənzillərin sahiblərinin orta q əmlakla bağlı hansı mülkiyyət hüququna malik olmasını aydınlaşdırmırdı. Bu məsələ, həmçinin çoxmərtəbəli binaların idarəçiliyi ilə əlaqədar hüquqi qeyri-müəyyənliklər «Mənzil fondunda kondominiumlar haqqında» Qanunun qəbulu ilə aradan qalxdı. İlk növbədə, mənzil mülkiyyətçilərinin orta q əmlakının siyahısı dəqiqləşdi. Bura binanın yerşədiyi torpaq sahəsi, binaya bitişik yaşıllıq əraziləri, meydançalar, binaya xidmət edən daşınmaz əmlak (məsələn, istixanalar), bacalar, texniki mərtəbələr, anbarlar, zirzəmilər, binanın damı, pilləkənlər, bir neçə evə xidmət edən daxili və xarici mühəndis-kommunikasiya qurğuları daxil edilib. Adıçəkilən qanunun 6.3-cü maddəsinə əsasən həmin siyahıya daxil edilmiş ümumi əmlak elementləri kondominium üzvü olan bütün mənzil sa-

⁹ Управление многоквартирным домом в городе Кишинев.
<http://www.habitatmoldova.org/publications/121/ro/Analiza%20Diagnostic%20-%20Gestiunea%20Locativa%20in%20Chisinau.pdf>

həblərinin ortaq mülkiyyəti hesab olunur. Qüvvədə olan sənədə görə, kondominium müəyyən olunmuş sərhədlər daxilində torpaq sahəsi və digər daşınmaz əmlak obyektlərini özündə birləşdirən vahid daşınmaz əmlak kompleksidir. «Mənzil fondunda kondominiumlar haqqında» Qanunun 1.3-cü maddəsinə əsasən, kondominiumlar müvafiq təşəbbüs əsasında müəyyən ərazidə yerləşən daşınmaz əmlak sahiblərinin icbari qaydada mənzil mülkiyyətçiləri assosiasiyalarına birləşməsi yolu formalaşdırılır. Həmin qanunun 1.17-ci maddəsinə əsasən, kondominiumlar daşınmaz əmlakın dövlət reyestri xidmətində qeydiyyatla alınmalıdır. Məhz həmin qeydiyyat zamanı kondominiumların torpaq sahəsinin sərhədləri və ümumi əmlak obyekti olan hissələri tam dəqiqləşdirilir. Qanunun 1.40-cı maddəsinə görə, kondominiumları yalnız mənzil mülkiyyətçilərin assosiasiyası yarada bilər. Ümumiyyətlə, Moldova qanunvericiliyinə görə (kondominiumlar haqda qanunun 15-ci maddəsi), ilk əvvəl mənzil mülkiyyətçilərinin assosiasiyası mütləq yaradılmalıdır, məhz bundan sonra çoxmərtəbəli binanın bilvasitə assosiasiyanın özü, yoxsa seçdiyi müəssisə tərəfində idarə olunmasını müstəqil şəkildə müəyyənləşdirir.

Qanunun 8 və 9.3-cü maddələrinə əsasən, kondominiumların sərhədlərini mənzil mülkiyyətçiləri assosiasiyasının müraciətinə əsasən, yerli özünüidarə orqanları müəyyənləşdirir. Kondominiumun qeydiyyatla alınması üçün mənzil mülkiyyətçiləri assosiasiyası kondominiumların torpaq üzərində hüququnu təsdiqləyən rəsmi sənəd və binanın istismara verilməsinə dair aktla birgə dair öz müraciətlərini reyestr xidmətinə təqdim etməlidir. İlk baxışdan burada əsas mürəkkəb məqam kimi uzun illər öncə istifadəyə verilmiş binaların istismar aktlarının arxivlərdən tapılmasını görmək olar. Amma eyni zamanda qanunvericilik kondominiumun qeydiyyatı üçün lazım olan sənədləri mənzil mülkiyyətçiləri assosiasiyasına təq-

dim etməyi də icbari hüquqi prosedur kimi dövlət hakimiyyət orqanlarının və bələdiyyələrin üzərinə qoymur. Amma qanunvericiliyin qeydiyyatı asanlaşdıran müəyyən müddəaları da var. Məsələn, «Kadastr haqqında» Qanunun 14-cü maddəsinə əsasən, kondominiumun qeydiyyatı üçün zəruri sənədlər yoxdursa, kondominiumun əhatə edəcəyi ərazidə yenidən kadastr işləri aparıla və yeni kadastr planları tərtib oluna bilər. Sözügedən qanunun 40.2-ci maddəsinə görə, reyestrdə kondominiumlar mülkiyyətçiləri haqqında məlumat olmadan (bu halda hər bir mülkiyyətçi barədə ayrıca məlumat toplamaq əziyyətinə ehtiyac qalmır), kondominiumun adı ilə qeydiyyata alınır. Reyestrdə kondominium vahid kompleks kimi, yalnız ona daxil olan əmlak obyektləri dəqiq göstərilməklə uçota götürülür.

Kondominiumlar haqda qanuna görə, mənzillərinin azı 60%-i özəlləşdirilmiş binalarda asosiasiya yarana bilər. Yerdə qalan mənzillər isə özəlləşdirilmək üçün onun asosiasiyaya üzvlüyü mütləq şərtidir. Adıçəkilən qanunun 15.2-ci maddəsinə görə, binada mənzillərin sayı 4-dən çox olmadıqda binanın idarəçiliyi bilavasitə mülkiyyətçilərin özləri tərəfindən həyata keçirilir və assosiasiya yaradılmasına ehtiyac duyulmur. Mülkiyyətçilərinin sayı 4-dən çox olan çoxmərtəbəli binalarda isə assosiasiyanın yaradılması məcburidir və binanın idarə edilməsi üsulunu məhz assosiasiya müəyyənləşdirir. Qanunvericiliyə görə, assosiasiya 2 variantdan birini seçə bilər – ya binanı bilavasitə özü idarə edir və xidmət təşkilatları ilə müqavilələri öz adından bağlayır, ya da müqaviləyə uyğun olaraq idarəetmə səlahiyyətlərini tender əsasında idarəedici şirkətə vəkəlat edir.

Kondominiumlar haqda qanunun 4-cü maddəsi bu strukturlara aşağıdakılar daxil edir:

- Bina və ya onun ayrıca girişə malik olan hissəsi (bloku);
- Ən azı 2 mülkiyyətçisi olan bir neçə bina;

- Binanın həyətindəki səkilər, yollar, avtodayanacaqlar, çoxillik əkmələr;
- Binanın ümumi istifadəsində olan mühəndis infrastruktur.

Qanunun 19-cu maddəsi kondominiumlarda daşınmaz əmlaka xidmət və həmin əmlakın istismarı ilə bağlı məsələlərin tənzimlənməsi əks olunub. Həmin müddəaya görə, çoxmərtəbəli binalara xidmət hüququnu bu sahə üzrə ixtisaslaşmış, qanunvericilikdə müəyyənləşdirilmiş qaydada lisenziya almış və tenderdə iştirak edərək qadib gəlmiş fiziki yaxud hüquqi şəxslər qazana bilər.

Moldova qanunvericiliyi çoxmərtəbəli mənzil mülkiyyətçilərinin hüquq və öhdəliklərinə geniş yer ayırır. Kondominiumlar haqda qanunun 20-ci maddəsi çoxmərtəbəli mənzil mülkiyyətçiləri asosiasiyasının əsas hüquqları kimi aşağıdakıları müəyyənləşdirir:

- Ortaq əmlaka xidmət məqsədilə müəssisə və təşkilatlarla müqavilələr bağlamaq;
- Binaya xidmətlə bağlı illik gəlir və xərclərin smetasını tərtib etmək;
- Öz payına uyğun olaraq hər bir mülkiyyətçi üçün icbari ödənişlərin həcmi müəyyənləşdirmək;
- Bank kreditlərindən istifadə etmək;
- Fövqəladə hallarda istifadə üçün ehtiyat fondu formalaşdırmaq.

Moldova qanunvericiliyinin araşdıran ekspertlər bu ölkənin qanunvericiliyinin üstünlükləri ilə yanaşı bəzi problemləri də qeyd edirlər. Mühüm çatışmazlıqlardan biri kimi çoxmərtəbəli binanın ətrafında olan torpaqların mütləq qaydada kondominiumlara verilməsini nəzərdə tutulmaması qeyd olunur. Bir

çox hallarda mənzil mülkiyyətçiləri gələcəkdə onsuzda həmin ərazilərin onlara məxsus olacağını və pulsuz istifadə edəcəklərini, yaxud bu sahələrin onların xərclərini artıracağını güman edərək həmin torpaqların ortaq mülkiyyət kimi qeydiyyatla alınmasına təşəbbüs göstərmirlər. Amma burada risk var: dövlət hakimiyyət orqanları bu torpaqları sərbəst ərazilər kimi yeni binalar və ya kommersiya obyektləri tikmək üçün tikinti şirkətlərinə və sahibkarlara sata, yaxud icarəyə verə bilər.

Moldova qanunvericiliyin digər çatışmayan cəhətləri kimi aşağıdakıları qeyd etmək mümkündür:

- Çoxmərtəbəli binanın ümumi mülkiyyətinin saxlanması məqsədilə zəruri xərcləri qarşılamaq üçün tələb olunan tariflərin səviyyəsini müəyyənləşdirməkdə mülkiyyətçilər müstəqil deyil, onlar yerli özünüidarə qurumlarının qərarı ilə müəyyənləşdirilən xərc normativlərindən istifadə etməlidirlər. Halbuki bəzən həmin normativlər əsasında formalaşan büdcə nəinki binanın kapital xərclərini, hətta cari ehtiyacları belə ödəməyə imkan vermir;
- Qanunvericilik mülkiyyətçilərin binanın vəziyyətinə görə məsuliyyətini tam və dəqiq müəyyənləşdirmir;
- Hazırda Moldovada binaların vəziyyətinə nəzarət edən və mülkiyyətçilərə qarşı inzibati tədbirlər şəyata keçirən səlahiyyətli orqan yoxdur.

Moldovada ilk kondominiumların yaradılmasına start verilməsindən 12 il vaxt ötsə də, hələ də çoxmərtəbəli binaların təxminən üçdə ikisində bilavasitə mülkiyyətçilərin özünüidarə etmə sisteminin formalaşdırılması baş verməyib.

Gürcüstan. Gürcüstan çoxmərtəbəli mənzil idarəçiliyi sahəsində islahatların sürətinə görə, Şərqi Avropa və Baltik ölkələrindən geri qalsa da, bu ölkədə Azərbaycandan fərqli olaraq mənzil mülkiyyətçilərinin birliklərinin formalaşdırılması təcrübəsi var.

1992-2004-cü illər ərzində ölkənin bütün mənzil fondunun 95%-nin özəlləşdirilməsi təmin olunub və kondominiumların yaranması üçün bu çox vacib şərtlərdən biridir. Özəlləşdirmədən dərhal sonra çoxmərtəbəli mənzillərin yeni mülkiyyətçilərinin idarəetmə sahəsində təcrübələrinin və zəruri resurslarının qıtlığı həmin binaları tam texniki tələblərə uyğun şəkildə saz vəziyyətdə saxlamaca, onların xidmət ehtiyaclarını qarşılamaca imkan vermirdi. Belə şəraitdə 2000-ci illərin əvvəllərində pilot layihələr əsasında kondominiumların yaradılması təcrübəsi genişlənməyə başlamışdı. Həmin ərəfədə paytaxt meriyasının nəzdində «Tbilisi Korpusu» adlanan struktur yaradıldı. Həmin qurum mənzil mülkiyyətçilərinin yoldaşlıqlarının yaradılmasını dəstəkləmək üçün şəhər hakimiyyəti ilə əhali arasında əlaqələri təmin edirdi. «Tbilisi Korpusu» həmçinin kondominium yaratmaq istəyən təşəbbüs qruplarına zəruri dəstək vermək üçün çoxmərtəbəli mənzil mülkiyyətçilərini özündə birləşdirən assosiasiyaların fəaliyyətinə dair broşura hazırlayaraq əhali arasında yaymışdı.

Gürcüstanda bütün ölkə üzrə təxminən 1,3 min ailənin təxminən 35 faizi, şəhər əhalisinin isə 67 faizi (ümumilikdə 450 min ailə) çoxmərtəbəli binalarda yaşayır. Bu ölkədə kondominiumların yaradılması 1997-ci ildə qəbul olunan Mülki Məcəllədə nəzərdə tutulsa da, digər qanunvericilik aktlarında bu strukturların formalaşdırılmasını və fəaliyyətini tənzimləyən müfəssəl hüquqi normalar yoxdur. Məsələn, çoxmərtəbəli binaların altında yerləşən torpaqların hüquqi statusu, onların kondominiumların mülkiyyəti kimi qeydiyyatdan keçirilib-

keçirilməməsinin icbariliyi, həmin binalardakı mənzil mülkiyyətçilərinin binanın texniki vəziyyətinə şəhərsalma standartlarına uyğun qorunması üçün hüquq və öhdəlikləri, ümumi mülkiyyətin idarə olunmasında iştirakçılıq dəqiq müəyyən edilməyib. Eyni zamanda, yaxşı təcrübələrə malik postsosialist ölkələrindən fərqli olaraq kondominiumlar yaranarkən Gürcüstanda çoxmərtəbəli binaların texniki vəziyyəti hərtərəfli tədqiq olunmayıb, özəlləşdirmə çoxmərtəbəli binalar kondominiumlarının yaradılması üçün zəruri olan pasportlaşdırma aparılmadan həyata keçirilib, çoxmərtəbəli mənzil mülkiyyətçiləri üçün hamı üçün əlçatan olan bələdçilər işlənilməyib. Çoxmərtəbəli mənzillərin təmir və yenidən qurulması üçün dövlət dəstəyinin mexanizmlərinin hüquqi cəhətdən işlənməsi də Gürcüstan qanunvericiliyinin əsas problemlərindən sayılır.

Artıq 90-cı illərin sonlarında çoxmərtəbəli mənzil birlikləri yaradılmadan sovet dövründən mövcud olan mənzil-istismar sahələri (MİS) ləğv olunub, onların bazasında ya binalara texniki xidmət və onların idarə olunması üzrə bələdiyyə şirkətləri yaradılıb, ya da bəzi hallarda həmin MİS-lərin özlərinə yenidən təşkil olunaraq müstəqil xidmət mərkəzlərinə çevriliblər.

Gürcüstan keçmiş Sovetlər Birliyi ölkələri içərisində mənzil mülkiyyətçilərinin birliklərinin fəaliyyətinə dair qanunun olmadığı çox az sayda ölkələrdən biridir. Kondominium mülkiyyət forması olaraq 1997-ci ildə qəbul olunmuş Mülki Məcəllənin 208-ci maddəsi də əks etdirilib. Məcəllənin 219-cu maddəsində isə qeyd olunur ki, kondominiumlar çoxmərtəbəli binanın ümumi mülkiyyətində olan sahə və obyektlərə texniki xidmətlə məşğul olur. Eyni zamanda, sənədin 231-ci maddəsində hər bir mülkiyyətçinin bina ilə bağlı maliyyə öhdəliklərinin olması əksini tapıb. Nəhayət, Mülki Məcəllənin 227, 228 və 229-cu maddələri bilavasitə kondominiumların strukturunu, onların idarəetmə orqanlarının fəaliyyətinin reqlamentləşdirilməsi ilə

bağlı məsələlərə həsr olunub. Məcəlləyə əsasən, mənzil kooperativlərinin kondominiumlara çevrilməsi nəzərdə tutulur. Gürcüstanda kondominiumların yaradılması qanunvericiliklə məcburi xarakter daşımasa da, hökumət bu qurumların formalaşdırılmasını stimullaşdırmaq üçün müəyyən mexanizmlər tətbiq edir. Məsələn, mülkiyyətçilərin çoxmərtəbəli binanın ortaqlarını (damların və blokların giriş hissəsinin təmiri, liftlərin yenilənməsi və s.) təmir etməsi üçün mənzil sahiblərinin mülkiyyətçilərin assosiasiyasını yaratması və qeydiyyatdan keçirməsi mütləq şərtidir. Məsələn, 2007-2008-ci illərdə Tbilisi meriyası mənzil mülkiyyətçilərinin assosiasiyalarının iştirakı ilə çoxmərtəbəli binalarda rekonstruksiya layihələri gerçəkləşdiriblər.

Ekspert qiymətləndirmələrə görə, qanunvericiliyin mükəmməl olmaması, əhalinin mənzil mülkiyyətçiləri birliklərinin əhəmiyyəti ilə bağlı yetərinə məlumatlandırılmaması səbəbindən Gürcüstanda kondominiumların fəaliyyəti geniş miqyas almayıb. Bununla belə, 2001-2003-cü illərdə «Yerli özünüidarə islahatları» Proqramı çərçivəsində Şəhərsalma İnstitutunun təşkilatçılığı, Almaniya Texniki Əməkdaşlıq Cəmiyyətinin maliyyə yardımı ilə bu ölkədə çoxmərtəbəli binaların mənzil mülkiyyətçilərinin birliklərinin dəstəklənməsi təmin olunub. Həmin layihə çərçivəsində Zestafoni, Ozurqeti və Laqodexi şəhərlərində 60 kondominium yaradılıb. Hazırda Tbilisidə mənzil mülkiyyətçilərinin 2600 birliyi fəaliyyət göstərir. 2005-2007-ci illərdə paytaxt meriyası fəal şəkildə bu birliklərin maliyyələşdirilməsinə vəsait ayırıb. Təkcə 2006-2007-ci illərdə çoxmərtəbəli binaların təmiri məqsədilə həmin birliklərin təqdim etdiyi 1500-dək layihə əsasında 10 milyon lari (6 milyon dollardan bir qədər çox) vəsait xərclənib.

Baltikyanı ölkələrin təcrübəsi

Litva. Latviya müstəqillik qazandığı axır 20 ildə bazar münasibətlərinin tələblərinə uyğun mənzil-kommunal islahatlarının gerçəkləşdirilməsi istiqamətində ciddi uğurlar əldə edib. Bu islahatlar təkcə mənzillərin özəlləşdirilməsi, əmlakın qeydiyyatı sisteminin yeni dövrün tələblərinə uyğunlaşdırılması, kommunal xidmətlər göstərən peşəkar bazar segmentinin formalaşması ilə məhdudlaşmadı, həmçinin yeni mülkiyyət formasının – kondominium mülkiyyətinin meydana gəlməsi ilə yekunlaşdı. Bu mülkiyyət çoxmərtəbəli binada yerləşən mənzil sahiblərinin birgə istifadəsində olan obyektlərə orta mülkiyyət hüququnu ehtiva edir. Ötən dövrdə çoxmərtəbəli mənzil idarəçiliyinin tənzimlənməsi sahəsində aşağıdakı əsas normativ-hüquqi aktlar qəbul olunub:

- «Çoxmərtəbəli binaların mülkiyyətçilərinin Assosiasiyası haqqında» Qanun;
- Mülki Məcəllə;
- «Çoxmərtəbəli binaların modernləşdirilməsinə dövlət yardımı haqqında» Qanun;

«Çoxmərtəbəli binaların mülkiyyətçilərinin Assosiasiyası haqqında» Qanun mənzil sahiblərinin birliklərinin təsis olunması, idarə edilməsi, fəaliyyəti, ləğvi, yenidən təşkili qaydalarını tənzimləyir. Litva qanunvericiliyinə görə, çoxmərtəbəli mənzil mülkiyyətçilərinin assosiasiyası qeyri-kommersiya statusuna malik məhdud mülki məsuliyyətli hüquqi şəxslərdir. Qanunun 2-ci maddəsində ümumi istifadədə olan əmlakın tərkibinə aydınlıq gətirilir. Həmin müddəaya görə, orta mülkiyyət obyektlərinə aşağıdakılar daxildir:

- **Binanın ümumi konstruksiyası ilə bağlı obyektlər** (*balkon, binanın bünövrəsi, divarlar, dam*);

- **Ümumi mühəndis avadanlıqları** (*binanın su, kanalizasiya, qaz, istilik, elektrik, telekommunikasiya şəbəkəsi, ölçü cihazları, havatəmizləyici kameralar, lift, qazanxana, lülklər, kollektiv istifadə olunan televiziya antenaları və kəbellər*);
- **Ümumi istifadədə olan əmlak** (*hollar, pilləkənlər, çardaqlar, anbarlar, zirzəmi və üçüncü şəxsə aid olmayan digər qeyri-yaşayış əmlakı*).

Litva qanunvericiliyinə görə, çoxmərtəbəli mənzil mülkiyyətçilərinin birliyinin təsis olunması təşəbbüsü ilə həm mülkiyyətçilərin özləri, həm də binanın yerləşdiyi ərazinin yerli özünüidarə administrasiyasının rəhbəri çıxış edə bilər. Təşəbbüs irəli sürüldükdən sonra təsisçilərin yığıncağı çağırılmalıdır. Bunun üçün təşəbbüs göstərən çıxışçılar yığıncağın keçirilməsindən 2 əvvəl ictimai elanlar vasitəsilə bütün mülkiyyətçiləri məlumatlandırmaqla yanaşı, onların hər birinin adına ayrıca məktub göndərməlidir.

«Çoxmərtəbəli binaların mülkiyyətçilərinin Assosiasiyası haqqında» Qanunun 13-cü maddəsinə əsasən, bu birliklərin nümunəvi nizamnaməsi hökumət və ya səlahiyyətli orqan tərəfindən təsdiqlənməlidir. Amma nizamnaməyə qarşı bir sıra tələblər elə qanunun özündə müəyyənləşdirilib. Həmin müddəaya görə, mənzil mülkiyyətçilər birliyinin idarəetmə orqanlarının formalaşması qaydaları, qurumun fəaliyyətilə bağlı haqların tətbiqi, toplanan vəsaitlərin istifadəsi, birliyin gəlirlərinin bölüşdürülməsi mexanizmləri nizamnamədə tam əks etdirilməlidir. Birliyin qeydiyyatı sadədir və cəmi bir neçə sənəd (qeydiyyat üçün ərizə, təsis yığıncağının protokolu, təsis yığıncağında iştirak edənlərin imza ilə təsdiqlənin siyahısı, birliyin nizamnaməsi) tələb olunur. Qeydiyyat orqanı 30 gün ərzində ya təsisatı qeydə almalı, ya da əsaslandırılmış səbəb üzündən

bundan imtina etdiyini elan etməlidir. Qüvvədə olan qanunvericiliyə əsasən, mənzil mülkiyyətçiləri birliklərini mülkiyyətçilərin öz arasından sədr və ən azı 3 nəfərdən formalaşdırılan şura tərəfindən idarə edilməlidir. İdarəetmə Şurası qurumun illik büdcəsini təsdiqləyir, binanın ümumi əmlak hesab olunan obyektlərdə aparılmalı olan təmir və yenidənqurma işlərinin planını hazırlayır. Bundan əlavə, qurumun fəaliyyətinə maliyyə-təsərrüfat fəaliyyətinə nəzarəti həyata keçirmək üçün təftiş orqanının yaradılması mütləq şərt kimi nəzərdə tutulur.

«Çoxmərtəbəli binaların mülkiyyətçilərinin Assosiasiyası haqqında» Qanunda idarə heyətinin sədrinin, idarəetmə orqanının və nəzarət-təftiş orqanının səlahiyyətləri, məsuliyyəti və hüquqları detallı şəkildə hüquqi normalar kimi təsbit olunub. Eyni zamanda, qanunun sonuncu bölməsi mənzil mülkiyyətçiləri birliyi ilə dövlət və yerli özünüidarə orqanları arasında münasibətlərin tənzimlənməsinə həsr olunub. Qanunun 32.1-ci maddəsində qeyd olunur ki, hakimiyyət orqanları milli sərvətin tərkib hissəsi olaraq mənzil fondunun qorunması məqsədilə mənzil mülkiyyətçiləri birliyinin fəaliyyətini dəstəkləməlidir. Bunun üçün aşağı gəlirli əhalinin mənzil xərclərinin tam və ya qismən ödənilməsini, ümumi istifadədə olan əmlakın bərpası xərclərinin qarşılınması üçün qanunvericilik aktlarında dəqiq mexanizmlər nəzərdə tutmalı, zəruri hökumət proqramları hazırlanmalıdır. Bundan əlavə, yerli özünüidarə orqanlarının borcudur ki, mənzil mülkiyyətçiləri birliyinin təsis olunması, fəaliyyəti və yenidən təşkili məsələlərilə bağlı mənzil mülkiyyətçilərinə pulsuz məsləhətləşmələr təşkil etsin. Nəhayət, «Çoxmərtəbəli binaların mülkiyyətçilərinin Assosiasiyası haqqında» Qanunun 32.5-ci maddəsinə görə, adıçəkilən birliklərin fəaliyyətini dəstəkləmək üçün hökumət xüsusi himayə fondu yaratmalı, həmin təsisatın yaradılması qaydalarını ayrıca normativ aktla müəyyənləşdirməlidir. Məlumat üçün qeyd etməyə dəyər

ki, artıq Litvada bu cür fond var və 2005-2009-cu illərdə həmin fondun fəaliyyəti çərçivəsində çoxmərtəbəli binaların modernləşdirilməsi ilə bağlı genişmiqyaslı proqram həyata keçirilib. Bu proqram çərçivəsində yüzlərlə bina təmir olunub. Təmir xərclərinin 5 faizi bilavasitə mülkiyyətçilər tərəfindən nağd formada, 50 faizi dövlət yardımı kimi, yerdə qalan hissəsi isə bank kreditləri formasında cəlb olunub.

Litvada müvafiq üquqi bazanın olmasına, hökumətin islahatlarla bağlı siyasi iradə nümayiş etdirməsinə baxmayaraq, kondominiumların yaradılması sürəti arzuolunan səviyyədə olmayıb. Belə ki, Litvada çoxmərtəbəli binaların sayı 83 minə çatır və həmin binaların təxminən üçdə biri bilavasitə mənzil mülkiyyətçiləri birliyi, yerdə qalan hissəsi isə idarəedici şirkət tərəfindən idarə olunur. Ekspertlər bunu 2 səbəblə əlaqələndirirlər: *(i) qanunvericilik kondominiumların yaradılmasını məcburi norma kimi nəzərdə tutmur və hesab olunur ki, mənzillərin ən azı 50 faizi özəlləşdirilən binalar üçün bu icbari xarakter daşmalıdır; (ii) ictimai mənzil fondunda olan binalar mülkiyyətçilərə təhvil verilərkən kapital təmiri aparılaraq tam bərpa olunmuş vəziyyətə gətirilməlidir.*

Litvada idarəedici şirkətlər əsasən bələdiyyələrə məxsusdur. Təkcə Vilyus şəhərində mənzil xidmətləri göstərən şirkətlərin sayı 20-dən çoxdur və bir şirkət eyni vaxtda yüzlərlə binaya xidmət göstərir. Ölkədə mənzil mülkiyyətçilərinin ümumi sayı isə 10 minə çatır. Hökumətin 2004-cü ildə hazırladığı Mənzil Strategiyasında bu qurumların əhatə dairəsinin genişləndirilməsi əsas hədəflərdən biri kimi müəyyənləşdirilib.

Estoniya. Estoniya əhalisinin 65 faizə qədəri çoxmərtəbəli binalarda yaşayır və həmin binalardakı mənzillərin 98 faizi özəlləşdirilib. Qüvvədə olan qanunvericiliyə görə, bu ölkədə çoxmərtəbəli binaların idarə edilməsi 2 üsulla həyata keçirilə bilər: bilavasitə kondominiumlar (ortaq mülkiyyəti idarə etmək

məqsədlə mənzil sahiblərinin birləşib yaratdıqları təsisatlar) və idarəedici kompaniyalar.

Hazırda çoxmərtəbəli binalardakı mənzil sahiblərinin təxminən 60 faizi kondominimların və ya kooperativlərin üzvləridirlər. Ölkədə 328 min mənzili, 828 min sakini özündə birləşdirən 9,3 min mənzil mülkiyyətçiləri birliyi fəaliyyət göstərir. Ən son məlumata görə, mənzil xidmətləri bazarı tam yarı bölünüb - mənzil fondunun 50 faizi bilavasitə mülkiyyətçilərin öz birliklərinin, yerdə qalan 50 faizi isə idarəedici şirkətlərin xidmətlərindən yararlanır. Qüvvədə olan qanunvericiliyə görə, kondominimlar özlərinin Assosiasiyalarını yaratmaq hüququna malikdirlər. Öz növbəsində, həmin Assosiasiyalar özlərinin kredit təşkilatlarını yaratmaq sahəsində imtiyazları var.

Estoniyada çoxmərtəbəli mənzil mülkiyyətçilərinin maraqlarını qoruyan 3 vacib qanun mövcuddur:

- «Mənzil yoldaşlıqları haqqında» Qanun;
- «Mənzil mülkiyyəti haqqında» Qanun;
- «Qeyri kommersiya birlikləri haqqında» Qanun.

Ekspertlər hesab edir ki, Estoniyada mənzil yoldaşlıqlarının yaradılması və bu təsisatların kifayət qədər effektiv fəaliyyət göstərməsinin bir neçə mühüm səbəbi var. *Əvvəla*, mülkiyyətçilərin kondominiumlara üzvlüyü icbari xarakter daşıyır. Bu yanaşma çoxmərtəbəli binalardakı bütün mülkiyyətçilərin mənzil yoldaşlıqlarında birləşməsi ilə nəticələnib. *İkincisi*, mənzil yoldaşlıqlarının yaratdığı ittifaqların fəaliyyətini tənzimləyən ayrıca qanun və xüsusi hüquqi mexanizmlər mövcuddur. Hazırda 1430 mənzil yoldaşlığını özündə birləşdirən Çoxmərtəbəli Mənzil Mülkiyyətçilərinin Assosiasiyası fəaliyyət göstərir. Qurumun Estoniyanın 8 şəhərində nümayəndəliyi mövcuddur. *Nəhayət*, çoxmərtəbəli binaların bərpasına

dövlət dəstəyilə bağlı hüquqi təminatlar işlənib hazırlanır və təcrübədə uğurla tətbiq edilir.

Estoniyanın «Mənzil yoldaşlıqları haqqında» Qanununa görə, bu təsisatlar çoxmərtəbəli binalarda və onların üzərində yerləşdiyi torpaq sahələrində orta q mülkiyyətdə olan əmlak payını birgə idarə etmək üçün yaradılan qeyri-kommersiya təşkilatlarıdır. Mülkiyyətçilər kondominiumu təsis etmək üçün təsis yığıncağının protokolu, nizamnamə, təsisçilərin siyahısı ilə yanaşı, mənzil üzərində mülkiyyətə dair reyestrdən çıxarışı da qeydiyyat orqanına təqdim etməlidirlər. Əgər bir mənzilin bir neçə sahibi varsa, bu halda onların öz aralarında bağlanan yazılı razılığa əsasən həmin mülkiyyətçilərdən biri təsisçi-üzv kimi çıxış edir.

«Mənzil yoldaşlıqları haqqında» Qanuna əsasən, qurumun fəaliyyəti bilavasitə mülkiyyətçilərdən formalaşan idarə heyətinin (idarə heyətinin formalaşdırılması qaydaları kondominiumların nizamnaməsilə müəyyən edilir, qanunvericilik bununla bağlı xüsusi normalar müəyyənləşdirməyib) qərarları əsasında təşkil olunur. İdarə heyəti hər il kondominiumun illik təsərrüfat fəaliyyətinə dair plan hazırlayır və ümumi yığıncağın təsdiqinə göndərir. Həmin planda görülmək işlərin xarakteri və həcmi ilə yanaşı, gəlir və xərclərin illik smetası, mülkiyyətçilərin xərc öhdəliklərinin gözlənilən həcmi barədə göstəricilər də yer alır. Adıçəkilən qanunun 15-ci maddəsinə görə, mülkiyyətçilər mənzil yoldaşlığının idarəetməsi altında olan binaya xidmət göstərilməsi, binanın təmiri, yoldaşlığa məxsus qeyri-yaşayış əmlakının saxlanması üçün xərcləri qarşılamaq öhdəliyinə malikdirlər.

Maraqlıdır ki, Estoniyada mənzil yoldaşlıqlarının fəaliyyətinə dair qanun heç də digər keçid ölkələrilə müqayisədə mükəmməl sənəd deyil. Xüsusilə də yoldaşlıqların fəaliyyətinə dövlət dəstəyinin forma və mexanizmləri ümumiyyətlə,

adiçəkilən qanuna daxil edilməyib. Halbuki bu ölkə mənzil islahatlarının sürətinə görə əksər keçid ölkələrini geridə qoyur. Ekspertlər əldə olunan uğurları təkmil hüquqi bazadan çox, bu prosesdə hökumətin effektiv proqramlaşdırma fəaliyyətinin əlahiddə rol oynaması ilə izah edirlər. Belə ki, 2003-2008-ci illər üzrə Mənzil Sektorunun İnkişafı Dövlət Proqramının icrasının ardınca hökumət 2009-2013-cü illər üzrə analoji proqramın reallaşdırılmasını təmin etmişdir. İlk proqram çərçivəsində çoxmərtəbəli mənzillərin kapital təmirini həyata keçirmək üçün maliyyə mənbəyi rolunda çıxış edən xüsusi agentliyin formalaşdırılması prosesi tam başa çatdırılmışdır. Dövlətin çoxmərtəbəli binaların saxlanması və təmiri ilə bağlı büdcədən ayırdığı vəsaitlər bu agentlik vasitəsilə kondominiumlar arasında bölüşdürülür. Bunun üçün hökumət büdcədə nəzərdə tutulan vəsaitlərin bölüşdürülməsinə dair elan dərc edir və buna uyğun olaraq kondominiumlar və ya onların birlikləri əsaslandırılmış müvafiq layihə əsasında iddiaçı qismində ərizə təqdim edir.

Estoniyada kondominium modelinin uğurlu tətbiqində bank sektorunun da əhəmiyyətli rolu var. Belə ki, kommertiya bankları mənzil mülkiyyətçilərinin binaların əsaslı təmiri üçün maliyyə ehtiyaclarını tərəddüsus qarşılıyır. Son illər kondominiumların, eyni zamanda onların birliklərinin bankların kredit portfelində payı orta hesabla 10-12 faiz təşkil edib. Təkcə 2001-2006-cı illərdə bütün kondominiumların təxminən 25 faizi kredit imkanlarından istifadə edib və həmin müddətdə 2000 mindən artıq kredit müqaviləsi bağlanılıb. Amma qüvvədə olan qanunvericilikdə adiçəkilən qurumların kreditləşməsi üçün bir sıra tələblər müəyyən olunub. Məsələn, kondominiumların kredit üçün ərizə ilə müraciət anınadək ən azı 6 aylıq iş təcrübəsi, kommunal ödənişləri toplamasına dair müəyyən tarixçəsi olmalı, kreditin götürülməsi fərdi mülkiyyətçilərin təşəbbüsü olmamalı, bunun üçün kondominiumun ümumi

yığıncağının qərarı çıxarılmalı və həmin qərar banka təqdim edilməlidir. Digər mühüm tələb budur ki, kredit yalnız binanın bərpası və yenidən qurulması üçün verilir. Bu halda bankdan istənilən kreditin həcmi layihədə əsaslandırılan təmir xərcinin 90 faizindən çox ola bilməz. Yəni istənilən halda mülkiyyətçilərin tələb olunan vəsaitin 10 faizini özləri qoymalıdırlar. Ciddi tələblərdən biri budur ki, kondominiumun ödədiyi aylıq kreditin həcmi heç bir halda onun aylıq yığımlarının 10 faizindən çox olmamalıdır. Nəhayət, kondominium kredit götürdüyü andan etibarən onun bank hesabı borcalandığı bankda açılmalı, kommunal ödənişlər də daxil olmaqla bütün hesablaşmalar həmin hesab vasitəsilə həyata keçirilməlidir. Kredit ödənişi bitdikdən sonra qurum bank hesabını dəyişməkdə tamamilə müstəqildir. Nəhayət, kredit götürən ana kondominiumun hər hansı borcu (hətta kommunal ödənişlərə görə aylıq cari borcları belə) olmamalıdır. Hazırda kondominiumların götürdükləri kreditlərin orta illik dərəcəsi 5-6 faiz hədindədir. Estoniyada kondominiumların götürdüyü kreditlərə zəmanət verən xüsusi dövlət agentliyi fəaliyyət göstərir. Bunda əlavə, Tallin bələdiyyəsi kredit faizlərinin ödənilməsi üçün hər kondominiumlara subsidiyalar ayırır.

Şərqi Avropa ölkələrin təcrübəsi

Macarıstan. Macarıstan Şərqi Avropa ölkələri içərisində çoxmərtəbəli mənzil idarəçiliyi sahəsində ən uğurlu təcrübəyə malik ölkələrdən biri sayılır. Müxtəlif araşdırmalarla bu uğuru qiymətləndirmək üçün konkret göstəricilərdən də istifadə olunur. Məsələn, bu ölkədə çoxmərtəbəli binalardakı mənzillərin 95 faizi artıq özəlləşdirilib. Sosializm düşərgəsinin dağılmasının lap erkən mərhələsində – 90-cı illərin başlanğıcında «Çoxmərtəbəli mənzil mülkiyyətçilərinin yoldaşlıqları haqqında» Qanun qəbul

edildi. Qanunun effektiv işləməsi ötən 20 ildə Macarıstanda 35 min yoldaşlıq yaranıb. Həmin qurumların sayına görə, Macarıstan postsosialist ölkələrdə lider mövqeyə malikdir. Ekspertlər bu ölkədə uğurlu kommunal yerli özünüidarənin yaranmasını bir sıra mühüm faktorlarla əlaqələndirirlər. *Əvvəla*, Macarıstanda çoxmərtəbəli binaların idarəçiliyinə dair mükəmməl qanunverici baza işlənib. «Mənzil mülkiyyətçilərinin yoldaşlıqları haqqında» Qanunun sonuncu – dördüncü versiyası 2004-cü ildə qəbul olunub. Bu qanunda kondominiumların effektiv fəaliyyətini təmin edən aşağıdakı tənzimləyici mexanizmlər mövcuddur:

- **Qanunvericilikdə binanın saxlanması ilə bağlı ortaq xərclərdən və öz mənzili üzrə kommunal xidmət xərclərindən boyun qaçıran mülkiyyətçilər üçün dəqiq məsuliyyət mexanizmi müəyyənləşdirilib.** *Məsələn, binanın saxlanması və təmiri üzrə xərclərə görə 6 aydan çox borcu olan mülkiyyətçinin mənzili kondominiumun qərarı ilə girov qoyularaq onun sahibinin adına borc götürülə bilər. Həmin borc ödənmədikdə isə məhkəmənin qərarına əsasən mənzil satışa çıxarıla bilər. Bu mexanizm kondominiumların dayanıqlı maliyyə mənbəyinə malik qurumlar kimi formalaşmasına təkan verir;*
- **Qanunvericilik kondominiumlara xidmət göstərən hər bir paylaşımcı şirkətin üzərinə öhdəlik qoyur ki, binaların girişində ümumi istehlakı qeydə alan sayğaclar quraşdırsın.** Bu mexanizm hər kəsi məcbur edir ki, binada xidmətlərin israfçılığı olmasın. Əks halda hamının ortaq xərcləri eyni vaxtda artacaq.
- **Qanunvericilikdə kondominium əmlakının təmiri və yenidən qurulması ilə bağlı əlavə maliyyə vəsaitlərinin cəlbə üçün dəqiq mexanizmlər nəzərdə tutulur.** Məsələn, mənzil mülkiyyətçiləri üçün güzəştli kredit

proqramları formalaşdırılıb, dövlət və bələdiyyə qrantları fondu fəaliyyət göstərir, çoxmərtəbəli mənzillərin kapital təmirinə dair dövlət proqramı mövcuddur.

Macarıstanda çoxmərtəbəli mənzil idarəçiliyinin uğurlu modelə çevrilməsinin *ikinci* mühüm şərti dövlətin bu prosesdə dövlətin rolunun dəqiq müəyyən olunması və hökumətin öz üzərinə düşən öhdəlikləri yerinə yetirməsidir. Dövlət ilk növbədə sərt tənzimləyici hüquqi normalar müəyyən edir və müvafiq strukturlar vasitəsilə həmin normaların praktikada tətbiqinə nəzarət edir. Məsələn, Macarıstanda kondominiuma üzvlük çoxmərtəbəli binada mənzilin özəlləşdirilməsi üçün məcburi şərtidir. Dövlət kondominiumları hökumət qurumlarına və bələdiyyələrə yardım göstərən təsisatlar kimi görür. Bu səbəbdən həmin orqanlar dövlət strukturlarının dəstəyilə informasiya, məsləhət və metodiki yardımla təmin olunurlar. Dövlət rəsmi media orqanları vasitəsilə kondominiumların fəaliyyətinin izah olunması üçün informasiya kampaniyaları təşkil edir, yaxşı kondominiumların təcrübəsini yaymaq üçün kütləvi tədbirlərin keçirilməsi üçün təşəbbüsləri dəstəkləyir. Bunlardan əlavə, dövlət mənzil-kommunal xidmətləri bazarının inkişafı üçün zəruri hüquqi mühit formalaşdırır.

Macarıstanda kondominiumların inkişafında rol oynayan *üçüncü* mühüm faktor bələdiyyələrin bu sahədə fəal iştirakının təmin olunmasıdır. Qüvvədə olan qanunvericiliyə əsasən, bələdiyyələr çoxmərtəbəli mənzil idarəçiliyinin müxtəlif məsələlərilə əlaqədar nomativ-hüquqi aktlar qəbul etmək və onun icrasına təmin etək hüququna malikdir. Məsələn, yerli özünüidarə qurumları çoxmərtəbəli mənzildə birgə yaşayış qaydalarını, binada ev heyvanlarının saxlanması qaydaları, binanın ətrafındakı ərazilərin abadlaşdırılmasına dair hüquqi aktlar qəbul edə bilər. Məsələn, kondominium öz mənzilində sanksiyalaşdırıl-

mamış planlaşdırma və rekonstruksiya apararı mülkiyyətçilər barədə bələdiyyəyə müraciət hüququna malikdir.

Bələdiyyələr kondominium idarəçiləri və qulluqçuları üçün təlim kursları təşkil edir, bələdiyyə mediasında onların maarifləndirilməsi üçün pulsuz informasiya materialları yayır.

Macarıstanda çoxmərtəbəli mənzil idarəçiliyinin uğurlu modelə çevrilməsinin *dördüncü* mühüm amil dövlətin kondominiumlara effektiv dəstək mexanizminin mövcudluğudur. Qüvvədə olan qanunvericiliyə əsasən, hər kondominiumlar smeta dəyərinin 40 faizini ötməmək şərtilə dövlət büdcəsindən büdcə qrantları ala bilirlər. Qrantların bölüşdürülməsi müsabiqə əsasında həyata keçirilir. Müsabiqələrin keçirilməsinə bələdiyyələr məsuldur. Yerli özünüidarə orqanları təmir işləri üçün prioritetləri (məsələn, istilik sisteminin qurulması və ya rekonstruksiyası, dam örtüyünün bərpası, fasadların istilik üçün qoruyucu qatlarının təmiri və s.) müəyyənləşdirir. Amma yuxarıda da qeyd olunduğu kimi, layihənin ümumi dəyərinin azı 60 faizi kondominiumların üzərinə düşür. Kondominiumlara büdcə vəsaitlərindən sərbəst istifadəyə şərait yaradılsa da, amma layihənin icrası üçün podratçı təşkilatın məhz tender əsasında seçilməsi icbari tələb kimi qoyulur. Özü də həmin təşkilat mütləq minimum 3 potensial iddiaçı arasında seçilməlidir. Əks halda tender baş tutmamaşı elan edilməlidir. Kondominiumların büdcə vəsaitləri almaq üçün tenderlərdə iştirakına say baxımından məhdudiyət qoyulmur.

Macarıstanda sosial təminat qanunvericiliyi kommunal xidmət haqlarını ödəyə bilməyən yoxsul insanlara kompensasiya xarakterli ödənişlər verilməsini nəzərdə tutur. Bu mexanizm kondominiumların maliyyə bazasının gücləndirilməsinə mühüm töhfədir. Çünki Avropa Birliyi strukturları kondominiumlara qrantlar ayırarkən kommunal xidmət haqlarının yığım səviyyəsi-

nə diqqət yetirir. Yığım səviyyəsinin yüksək olması qrant müsabiqəsində qalib gəlmə şanslarını artıran meyar kimi çıxış edir.

Nəhayət, Macarıstanda kondominiumların uğurlu təcrübəsinin yaranmasının mühüm amillərindən biri mənzil mülkiyyətçiləri birliklərinin yaranması və bu qurumların öz üzvlərinin maraqlarını qorumaq üçün effektiv mexanizmlər işləməsidir. Məsələn, Macarıstan Mənzil Kooperativləri Assosiasiyası 1990-cı ildə yaranıb. Bütün mənzil kooperativlərinin 70 faizi onun üzvüdür. Öz növbəsində 300-dən artıq kondominium da Assosiasiyada təmsil olunur. Qurumun regionlarda strukturları, mənzil-kommunal xidmətləri göstərən xidmət şirkətləri şəbəkəsi mövcuddur. Assosiasiya kondominiumların fəaliyyəti ilə bağlı qanunvericilik aktlarının işlənməsində fəal iştirak edir, yeni təşəbbüsləri hökumət təqdim edir. Assosiasiya kondominiumların idarə olunması ilə bağlı üzvlərə təlimlər keçir, onlar üçün maarifləndirici materiallar çap edib paylayır. Macarıstanda hökumətin təşəbbüsü ilə mənzil məsələləri üzrə konsultativ orqan yaranıb və Assosiasiya onun təmsilçilərindən biridir.

Bundan əlavə, mənzil mülkiyyətçilərinin maraqlarının qorunması üzrə Şəhər Assosiasiyası fəaliyyət göstərir ki, onun təşəbbüsü ilə «Mənzil mülkiyyətçiləri uğrunda» Fondu təsis olunub. Həmin fond çərçivəsində hər il «Ən yaxşı kondominium», «Ən qənətcil kondominium» kimi nominasiyalar üzrə mükafatlar təqdim olunur.

QANUNVERİCİLİK AKTLARI

AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ MƏNZİL MƏCƏLLƏSİ

ÇIXARIŞ

VI fəsil

Çoxmənzilli binada sahə mülkiyyətçilərinin ümumi əmlakı və həmin mülkiyyətçilərin ümumi yığıncağı

Maddə 35. Çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi əmlakına mülkiyyət hüququ

35.1. Yaşayış binasının tərkib hissəsinin mülkiyyətçilərinə həmin binada mənzillərin hissəsi olmayan və binada birdən artıq sahəyə xidmət etmək üçün nəzərdə tutulan obyektlər (o cümlədən, mənzillərarası pilləkən meydançaları, pilləkənlər, liftlər, lift şaxtası və ya digər şaxtalar, dəhlizlər, texniki mərtəbələr, çardaqlar, mühəndis qurğuları olan zirzəmilər, həmin binada birdən artıq sahəyə xidmət edən avadanlıq (texniki zirzəmi), habelə binanın daşıyıcı və daşıyıcı olmayan konstruksiyalarını ayıran dam örtükləri, binada sahələrin daxilində və onların hüdudlarından kənarında yerləşən və birdən artıq sahəyə xidmət edən mexaniki, elektrik, sanitariya-texniki və digər avadanlıq, yaşıllaşdırma və abadlaşdırma elementləri də daxil olmaqla binanın yerləşdiyi torpaq sahəsi, binaya xidmət etmək, onun istismarı və abadlaşdırılması üçün nəzərdə tutulmuş həmin torpaq sahəsində yerləşən obyektlər) (bundan sonra – çoxmənzilli binanın ümumi əmlakı) ümumi paylı mülkiyyət hüququ ilə mülkiyyətçilərə məxsusdur. Çoxmənzilli binanın yerləşdiyi torpaq sahəsinin sərhədi və ölçüləri torpaq qanunvericiliyinin və şəhərsalma fəaliyyəti haqqında qanunvericiliyin tələbləri nəzərə alınmaqla müəyyən edilir.

35.2. Çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri ümumi mülkiyyətə sahiblik edir, ondan istifadə edir və bu Məcəllə və mülki qanunvericiliklə müəyyən edilmiş hədlərdə barəsində sərəncam verir.

35.3. Çoxmənzilli binada ümumi mülkiyyətin azaldılmasına yalnız həmin binanın yenidən qurulması yolu ilə binanın bütün sahə mülkiyyətçilərinin razılığı ilə yol verilir.

35.4. Çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağında qəbul edilmiş qərara əsasən çoxmənzilli binada ümumi mülkiyyət obyektləri digər şəxslərin istifadəsinə verilə bilər, bu şərtlə ki, belə qərar vətəndaşların və hüquqi şəxslərin hüquqlarını və qanuni mənafelərini pozmasın.

35.5. Çoxmənzilli binanın yerləşdiyi torpaq sahəsi digər şəxslərin məhdud istifadə hüququ ilə yüklü edilə bilər. Bu Məcəllənin qüvvəyə mindiyi gündək mövcud olan obyektlərə digər şəxslərin gediş-gəlişinin təmin edilməsi üçün zəruri olan hallarda torpaq sahəsinin yüklülüyünə qadağa qoyulmasına yol verilmir. Torpaq sahəsinin məhdud istifadə hüququ ilə yenidən yüklü edilməsi torpaq sahəsinin belə yüklülüyünü tələb edən şəxslə çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri arasında olan razılaşma ilə müəyyən edilir. Torpaq sahəsinin ondan məhdud istifadə hüququ ilə yüklülüyünün müəyyən edilməsi və bu yüklülüyün şərtləri ilə bağlı mübahisələr məhkəmə qaydasında həll edilir.

35.6. Çoxmənzilli bina məhv olduqda, o cümlədən təsadüfi dağılıqda, söküldükdə yaşıllaşdırma-abadlaşdırma elementləri ilə birlikdə binanın yerləşdiyi torpaq sahəsinə və göstərilən torpaq sahəsində yerləşən həmin binaya xidmət göstərməsi, onun istismarı və abadlaşdırılması üçün nəzərdə tutulmuş digər obyektlərə binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi paylı mülkiyyət hüququnda payları çoxmənzilli bina məhv olanadək, o cümlədən təsadüfi dağılanadək, sökülənədək həmin binanın ümumi əmlakına mülkiyyət hüququnda paylarına mütənasib olaraq saxlanır. Göstərilən mülkiyyətçilər mülki qanunvericiliyə uyğun olaraq bu maddədə nəzərdə tutulan əmlaka sahiblik edir, ondan istifadə edir və barəsində sərəncam verirlər.

Maddə 36. Çoxmənzilli binada ümumi əmlaka ümumi mülkiyyət hüququnda payların müəyyən edilməsi

36.1. Çoxmənzilli binada olan sahənin mülkiyyətçisinin həmin çoxmənzilli binada ümumi əmlaka ümumi mülkiyyət hüququnda payı onun sahəsinin ümumi sahəsinə mütənasibdir.

36.2. Çoxmənzilli binada olan sahənin mülkiyyətçisinin həmin çoxmənzilli binada ümumi əmlaka ümumi mülkiyyət hüququnda payının aqibəti həmin sahəyə mülkiyyət hüququnun kimə mənsub olmasından asılıdır.

36.3. Çoxmənzilli binada olan sahəyə mülkiyyət hüququ başqa şəxsə keçdikdə, sahənin yeni mülkiyyətçisinin həmin çoxmənzilli binada ümumi əmlaka ümumi mülkiyyət hüququnda payı sahənin əvvəlki mülkiyyətçisinin həmin çoxmənzilli binada ümumi əmlaka ümumi mülkiyyət hüququnda payına bərabər olur.

36.4. Çoxmənzilli binada olan sahənin mülkiyyətçisinin aşağıdakıları etməyə hüququ yoxdur:

36.4.1. çoxmənzilli binada ümumi əmlaka ümumi mülkiyyət hüququnda payını natura şəklində ayırmağa;

36.4.2. çoxmənzilli binada ümumi əmlaka ümumi mülkiyyət hüququnda payını özgəninkiləşdirməyə, habelə həmin payın göstərilən sahəyə mülkiyyət hüququndan ayrılıqda keçməsinə səbəb olan digər hərəkətləri etməyə.

Maddə 37. Çoxmənzilli binada sahə əldə etməklə binanın ümumi əmlakına ümumi mülkiyyət hüququnda payın əldə edilməsi

37.1. Çoxmənzilli binada mülkiyyətə sahə əldə edilərkən bu binada ümumi əmlaka ümumi mülkiyyət hüququnda pay həmin əldə edənə keçir.

37.2. Müqavilənin çoxmənzilli binada sahəyə mülkiyyət hüquqlarının keçməsi ilə bərabər binada ümumi əmlaka ümumi mülkiyyət hüququnda payın keçməsinə məhdudlaşdıran müddəaları əhəmiyyətsizdir.

Maddə 38. Çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının saxlanması

38.1. Çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının saxlanması üzrə xərclər binanın sahə mülkiyyətçilərinin hesabına ödənilir.

38.2. Çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçisinin hesabına ödənilən binanın ümumi əmlakının saxlanması üzrə məcburi xərclərdə mülkiyyətçinin payı onun binanın ümumi əmlakına mülkiyyət hüququnda payına mütənəsib olaraq müəyyənləşdirilir.

38.3. Çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının saxlanması qaydaları qanunvericiliklə müəyyən edilir.

Maddə 39. Çoxmənzilli binada sahələrin sərhədlərinin dəyişdirilməsi

39.1. Çoxmənzilli binada sahə mülkiyyətçisi həmin binada ona mülkiyyət hüququ əsasında məxsus olan sahə ilə bitişik sahəni mülkiyyətinə əldə etdikdə, o, bu Məcəllənin IV fəslində müəyyən edilmiş qaydada həmin sahələri bir sahədə binanın dayanıqlığına xələl gətirmədən birləşdirmək hüququna malikdir. Əgər bu çoxmənzilli binada digər sahələrin sərhədlərinin, binanın ümumi əmlakının sərhədləri və həcmələrinin dəyişdirilməsinə və ya həmin binanın ümumi əmlakına mülkiyyət hüququnda payların dəyişməsinə səbəb olursa, binada digər sahələrin mülkiyyətçilərinin razılığı olmadan bitişik sahələr arasında sərhədlər dəyişdirilə və ya bu sahələr iki və daha çox sahəyə bölünə bilər.

39.2. Əgər sahələrin yenidən qurulması və (və ya) yenidən planlaşdırılması çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının bir hissəsini onlara birləşdirmədən mümkün olursa, bu cür yenidən qurulma və (və ya) yenidən planlaşdırılmaya çoxmənzilli binanın bütün sahələrinin mülkiyyətçilərinin razılığı alınmalıdır.

* * *

Maddə 43. Çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağı

43.1. Çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağı binanın idarəetmə orqanıdır.

43.2. Çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağının səlahiyyətlərinə aşağıdakılar aiddir:

43.2.1. çoxmənzilli binanın yenidən qurulması (o cümlədən onun genişləndirilməsi və ya üstünün tikilib artırılması), təsərrüfat tikililərinin və digər bina, tikili və qurğuların inşa edilməsi, çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının təmiri haqqında qərar qəbul etmək;

43.2.2. çoxmənzilli binanın yerləşdiyi torpaq sahəsindən istifadə hədləri haqqında, o cümlədən ondan istifadəyə məhdudiyətlər tətbiq edilməsi haqqında qərar qəbul etmək;

43.2.3. çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının istifadəyə verilməsi haqqında qərar qəbul etmək;

43.2.4. çoxmənzilli binanın idarəetmə üsulunu seçmək;

43.2.5. bu Məcəllə ilə çoxmənzilli binanın mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağının səlahiyyətlərinə aid edilmiş digər məsələlər.

Maddə 44. Çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağının keçirilməsi qaydası

44.1. Çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri bu Məcəllənin 43.2-ci maddəsində göstərilən məsələlərlə bağlı qərar qəbul etmək zərurəti yarandıqda ümumi yığıncaqlarını keçirməlidirlər. Çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağının keçirilməsi müddətləri və qaydası, habelə qəbul edilmiş qərarlar barədə məlumat verilməsi qaydası binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağı tərəfindən müəyyən edilir.

44.2. Çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağı həmin mülkiyyətçilərin birinin təşəbbüsü ilə çağırıla bilər.

44.3. Çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağı ümumi səsərin əlindən çox faizinə malik olan sahə mülkiyyətçiləri və ya onların nümayəndələri iştirak etdikdə səlahiyyətlidir (kvorum yaranır). Kvorum olmadıqda çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağının keçirilməsi üçün təkrar ümumi yığıncaq keçirilməlidir.

44.4. Çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağının keçirilməsinin təşəbbüskarı olan mülkiyyətçi həmin binanın sahə mülkiyyətçilərinə yığıncağın keçirilməsi tarixinə ən azı on gün qalanadək onun keçirilməsi barədə məlumat verməlidir. Göstərilən müddət ərzində çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağının keçirilməsi barədə məlumat həmin binanın sahə mülkiyyətçilərinin hər birinə sifarişli məktubla (həmin binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağının qərarı ilə bu məlumatın göndərilməsinin digər üsulu müəyyən edilməyibsə) və ya binanın sahə mülkiyyətçilərinin hər birinə imza ilə əlbəəl verilməli və ya binada

ümumi yığıncağın qərarı ilə müəyyən edilmiş və bütün sahə mülkiyyətçiləri üçün əl çatan yerdə (yerlərdə) yerləşdirilməlidir.

44.5. Çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağının keçirilməsi haqqında məlumatda aşağıdakılar göstərilməlidir:

44.5.1. yığıncağın çağırılması təşəbbüsünü irəli sürmüş şəxs barədə məlumat;

44.5.2. yığıncağın keçirilməsi forması (iclas və ya qiyabi səsvermə);

44.5.3. yığıncağın keçiriləcəyi tarix, yer və vaxt, yığıncaq qiyabi səsvermə yolu ilə keçirilirsə, səsverməyə qoyulmuş məsələlər üzrə mülkiyyətçilərin qərarının qəbulunun başa çatması tarixi və bu qərarın verilməli olduğu yer və ya ünvan;

44.5.4. yığıncağın gündəliyi;

44.5.5. yığıncaqda təqdim ediləcək məlumat və (və ya) materiallarla tanış olmaq qaydası və onlarla tanış olmaq yeri və ya ünvanı.

44.6. Çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri tərəfindən bu Məcəllənin XIII fəslinə uyğun olaraq mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyəti yaradıldığı hallarda çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağı öz səlahiyyətlərini mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin iştirakçılarının ümumi yığıncağına verilməsi barədə qərar qəbul edə bilər. Bu halda:

44.6.1. çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncaqları keçirilmir və bu yığıncaqlar yalnız çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin səsələrinin ümumi sayının yarısından çoxuna malik olan şəxslər tərəfindən çağırıla bilər;

44.6.2. bu Məcəllənin 45.6-cı maddəsinin müddəaları mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin iştirakçılarının ümumi yığıncağı barəsində öz qüvvəsini saxlayır.

Maddə 45. Çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağının qərarları

45.1. Çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin səsələrinin ümumi sayının üçdə ikisindən az olmayan səs çoxluğu ilə qəbul edilən bu Məcəllənin 43.2.1-43.2.3-cü maddələrində nəzərdə tutulmuş qərarlar istisna olmaqla, çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağının səsə qoyulmuş qərarları yığıncaqda iştirak edən ümumi səsələrin səs çoxluğu ilə qəbul edilir. Çoxmənzilli binanın sahə

mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağının qərarları həmin binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağı tərəfindən müəyyən edilmiş qaydada protokollarla rəsmiləşdirilir.

45.2. Çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağının gündəliyinə daxil olmayan məsələlər üzrə qərarlar qəbul etmək, habelə yığıncağın gündəliyində dəyişiklik etmək hüququ yoxdur.

45.3. Çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağında qəbul edilmiş qərar və səsvermənin nəticələri barədə məlumat binanın sahə mülkiyyətçilərinin nəzərinə ümumi yığıncağın keçirilməsinin təşəbbüskarı olan mülkiyyətçi tərəfindən həmin qərarların qəbul edildiyi gündən on gündən gec olmayan müddətdə bu haqda məlumatın binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağının qərarı ilə müəyyən edilmiş və binanın bütün sahə mülkiyyətçiləri üçün əl çatan olan sahədə yerləşdirilməklə çatdırılır.

45.4. Çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağının protokolları və səsə qoyulmuş məsələlər üzrə qəbul edilmiş qərarları həmin yığıncağın qərarı ilə müəyyən edilmiş yerdə və ya ünvanda saxlanılır.

45.5. Çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağının onun səlahiyyətlərinə aid edilmiş məsələlər üzrə bu Məcəllə ilə müəyyən edilmiş qaydada qəbul etdiyi qərarların icrası həmin binada bütün sahə mülkiyyətçiləri, o cümlədən, səsvermədə iştirak etməyən mülkiyyətçilər üçün məcburidir.

45.6. Çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçisi həmin binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağının bu Məcəllənin tələbləri pozulmaqla qəbul edilmiş qərarından məhkəməyə o halda şikayət verə bilər ki, o, həmin yığıncaqda iştirak etməmiş olsun və ya belə qərarın qəbul edilməsinin əleyhinə səs vermiş olsun və həmin qərarla onun hüquqları və qanuni mənafeləri pozulmuş olsun. Belə şikayət haqqında məhkəməyə ərizə mülkiyyətçi qərarın qəbul edildiyi barədə bildiyi və bilməli olduğu gündən altı ay müddətində verilə bilər.

45.7. Əgər çoxmənzilli binada bütün sahələr bir mülkiyyətçiyə məxsusdursa, çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağının səlahiyyətlərinə aid edilən məsələlər üzrə qərarlar həmin mülkiyyətçi tərəfindən təkbaşına qəbul edilir və yazılı formada rəsmiləşdirilir. Bu halda bu fəslin çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağına hazırlıq, onun çağırılması və

keçirilməsi qayda və müddətlərini müəyyənləşdirən müddəaları tətbiq edilmir.

Maddə 46. Qiyabi səsvermə formasında çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağı

46.1. Çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağının qərarı iclas (gündəliyə daxil edilən məsələlərin müzakirəsi və səsə qoyulmuş məsələlər üzrə qərar qəbul edilməsi üçün həmin binanın sahə mülkiyyətçilərinin birgə əyani iştirakı) keçirilmədən qiyabi səsvermə - səsverməyə qoyulmuş məsələlər üzrə mülkiyyətçilərin qərarlarının yazılı formada çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağının keçirilməsi barədə məlumatda göstərilən yer və ya ünvanə göndərilməsi yolu ilə keçirilə bilər.

46.2. Qərarları onların təqdim edilməsi tarixinədək təqdim edilmiş çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri qiyabi səsvermə yolu ilə keçirilən çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağında iştirak etmiş hesab edirlər.

46.3. Səsə qoyulmuş məsələlər üzrə mülkiyyətçinin qərarında aşağıdakılar göstərməlidir:

46.3.1. səsvermədə iştirak edən şəxs haqqında məlumat;

46.3.2. müvafiq çoxmənzilli binada sahəyə səsvermədə iştirak edən şəxsin mülkiyyət hüquqlarını təsdiq edən sənəd haqqında məlumat;

46.3.3. gündəlikdə olan hər bir məsələ üzrə “lehinə”, “əleyhinə” və “bitərəf” sözləri ilə ifadə edilən qərarı.

Maddə 47. Çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağında səsvermə

47.1. Çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağında səsə qoyulmuş məsələlər üzrə səs hüququna həmin binanın sahə mülkiyyətçiləri malikdir. Çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçisi həmin binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağında şəxsən və ya nümayəndəsi vasitəsilə səs verir.

47.2. Çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağında həmin binanın sahə mülkiyyətçisinin nümayəndəsi etibarnaməyə əsaslanan səlahiyyətlərə uyğun olaraq fəaliyyət göstərir.

Səsvermə üçün etibarnamədə təmsil olunan müvafiq çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçisi və onun nümayəndəsi haqqında məlumatlar (adı, yaşadığı və ya olduğu yer, pasport göstəriciləri) göstərilməlidir və Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinə əsasən tərtib edilməlidir.

47.3. Çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağında həmin binanın sahə mülkiyyətçilərinin hər birinin malik olduğu səslerin sayı onların həmin binanın ümumi əmlakına ümumi mülkiyyət hüququnda payına mütənasibdir.

47.4. Çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağının gündəliyində olan məsələlər üzrə səsvermə mülkiyyətçinin səsverməyə qoyulmuş məsələlər üzrə yazılı formada tərtib edilmiş qərarları vasitəsilə keçirilə bilər.

47.5. Çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin qiyabi səsvermə formasında keçirilən ümumi yığıncağının gündəliyində olan məsələlər üzrə səsvermə yalnız mülkiyyətçinin səsverməyə qoyulmuş məsələlər üzrə yazılı formada tərtib edilmiş qərarları vasitəsilə keçirilir.

47.6. Səsvermə mülkiyyətçinin səsverməyə qoyulmuş məsələlər üzrə yazılı formada tərtib edilmiş qərarları vasitəsilə keçirildikdə, səsvermədə iştirak edən mülkiyyətçi tərəfindən səsvermənin mümkün olan variantlarından yalnız bir variantın saxlandığı məsələlər üzrə səsler hesablanır. Bu tələbin pozulması ilə tərtib edilmiş göstərilən qərarlar etibarsız hesab edilir, onlarda nəzərdə tutulmuş məsələlər üzrə səsler isə hesablanmır. Əgər səsə qoyulmuş məsələlər üzrə mülkiyyətçinin qərarı səsə qoyulmuş bir neçə məsələləri ehtiva edirsə, bu tələbə bir və bir neçə məsələlər üzrə riayət edilməməsi həmin qərarın bütövlükdə etibarsız hesab edilməsinə səbəb olmur.

* * *

Altıncı bölmə

MƏNZİL MÜLKİYYƏTÇİLƏRİNİN MÜŞTƏRƏK CƏMİYYƏTİ

XIII fəsil

Mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyətinin yaradılması və fəaliyyəti

Maddə 119. Mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyəti

119.1. Çoxmənzilli binada daşınmaz əmlak kompleksini birgə idarə etmək, çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının istismarını, ona sahibliyi, ondan istifadəni və qanunvericiliklə müəyyənləşdirilmiş hədlərdə barəsində sərəncam verilməsini təmin etmək məqsədi ilə çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin könüllü birliyi mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyəti hesab edilir.

119.2. Mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyəti qeyri-kommersiya təşkilatı olan hüquqi şəxsdir və onun əsas məqsədi mənfəət götürmək və əldə olunan mənfəəti iştirakçıları arasında bölüşdürmək deyil.

119.3. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin nizamnaməsi bu Məcəllənin 44-47-ci maddələrində nəzərdə tutulmuş qaydada keçirilən ümumi yığıncaqda çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi səsələrinin səs çoxluğu ilə qəbul edilir.

119.4. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin cəmiyyəti yaratmış iştirakçılarının səsələrinin sayı çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi səsələrinin sayının əlli faizindən çoxunu təşkil etməlidir.

119.5. Nizamnaməsində başqa hal nəzərdə tutulmayıbsa, mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyəti fəaliyyət müddəti məhdudlaşdırılmadan yaradılır.

119.6. Mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyəti dövlət qeydiyyatından keçdiyi andan hüquqi şəxs hesab edilir. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin üzərində öz adı həkk olunmuş möhürü, bankda hesablama və digər hesabları, həmçinin digər rekvizitləri vardır.

119.7. Mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyəti öz öhdəlikləri üçün ona məxsus bütün əmlakı ilə cavabdehdir. Mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyəti iştirakçılarının öhdəliklərinə görə məsuliyyət daşır. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin iştirakçıları iştirakçısı olduqları cəmiyyətin öhdəliklərinə görə məsuliyyət daşıyırlar.

Maddə 120. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin yaradılması və dövlət qeydiyyatı

120.1. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin yaradılması haqqında qərar çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri tərəfindən onların ümumi yığıncağında qəbul edilir. Bu qərar onun lehinə çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi səslərinin sayının əlli faizindən çoxuna malik olan sahə mülkiyyətçiləri səs verdikdə qəbul edilmiş hesab edilir.

120.2. Mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyəti aşağıda göstərilən binaların (evlərin) sahə mülkiyyətçiləri tərəfindən yaradıla bilər:

120.2.1. ən azı iki mənzilin yerləşdiyi binaların;

120.2.2. ən azı bir mənzil və digər mülkiyyətçiyə məxsus bir qeyri-yaşayış sahəsi olan binaların;

120.2.3. sahələri çoxmənzilli binanın müxtəlif (ikidən az olmayan) sahə mülkiyyətçilərinə məxsus olan, ümumi torpaq sahəsində və ya bir neçə qonşu (həmsərhəd) torpaq sahələrində yerləşən, eyni mühəndis-texniki təminat şəbəkələri və digər infrastruktur elementləri ilə birləşmiş bir neçə çoxmənzilli binanın;

120.2.4. ümumi torpaq sahəsində və ya bir neçə qonşu (həmsərhəd) torpaq sahələrində yerləşən, eyni mühəndis-texniki təminat şəbəkələri və digər infrastruktur elementləri ilə birləşmiş bir neçə yaşayış evlərinin.

120.3. Bir çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri yalnız bir mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyətini yarada bilərlər.

120.4. Çoxmənzilli binada yerləşən qeyri-yaşayış sahələrinin mülkiyyətçiləri həmin binada yaradılmış (yaradılan) mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyətinin iştirakçıları ola bilərlər.

120.5. Tikilməkdə olan çoxmənzilli binalarda yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinə mülkiyyət hüquqları məxsus olacaq (hüquqlarını

əldə edəcək) şəxslər bu fəslin müddəalarına uyğun olaraq mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətini yaratmaq hüququna malikdirlər.

120.6. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin dövlət qeydiyyatı hüquqi şəxslərin qeydiyyatı haqqında qanunvericiliyə uyğun olaraq həyata keçirilir.

Maddə 121. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətində iştirak

121.1. Bu Məcəllənin 120.2-ci maddəsində göstərilən binaların sahə mülkiyyətçilərinin mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətində iştirak hüququ vardır.

121.2. Bu Məcəllənin 120.2-ci maddəsində göstərilən binalarda yaradılmış mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin iştirakçısı olmayan həmin binaların sahə mülkiyyətçilərinin öz ərizələri əsasında yaradılmış cəmiyyətin iştirakçısı olmaq hüququ vardır.

121.3. Mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyəti yaradılsa, onun yaradıldığı binanın (binaların) sahəsini əldə edən şəxslərin sahəyə mülkiyyət hüququ əmələ gəldikdən sonra cəmiyyətin iştirakçısı olmaq hüquqları vardır.

121.4. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətində iştirakçılığa xitam cəmiyyətin iştirakçılığından çıxmaq haqqında ərizə verildiyi və ya cəmiyyət iştirakçısının müvafiq binanın sahəsinə mülkiyyət hüququna xitam verildiyi andan verilir.

Maddə 122. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin hüquqları

122.1. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin aşağıdakı hüquqları vardır:

122.1.1. qanunvericiliyə müvafiq qaydada çoxmənzilli binanın idarə edilməsi haqqında müqavilə, habelə çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının saxlanması və təmiri, kommunal xidmətlərin göstərilməsi haqqında və cəmiyyət iştirakçılarının maraqlarına uyğun digər müqavilələr bağlamaq;

122.1.2. illik gəlir və xərclər smetasını, o cümlədən çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının saxlanması və təmiri xərclərini, çoxmənzilli binanın əsaslı təmirinə və ya yenidən qurulmasına çəkilən

xərclərin smetasını, ehtiyat fonduna xüsusi haqqı və ayırmaları, habelə bu fəsilə və cəmiyyətin nizamnaməsində müəyyən edilmiş məqsədlər üçün digər xərcləri müəyyən etmək;

122.1.3. cəmiyyətin qəbul olunmuş illik gəlir və xərclər smetası əsasında çoxmənzilli binanın hər bir sahə mülkiyyətçisinin çoxmənzilli binanın ümumi əmlakına mülkiyyət hüququnda payına mütənasib olaraq onun üçün ödəniş və haqların miqdarını müəyyən etmək;

122.1.4. çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri üçün işlər görmək və xidmətlər göstərmək;

122.1.5. qanunvericiliklə nəzərdə tutulmuş qayda və şərtlərlə bank kreditlərindən istifadə etmək;

122.1.6. cəmiyyətə xidmət göstərən və cəmiyyət üçün işləri yerinə yetirən şəxslərə müqavilə üzrə maddi və pul vəsaitlərini vermək;

122.1.7. cəmiyyətə məxsus olan əmlakı satmaq, dəyişdirmək və müvəqqəti istifadəyə vermək.

122.2. Əgər bu çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin hüquqlarını və qanuni mənaflərini pozmursa, mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyəti aşağıdakı hüquqlara malikdir:

122.2.1. çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının bir hissəsini istifadəyə və ya məhdud istifadəyə vermək;

122.2.2. qanunvericiliyin tələblərinə uyğun olaraq müəyyən edilmiş qaydada çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının bir hissəsində əlavə tikinti və yenidənqurma işləri (o cümlədən ümumi əmlakın genişləndirilməsi və ya üstünün tikilib artırılması) aparmaq;

122.2.3. torpaq sahələrini mənzil tikintisinin həyata keçirilməsi, təsərrüfat və digər tikililərin tikilməsi və sonradan istismar edilməsi məqsədi ilə istifadəyə götürmək və ya çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi paylı mülkiyyətinə satın almaq;

122.2.4. qanunvericiliyin tələblərinə uyğun olaraq çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri adından və onların hesabına həmin binaya bitişik olan ayrılmış torpaq sahələrində tikinti işləri aparmaq;

122.2.5. əqdlər bağlamaq və cəmiyyətin məqsəd və vəzifələrinə uyğun olan digər hərəkətlər etmək.

122.3. Çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri ümumi xərclərdə iştirak üzrə öz vəzifələrini yerinə yetirmədikdə, mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin mütləq ödəniş və haqların əvəzinin

məcburi ödənilməsini məhkəmə qaydasında tələb etmək hüququ vardır.

122.4. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri tərəfindən mütləq ödəniş və haqların və digər ümumi xərclərin ödənilməsi üzrə öhdəliklərinin yerinə yetirilməməsi nəticəsində vurulmuş zərərin əvəzinin tam ödənilməsini məhkəmə qaydasında tələb etmək hüququ vardır.

Maddə 123. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin vəzifələri

123.0. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin vəzifələri aşağıdakılardır:

123.0.1. bu fəslin, digər qanunların, başqa normativ hüquqi aktların, habelə cəmiyyətin nizamnaməsinin tələblərinin yerinə yetirilməsini təmin etmək;

123.0.2. mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin üzvləri olmayan çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri ilə çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının saxlanması və təmiri haqqında müqavilələr bağlamaq;

123.0.3. qanunvericiliklə nəzərdə tutulmuş qaydada müqavilə üzrə öhdəlikləri yerinə yetirmək;

123.0.4. çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının lazımı sanitariya və texniki vəziyyətini təmin etmək;

123.0.5. çoxmənzilli binanın bütün sahə mülkiyyətçiləri tərəfindən onların çoxmənzilli binanın ümumi əmlakına mülkiyyət hüququnda paylarına mütənasib olaraq ümumi əmlakının saxlanması və təmiri üzrə vəzifələrinin yerinə yetirilməsini təmin etmək;

123.0.6. ümumi əmlaka sahiblik, ondan istifadə və barəsində sərəncam vermək qaydası müəyyən edilərkən çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin hüquqlarına və qanuni mənafələrinə riayət edilməsini təmin etmək;

123.0.7. sahə mülkiyyətçilərinin çoxmənzilli binanın ümumi əmlakına sahiblik, ondan istifadə və qanunvericiliklə müəyyən edilmiş hədlərdə barəsində sərəncam vermək hüquqlarının həyata keçirilməsini çətinləşdirən və maneçilik törədən üçüncü şəxslərin hərəkətlərinin qarşısının alınması və ya bu kimi hərəkətlərə son qoyulması üçün zəruri tədbirlər görmək;

123.0.8. çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin qanuni mənafeələrini, o cümlədən üçüncü şəxslərlə münasibətlərdə təmsil etmək.

Maddə 124. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin idarəetmə orqanları

Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyəti iştirakçılarının ümumi yığıncağı, cəmiyyətin idarə heyəti və maliyyə təftiş komissiyası (müfəttişi) cəmiyyətin idarəetmə orqanlarıdır.

Maddə 125. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyəti iştirakçılarının ümumi yığıncağı

125.1. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyəti iştirakçılarının ümumi yığıncağı cəmiyyətin ali idarəetmə orqanıdır və bu Məcəllə, həmçinin nizamnamə ilə müəyyən edilmiş qaydada çağırılır.

125.2. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyəti iştirakçılarının ümumi yığıncağının səlahiyyətləri aşağıdakılardır:

125.2.1. cəmiyyətin nizamnaməsinə dəyişikliklər etmək;

125.2.2. cəmiyyətin yenidən təşkili və ləğv edilməsi haqqında qərar qəbul etmək;

125.2.3. cəmiyyətin idarə heyətini və təftiş komissiyasını (müfəttişi) seçmək;

125.2.4. cəmiyyətin üzvlərinin mütləq ödənişlərinin və haqlarının miqdarını müəyyən etmək;

125.2.5. cəmiyyətin xüsusi fondunu, o cümlədən ehtiyat fondunu, çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının və avadanlığının bərpası və təmiri fondunu yaratmaq;

125.2.6. borc alınması, o cümlədən bank kreditlərinin alınması haqqında qərar qəbul etmək;

125.2.7. cəmiyyətin təsərrüfat fəaliyyətindən əldə edilən gəlirin istifadə istiqamətlərini müəyyən etmək;

125.2.8. cəmiyyətin maliyyə fəaliyyəti haqqında illik planı və bu planın icrası haqqında hesabatı təsdiq etmək;

125.2.9. cəmiyyətin idarə heyətinin, idarə heyəti sədrinin və təftiş komissiyasının (müfəttişin) hərəkətlərindən şikayətlərə baxmaq;

125.2.10. cəmiyyətin idarə heyəti sədrinin təqdimatı ilə çoxmənzilli binaya xidmət göstərən işçilərə aid daxili nizam

qaydalarının qəbul və onlara dəyişiklər edilməsi, o cümlədən onların əməyinin ödənilməsi haqqında qərar qəbul etmək;

125.2.11. cəmiyyətin idarə heyəti üzvlərinin mükafatlandırılması məbləğini müəyyən etmək;

125.2.12. çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının icarəyə verilməsi və ya bu əmlaka dair digər hüquqların verilməsi haqqında, həmçinin bu Məcəllənin 122.2.1.-122.2.4-cü maddələrində nəzərdə tutulmuş məsələlər üzrə qərarlar qəbul etmək;

125.2.13. bu Məcəllə ilə və ya qanunla nəzərdə tutulmuş digər məsələlər.

125.3. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin nizamnaməsi ilə bu Məcəllənin 125.2-ci maddəsində nəzərdə tutulandan başqa digər məsələlər də cəmiyyət iştirakçılarının ümumi yığıncağının səlahiyyətlərinə aid edilə bilər.

125.4. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyəti iştirakçılarının ümumi yığıncağının cəmiyyətin idarə heyətinin səlahiyyətlərinə aid olan məsələləri həll etmək hüququ vardır.

Maddə 126. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin iştirakçılarının ümumi yığıncağının təşkili və keçirilməsi qaydası

126.1. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin iştirakçılarının ümumi yığıncağı hər il mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin idarə heyəti tərəfindən çağırılmalıdır. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin iştirakçılarının ümumi yığıncağının keçirilməsi müddətləri və qaydası, habelə qəbul edilmiş qərarlar barədə məlumat verilməsi qaydası mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin iştirakçılarının ümumi yığıncağı tərəfindən müəyyən edilir.

126.2. İllik ümumi yığıncaqdan başqa mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin idarə heyətinin, təftiş komissiyasının (müfəttişin) və ya iştirakçılarından birinin təşəbbüsü ilə mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin iştirakçılarının növbədənənar ümumi yığıncaqları çağırıla bilər.

126.3. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin iştirakçılarının ümumi yığıncağının keçirilməsi haqqında yazılı bildiriş bu Məcəllənin 44.4-cü və 44.5-ci maddələrində nəzərdə tutulmuş qaydada tərtib olunur və göndərilir.

126.4. Bu Məcəllənin 125.2.2-ci, 125.2.6-cı, 125.2.7-ci və 125.2.12-ci maddələri ilə mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin iştirakçılarının ümumi yığıncağının səlahiyyətlərinə aid edilmiş məsələlər üzrə ümumi yığıncağın qərarları cəmiyyətin iştirakçılarının ümumi sayının üçdəiki səs çoxluğu ilə qəbul edilir. Digər məsələlər üzrə qərarlar ümumi yığıncaqda iştirak edən cəmiyyətin iştirakçılarının və ya onların nümayəndələrinin ümumi sayının səs çoxluğu ilə qəbul edilir.

126.5. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin iştirakçılarının ümumi yığıncağını cəmiyyətin idarə heyətinin sədri və ya onun müavini aparır. Qeyd edilən şəxslər olmadıqda ümumi yığıncağı idarə heyətinin üzvlərindən biri aparır.

126.6. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin iştirakçılarının ümumi yığıncağının gündəliyə daxil edilməmiş məsələlər üzrə qərarlar qəbul etmək, habelə yığıncağın gündəliyində dəyişiklik etmək hüququ yoxdur.

126.7. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin nizamnaməsi ilə cəmiyyət iştirakçılarına məxsus sahələrin növündən (yaşayış və ya qeyri-yaşayış) və həll edilən məsələlərin xüsusiyyətindən asılı olaraq cəmiyyət iştirakçılarının qrupları üzrə səsvermə nəzərdə tutula bilər.

126.8. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin iştirakçılarının ümumi yığıncağının çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi əmlakı ilə bağlı hər hansı bir qərarı ilə cəmiyyətin iştirakçısı olmayan və özünün mülkiyyət hüquqlarının pozulmasını güman edən həmin binanın sahə mülkiyyətçisi razı olmadıqda belə qərar tətbiq edilmir. Bu halda həmin məsələlərlə bağlı qərar bu Məcəllənin 43-47-ci maddələrinə müvafiq olaraq keçirilən çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağı tərəfindən qəbul olunmalıdır.

126.9. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin iştirakçılarının ümumi yığıncağının təşkili, keçirilməsi, səsvermə, qərar qəbul edilməsi və digər məsələlərlə bağlı bu Məcəllənin 44-47-ci maddələrinin müvafiq müddəaları bu maddənin xüsusiyyətləri nəzərə alınmaqla tətbiq edilir.

Maddə 127. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin idarə heyəti

127.1. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin idarə heyəti cəmiyyət iştirakçılarına hesabat verən cəmiyyətin icra orqanı olmaqla cəmiyyətin fəaliyyətinə cari rəhbərliyi həyata keçirir.

127.2. Çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağının müstəsna səlahiyyətlərinə və mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin iştirakçılarının ümumi yığıncağının səlahiyyətlərinə aid edilən məsələlər istisna olmaqla, mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin idarə heyəti cəmiyyətin fəaliyyəti ilə bağlı bütün məsələlər üzrə qərarlar qəbul edə bilər.

127.3. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin idarə heyəti ən azı üç üzvdən ibarət olmaqla cəmiyyətin iştirakçılarının ümumi yığıncağında cəmiyyətin iştirakçıları sırasından nizamnamə ilə müəyyən edilmiş, lakin iki ildən artıq olmayan müddətə seçilir.

127.4. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin idarə heyəti öz tərkibindən cəmiyyətin idarə heyətinin sədrini seçir.

127.5. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin idarə heyətinin iclasları sədr tərəfindən cəmiyyətin nizamnaməsi ilə müəyyən edilmiş müddətdə çağırılır.

127.6. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin idarə heyətinin iclası cəmiyyətin idarə heyəti üzvlərinin yarısından çoxu iştirak etdikdə səlahiyyətlidir. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin idarə heyətinin qərarları protokolla rəsmiləşdirilir.

Maddə 128. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin idarə heyətinin vəzifələri

128.0. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin idarə heyətinin vəzifələri aşağıdakılardır:

128.0.1. cəmiyyət tərəfindən qanunvericiliyə və cəmiyyətin nizamnaməsinə riayət edilməsini təmin etmək;

128.0.2. müəyyən edilmiş mütləq ödənişlərin və haqların cəmiyyət iştirakçıları tərəfindən vaxtında ödənilməsinə nəzarət etmək;

128.0.3. müvafiq il üçün cəmiyyətin xərclər və gəlirlər smetasını və maliyyə fəaliyyəti haqqında hesabat tərtib etmək, onları təsdiq

olunmaq üçün cəmiyyət iştirakçılarının ümumi yığıncağına təqdim etmək;

128.0.4. çoxmənzilli binanı (binaları) idarə etmək və ya idarə olunmasına dair müqavilələr bağlamaq;

128.0.5. çoxmənzilli binaya (binalara) xidmət göstərmək üçün işçiləri işə qəbul etmək və işdən azad etmək;

128.0.6. çoxmənzilli binanın (binaların) ümumi əmlakına xidmətlərin göstərilməsi, onun təmiri və istismarı ilə əlaqədar müqavilələr bağlamaq;

128.0.7. cəmiyyət iştirakçılarının siyahısını, kargüzarlığı, mühasibat uçotunu və mühasibat hesabatını aparmaq;

128.0.8. cəmiyyət iştirakçılarının illik və zəruri hallarda növbədənəknar ümumi yığıncağını çağırmaq və keçirmək;

128.0.9. qanunvericilikdən və mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin nizamnaməsindən irəli gələn digər vəzifələri yerinə yetirmək.

Maddə 129. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin idarə heyətinin sədri

129.1. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin idarə heyətinin sədri bu Məcəllənin 127.3-cü maddəsi nəzərə alınmaqla cəmiyyətin nizamnaməsi ilə müəyyən edilmiş müddətə seçilir. Cəmiyyətin idarə heyətinin sədri idarə heyətinin qərarlarının icrasını təmin edir və onların icrası ilə bağlı cəmiyyətin bütün vəzifəli şəxsləri üçün məcburi olan göstəriş və sərəncamlar verir.

129.2. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin idarə heyətinin sədri cəmiyyətin adından etibarnamə verilmədən hərəkət edir, ödəniş sənədlərini imzalayır və qanunvericiliklə, cəmiyyətin nizamnaməsi ilə idarə heyətinin və ya cəmiyyət iştirakçılarının ümumi yığıncağının razılığını tələb etməyən əqdlər bağlayır, çoxmənzilli binaya xidmət göstərən işçilərə dair cəmiyyətin daxili qaydalarını və onların əməyinin ödənilməsinə dair təklifləri işləyib hazırlayır və təsdiq olunmaq üçün cəmiyyət iştirakçılarının ümumi yığıncağına təqdim edir.

Maddə 130. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin təftiş komissiyası (müfəttişi)

130.1. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin təftiş komissiyası və ya müfəttişi cəmiyyət iştirakçılarının ümumi yığıncağında iki ildən artıq olmayan müddətə seçilir. Cəmiyyətin təftiş komissiyasının tərkibinə cəmiyyətin idarə heyətinin üzvləri daxil edilə bilməzlər.

130.2. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin təftiş komissiyası seçildikdə öz tərkibindən təftiş komissiyasının sədrini seçir.

130.3. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin təftiş komissiyası (müfəttişi):

130.3.1. ildə bir dəfədən az olmayaraq cəmiyyətin maliyyə fəaliyyətinin təftişini keçirir;

130.3.2. müvafiq il üçün cəmiyyətin gəlir və xərclər smetası barədə rəyi və maliyyə fəaliyyəti haqqında və mütləq ödənişlər və haqların miqdarı haqqında hesabatı cəmiyyət iştirakçılarının ümumi yığıncağına təqdim edir;

130.3.3. öz fəaliyyəti barədə cəmiyyət iştirakçılarının ümumi yığıncağına hesabat verir.

Maddə 131. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin vəsaitləri və əmlakı

131.1. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin mülkiyyətində daşınar, habelə çoxmənzilli binanın daxilində və ya onun kənarında yerləşən daşınmaz əmlak ola bilər.

131.2. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin vəsaitləri aşağıdakılardan ibarətdir:

131.2.1. mütləq ödənişlərdən, cəmiyyət üzvlərinin giriş və digər haqlarından;

131.2.2. cəmiyyətin məqsədlərinə nail olunması və onun vəzifələrinin yerinə yetirilməsinə yönəlmiş cəmiyyətin təsərrüfat fəaliyyətindən əldə edilən gəlirlərdən;

131.2.3. çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının istismarı, cari və əsaslı təmirin aparılması, ayrı-ayrı kommunal xidmətlərin göstərilməsi üçün ayrılan subsidiyalardan, digər subsidiyalardan;

131.2.4. digər daxilolmalardan.

131.3. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin iştirakçılarının ümumi yığıncağının qərarı ilə nizamnamədə nəzərdə tutulmuş məqsədlər üçün xərclənən cəmiyyətin xüsusi fondu yaradıla bilər. Xüsusi fondların yaradılması qaydası mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin iştirakçılarının ümumi yığıncağında müəyyən edilir.

131.4. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin idarə heyətinin cəmiyyətin bank hesabında olan vəsaitlərdən cəmiyyətin maliyyə planına uyğun olaraq istifadə etmək hüququ vardır.

Maddə 132. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin təsərrüfat fəaliyyəti

132.1. Nizamnamə ilə nəzərdə tutulmuş məqsədlərə nail olmaq üçün mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyəti təsərrüfat fəaliyyəti ilə məşğul ola bilər.

132.2. Mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyəti təsərrüfat fəaliyyətinin aşağıdakı növləri ilə məşğul ola bilər:

132.2.1. çoxmənzilli binanın daşınmaz əmlakına xidmət, onun istismarı, təmiri;

132.2.2. çoxmənzilli binanın ümumi əmlakı olan əlavə sahə və obyektlərin tikintisi;

132.2.3. çoxmənzilli binanın bir hissəsinin icarəyə, kirayəyə verilməsi.

132.3. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin iştirakçılarının ümumi yığıncağının qərarı ilə cəmiyyətin təsərrüfat fəaliyyətindən əldə edilən gəlir ümumi xərclərin ödənilməsi üçün istifadə edilir və ya nizamnamə ilə nəzərdə tutulmuş məqsədlər üçün istifadə edilən xüsusi fonda köçürülür. Əlavə gəlir mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin bu fəsildə və cəmiyyətin nizamnaməsi ilə nəzərdə tutulmuş digər fəaliyyət məqsədləri üçün istifadə edilə bilər.

Maddə 133. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin yenidən təşkili və ləğvi

133.1. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin yenidən təşkili və ləğvi mülki qanunvericiliklə nəzərdə tutulmuş əsaslarla və qaydada həyata keçirilir.

133.2. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin iştirakçıları çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin səslərinin əlli faizindən çoxuna malik olmadıqda, çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağı mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin ləğv edilməsi haqqında qərar verməyə bərcəldur.

Maddə 134. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətlərinin birləşməsi

İki və ya daha çox mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyətləri çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının birgə idarə edilməsi üçün mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətlərinin birliyini yarada bilərlər. Göstərilən birliyin idarə edilməsi bu fəslin qaydalarına uyğun olaraq həyata keçirilir.

* * *

Yeddinci bölmə

ÇOXMƏNZİLLİ BİNANIN İDARƏ EDİLMƏSİ

XV fəsil

Çoxmənzilli binanın idarə edilməsi

Maddə 141. Çoxmənzilli binanın idarə edilməsi üsulunun seçilməsi

141.1. Çoxmənzilli binanın idarə edilməsi sakinlərin əlverişli və təhlükəsiz yaşamaq şəraitini, çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının lazımi saxlanması, həmin əmlakın istifadə edilməsi məsələlərinin həll edilməsini, habelə belə bina sakinlərinə kommunal xidmətlərin göstərilməsini təmin etməlidir.

141.2. Çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri binanın aşağıdakı idarə edilməsi üsullarından birini seçməyə bərcəldur:

141.2.1. binanın sahə mülkiyyətçiləri tərəfindən bilavasitə idarə edilmə;

141.2.2. mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyəti və ya ixtisaslaşmış istehlak kooperativini tərəfindən idarə edilmə;

141.2.3. idarəedici təşkilat tərəfindən idarə edilmə.

141.3. Çoxmənzilli binanın idarə edilməsi üsulu binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağında seçilir və istənilən vaxt onun qərarı əsasında seçilə və ya dəyişdirilə bilər. İdarəetmə üsulunun seçilməsi barədə ümumi yığıncağın qərarı binanın bütün sahə mülkiyyətçiləri üçün məcburidir.

141.4. Çoxmənzilli binanın yerləşdiyi ərazinin bələdiyyəsi çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri tərəfindən altı ay ərzində həmin binanın idarə edilməsi üsulu seçilmədiyi və ya həmin binanın idarə edilməsi üsulunun seçilməsi barədə qərarın həyata keçirilmədiyi təqdirdə həmin binanın idarəetmə üsulunun seçilməsi məsələsinin həlli üçün binanın sahə mülkiyyətçilərinin yığıncağını çağırmalıdır. Belə yığıncaqda bu Məcəllənin 141.5-ci maddəsinin müddəaları bələdiyyə tərəfindən sahə mülkiyyətçilərinin nəzərinə çatdırılmalıdır.

141.5. Bir il ərzində çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri tərəfindən həmin binanın idarə edilməsi üsulu seçilmədiyi və ya həmin binanın idarə edilməsi üsulunun seçilməsi barədə qərarın həyata keçirilmədiyi təqdirdə həmin binanın yerləşdiyi ərazinin bələdiyyəsi müvafiq icra hakimiyyəti orqanının müəyyən etdiyi qaydada idarəedici təşkilatın seçilməsi üzrə açıq müsabiqə keçirməlidir, bu şərtlə ki, bu Məcəllənin 141.4-cü maddəsinin tələbləri yerinə yetirilmiş olsun. Belə açıq müsabiqə açıq müsabiqənin nəticələri əsasında bağlanmış çoxmənzilli binanın idarə edilməsi müqaviləsinin qüvvədə olma müddəti başa çatanadək, həmin binanın idarə edilməsi üsulu seçilmədiyi halda da keçirilir.

141.6. Çoxmənzilli binanın yerləşdiyi ərazinin bələdiyyəsi bu Məcəllənin 141.5-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş açıq müsabiqənin keçirildiyi gündən on gün müddətində çoxmənzilli binanın bütün sahə mülkiyyətçilərini açıq müsabiqənin nəticələri və həmin binanın idarə edilməsi müqaviləsinin şərtləri barədə məlumatlandırır. Çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri bu Məcəllənin 141.5-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş açıq müsabiqənin nəticələri əsasında seçilmiş idarəedici təşkilatla Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi ilə müəyyən edilmiş qaydada həmin binanın idarə edilməsi barədə müqavilə bağlamağa borcludur.

141.7. Çoxmənzilli binanın yerləşdiyi ərazinin bələdiyyəsi bu Məcəllənin 141.6-cı maddəsində nəzərdə tutulmuş çoxmənzilli binanın idarə edilməsi barədə müqavilənin başa çatmasına bir ay qalmışdan gec olmayaraq həmin binanın idarəetmə üsulunun seçilməsi məsələsinin həlli üçün binanın sahə mülkiyyətçilərinin yığıncağını çağırır, bu şərtlə ki, idarəetmə üsulunun seçilməsi barədə qərar bu Məcəllənin 141.3-cü maddəsinə uyğun olaraq əvvəl qəbul edilməsin.

141.8. Çoxmənzilli binanın istənilən sahə mülkiyyətçisi bələdiyyə tərəfindən bu Məcəllənin 141.5-ci maddəsinin müddəalarına uyğun olaraq idarəedici təşkilatın seçilməsi tələbi ilə məhkəməyə müraciət edə bilər.

141.9. Bu Məcəllənin 141.5-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş açıq müsabiqə keçirilmədən çoxmənzilli binanın idarəetmə müqaviləsinin bağlanmasına o şərtlə yol verilir ki, göstərilən müsabiqə qanunvericiliyə uyğun olaraq baş tutmamış hesab edilsin.

141.10. Çoxmənzilli bina yalnız bir idarəedici təşkilat tərəfindən idarə edilə bilər.

Maddə 142. Çoxmənzilli binanın idarə edilməsi müqaviləsi

142.1. Çoxmənzilli binanın idarə edilməsi müqaviləsi yazılı formada tərəflərin imzaladığı bir sənədin tərtib edilməsi yolu ilə bağlanılır. Çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağı tərəfindən idarəedici təşkilat seçilərkən, həmin binanın hər bir sahə mülkiyyətçisi ilə ümumi yığıncağın qərarında göstərilən şərtlərlə idarəetmə müqaviləsi bağlanılır.

141.2. Çoxmənzilli binanın idarə edilməsi müqaviləsinə əsasən bir tərəf (idarəedici təşkilat) digər tərəfin (binanın sahə mülkiyyətçilərinin, mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin idarəetmə orqanlarının və ya mənzil-tikinti kooperativinin idarəetmə orqanlarının və ya digər ixtisaslaşmış istehlak kooperativinin idarəetmə orqanlarının) tapşırığı ilə razılaşdırılmış müddət ərzində haqqı ödənilməklə, həmin binanın ümumi əmlakının lazımı saxlanması və təmiri üzrə xidmətlər göstərməyi və işlər yerinə yetirməyi, həmin binanın sahə mülkiyyətçilərinə və binanın sahələrindən istifadə edən şəxslərə kommunal xidmətlər göstərməyi, çoxmənzilli binanın idarə edilməsi məqsədlərinə nail olmağa yönəlmiş digər fəaliyyəti həyata keçirməyi öhdəsinə götürür.

142.3. Çoxmənzilli binanın idarə edilməsi müqaviləsində aşağıdakılar göstəriləlidir:

142.3.1. barəsində idarəetmənin həyata keçirildiyi çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının tərkibi və həmin binanın ünvanı;

142.3.2. çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının saxlanması və təmiri üzrə xidmət və işlərin siyahısı, bu siyahıya dəyişiklik edilməsi qaydası, habelə idarəedici təşkilatın göstərdiyi kommunal xidmətlərin siyahısı;

142.3.3. müqavilə qiymətinin, yaşayış sahəsinin saxlanması və təmirinə və idarəedici təşkilatın göstərdiyi kommunal xidmətlərə görə haqqın miqdarının müəyyənləşdirilməsi qaydası, habelə bu haqqın ödənilməsi qaydası;

142.3.4. idarəedici təşkilatın çoxmənzilli binanın idarə edilməsi müqaviləsi üzrə öhdəliklərinin yerinə yetirilməsinə nəzarət qaydası.

142.4. Çoxmənzilli binanın idarə edilməsi müqaviləsində binanın bütün mülkiyyətçiləri (kirayəçiləri, istifadəçiləri) üçün eyni şərtlər müəyyən edilir və mülkiyyətçilər (kirayəçilər, istifadəçilər) tərəfindən ödənilən haqqın miqdarı yalnız yaşayış sahəsinin ölçüsünə mütənasib olan ümumi əmlakın saxlanması çəkilən xərclərdəki iştirakdan və faktiki istifadə edilmiş kommunal xidmətlərin miqdarından asılı olaraq fərqlənə bilər.

142.5. Çoxmənzilli binanın idarə edilməsi müqaviləsi bir ildən az və beş ildən çox olmayan müddətə, bu Məcəllənin 141.6-cı maddəsində göstərilən halda isə bir ildən az və üç ildən çox olmayan müddətə bağlanılır.

142.6. Çoxmənzilli binanın idarə edilməsi müqaviləsi başa çatdıqda, onun xitamı haqqında tərəflərdən biri ərizə vermədikdə, bu müqavilənin qüvvədə olma müddəti onda nəzərdə tutulmuş müddətə və şərtlərlə uzadılmış hesab edilir.

142.7. Çoxmənzilli binanın idarə edilməsi müqaviləsində başqa müddət nəzərdə tutulmayıbsa, idarəedici təşkilat həmin müqavilənin imzalandığı gündən etibarən otuz gündən gec olmayaraq onun icrasına başlamağa borcludur.

142.8. Çoxmənzilli binanın idarə edilməsi müqaviləsinə dəyişiklik edilməsi və ya ona xitam verilməsi mülki qanunvericilikdə və müqavilədə müəyyən edilmiş qaydada həyata keçirilir.

142.9. Çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri bu Məcəllənin 141.5-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş açıq müsabiqənin nəticələrinə

əsasən bağlanmış çoxmənzilli binanın idarə edilməsi müqaviləsinin bağlandığı gündən növbəti hər il başa çatdıqda, həmin müqaviləyə birtərəfli qaydada xitam verə bilərlər, bu şərtlə ki, həmin müqavilənin müddəti başa çatanadək çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağı tərəfindən həmin binanın idarəetmə üsulunun seçilməsi və ya dəyişdirilməsi barədə qərar qəbul edilsin.

142.10. İdarəedici təşkilat çoxmənzilli binanın idarə edilməsi müqaviləsinin şərtlərini yerinə yetirmədikdə, çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri həmin binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağının qərarına əsasən birtərəfli qaydada bu müqavilənin icrasından imtina edə bilərlər.

142.11. Mənzil-tikinti kooperativinin mülkiyyətində olan və ya mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin yaradıldığı çoxmənzilli binanın idarə edilməsi bu Məcəllənin V və VI bölmələrinin müddəaları nəzərə alınmaqla həyata keçirilir.

142.12. İdarəedici təşkilat çoxmənzilli binanın idarə edilməsi müqaviləsinin başa çatmasına otuz gün qalmış çoxmənzilli binanın texniki sənədlərini və binanın idarə edilməsi ilə bağlı digər sənədləri yeni seçilmiş idarəedici təşkilata və ya mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinə və ya mənzil-tikinti kooperativinə və ya ixtisaslaşmış istehlak kooperativinə və ya binanın bilavasitə sahə mülkiyyətçiləri tərəfindən idarə edildiyi hallarda idarəetmə üsulunun seçilməsi barədə həmin mülkiyyətçilərin ümumi yığıncağının qərarında göstərilən mülkiyyətçilərdən birinə, belə mülkiyyətçi göstərilmədikdə isə həmin binanın istənilən sahə mülkiyyətçisinə verməyə borcludur.

142.13. Çoxmənzilli binanın idarə edilməsi müqaviləsində başqa hal müəyyən edilməyibsə, idarəedici təşkilat hər il cari ilin birinci rübü ərzində çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinə ötən il üzrə binanın idarə edilməsi müqaviləsinin yerinə yetirilməsi haqqında hesabat təqdim edir.

Maddə 143. Dövlət və ya bələdiyyə mülkiyyətində olan çoxmənzilli binanın idarə edilməsi

Bütün sahələri dövlətin və ya bələdiyyənin mülkiyyətində olan çoxmənzilli binanın idarə edilməsi müvafiq icra hakimiyyəti orqanı və ya mülkiyyətində belə bina olan müvafiq bələdiyyə tərəfindən qanunvericiliyə uyğun olaraq təşkil edilmiş açıq müsabiqənin nəticələrinə

əsasən seçilmiş idarəedici təşkilatla həmin binanın idarə edilməsi müqaviləsinin bağlanması yolu ilə həyata keçirilir.

Maddə 144. Çoxmənzilli binanın həmin binanın sahə mülkiyyətçiləri tərəfindən bilavasitə idarə edilməsi

144.1. Çoxmənzilli bina həmin binanın sahə mülkiyyətçiləri tərəfindən bilavasitə idarə edildikdə, müvafiq fəaliyyət növlərini həyata keçirən şəxslərlə binanın ümumi əmlakının saxlanması üzrə xidmətlərin göstərilməsi və (və ya) təmiri üzrə işlərin yerinə yetirilməsi haqqında müqavilələri binanın sahə mülkiyyətçiləri onların ümumi yığıncağının qərarı əsasında bağlayırlar.

144.2. Soyuq və isti su təminatı, kanalizasiya, elektrik təminatı, qaz təminatı (o cümlədən, balonlarda məişət qazının təmin edilməsi), istilik təchizatı (o cümlədən, soba qalandıqda bərk yanacaq təminat) haqqında müqavilələri çoxmənzilli binanın idarə edilməsini bilavasitə həyata keçirən sahə mülkiyyətçisi öz adından bağlayır.

144.3. Çoxmənzilli binanın bilavasitə idarə edilməsini həyata keçirən binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağının qərarına əsasən həmin binanın sahə mülkiyyətçiləri adından üçüncü şəxslərlə münasibətlərdə binanın sahə mülkiyyətçilərindən biri və ya binanın sahə mülkiyyətçilərinin hamısı və ya əksəriyyəti tərəfindən yazılı formada verilmiş etibarnamə ilə təsdiqlənən səlahiyyətli digər şəxs çıxış edə bilər.

144.4. Çoxmənzilli binanın həmin binanın sahə mülkiyyətçiləri tərəfindən bilavasitə idarə edilməsinin digər xüsusiyyətləri Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi ilə müəyyənləşdirilir.

Maddə 145. Bələdiyyələr tərəfindən çoxmənzilli binaların idarə edilməsi üçün şərait yaradılması

145.1. Çoxmənzilli binaların idarə edilməsi üçün şərait yaradılması məqsədi ilə bələdiyyələr aşağıdakıları həyata keçirirlər:

145.1.1. idarəedici təşkilatların fəaliyyəti üçün bərabər şəraiti təmin edir;

145.1.2. çoxmənzilli binanın idarə edilməsini həyata keçirən şəxslərin ixtisasının artırılmasına, belə fəaliyyəti həyata keçirmək niyyəti olan şəxslərin təlimini təşkil etməyə köməklik göstərir.

145.2. Bələdiyyələr idarəedici təşkilatlara, mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyətlərinə, mənzil-tikinti kooperativlərinə və ya digər ixtisaslaşmış istehlak kooperativlərinə çoxmənzilli binaların əsaslı təmiri üçün öz vəsaitləri hesabına yardım edə bilərlər.

145.3. Bələdiyyələr və idarəedici təşkilatlar vətəndaşların sorğusu əsasında onlara çoxmənzilli binaların və onların yaşayış sahələrinin saxlanması və təmiri üzrə xidmət və işlərin müəyyən edilmiş qiymət və tarifləri, bu qiymət və tariflərə müvafiq haqqın miqdarı, göstərilən xidmət və yerinə yetirilən işlərin siyahısı və keyfiyyəti, habelə göstərilən kommunal xidmətlərin qiymət və tarifləri və bu xidmətlərin haqqının miqdarı barədə məlumat verməyə borcludur.

"Çoxmənzilli binanın idarəedici təşkilatının seçilməsi üzrə açıq müsabiqə keçirilməsi Qaydası"nın təsdiq edilməsi haqqında

**AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ
NAZİRLƏR KABİNETİNİN QƏRARI**

"Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin təsdiq edilməsi, qüvvəyə minməsi və bununla bağlı hüquqi tənzimləmə məsələləri haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun tətbiq edilməsi barədə" Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2009-cu il 27 avqust tarixli, 153 nömrəli Fərmanının 1.3.14-cü bəndinin icrasını təmin etmək məqsədi ilə Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabineti **qərara alır:**

1. "Çoxmənzilli binanın idarəedici təşkilatının seçilməsi üzrə açıq müsabiqə keçirilməsi Qaydası" təsdiq edilsin (əlavə olunur).
2. Bu qərar imzalandığı gündən qüvvəyə minir.

**Azərbaycan Respublikasının
Baş naziri A. RASI-ZADƏ**

Bakı şəhəri, 1 iyul 2010-cu il
№ 128

Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin
2010-cu il 1 iyul tarixli, 128 nömrəli qərarı ilə
TƏSDİQ EDİLMİŞDİR

**Çoxmənzilli binanın idarəedici təşkilatının seçilməsi üzrə
açıq müsabiqə keçirilməsi
QAYDASI**

1. ÜMUMİ MÜDDƏALAR

1.1. Bu Qayda "Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin təsdiq edilməsi, qüvvəyə minməsi və bununla bağlı hüquqi tənzimləmə məsələləri haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun tətbiq

edilməsi barədə" Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2009-cu il 27 avqust tarixli, 153 nömrəli Fərmanının 1.3.14-cü bəndinə əsasən hazırlanmışdır və çoxmənzilli binanın idarə edilməsi üçün idarəedici təşkilatın seçilməsi üzrə açıq müsabiqənin təşkili, müsabiqədə iştirak etmə şərtlərinin müəyyən edilməsi, müsabiqənin keçirilməsi və müsabiqənin nəticələri əsasında seçilmiş idarəedici təşkilatla çoxmənzilli binanın və ya bir neçə çoxmənzilli binanın idarə edilməsi müqavilələrinin bağlanması qaydalarını tənzimləyir.

1.2. Bu Qaydada istifadə olunmuş əsas anlayışlar aşağıdakı mənaları ifadə edir:

müsabiqənin təşkilatçısı — çoxmənzilli binanın yerləşdiyi ərazinin bələdiyyəsi;

idarəedici təşkilat — müsabiqənin nəticələri əsasında bağlanan çoxmənzilli binanın idarə edilməsi müqaviləsinə uyğun olaraq çoxmənzilli binanın idarə edilməsini həyata keçirən (təşkilati-hüquqi formasından asılı olmayaraq) hüquqi şəxs və ya fərdi sahibkar;

iddiaçı — müsabiqədə iştirak etmək üçün ərizə ilə müraciət edən və müsabiqədə iştirak haqqını ödəyən (təşkilati-hüquqi formasından asılı olmayaraq) hüquqi şəxs və ya fərdi sahibkar;

müsabiqənin iştirakçısı — müsabiqə komissiyası tərəfindən müsabiqədə iştirak etməyə buraxılan iddiaçı;

çoxmənzilli binanın idarə edilməsi müqaviləsinin yerinə yetirilməsinin təminatı — müsabiqə qalibinin müsabiqə təşkilatçısına təqdim etdiyi çoxmənzilli binanın idarə edilməsi müqaviləsi üzrə öhdəliklərinin icrasına verdiyi təminat. Bu təminat bank qərantiyası, akkreditiv, qiymətli kağızlar, nağd pul vəsaiti, depozitlər və digər maliyyə aktivləri ola bilər.

1.3. Müsabiqənin keçirilməsinin məqsədi çoxmənzilli binanın sakinlərinin əlverişli və təhlükəsiz yaşamaq şəraitini, çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının lazımi vəziyyətdə saxlanmasını, həmin əmlakın istifadə edilməsi məsələlərinin həllini təmin etməkdən, həmçinin belə binaların sakinlərinə kommunal xidmətləri göstərəcək idarəedici təşkilatın şəffaflyq və bərabərlik şəraitində seçilməsindən ibarətdir.

1.4. Müsabiqə aşağıdakı hallarda keçirilir:

1.4.1. bir il ərzində çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri tərəfindən həmin binanın idarə edilməsi üsulu seçilmədikdə və ya həmin binanın idarə edilməsi üsulunun seçilməsi barədə qərar həyata keçirilmədikdə, bir şərtlə ki, çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri

tərəfindən altı ay ərzində həmin binanın idarə edilməsi üsulu seçilmədiyi və ya həmin binanın idarə edilməsi üsulunun seçilməsi barədə qərarın həyata keçirilmədiyi təqdirdə, çoxmənzilli binanın yerləşdiyi ərazinin bələdiyyəsi həmin binanın idarə edilməsi üsulunun seçilməsi məsələsinin həlli üçün binanın sahə mülkiyyətçilərinin yığıncağını çağırmış olsun;

1.4.2. açıq müsabiqənin nəticələri əsasında bağlanmış çoxmənzilli binanın idarə edilməsi müqaviləsinin qüvvədə olma müddəti başa çatanaqəd, həmin binanın Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 141.2-ci maddəsində göstərilmiş idarəedilmə üsulu seçilmədikdə.

1.5. Müsabiqənin təşkilatçısı müsabiqə sənədləri toplusunun hazırlanması, müsabiqənin keçirilməsi haqqında elanın dərc edilməsi, yerləşdirilməsi və müsabiqənin təşkili ilə bağlı digər funksiyaların yerinə yetirilməsi üçün müqavilə əsasında hüquqi şəxs (bundan sonra — məsləhətçi şirkət) cəlb edə bilər. Bu zaman məsləhətçi şirkətə müsabiqə komissiyasının yaradılması, müsabiqə sənədləri toplusunun təsdiq edilməsi, müsabiqə şərtlərinin, çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının saxlanması və təmiri üzrə xidmət və işlərin siyahısının müəyyənləşdirilməsi, çoxmənzilli binanın idarə edilməsi müqaviləsinin layihəsinin hazırlanması səlahiyyətləri verilə bilməz.

1.6. Məsləhətçi şirkət müsabiqənin iştirakçısı ola bilməz.

1.7. Məsləhətçi şirkət müsabiqənin keçirilməsi üzrə öz funksiyalarını yerinə yetirərkən müsabiqənin təşkilatçısı adından hərəkət edir və bu zaman yaranan hüquq və vəzifələr müsabiqənin təşkilatçısına aid olur.

1.8. Müsabiqənin təşkilatçısı müsabiqənin keçirilməsi ilə əlaqədar müqavilə əsasında verilmiş səlahiyyətlər çərçivəsində məsləhətçi şirkətin etdiyi qanunsuz hərəkətlər (hərəkətsizliklər) nəticəsində üçüncü şəxslərə vurulmuş ziyana görə həmin şirkətlə birgə məsuliyyət daşıyır.

1.9. İddiaçılar aşağıdakı tələblərə cavab verməlidirlər:

1.9.1. iddiaçının öz əmlakından sərbəst və məhdudiyətsiz istifadə etmək imkanının olması;

1.9.2. iddiaçının müflis elan olunmaması, əmlakı üzərinə həbs qoyulmaması, ödənişə yönəldilmiş girovun olmaması, məhkəmənin qərarı ilə kommərsiya fəaliyyətinin dayandırılmaması;

1.9.3. iddiaçının başa çatmış sonuncu hesabat dövrü üçün mühasibat hesabatlarına əsasən aktivlərinin balans dəyərinin 25 faizindən artıq miqdarda vergi və digər icbari ödənişlərə görə borcunun olmaması;

1.9.4. iddiaçının başa çatmış sonuncu hesabat dövrü üçün mühasibat hesabatlarına əsasən aktivlərinin balans dəyərinin 70 faizindən artıq miqdarda kreditör borcunun olmaması;

1.9.5. iddiaçının müvafiq fəaliyyətlə məşğul olmasının məhkəmə qaydasında qadağan edilməməsi;

1.9.6. fərdi sahibkar olan iddiaçının və hüquqi şəxs olan iddiaçının rəhbərinin iqtisadi sahədə cinayət törətməyə görə məhkumluğunun olmaması.

1.10. Müsabiqənin təşkilatçısı bu Qaydanın 1.9-cu bəndində göstərilmiş tələblərdən başqa iddiaçılara dair digər tələblər müəyyən edə bilməz.

2. MÜSABİQƏNİN TƏŞKİLİ

2.1. Müsabiqənin təşkilatçısı müsabiqənin keçirilməsi haqqında elanın dərc edilməsinə ən azı beş iş günü qalmış müsabiqə komissiyasının (bundan sonra — komissiya) yaradılması haqqında qərar qəbul edir, komissiyanın tərkibini, iş qaydasını müəyyən edir və onun sədrini təyin edir. Müsabiqənin təşkilatçısı bir və ya bir neçə daimi fəaliyyət göstərən komissiya yarada bilər və həmin komissiyaların fəaliyyət müddəti iki ildən çox ola bilməz.

2.2. Komissiya üzvlərinin ümumi sayı təkrəqəmli olmalı və tərkibinə müsabiqə təşkilatçısının vəzifəli şəxslərinin daxil olduğu ən azı beş nəfərdən ibarət olmalıdır.

2.3. Komissiyanın üzvü müsabiqənin iştirakçısı, müsabiqənin iştirakçısı ilə əmək münasibətlərində olan şəxs, fərdi sahibkar olan iddiaçının (müsabiqənin iştirakçısının) yaxın qohumu, iddiaçının (müsabiqənin iştirakçısının) asanlıqla təsir göstərə biləcəyi şəxs, o cümlədən hüquqi şəxs olan iddiaçının (müsabiqənin iştirakçısının) təsisçisi (səhmdarı, payçısı və s.) və ya onun yaxın qohumu, idarəetmə orqanlarının üzvü və ya onun yaxın qohumu, iddiaçının (müsabiqənin iştirakçısının) kreditörü və borclusu, habelə barəsində açıq müsabiqənin keçirildiyi çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçisi ola bilməz. Komissiya üzvlərinin adıçəkilən şəxslər olduğu aşkar olunduqda,

müsabiqənin təşkilatçısı dərhal onları komissiyanın tərkibindən çıxarmalı və bu Qaydaya uyğun olaraq digər şəxsləri təyin etməlidir.

2.4. Komissiya müsabiqədə iştirak üçün iddiaçı tərəfindən verilmiş ərizələrə, müsabiqə təkliflərinə baxır və müsabiqəni keçirir.

2.5. Komissiyanın işinə rəhbərliyi müsabiqənin təşkilatçısı tərəfindən təyin edilən komissiya sədri, o olmadıqda isə komissiyanın sədri tərəfindən təyin olunan müavin həyata keçirir.

2.6. Komissiyanın sədri komissiyanın iclasının yeri və vaxtı barədə komissiya üzvlərini məlumatlandırmalıdır.

2.7. Komissiyanın iclası onun üzvlərinin üçdə ikisi iştirak etdikdə səlahiyyətli dir. Komissiyanın hər bir üzvü bir səsə malikdir.

2.8. Komissiyanın qərarları iclasda iştirak edən üzvlərin sadə səs çoxluğu ilə qəbul olunur. Səslər bərabər olduqda, komissiya sədrinin səsi həlledici sayılır.

2.9. Komissiyanın qərarı qəbul olunduğu gün protokolla rəsmiləşdirilir və həmin protokol iclasda iştirak edən üzvlər tərəfindən imzalanır. Protokolda düzəlişlər edilməsinə yol verilmir.

2.10. Komissiyanın iclaslarında çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin, istehlakçıların ictimai birliklərinin və kütləvi informasiya vasitələrinin nümayəndələri iştirak edə bilərlər.

2.11. Müsabiqənin keçirilməsi gününə ən azı otuz gün qalmış müsabiqənin təşkilatçısı və ya onun tapşırığı ilə məsləhətçi şirkət müsabiqənin keçirilməsi haqqında elanı kütləvi informasiya vasitələrində dərc etdirir və müsabiqə təşkilatçısının rəsmi internet saytında yerləşdirir (əgər rəsmi internet saytı varsa).

2.12. Müsabiqənin keçirilməsi haqqında elanda aşağıdakılar göstərilir:

2.12.1. müsabiqənin təşkilatçısının adı, yerləşdiyi yer, poçt və elektron ünvanı (əgər varsa), əlaqə telefonları;

2.12.2. müsabiqənin keçirilməsinin əsası;

2.12.3. müsabiqənin forması, vaxtı, yeri, predmeti və keçirilmə qaydası;

2.12.4. müsabiqə sənədləri toplusunun alınması qaydası, yeri və vaxtı;

2.12.5. müsabiqədə iştirak üçün ərizənin, müsabiqə təklifinin verilməsi qaydası, yeri (ünvan, telefon nömrəsi və qəbul saatları göstərilməklə), son müddəti və əlaqəli şəxsin vəzifəsi, adı, soyadı;

2.12.6. çoxmənzilli binanın ünvanı, inşa edilmə tarixi, mərtəbələrinin və mənzillərinin sayı, yaşayış, qeyri-yaşayış və ümumi istifadədə olan sahələrin sahəsi, abadlılıq səviyyəsi, quruluşunun tipi və yerləşdiyi torpağın sahəsi daxil olmaqla, çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının xarakteristikası;

2.12.7. çoxmənzilli binanın idarə edilməsi müqaviləsinə əsasən çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının saxlanması və təmiri üzrə yerinə yetirilməli olan xidmət və işlərin adları (bundan sonra — xidmət və işlər);

2.12.8. yaşayış sahəsinin saxlanması və təmirinə görə haqqın miqdarı;

2.12.9. idarəedicilərin təşkilat tərəfindən göstərilməli olan kommunal xidmətlərin siyahısı;

2.12.10. müsabiqədə iştirak haqqının məbləği.

2.13. Komissiya tərəfindən təsdiq edilən müsabiqə sənədləri toplusuna aşağıdakılar daxildir:

2.13.1. müsabiqə təkliflərinin hazırlanmasına dair təlimatlar;

2.13.2. bu Qaydanın 1.9-cu bəndində iddiaçılara dair müəyyən olunmuş tələblər;

2.13.3. müsabiqədə iştirak üçün təqdim olunan sənədlər;

2.13.4. çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının vəziyyətinə dair akt (1 nömrəli əlavə);

2.13.5. bu Qaydanın 2.18-ci bəndinin tələblərinin yerinə yetirilməsi üçün iddiaçılar tərəfindən çoxmənzilli binanın ümumi əmlakına baxışın keçirilməsi qaydası və qrafiki;

2.13.6. çoxmənzilli binanın abadlılıq səviyyəsindən, konstruktiv və texniki parametrlərindən asılı olaraq, müsabiqənin təşkilatçısı tərəfindən həmin iş və xidmətlərin həcminə, keyfiyyətinə, dövriliyinə dair tələblər daxil olmaqla, müəyyən olunan xidmət və işlərin siyahısı. Bu zaman hər bir xidmət və işin dəyəri ayrıca göstərilə bilər;

2.13.7. müsabiqə qalibinin çoxmənzilli binanın idarə edilməsi müqaviləsini bağlamalı olduğu və müqavilənin yerinə yetirilməsi təminatını təqdim etməli olduğu müddət və təminatın məbləği. Çoxmənzilli binanın idarə edilməsi müqaviləsinin yerinə yetirilməsi təminatının məbləği bir il ərzində çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının saxlanması üzrə xərclərin miqdarının 5 faizindən çox olmamalıdır;

2.13.8. Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 142-ci maddəsinə uyğun olaraq hazırlanmış çoxmənzilli binanın idarə edilməsi müqaviləsinin layihəsi.

2.14. Təsdiq edildikdən və müsabiqənin keçirilməsi haqqında elan kütləvi informasiya vasitələrində dərc edildikdən və müsabiqə təşkilatçısının rəsmi internet saytında yerləşdirildikdən (əgər rəsmi internet saytı varsa) sonra müsabiqə sənədləri toplusuna hər hansı əlavə və ya dəyişiklik edilməsinə yol verilmir.

2.15. Bu Qaydanın 2.11-ci bəndinə uyğun olaraq müsabiqənin keçirilməsi haqqında elan kütləvi informasiya vasitələrində dərc edilməmişdən və müsabiqə təşkilatçısının rəsmi internet saytında (əgər rəsmi internet saytı varsa) yerləşdirilməmişdən əvvəl müsabiqə sənədləri toplusunun təqdim edilməsinə yol verilmir.

2.16. Müsabiqənin təşkilatçısı müsabiqədə iştirak etmək istəyən hüquqi şəxs və ya fərdi sahibkarın yazılı formada müraciətinə əsasən onun qəbul olunduğu gündən iki iş günü ərzində həmin şəxsə müsabiqənin keçirilməsi haqqında elanda göstərilmiş qaydada müsabiqə sənədləri toplusunu təqdim etməlidir.

2.17. İddiaçı müsabiqə sənədləri toplusunun müddələrinin izah edilməsi üçün müsabiqənin təşkilatçısına yazılı sorğu verə bilər. Müsabiqənin təşkilatçısı sorğunun qəbul olunduğu gündən iki iş günü ərzində izahı yazılı formada sorğuverənə göndərir, bu şərtlə ki, həmin sorğu müsabiqədə iştirak üçün ərizənin verilməsi müddətinin bitməsinə ən azı iki iş günü qalanadək daxil olsun.

2.18. Müsabiqənin təşkilatçısı və ya onun tapşırığı ilə məsləhətçi şirkət müsabiqənin keçirilməsi haqqında elanda göstərilmiş qaydada və vaxtda iddiaçılar tərəfindən çoxmənzilli binanın ümumi əmlakına baxış keçirilməsini təşkil edir.

3. MÜSABİQƏDƏ İŞTİRAK ÜÇÜN ƏRİZƏNİN VƏ MÜSABİQƏ TƏKLİFLƏRİNİN TƏQDİM OLUNMASI QAYDASI

3.1. İddiaçı müsabiqənin təşkilatçısına aşağıdakı sənədləri təqdim edir:

- 3.1.1. müsabiqədə iştirak üçün ərizə (2 nömrəli əlavə);
- 3.1.2. müsabiqədə iştirak haqqının ödənilməsinə təsdiq edən bank sənədi. Müsabiqədə iştirak haqqının miqdarı çoxmənzilli binanın

ümumi əmlakının saxlanması üzrə xərclərin bir aylıq miqdarının 1,5 faizindən çox olmamalıdır;

3.1.3. müsabiqə təklifi;

3.1.4. iddiaçının bu Qaydanın 1.9-cu bəndində göstərilmiş tələblərə uyğunluğunu təsdiq edən sənədlərin əsilləri və ya onların müəyyən olunmuş qaydada təsdiq edilmiş surətləri.

3.2. Müsabiqənin təşkilatçısı bu Qaydanın 3.1-ci bəndində nəzərdə tutulmayan sənədləri iddiaçıdan tələb edə bilməz.

3.3. Bu Qaydanın 3.1-ci bəndində nəzərdə tutulmuş sənədlər (müsabiqə təklifi istisna olmaqla) müsabiqənin təşkilatçısına müsabiqə təklifləri olan zərflərin açılmasına ən azı beş iş günü qalanadək təqdim olunmalıdır. Müsabiqənin təşkilatçısı bu sənədlərin hər hansı birinin və ya bir neçəsinin çatışmadığı, yaxud bu sənədlərin hər hansı birində və ya bir neçəsində dəyişikliyə ehtiyac olduğu qənaətinə gələrsə, sənədlər təqdim olunduqdan ən çoxu iki iş günü sonra çatışmayan sənədi hazırlamağı, yaxud bu sənədlərdə müvafiq dəyişiklik aparmağı iddiaçıya təklif etməlidir. Bu halda sənədlər iddiaçı tərəfindən tam şəkildə və müvafiq düzəlişlərlə müsabiqə təklifləri olan zərflərin açılmasına ən azı iki iş günü qalanadək müsabiqənin təşkilatçısına təqdim olunur.

3.4. İddiaçı öz müsabiqə təklifini müsabiqə sənədləri toplusunda göstərilmiş təlimatlara uyğun hazırlayaraq, müsabiqə təklifləri olan zərflərin açılmasına ən azı bir iş günü qalanadək müsabiqənin təşkilatçısına komissiya üzvlərinin sayına uyğun nüsxələrdə təqdim etməlidir. Bu müddətdən gec təqdim olunmuş müsabiqə təklifi qəbul edilmir. İddiaçı yalnız bir müsabiqə təklifi təqdim edə bilər.

3.5. Bu Qaydanın 3.1-ci bəndində nəzərdə tutulmuş sənədlər düzgün tərtib olunub vaxtında təqdim edildiyi təqdirdə, müsabiqənin təşkilatçısı iddiaçıları müsabiqənin iştirakçısı kimi qeydiyyatı alır. Qeydiyyatı alındıqdan sonra ərizəyə və müsabiqə təklifinə hər hansı əlavə və ya dəyişiklik edilməsinə yol verilmir.

3.6. Müsabiqə təklifləri şəffaf olmayan zərflə qoyulur və möhürlənir. Zərflərin üzərində fərqləndirici nişanlar, qeydlər və iddiaçı haqqında məlumatlar olmamalıdır.

3.7. İddiaçı müsabiqə təklifləri olan zərflərin açılmasına başlanmadan bir gün əvvələ qədər istənilən vaxt öz ərizəsini geri götürə bilər. Müsabiqənin təşkilatçısı müsabiqədə iştirak üçün

ödənilmiş haqqı ərizənin geri götürülməsi haqqında bildirişi aldıqdan sonra beş iş günü ərzində iddiaçıya qaytarır.

3.8. Müsabiqə təklifləri olan zərflərin açılmasına başlanmazdan bir gün əvvələdək müsabiqədə iştirak üçün heç bir ərizə verilməmişdirsə, müsabiqə baş tutmamış hesab olunur və müsabiqənin təşkilatçısı iki ay ərzində yeni müsabiqə keçirir, bu şərtlə ki, Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 141.3-cü maddəsinə uyğun olaraq həmin müddət ərzində idarəetmə üsulunun seçilməsi barədə qərar qəbul edilməsin. Bu zaman müsabiqənin təşkilatçısı müsabiqənin şərtlərində dəyişiklik edə bilər.

4. MÜSABIQƏ TƏKLİFLƏRİNƏ BAXILMASI, QIYMƏTLƏNDİRİLMƏSİ VƏ QALIBIN MÜƏYYƏNLƏŞDİRİLMƏSİ QAYDASI

4.1. Komissiya tərəfindən müsabiqə təkliflərinə baxılması, onların qiymətləndirilməsi, habelə müsabiqə qalibinin müəyyənləşdirilməsi müsabiqə iştirakçılarının və ya onların səlahiyyətli nümayəndələrinin iştirakı ilə açıq həyata keçirilir.

4.2. İçərisində müsabiqə təkliflərinin olduğu zərflər şəffaf olmayan qutuda olmalıdır.

4.3. Komissiyanın sədri qutuda olan zərflərdən hər hansı birini çıxarıb, onun içərisindən müsabiqə təkliflərinin nüsxələrini komissiyanın hər bir üzvünə paylayır. Bu prosedur eyni qaydada müsabiqənin digər iştirakçıları üçün keçirilir. Müsabiqə təkliflərinin nüsxələri arasında uyğunsuzluq olduqda, həmin müsabiqə təklifi müsabiqədən kənarlaşdırılır və bu barədə müsabiqənin nəticələri haqqında müsabiqə komissiyasının protokolunda müvafiq qeydlər edilir.

4.4. Müsabiqə təklifləri komissiyanın üzvləri tərəfindən qiymətləndirilir və digər təkliflərlə müqayisə edilir. Bu zaman müsabiqə iştirakçılarının təklif etdiyi iş və xidmətlərin keyfiyyətinə, dövriliyinə və həcminə dair tələblər, o cümlədən müsabiqə iştirakçılarının müvafiq sahədə peşəkarlığının, təcrübəsinin, texniki və maliyyə imkanlarının, işçi qüvvəsinin, idarəetmə sərəfəsinin, etibarlılığının olması meyarları nəzərə alınır.

4.5. Bir il ərzində çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının saxlanması və təmirinə görə müsabiqənin təşkilatçısının müsabiqə sənədləri toplusunda göstərdiyi xidmət və işlərin dəyərinə uyğun

olaraq bu Qaydanın 4.4-cü bəndində göstərilmiş tələblərə (meyarlara) cavab verən ən sərfəli təklif təqdim edən müsabiqə iştirakçısı müsabiqənin qalibi elan edilir.

4.6. Müsabiqənin qalibinin müəyyən olunması üzrə komissiyanın iclasının nəticələri bu Qaydanın 3 nömrəli əlavəsində göstərilmiş formada protokolla rəsmiləşdirilir. Protokol komissiya üzvləri tərəfindən imzalanır və sədr tərəfindən təsdiq edilir.

4.7. Müsabiqənin qalibi elan edildikdən on gün müddətində müsabiqənin təşkilatçısı çoxmənzilli binanın bütün sahə mülkiyyətçilərini açıq müsabiqənin nəticələri və həmin binanın idarə edilməsi müqaviləsinin şərtləri barədə məlumatlandırır. Çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri bu Qaydaya uyğun olaraq keçirilmiş açıq müsabiqənin nəticələri əsasında seçilmiş idarəedici təşkilatla Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi ilə müəyyən edilmiş qaydada həmin binanın idarə edilməsi barədə müqavilə bağlamağa borcludur.

4.8. Müsabiqənin qalibi qalib elan edildikdən sonra on gün müddətində imzalanmış çoxmənzilli binanın idarə edilməsi müqaviləsini, həmçinin müqavilə üzrə öhdəliklərinin yerinə yetirilməsi təminatını müsabiqənin təşkilatçısına təqdim etməlidir.

4.9. Müsabiqənin keçirilməsi qaydalarının pozulması və ya tərəflərdən birinin müqavilənin bağlanılmasından imtina etməsi, habelə müsabiqə qalibinin müqavilə üzrə öhdəliklərinin yerinə yetirilməsi üzrə təminatı təqdim etməməsinin nəticələri müvafiq qanunvericiliklə tənzimlənir.

4.10. Müsabiqənin nəticələrindən razı qalmayan müsabiqə iştirakçısı qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada məhkəməyə müraciət edə bilər.

**"Çoxmənzilli binanın idarəedici təşkilatının
seçilməsi üzrə açıq müsabiqə keçirilməsi Qaydası"na
1 nömrəli ƏLAVƏ**

"Təsdiq edirəm"
Müsabiqə komissiyası

Sədr _____
(imza) (adı, soyadı)
"_____" _____ il
M.Y.

**Çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının vəziyyətinə dair
AKT**

I. Çoxmənzilli bina haqqında ümumi məlumat

1. Çoxmənzilli binanın ünvanı _____
2. Quruluş tipi _____
3. İnşa edilmə tarixi _____
4. Texniki uçot məlumatlarına əsasən aşınma dərəcəsi _____
5. Faktiki aşınma dərəcəsi _____
6. Sonuncu dəfə əsaslı təmir edilmə tarixi _____
7. Çoxmənzilli binanın qəza vəziyyətində olan hesab edilməsini və ya sökülməli olduğunu təsdiq edən sənədin rekvizitləri (əgər belə bir hal mövcuddursa)

8. Mərtəbələrin sayı _____
9. Zirzəminin, kürsülük mərtəbənin, mansardaların və yarım mərtəbələrin mövcudluğu barədə məlumat

10. Mənzillərin sayı _____
11. Çoxmənzilli binanın:
yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin ümumi sahəsi _____
yaşayış sahələrinin sahəsi (mənzillərin ümumi sahəsi) _____
qeyri-yaşayış sahələrinin (o cümlədən mənzillərarası pilləkən

meydançaları, pilləkənlər, liftlər, lift şaxtası və ya digər şaxtalar, dəhlizlər, texniki mərtəbələr, çardaqlar, mühəndis qurğuları olan zirzəmilər, həmin binada birdən artıq sahəyə xidmət edən texniki zirzəmi, habelə binanın daşıyıcı və daşıyıcı olmayan konstruksiyaalarını ayıran dam örtükləri) sahəsi

12. Binadakı sahələrin daxilində və onların hüdudlarından kənarında yerləşən və birdən artıq sahəyə xidmət edən mexaniki, elektrik, sanitariya-texniki və digər avadanlıqlar haqqında məlumat

13. Yaşıllaşdırma və abadlaşdırma elementləri də daxil olmaqla, binanın yerləşdiyi torpağın sahəsi

14. Binanın yerləşdiyi torpaq sahəsində binaya xidmət etmək, onun istismarı və abadlaşdırılması üçün nəzərdə tutulmuş digər obyektlər haqqında məlumat (onların sahəsi, təyinatı və vəziyyəti göstərilməklə)

15. Çoxmənzilli binanın hüdudları daxilində yerləşən və binanın ümumi əmlakının tərkibinə daxil olmayan qeyri-yaşayış sahələrinin sayı və sahəsi

II. Çoxmənzilli binanın əlavə tikililər daxil olmaqla, texniki vəziyyəti

Sıra №-si	Konstruktiv elementlərin adları*	Elementlərin (materialların, konstruksiyaaların) təsviri	Elementlərin texniki vəziyyəti

Komissiyanın
üzvləri:

1. _____
(imza) _____
(adı, soyadı)
2. _____
(imza) _____
(adı, soyadı)
3. _____
(imza) _____
(adı, soyadı)

* Bünövrə, daxili və xarici əsas divarlar, arakəsmələr, mərtəbələrarası, zirzəmi və dam örtükləri, dam, döşəmələr, qapı və pəncərə yerləri, daxili və xarici işlənmələr, mexaniki, elektrik, sanitariya-texniki və digər avadanlıqlar, kommunal xidmətlər üçün nəzərdə tutulmuş binadaxili mühəndis qurğuları və avadanlıqları, artırımlar və s.

**"Çoxmənzilli binanın idarəedici təşkilatının
seçilməsi üzrə açıq müsabiqə keçirilməsi Qaydası"na
2 nömrəli ƏLAVƏ**

(çoxmənzilli binanın yerləşdiyi ərazinin bələdiyyəsinin adı)

**Çoxmənzilli binanın idarəedici təşkilatının seçilməsi üzrə açıq
müsabiqədə iştirak üçün
ƏRİZƏ**

1. Hüquqi şəxsin adı və ya fərdi sahibkarın soyadı, adı, atasının adı

2. Hüquqi şəxsin və ya fərdi sahibkarın ünvanı _____

3. VÖEN _____

4. Hüquqi şəxsin rəhbərinin və ya onun səlahiyyətli nümayəndəsinin soyadı, adı, atasının adı _____

5. Hüquqi şəxsin rəhbərinin və ya onun səlahiyyətli nümayəndəsinin, yaxud fərdi sahibkarın şəxsiyyət vəsiqəsinin seriyası, nömrəsi, vəsiqəni vermiş orqanın adı və verilmə tarixi _____

6. Hüquqi şəxsin və ya fərdi sahibkarın əlaqə telefonları _____
Xahiş edirəm məni/ _____

(hüquqi şəxsin adı) (çoxmənzilli binanın (çoxmənzilli binaların) ünvanı)

_____ ünvanında yerləşən çoxmənzilli binanın (çoxmənzilli binaların) idarəedici təşkilatının seçilməsi üzrə keçirilən açıq müsabiqənin iştirakçısı kimi qeydiyyatla alınırsınız.

Ərizəyə aşağıdakı sənədləri əlavə edirəm.

Sıra №-si	Sənədlərin adı*	Vərəqlərin sayı	Qeyd
1.			
2.			

İmza _____

Tarix _____

* "Çoxmənzilli binanın idarəedici təşkilatının seçilməsi üzrə açıq müsabiqə keçirilməsi Qaydası"nın 3.1.2-ci və 3.1.4-cü bəndlərində nəzərdə tutulmuş sənədlər.

**"Çoxmənzilli binanın idarəedici təşkilatının
seçilməsi üzrə açıq müsabiqə keçirilməsi Qaydası"na
3 nömrəli ƏLAVƏ**

**Çoxmənzilli binanın idarəedici təşkilatının seçilməsi üzrə açıq
müsabiqənin nəticələri haqqında müsabiqə komissiyasının
protokolu**

№ _____

_____ şəhəri (rayonu) " ____ " _____ il

1. Çoxmənzilli binanın (çoxmənzilli binaların) ünvanı _____

2. Müsabiqə komissiyasının yaradılması haqqında qərarın tarixi və nömrəsi _____

Müsabiqə komissiyasının tərkibi	Soyadı, adı, atasının adı	Vəzifəsi
Sədr		
Üzvlər		

3. Müsabiqənin keçirilməsi haqqında elanın dərc edildiyi kütləvi informasiya vasitəsinin adı və elanın dərc edilmə tarixi _____

4. Müsabiqədə iştirak haqqının məbləği _____ manat

5. Müsabiqənin iştirakçısı kimi qeydiyyatda alınmış şəxslər:

1. _____

2. _____

3. _____

(hüquqi şəxsin adı və ya fərdi sahibkarın soyadı, adı, atasının adı)

6. Müsabiqə təklifləri olan zərflərin açılış vaxtı _____
(tarixi və saati göstərməklə)

Müsabiqə təklifləri olan zərflərin açılış vaxtı dəyişdirilibsə, əsası
göstərməklə təyin olunmuş yeni vaxt _____
(tarixi və saati göstərməklə)

7. Müsabiqə təklifləri olan zərflərin açılışında iştirak etmiş müsabiqə iştirakçıları:

1. _____

2. _____

3. _____
(hüquqi şəxsin adı və ya fərdi sahibkarın soyadı, adı, atasının adı)

8. Müsabiqə təkliflərinin müqayisəsi və qiymətləndirilməsinin nəticələri:

Sıra №-si	Müsabiqə iştirakçılarının adları	Müsabiqə təkliflərinin müqayisəsi və qiymətləndirilməsinin nəticələri barədə qeydlər
1.		
2.		
3.		

9. Müsabiqənin qalibi elan olunmuş müsabiqə iştirakçısı _____

10. Müsabiqənin qalibi elan olunmuş müsabiqə iştirakçısının çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının saxlanması və təmiri üzrə təklif etdiyi iş və xidmətlər:

1. _____
2. _____
3. _____

(iş və xidmətlərin adları)

Müsabiqə komissiyasının üzvləri:

1. _____
(imza) _____ (adı, soyadı)
2. _____
(imza) _____ (adı, soyadı)
3. _____
(imza) _____ (adı, soyadı)

Müsabiqə komissiyasının sədri:

(imza) _____ (adı, soyadı)
M.Y.

Müsabiqə komissiyasının qərarı ilə razılaşmayan müsabiqə komissiyası üzvlərinin xüsusi rəyləri:

“Yaşayış sahəsinin xüsusi təyinatlı mənzil fonduna aid edilməsi Qaydası”nın təsdiq edilməsi haqqında

AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASI NAZİRLƏR KABİNETİNİN QƏRARI

“Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin təsdiq edilməsi, qüvvəyə minməsi və bununla bağlı hüquqi tənzimləmə məsələləri haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun tətbiq edilməsi barədə” Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2009-cu il 27 avqust tarixli 153 nömrəli Fərmanının 1.3.9-cu bəndinin icrasını təmin etmək məqsədi ilə Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabineti **qərara alır:**

1. “Yaşayış sahəsinin xüsusi təyinatlı mənzil fonduna aid edilməsi Qaydası” təsdiq edilsin (əlavə olunur).
2. Bu qərar imzalandığı gündən qüvvəyə minir.

**Azərbaycan Respublikasının Baş naziri
A.RASİZADƏ**

Bakı şəhəri, 25 iyun 2010-cu il
№ 118

Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin
2010-cu il 25 iyun tarixli, 118 nömrəli qərarı ilə
TƏSDİQ EDİLMİŞDİR

Yaşayış sahəsinin xüsusi təyinatlı mənzil fonduna aid edilməsi Q A Y D A S I

1. Ümumi müddəalar

1.1. Bu Qayda Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 91.2-ci maddəsinin icrası ilə əlaqədar Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasına, Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinə və

Azərbaycan Respublikasının Mənzil Məcəlləsinə uyğun olaraq hazırlanmışdır.

1.2. Yaşayış sahəsinin Azərbaycan Respublikasının Mənzil Məcəlləsi ilə müəyyən edilmiş dövlət və ya bələdiyyə mülkiyyətində olan xüsusi təyinatlı mənzil fonduna aid edilməsi bu Qaydanın tələbləri nəzərə alınmaqla həyata keçirilir.

1.3. Xüsusi təyinatlı mənzil fondunun uçotu mənzil fondunun dövlət uçotunun tərkib hissəsidir.

1.4. Xüsusi təyinatlı mənzil fondunun yaşayış sahələrinə aşağıdakılar aiddir:

- xidməti yaşayış sahələri;
- yataqxanalarda yaşayış sahələri;
- manevr fondu yaşayış sahələri;
- əhaliyə sosial xidmət sistemində daxil olan binalarda yaşayış sahələri;
- məcburi köçkünlərin müvəqqəti yerləşdirilməsi fondunun yaşayış sahələri;
- qaçqın statusuna malik olan şəxslərin müvəqqəti yerləşdirilməsi fondunun yaşayış sahələri;
- ayrı-ayrı kateqoriyalardan olan vətəndaşların sosial müdafiəsi üçün yaşayış sahələri.

1.5. Xüsusi təyinatlı yaşayış sahələri qismində dövlət və bələdiyyə mənzil fondunun yaşayış sahələri istifadə edilir. Yaşayış sahəsinin xüsusi təyinatlı yaşayış sahəsi qismində istifadəsinə yalnız bu Qaydaya riayət etməklə, xüsusi təyinatlı mənzil fonduna aid edildikdən sonra yol verilir.

1.6. Yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisinin adından çıxış edən səlahiyyətli dövlət orqanının və ya bələdiyyənin, yaxud onların səlahiyyətli şəxslərinin qərarı ilə bağlanmış kirayə müqaviləsi əsasında müvəqqəti yaşamaq üçün verilən xüsusi təyinatlı yaşayış sahəsi onun kirayəçisi tərəfindən dəyişdirilə və ya digər şəxslərin istifadəsinə verilə bilməz.

1.7. Yaşayış sahəsi xüsusi təyinatlı mənzil fondu üçün müəyyən edilmiş tələblərə cavab verərsə, onun xüsusi təyinatlı mənzil fonduna aid edilməsi barədə qərar qəbul edilə bilər.

1.8. Yaşayış sahəsinin xüsusi təyinatlı yaşayış sahələrinin növlərindən birinə aid edilməklə, xüsusi təyinatlı mənzil fonduna daxil edilməsi və ondan çıxarılması dövlət mənzil fonduna münasibətdə

Azərbaycan Respublikasının Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi ilə razılaşdırılmaqla, sərəncamında və istifadəsində (balansında) yaşayış sahəsi olan mərkəzi icra hakimiyyəti orqanı, dövlət təşkilatı və müvafiq ərazi üzrə yerli icra hakimiyyəti orqanının qərarı, bələdiyyə mənzil fonduna münasibətdə isə müvafiq ərazi üzrə bələdiyyənin qərarı əsasında həyata keçirilir.

1.9. Bu Qayda müvafiq dövlət proqramları və ya tədbirlərinin icrası məqsədi ilə müvafiq sahədə idarəetməni həyata keçirən dövlət qurumlarının istifadəsinə verilmiş xüsusi təyinatlı mənzil fonduna aid edilmir.

2. Xüsusi təyinatlı mənzil fonduna dair tələblər

2.1. Təyinatından asılı olaraq, xüsusi təyinatlı mənzil fonduna aid edilən yaşayış sahələri Azərbaycan Respublikasının Mənzil Məcəlləsi və digər qanunvericilik aktları ilə müəyyən edilmiş aşağıdakı tələblərə cavab verməlidir:

2.1.1. xidməti yaşayış sahələri ayrıca mənzil kimi verilir. Bu məqsədlə yaşayış binası və ya onun bir hissəsi ayrıla bilər. Xidməti yaşayış sahəsinə aid ediləcək yaşayış sahəsinin üzərində yüklülüklərin olmasına yol verilmir;

2.1.2. yaşayış sahələri yataqxanalara aid edilərkən, adambaşına 6 (altı) kvadrat metrdən az olmayaraq yaşayış sahəsinin ayrılması nəzərə alınmaqla, bu məqsədlər üçün xüsusi olaraq inşa edilmiş (yenidən qurulmuş, yenidən planlaşdırılmış) və təchiz edilmiş sahələr müəyyən olunur;

2.1.3. manevr fondu yaşayış sahələri Azərbaycan Respublikasının Mənzil Məcəlləsi ilə müəyyən edilmiş müddətə, adambaşına 6 (altı) kvadrat metrdən az olmamaqla ayrılır;

2.1.4. əhaliyə sosial xidmət sistemində daxil olan binalarda (dövlət sosial (qocalar, əlillər üçün müəssisələrin, müalicə, tərbiyə və sair) xidmət müəssisələrinin) yaşayış sahələri qanunvericiliyə uyğun olaraq tibbi və sosial-məişət xidmətləri göstərilməsinə ehtiyacı olan hesab edilən vətəndaşlara aid edilən vətəndaşların yaşaması üçün nəzərdə tutulur. Bu məqsədlər üçün xüsusi olaraq layihələndirilmiş və zəruri şəraiti olan binalara dair tələblər Azərbaycan Respublikasının Əmək və Əhalinin Sosial Müdafiəsi Nazirliyi tərəfindən müəyyən edilir;

2.1.5. ayrı-ayrı kateqoriyalardan olan vətəndaşların sosial müdafiəsi üçün əvəzsiz istifadə müqavilələri əsasında onların təhlükəsizliyi və fəaliyyət göstərməsi üçün xüsusi olaraq inşa edilmiş və ya yenidən qurulmuş yaşayış sahələri ayrılır.

2.2. Xüsusi təyinatlı yaşayış sahələri müvafiq qanunvericiliklə müəyyən edilmiş sanitariya və texniki norma və qaydalara cavab verməlidir.

3. Yaşayış sahəsinin ayrı-ayrı növlər üzrə xüsusi təyinatlı mənzil fonduna aid edilməsi

3.1. Yaşayış sahəsinin xidməti, yataqxanalarda və manevr fondu yaşayış sahələrinə aid edilməsi və ya xüsusi təyinatlı mənzil fondunun bir növündən digərinə keçirilməsi zərurəti yarandıqda, sərəncamında və istifadəsində (balansında) yaşayış sahəsi olan mərkəzi icra hakimiyyəti orqanı və dövlət təşkilatı tərəfindən Azərbaycan Respublikasının Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinə müraciət edilir. Müraciətə müvafiq zərurəti əsaslandıran sənədlər və yaşayış sahəsinə dair təkliflər əlavə olunur.

3.2. Tibbi və sosial-məişət xidmətləri göstərilməsinə ehtiyacı olan hesab edilən vətəndaşlara aid edilən vətəndaşların yaşaması üçün yaşayış sahəsinin xüsusi təyinatlı mənzil fonduna aid edilməsi, habelə qanunvericiliklə müəyyən edilmiş kateqoriyalara aid xüsusi sosial müdafiəyə ehtiyacı olan vətəndaşların yerləşdirilməsi zərurəti yarandıqda, Azərbaycan Respublikasının Əmək və Əhalinin Sosial Müdafiəsi Nazirliyi tərəfindən Azərbaycan Respublikasının Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinə müraciət edilir. Müraciətə müvafiq zərurəti əsaslandıran sənədlər və yaşayış sahəsinə dair təkliflər əlavə olunur.

3.3. Məcburi köçkünlərin və qaçqın statusuna malik olan şəxslərin müvəqqəti yerləşdirilməsi zərurəti yarandıqda, Azərbaycan Respublikasının Qaçqınların və Məcburi Köçkünlərin İşləri üzrə Dövlət Komitəsi və ya yerli icra hakimiyyəti orqanları tərəfindən Azərbaycan Respublikasının Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinə müraciət edilir.

3.4. Azərbaycan Respublikasının Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi tərəfindən müvafiq yaşayış sahəsinin xüsusi təyinatlı mənzil fonduna aid edilməsi barədə təklifə müraciət daxil olduğu vaxtdan 15 gündən gec olmayaraq baxılaraq, müraciət edən orqana razılıq və ya əsaslandırılmış imtina məktubu verilir.

3.5. Aşağıdakı əsaslardan hər hansı birinin olduğu müəyyən edildikdə, yaşayış sahəsinin xüsusi təyinatlı mənzil fonduna aid edilməsindən imtina edilə bilər:

3.5.1. yaşayış sahəsinin sosial kirayə müqaviləsi əsasında tutulması;

3.5.2. yaşayış sahəsi üzərində yüklülüyün və ya məhdudiyətin olması;

3.5.3. yaşayış sahəsinin müvafiq xüsusi təyinatlı yaşayış sahəsi üçün müəyyən edilən tələblərə cavab verməməsi.

3.6. Bu Qaydanın 3.5.1-ci və 3.5.2-ci bəndlərində göstərilən əsaslar aradan qaldırıldıqda, yaşayış sahəsinin xüsusi təyinatlı mənzil fonduna aid edilməsinə razılıq verilməlidir.

3.7. Yaşayış sahəsi müvafiq xüsusi təyinatlı yaşayış sahəsi üçün müəyyən edilən tələblərə cavab vermədikdə, çatışmazlıqların aradan qaldırılması şərti ilə razılıq məktubu verilə bilər.

3.8. Azərbaycan Respublikasının Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi tərəfindən bu Qayda ilə müəyyən edilmiş qaydada razılıq verildikdə, sərəncamında və istifadəsində (balansında) yaşayış sahəsi olan mərkəzi icra hakimiyyəti orqanı, dövlət təşkilatı və müvafiq ərazi üzrə yerli icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən 10 gün ərzində qərar qəbul edilir və yaşayış sahəsi xüsusi təyinatlı mənzil fonduna aid edilir.

3.9. Bu Qaydanın xüsusi təyinatlı mənzil fonduna dair tələbləri nəzərə alınmaqla, mülkiyyətində yaşayış sahəsi olan bələdiyyə tərəfindən 10 gün ərzində qərar qəbul edilir və yaşayış sahəsi xüsusi təyinatlı mənzil fonduna aid edilir.

4. Yekun müddəalar

4.1. Yaşayış sahəsi xüsusi təyinatlı mənzil fondunun bir növündən digərinə bu Qayda ilə müəyyən edilmiş prosedura uyğun olaraq keçirilir.

4.2. Yaşayış sahəsinin xüsusi təyinatlı mənzil fonduna aid edilməsi barədə mərkəzi icra hakimiyyəti orqanının, dövlət təşkilatı və müvafiq ərazi üzrə yerli icra hakimiyyəti orqanının qərarı ilə xüsusi təyinatlı yaşayış sahəsinə münasibətdə mülkiyyətçinin adından çıxış etməyə səlahiyyətli dövlət orqanı müəyyən edilir.

4.3. Xüsusi təyinatlı mənzil fonduna aid edilmiş yaşayış sahəsinə zərurət aradan qalxdıqda, bu Qayda ilə müəyyən edilmiş müraciət və razılaşdırma əsasında müvafiq ərazi üzrə yerli icra hakimiyyəti orqanının vəsatəti ilə həmin sahə sosial təyinatlı yaşayış fonduna aid edilə bilər.

**Azərbaycan Respublikasının
Qiyətli Kağızlar üzrə Dövlət Komitəsi**

Q Ə R A R

№ 04

Bakı şəhəri

“ 12 ” sentyabr 2011-ci il

**“Azərbaycan Respublikasında mənzil sertifikatlarının buraxılışı,
tədavülü və ödənilməsi” Qaydalarının təsdiq edilməsi barədə**

Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2009-cu il 5 mart tarixli 70 nömrəli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş “Azərbaycan Respublikasının Qiyətli Kağızlar üzrə Dövlət Komitəsi haqqında” Əsasnaməni əsas tutaraq Azərbaycan Respublikasının Qiyətli Kağızlar üzrə Dövlət Komitəsi

Q Ə R A R A A L I R :

1. “Azərbaycan Respublikasında mənzil sertifikatlarının buraxılışı, tədavülü və ödənilməsi” Qaydaları təsdiq edilsin (Əlavə olunur).

2. Qiyətli kağızların buraxılışı və qeydiyyatı şöbəsinə (E.Allah-verdiyev) tapşırılsın ki, bu Qərardan irəli gələn məsələləri həll etsin.

3. Hüquq şöbəsinə (K.Babayev) tapşırılsın ki, bu Qaydaların 3 gün müddətində Azərbaycan Respublikasının Hüquqi Aktların Dövlət Reyestrinə daxil edilməsi üçün Ədliyyə Nazirliyinə təqdim edilməsini təmin etsin.

4. Ümumi şöbəyə (S.Dadaşova) tapşırılsın ki, QKDK-nın aparatının və QKDK-nın Naxçıvan Muxtar Respublikası üzrə İdarəsinin bu Qərarla tanış olmalarını təmin etsin.

5. QKDK sədrinin 11 noyabr 2004-cü il tarixli 193 nömrəli Əmri ilə təsdiq edilmiş “Azərbaycan Respublikasında mənzil sertifikatlarının buraxılışı, tədavülü və ödənilməsi haqqında” Əsasnamə qüvvədən düşmüş hesab edilsin.

6. Bu Qərarın icrasına nəzarət sədr müavini C.Əliyevə həvalə edilsin.

Sədr

R.Aslanlı

“Təsdiq edilmişdir”
Azərbaycan Respublikasının
Qiymətli Kağızlar üzrə Dövlət Komitəsi
Qərar № 04
12 sentyabr 2011-ci il
Sədr
R. Aslanlı

**Azərbaycan Respublikasında mənzil sertifikatlarının
buraxılışı, tədavülü və ödənilməsi
Qaydaları**

1. Ümumi müddəalar

1.1. Bu Qaydalar Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinə və Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 5 mart 2008-ci il tarixli 70 nömrəli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş “Azərbaycan Respublikasının Qiymətli Kağızlar üzrə Dövlət Komitəsi haqqında Əsasnamə”yə müvafiq olaraq hazırlanmışdır və Azərbaycan Respublikasının ərazisində mənzil sertifikatlarının buraxılışı, tədavülü və ödənilməsi qaydalarını müəyyən edir.

1.2. Bu Qaydalarda istifadə olunan əsas anlayışlar aşağıdakı mənaları ifadə edir:

1.2.1. emitent – mənzil sertifikatlarının buraxılışını həyata keçirən şəxs;

1.2.2. təminatçı – mənzil sertifikatları üzrə təminatı təqdim etmiş şəxs;

1.2.3. xüsusi yığım hesabı – emitent tərəfindən bankda açılmış və mənzil sertifikatlarının yerləşdirilməsindən daxil olan pul vəsaitlərinin saxlanması üçün hesab;

1.2.4. mənzil sertifikatlarının depozitari (bundan sonra – depozitar) - depozitar fəaliyyətinin həyata keçirilməsi üzrə xüsusi razılığa (lisenziyaya) malik olan qiymətli kağızlar bazarının peşəkar iştirakçısı;

1.2.5. mənzil sertifikatlarının sahiblərinin reyestr saxlayıcısı (bundan sonra – reyestr saxlayıcı) - qiymətli kağız sahiblərinin reyestrinin

aparılması üzrə xüsusi razılığa (lisenziyaya) malik olan qiymətli kağızlar bazarının peşəkar iştirakçısı;

1.3. Emitent mənzil sertifikatlarını tikinti işlərinin ümumi smeta dəyərinin 70%-dək (yetmiş) maliyyələşdirilməsi üçün buraxa bilər. Tikinti işlərinin ümumi smeta dəyərinin azı 30%-i (otuz) emitent tərəfindən ödənilməlidir.

1.4. Kütləvi təklif üsulu ilə yerləşdirilən mənzil sertifikatları dövlət qeydiyyatına alındıqdan sonra depozitarda deponentləşdirilməlidir. Qapalı yerləşdirmə üsulu ilə yerləşdirilən mənzil sertifikatları emitentin qərarı əsasında dövlət qeydiyyatına alındıqdan sonra depozitarda deponentləşdirilə bilər.

2. Mənzil sertifikatlarının buraxılışının dövlət qeydiyyatı

2.1. Mənzil sertifikatlarının buraxılışı Azərbaycan Respublikasının Qiymətli Kağızlar üzrə Dövlət Komitəsi (bundan sonra - QKDK) tərəfindən dövlət qeydiyyatına alınır.

2.2. Azərbaycan Respublikasının ərazisində təmin edilmiş və ya təmin edilməmiş mənzil sertifikatları buraxılır. Təmin edilmiş mənzil sertifikatları üzrə öhdəliklər bank qarantıyası ilə təmin edilir.

2.3. Mənzil sertifikatları üzrə təminatın dəyəri mənzil sertifikatlarının buraxılışının məcmu nominal dəyərindən və mənzil sertifikatları üzrə öhdəliklər yerinə yetirilmədikdə ödəniləcək kompensasiya məbləğindən az olmamalıdır.

2.4. Mənzil sertifikatlarının dövlət qeydiyyatına alınması üçün emitent ərizə ilə QKDK-ya müraciət edir. Ərizə poçt və ya QKDK-nın rəsmi internet informasiya ehtiyatında xüsusi elektron xidmət bölməsi vasitəsi ilə verilə bilər. Ərizəyə aşağıdakı sənədlər əlavə edilir:

2.4.1. mənzil sertifikatının buraxılışı haqqında qərar;

2.4.2. mənzil sertifikatının buraxılış şərtləri;

2.4.3. emitentin təsis sənədlərinin notariat qaydasında təsdiq olunmuş surətləri;

2.4.4. emitentin hüquqi şəxs kimi dövlət qeydiyyatına alınması haqqında sənədin notariat qaydasında təsdiq olunmuş surəti;

2.4.5. tikinti üçün torpaq sahəsinin ayrılmasını və ya mövcudluğunu təsdiq edən sənədin notariat qaydasında təsdiq olunmuş surəti;

2.4.6. tikinti işlərinin aparılması ilə bağlı müvafiq icazəverici sənədin surəti;

2.4.7. Fövqəladə Hallar Nazirliyi Tikintidə Təhlükəsizliyə Nəzarət Dövlət Agentliyinin Baş Dövlət Tikinti Müfəttişliyi tərəfindən “Tikintidə dövlət nəzarəti jurnalı”nın verilməsini sübut edən müvafiq sənədin surəti;

2.4.8. Azərbaycan Respublikasının Dövlət Şəhərsalma və Arxitektura Komitəsinin tikintinin işçi layihəsinin memarlıq-planlaşdırma həllinə dair rəyinin surəti;

2.4.9. tikinti işlərinin ümumi smeta dəyərini əks etdirən sənəd və həmin məbləğin azı 30%-nin (otuz) emitent tərəfindən ödənilməsi barədə məlumat (xüsusi yığım hesabından çıxarış və ya çəkilmiş xərclərin təsviri);

2.4.10. bank qarantiyası (təmin edilmiş mənzil sertifikatları üçün);

2.4.11. mənzil sertifikatının nümunəsi.

2.5. Mənzil sertifikatı yalnız bütün növ qiymətli kağız blanklarının hazırlanması və satışı fəaliyyətinə xüsusi razılıq (lisenziya) almış mətbəə tərəfindən çap edilir.

2.6. Mənzil sertifikatlarının buraxılışının dövlət qeydiyyatına alınması üçün təqdim edilən sənədlərə onların təqdim edilməsi tarixindən etibarən 20 (iyirmi) iş günü müddətində baxılır və qeydiyyatdan imtina üçün əsas olmadıqda, mənzil sertifikatlarının buraxılışı dövlət qeydiyyatına alınır.

2.7. QKDK təqdim edilmiş sənədlərdə səhvlər və ya çatışmazlıqlar müəyyən etdikdə, bu barədə emitentə 10 (on) iş günü müddətində bildiriş göndərir və onlardan bu səhvləri və ya çatışmazlıqları aradan qaldırmağı tələb edir. Bu tələb 10 (on) iş günü ərzində yerinə yetirilməlidir. Tələbin təqdim edilməsi bu Qaydaların 2.7-ci bəndində nəzərdə tutulan müddətin axımını dayandırır.

2.8. Mənzil sertifikatlarının buraxılışı dövlət qeydiyyatına alındıqda, həmin buraxılışa dövlət qeydiyyatı nömrəsi verilir və bu məlumat qiymətli kağızların dövlət reyestrinə daxil edilir.

2.9. Mənzil sertifikatlarının buraxılışı dövlət qeydiyyatına alındıqda QKDK tərəfindən emitentə mənzil sertifikatlarının buraxılışının dövlət qeydiyyatına alınması barədə qiymətli kağızların dövlət reyestrindən çıxarış verilir (Əlavə №1).

2.10. Mənzil sertifikatlarının dövlət qeydiyyatına alınmasından aşağıdakı hallarda imtina edilir:

2.10.1. mənzil sertifikatlarının buraxılışının dövlət qeydiyyatına alınması üçün təqdim olunmuş sənədlər mövcud qanunvericiliyin tələblərinə cavab vermədikdə;

2.10.2. təqdim olunmuş sənədlərdə yanlış və ya qeyri-dürüst məlumatlar aşkar olunduqda.

2.11. Mənzil sertifikatlarının buraxılışı dövlət qeydiyyatından keçənə qədər onların reklamı, hər hansı bir investora rəsmi təklif edilməsi və buraxılış şərtlərinin potensial investorlara təqdim edilməsi qadağandır.

3. Mənzil sertifikatlarının buraxılış şərtləri

3.1. Mənzil sertifikatlarının buraxılış şərtlərində aşağıdakılar öz əksini tapmalıdır:

3.1.1. emitentin təşkilati-hüquqi forması, tam və qısaldılmış adı (olduqda), dövlət qeydiyyatının tarixi və nömrəsi;

3.1.2. emitentin hüquqi ünvanı;

3.1.3. emitentin adında və təşkilati-hüquqi formasında dəyişikliklər olduqda, emitentin bütün əvvəlki adları və təşkilati-hüquqi formaları, habelə onların qeydiyyata alındığı tarixlər;

3.1.4. emitent digər hüquqi şəxsin bölünməsi və ya tərkibindən ayrılması şəklində yenidən təşkil yolu ilə yaradıldıqda, yenidən təşkilin forması, həmin hüquqi şəxsin adı və təşkilati-hüquqi forması;

3.1.5. emitent hüquqi şəxslərin birləşməsi şəklində yenidən təşkil yolu ilə yaradıldıqda, yenidən təşkilin forması, həmin hüquqi şəxslərin adları və təşkilati-hüquqi formaları;

3.1.6. emitentin nizamnamə kapitalının 10% (on) az olmayan miqdarda səhmlərə (paylara) malik olan şəxslər barədə məlumat;

3.1.7. emitentin nizamnamə kapitalı və onun tərkibi haqqında, o cümlədən, nizamnamə kapitalının miqdarı, səhmlərin miqdarı, onların nominal dəyəri və növləri, habelə səhmlərin ayrı-ayrı növlərinin imtiyazları haqqında məlumat (səhmdar cəmiyyətləri üçün);

3.1.8. emitentin digər hüquqi şəxslərin nizamnamə kapitalında payı 10% (on) artıq olduqda həmin hüquqi şəxslərin siyahısı və rekvizitləri;

3.1.9. buraxılış haqqında qərarı qəbul etmiş və buraxılışın şərtlərini təsdiq etmiş səlahiyyətli orqanın adı və qərarın qəbul edilmə tarixi;

3.1.10. tikintinin texniki və istehlak xarakteristikası (yerləşdiyi ünvan, tikintinin yerləşdiyi ərazinin sahəsi, girişlərin, mərtəbələrini və mənzillərin sayı, mənzillərin nömrələri göstərilməklə);

3.1.11. tikinti işlərinin ümumi smeta dəyəri və həmin məbləğin azı 30%-nin (otuz) emitent tərəfindən xüsusi yığım hesabında deponentləşdirilməsi barədə məlumat və ya müstəqil qiymətləndirici tərəfindən təsdiq edilmiş çəkilmiş xərclərin təsviri;

3.1.12. tikinti işlərinin həyata keçirilməsinin mərhələləri və hər bir mərhələnin smeta dəyəri;

3.1.13. tikinti ilə bağlı görülmüş işlər barədə məlumat;

3.1.14. tikintinin başlanma və başa çatma tarixləri;

3.1.15. buraxılışda olan mənzil sertifikatlarının nominal dəyəri və sayı;

3.1.16. mənzil sertifikatlarının yerləşdirilməsinin başlanma və başa çatma tarixləri (yerləşdirmə müddəti);

3.1.17. mənzil sertifikatlarının ödənilməsinin son tarixi;

3.1.18. mənzil sertifikatının ödənilməsi zamanı mənzilə mülkiyyət hüququnun rəsmiləşdirilməsi proseduru;

3.1.19. emitent tərəfindən mənzil sertifikatları üzrə öhdəliklər yerinə yetirilmədikdə mənzil sertifikatlarının sahiblərinə ödəniləcək kompensasiyanın məbləği və ödənişin həyata keçirildiyi yer;

3.1.20. təminatçının adı, yerləşdiyi ünvan və onun tərəfindən mənzil sertifikatlarının ödənilməsi qaydaları (təmin edilmiş mənzil sertifikatları üçün);

3.1.21. mənzil sertifikatlarının yerləşdirilməsi qaydaları;

3.1.22. mənzil sertifikatlarının yerləşdirilməsində iştirak edən qiymətli kağızlar bazarının peşəkar iştirakçıları barədə məlumat;

3.1.23. mənzil sertifikatları üzrə hüquqların ötürülməsi qaydaları;

3.1.24. mənzil sertifikatları sahiblərinin hüquqları;

3.1.25. emitentin tədavüldə olan qiymətli kağızları (qiymətli kağızların növü, forması və qeydiyyat nömrəsi) və öhdəlikləri barədə məlumat;

3.1.26. reyestr saxlayıcı haqqında məlumat (adı, yerləşdiyi ünvan, qiymətli kağızlar bazarının peşəkar iştirakçısı fəaliyyətinin həyata keçirilməsi üçün ona verilmiş xüsusi razılığın (lisenziyanın) qeydiyyat nömrəsi, verilmə tarixi və qüvvədə olma müddəti);

3.1.27. mənzil sertifikatlarının saxlanması və onlara hüquqların uçotu depozitar tərəfindən aparıldığı halda, həmin depozitar haqqında məlumat (adı, yerləşdiyi ünvan, qiymətli kağızlar bazarının peşəkar iştirakçısı fəaliyyətinin həyata keçirilməsi üçün ona verilmiş xüsusi razılığın (lisenziyanın) qeydiyyat nömrəsi, verilmə tarixi və qüvvədə olma müddəti);

3.1.28. tikinti işlərini həyata keçirən podratçının adı və yerləşdiyi ünvan;

3.1.29. emitentin həyata keçirdiyi digər tikinti layihələri haqqında məlumat;

3.1.30. müstəqil auditorun hesabatı ilə birlikdə, emitentin sonuncu balansı və toplu maliyyə hesabatı;

3.1.31. mənzil sertifikatlarının buraxılış şərtlərinin və tikintinin gedişatı haqqında məlumatların açıqlandığı mənbə.

3.2 Mənzil sertifikatlarının buraxılış şərtlərinin səhifələri nömrələnməli, tikilməli və emitentin möhürü ilə təsdiq edilməlidir.

4. Mənzil sertifikatının məcburi rekvizitləri

4.1. Mənzil sertifikatı aşağıdakı məcburi rekvizitləri özündə əks etdirməlidir:

4.1.1. emitentin tam adı və yerləşdiyi ünvan;

4.1.2. qiymətli kağızın adı – “Mənzil sertifikatı”;

4.1.3. mənzil sertifikatının nominal dəyəri;

4.1.4. mənzil sertifikatının sahibinin tam adını qeyd etmək üçün yer;

4.1.5. mənzil sertifikatlarının buraxılışının qeydiyyat tarixi və nömrəsi;

4.1.6. mənzil sertifikatı üzrə emitentin öhdəliyi;

4.1.7. mənzilin nömrəsi;

4.1.8. mənzil sertifikatının sahibinin hüquqları;

4.1.9. mənzil sertifikatının ödənilmə tarixi;

4.1.10. təminatçının adı və yerləşdiyi ünvan (təmin edilmiş mənzil sertifikatları üçün);

4.1.11 mənzil sertifikatını çap etmiş bütün növ qiymətli kağız blanklarının hazırlanması və satışı fəaliyyətinə xüsusi razılığa (lisenziyaya) malik olan mətbəenin adı, ünvanı, lisenziyanın verilmə tarixi, dövlət qeydiyyat nömrəsi.

5. Məlumatların açıqlanması

5.1. Kütləvi təklif üsulu ilə yerləşdirilən mənzil sertifikatlarının emitenti mənzil sertifikatlarını yerləşdirməzdən əvvəl onların buraxılış şərtləri ilə tanış olmaq üçün zəruri olan şəraiti yaratmalı və buraxılış şərtlərində olan məlumatlarla tanış olmağın mümkün olduğu ünvanı və vaxtı kütləvi informasiya vasitələrində açıqlamalıdır.

5.2 Kütləvi təklif üsulu ilə yerləşdirilən mənzil sertifikatının buraxılış şərtləri emitentin ünvanında, mənzil sertifikatlarının satışı yerlərində olmalı və tanışlıq üçün emitent və ya onların satışını həyata keçirən qiymətli kağızlar bazarının peşəkar iştirakçısı tərəfindən heç bir ödəniş tələb edilmədən təqdim edilməlidir.

5.3. Mənzil sertifikatları qapalı yerləşdirmə üsulu ilə yerləşdirildikdə emitent mənzil sertifikatlarının buraxılış şərtlərini mənzil sertifikatlarını əldə edəcək şəxslərə açıqlamalıdır.

5.4. Mənzil sertifikatlarının yerləşdirilməsi başa çatdıqdan sonra, mənzil sertifikatlarını kütləvi təklif üsulu ilə yerləşdirmiş emitent hər rüb başa çatdıqdan sonra, növbəti ayın 15-dək tikintinin gedişatı haqqında aşağıdakı məlumatları açıqlamalıdır:

5.4.1. tikintinin mövcud vəziyyəti;

5.4.2. xərclənmiş vəsaitlərin məbləği.

5.5. Mənzil sertifikatlarını qapalı yerləşdirmə üsulu ilə yerləşdirmiş emitent bu Qaydaların 5.4-cü bəndində qeyd edilmiş məlumatı mənzil sertifikatlarının sahiblərinə hər rüb başa çatdıqdan sonra növbəti ayın 15-dək açıqlamalıdır.

6. Mənzil sertifikatlarının yerləşdirilməsi

6.1. Mənzil sertifikatlarının yerləşdirilməsi onların ilk sahiblərinə özgəninkiləşdirilməsidir. Mənzil sertifikatları qapalı yerləşdirmə və ya kütləvi təklif üsulları ilə yerləşdirilir. Mənzil sertifikatlarının qapalı yerləşdirilməsi broker vasitəsi ilə həyata keçirilir. Mənzil sertifikatlarının kütləvi təklif üsulu ilə yerləşdirilməsi fond birjasında və ya broker vasitəsi ilə birjadan kənar bazarda həyata keçirilir.

6.2. Mənzil sertifikatlarının ilk sahibinin adına rəsmiləşdirilməsi pul vəsaitlərinin xüsusi yığım hesabına daxil olmasından sonra həyata keçirilir. Mənzil sertifikatı depozitar tərəfindən alıcının adına açılmış “depo” hesabına köçürülməsindən (emitentin “depo” hesabında deponentləşdirilən mənzil sertifikatları üçün) və mənzil sertifikatla-

rının sahiblərinin reyestrində müvafiq qeydlər edildikdən sonra əldə edilmiş hesab edilir. Mənzil sertifikatları alıcının “depo” hesabına köçürüldüyü (emitentin “depo” hesabında deponentləşdirilən mənzil sertifikatları üçün) və reyestrdə müvafiq qeydlərin edildiyi gündən 2 (iki) iş günü ərzində depozitar tərəfindən “depo” hesabından çıxarış alıcıya təqdim edilir.

6.3. Mənzil sertifikatlarının yerləşdirilməsindən əldə edilmiş vəsaitlər yalnız buraxılış şərtləri ilə nəzərdə tutulmuş bank hesabında saxlanılır və tikinti məqsədləri üçün istifadə edilir.

6.4. Emitent mənzil sertifikatlarının yerləşdirilməsi müddəti ərzində bu Qaydaların 2 nömrəli Əlavəsinə uyğun olaraq QKDK-ya mənzil sertifikatlarının yerləşdirilməsi haqqında hesabat mənzil sertifikatlarının buraxılışı dövlət qeydiyyatına alındığı tarixdən etibarən, onların yerləşdirilməsi başa çatanaqədər hər altı aydan bir təqdim etməlidir.

6.5. Mənzil sertifikatlarının yerləşdirilməsi başa çatdığı tarixdən etibarən, 20 (iyirmi) iş günündən gec olmayaraq, emitent bu Qaydaların 3 nömrəli Əlavəsinə uyğun olaraq yerləşdirmənin yekunları haqqında hesabatı QKDK-ya təqdim etməlidir.

6.6. Yerləşdirmənin yekunları haqqında hesabat bu Qaydaların tələblərinə uyğun olduqda, həmin hesabat QKDK tərəfindən 15 (on beş) iş günü ərzində nəzərə alınır və emitentə bu barədə yazılı məlumat verilir.

6.7. Mənzil sertifikatlarının buraxılışının baş tutmuş hesab edilməsi üçün yerləşdirmə müddəti ərzində buraxılışa daxil olan mənzil sertifikatlarının azı 50%-i (əlli) yerləşdirilməlidir.

6.8. Mənzil sertifikatlarının yerləşdirilməsindən daxil olmuş vəsaitlərin istifadəsinə yalnız mənzil sertifikatlarının yerləşdirilməsi başa çatdıqdan və bu barədə qiymətli kağızların dövlət reyestrində müvafiq qeydlər edildikdən sonra yol verilir.

7. Mənzil sertifikatlarının yerləşdirilməsinin dayandırılması və buraxılışın baş tutmamış hesab edilməsi

7.1. Mənzil sertifikatlarının yerləşdirilməsinin dayandırılması QKDK-nın qərarı ilə mənzil sertifikatlarının reklamının, təklifinin və yerləşdirilməsi üzrə digər tədbirlərinin dayandırılmasıdır.

7.2. Mənzil sertifikatlarının yerləşdirilməsi aşağıdakı əsaslarla QKDK tərəfindən dayandırılır:

7.2.1. qeydiyyatı alınmış mənzil sertifikatlarının buraxılış şərtlərinin və ya mənzil sertifikatlarına dair qanunvericiliyin tələbləri pozulduqda;

7.2.2. investorların hüquqları pozulduqda;

7.2.3. mənzil sertifikatlarının yerləşdirilməsindən əldə edilmiş vəsaitlər tikinti məqsədləri üçün istifadə edilmədikdə.

7.3. Mənzil sertifikatlarının yerləşdirilməsinin dayandırılması haqqında QKDK tərəfindən qərar qəbul edildikdə bu barədə emitentə dayandırmanın əsasları göstərilməklə 5 (beş) iş günü ərzində bildiriş verilir.

7.4. Mənzil sertifikatlarının yerləşdirilməsinin dayandırılması haqqında bildiriş alındıqdan dərhal sonra, emitent kütləvi informasiya vasitələri ilə bu barədə məlumat verməli və mənzil sertifikatlarının yerləşdirilməsi zamanı yol verilmiş pozuntuların 15 (on beş) iş günü müddətində aradan qaldırılmasını təmin etməlidir.

7.5. Mənzil sertifikatlarının yerləşdirilməsinin dayandırılması üçün əsas olan pozuntular aradan qaldırıldıqdan sonra, mənzil sertifikatlarının yerləşdirilməsi emitentin yazılı müraciəti əsasında QKDK tərəfindən bərpa olunur. Bu zaman mənzil sertifikatlarının yerləşdirilməsi müddəti emissiyanın dayandırıldığı müddətə uzadılır.

7.6. Mənzil sertifikatlarının yerləşdirilməsinin dayandırılması üçün əsas olan pozuntular bu Qaydaların 7.4-cü bəndində müəyyən edilmiş müddət ərzində aradan qaldırılmadıqda mənzil sertifikatlarının buraxılışı QKDK tərəfindən baş tutmamış hesab edilir.

7.7. Mənzil sertifikatlarının yerləşdirilməsi müddəti ərzində buraxılışa daxil olan mənzil sertifikatlarının 50%-dən (əlli) az hissəsi yerləşdirildikdə mənzil sertifikatlarının buraxılışı QKDK tərəfindən baş tutmamış hesab edilir.

7.8. Mənzil sertifikatlarının buraxılışı baş tutmamış hesab edildikdə, bu barədə QKDK tərəfindən emitentə, depozitara və reyestr saxlayıcıya buraxılışın baş tutmamış hesab edilməsi barədə qərarın qəbul edildiyi tarixindən 3 (üç) iş günü ərzində müvafiq bildiriş verilir.

7.9. Mənzil sertifikatlarının buraxılışı baş tutmamış hesab edildiyi zaman mənzil sertifikatlarının sahiblərinə vəsaitlərin

qaytarılması və öhdəliklərin yerinə yetirilməməsi ilə əlaqədar buraxılış şərtləri ilə müəyyən edilmiş kompensasiyanın ödənilməsi emitent tərəfindən təmin edilir.

8. Mənzil sertifikatlarının tədavülü

8.1. Depozitarda saxlanılan mənzil sertifikatları ilə alqı-satqı əqdlərində tərəf müqabili diler olmadıqda, əqdlər broker vasitəsilə bağlanılmalıdır. Depozitarda saxlanılmayan mənzil sertifikatları ilə əqdlər broker vasitəsilə bağlanmadıqda və ya belə əqdlərdə tərəf müqabili diler olmadıqda həmin əqdlər notariat qaydasında təsdiq olunmalıdır.

8.2. Mənzil sertifikatları üzrə hüquqlar mənzil sertifikatlarının yeni sahibinin “depo” hesabına köçürülməsi (kütləvi təklif üsulu ilə yerləşdirilmiş mənzil sertifikatlarının) və mənzil sertifikatlarının sahiblərinin reyestrində müvafiq qeydlərin edilməsi yolu ilə ötürülür.

8.3. Mənzil sertifikatlarının ödənilmə tarixindən sonra, mənzil sertifikatlarının tədavülünə yol verilmir.

9. Mənzil sertifikatlarının ödənilməsi

9.1. Mənzil sertifikatının ödənilməsi emitent tərəfindən həyata keçirilir. Mənzil sertifikatlarının ödənilməsi onların sahiblərinin mülkiyyətinə mənzil sertifikatında göstərilən tikilinin verilməsi və bu hüququn dövlət qeydiyyatına alınmasından ibarətdir. Bu halda depozitarda saxlanılan mənzil sertifikatları emitentə təqdim edilir.

9.2. Mənzil sertifikatlarının ödənilməsi tarixindən etibarən 2 (iki) ay ərzində emitent mənzil sertifikatlarının sahiblərinə, onlar tərəfindən verilmiş etibarnamə əsasında, müvafiq mənzillərə mülkiyyət hüquqlarını təsdiq edən sənədləri təqdim etməlidir.

9.3. Mənzil sertifikatlarının buraxılış şərtləri ilə müəyyən edilmiş müddət ərzində tikinti başa çatdırılmadıqda və ya emitent tərəfindən bu Qaydaların 9.2-ci bəndində nəzərdə tutulmuş müddət ərzində mənzillərə mülkiyyət hüququnu təsdiq edən sənədlər mənzil sertifikatlarının sahiblərinə təqdim edilmədikdə, emitent tərəfindən mənzil sertifikatlarının sahiblərinə mənzil sertifikatının nominal dəyəri və buraxılış şərtləri ilə müəyyən edilmiş kompensasiya ödənilir.

9.4. Mənzil sertifikatları təmin edilmiş olduqda, emitent tərəfindən onların nominalı dəyəri və kompensasiya ödənilmədikdə bu

Qaydaların 9.2.-ci bəndində göstərilmiş müddət başa çatdıqdan sonra, bir ay ərzində mənzil sertifikatlarının nominal dəyəri və kompensasiya təminatçı tərəfindən ödənilir.

9.5. Emitent hər bir mənzil sertifikatının ödənilməsi tarixindən etibarən 5 (beş) iş günü ərzində bu barədə məlumatı, mənzil sertifikatları sahibinin mülkiyyətinə mənzil sertifikatında göstərilən mənzilin verilməsinin dövlət qeydiyyatına alınması haqqında müvafiq sənədin surətini və ya mənzil sertifikatlarının sahiblərinə mənzil sertifikatının nominal dəyərinin və buraxılış şərtləri ilə müəyyən edilmiş kompensasiyanın ödənilməsini təsdiq edən sənədin surətini reyestr saxlayıcıya, depozitara (olduqda) və təminatçıya (olduqda) təqdim etməlidir.

9.6. Mənzil sertifikatları təminatçı tərəfindən ödənildikdə bu Qaydaların 9.5-ci bəndi ilə nəzərdə tutulmuş məlumat reyestr saxlayıcıya təminatçı tərəfindən təqdim edilir.

9.7. Mənzil sertifikatlarının ödənilməsi tarixindən etibarən 3 (üç) ay ərzində reyestr saxlayıcı onların ödənilməsi haqqında məlumatı (ödənilmiş mənzil sertifikatlarının sayı və ödənişin qaydasını göstərməklə) QKDK-ya təqdim etməlidir.

*Azərbaycan Respublikasında mənzil sertifikatlarının
buraxılışı, tədavülü və ödənilməsi Qaydaları”na
Əlavə №1*

**AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ QİYMƏTLİ
KAĞIZLAR ÜZRƏ DÖVLƏT KOMİTƏSİ
QİYMƏTLİ KAĞIZLARIN DÖVLƏT REYESTRİNDƏN
ÇIXARIŞ**

**Mənzil sertifikatlarının
emitenti**

**Mənzil sertifikatlarının
buraxılışının dövlət
qeydiyyat nömrəsi**

Tikintinin ünvanı

**Buraxılışa daxil olan
mənzil sertifikatlarının
sayı**

QKDK-nın səlahiyyətli şəxsi /...../

(imza)

M. Y.

*“Azərbaycan Respublikasında mənzil sertifikatlarının
buraxılışı, tədavülü və ödənilməsi Qaydaları”na
Əlavə №2*

**MƏNZİL SERTİFİKATLARININ YERLƏŞDİRİLMƏSİ
HAQQINDA HESABAT**

Emitentin adı:

**Mənzil sertifikatlarının buraxılışının dövlət
qeydiyyat nömrəsi və qeydiyyat tarixi:**

Mənzil sertifikatlarının növü:

Buraxılışa daxil olan Mənzil sertifikatlarının sayı:

Hesabat dövrü:

Yerləşdirilmiş Mənzil sertifikatlarının sayı:

**Mənzil sertifikatlarının yerləşdirilməsindən
daxil olan vəsaitin məbləği:**

Emitentin olduğu yer, poçt indeksi göstərilməklə:
.....

**Emitentin əlaqə telefonlarının nömrələri,
şəhərlərarası telefon kodu göstərilməklə:**
.....

Emitentin rəhbərinin vəzifəsi, soyadı, adı və atasının adı:
.....

imza

Tarix

M. Y.

*“Azərbaycan Respublikasında mənzil sertifikatlarının
buraxılışı, tədavülü və ödənilməsi Qaydaları”na
Əlavə №3*

***MƏNZİL SERTİFİKATLARININ YERLƏŞDİRİLMƏSİNİN
YEKUNLARI HAQQINDA HESABAT***

Emitentin adı:

**Mənzil sertifikatlarının buraxılışının dövlət
qeydiyyat nömrəsi və qeydiyyat tarixi:**

Mənzil sertifikatlarının növü:
.....

Buraxılışa daxil olan Mənzil sertifikatlarının sayı:
.....

**Mənzil sertifikatlarının yerləşdirilməsinin
başlanma və başa çatma tarixləri:**
.....

Yerləşdirilmiş Mənzil sertifikatlarının sayı:

**Mənzil sertifikatlarının yerləşdirilməsindən
daxil olan vəsaitin məbləği:**

Emitentin olduğu yer, poçt indeksi göstərilməklə:
.....

**Emitentin əlaqə telefonlarının nömrələri,
şəhərlərarası telefon kodu göstərilməklə:**
.....

Emitentin rəhbərinin vəzifəsi, soyadı, adı və atasının adı:
.....

imza

Tarix _____

M. Y.

DÖVLƏT QEYDİYYATINA ALINMIŞDIR
Azərbaycan Respublikası Ədliyyə Nazirliyi
Hüquqi Şəxslərin Dövlət Qeydiyyatı
İdarəsində
Şəhadətnamə N-_____

«_____» _____ 2010-cu il

TƏSDİQ EDİLMİŞDİR
Çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin
«_____» _____ 2010-cu il tarixli ümumi yığıncağının qərarı
(Protokol N-1)
Təsisçilər:

MƏNZİL MÜLKİYYƏTÇİLƏRİ MÜŞTƏRƏK CƏMIYYƏTİNİN NÜMUNƏVİ NİZAMNAMƏSİ¹⁰

1. ÜMUMİ MÜDDƏALAR

1.1. Bundan sonra “Cəmiyyət” adlanacaq Mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyəti müstəqil təsərrüfat subyekti olmaqla, Bakı şəhəri, _____ rayonu, _____ küçəsi ___ ünvanında yerləşən yaşayış binasının sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağının qərarına əsasən yaradılmışdır və öz fəaliyyətini Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasına, Azərbaycan Respublikasının “Mülki Məcəllə”sinə, Azərbaycan Respublikasının “Mənzil Məcəlləsi”nə, Azərbaycan Respublikasının digər qanunvericilik aktlarına və bu Nizamnaməyə uyğun olaraq həyata keçirir.

1.2. Cəmiyyət bu Nizamnamədə müəyyən olunmuş məqsədlərə ümumi maraqlar əsasında birləşmiş sahə mülkiyyətçilərinin təşəbbüsü ilə yaradılmış könüllü, özünüidarəedən, öz fəaliyyətinin əsas məqsədi kimi gəlir əldə etməyi nəzərdə tutmayan qeyri kommertiya təşkilatı olan hüquqi şəxsdir.

1.3. Çoxmənzilli binada yerləşən qeyri yaşayış sahələrinin mülkiyyətçiləri cəmiyyətin üzvü ola bilərlər.

1.4. Cəmiyyətin üzərində öz adı həkk olunmuş möhürü. Bankda hesablaşma və digər hesabları, həmçinin digər rekvizitləri vardır.

¹⁰ Mənzil Fondunun yeni idarəetmə üsullarına dair sənədlər toplusu. İqtisadi İnkişaf Nazirliyi

1.5. Cəmiyyət öz öhdəlikləri üçün ona məxsus bütün əmlakı ilə cavabdehdir. Cəmiyyət iştirakçılarının öhdəliklərinə görə məsuliyyət daşır. Cəmiyyətin iştirakçıları cəmiyyətin öhdəliklərinə görə məsuliyyət daşırırlar.

1.7. Cəmiyyətin dövlət qeydiyyatı hüquqi şəxslərin qeydiyyatı haqqında qanunvericiliyə uyğun olaraq həyata keçirilir.

2. CƏMIYYƏTİN HÜQUQİ ÜNVANI

2.3. Cəmiyyətin hüquqi ünvanı: Azərbaycan Respublikası, Bakı şəhəri, _____ rayonu, _____ küçəsi, bina ____.

3. CƏMIYYƏTİN HÜQUQİ STATUSU

3.1. Cəmiyyət Azərbaycan Respublikasının Mənzil Məcəlləsinin 119-cu maddəsinə uyğun olaraq yaradılan və fəaliyyət göstərən qeyri-kommersiya təşkilatıdır.

3.2. Cəmiyyət Azərbaycan Respublikasının qüvvədə olan qanunvericiliyinə uyğun olaraq, Azərbaycan Respublikasının müvafiq dövlət qeydiyyatı orqanında dövlət qeydiyyatına alındığı andan hüquqi şəxs statusuna malik olur.

3.3. Cəmiyyətin təsərrüfat fəaliyyəti nəticəsində əldə etdiyi vəsait cəmiyyətin iştirakçılarına dividend kimi verilmir və yalnız cəmiyyətin üzvlərinin ümumi yığıncağının qərarı ilə binanın birgə istifadədə olan hissələrinin və cəmiyyətin yerləşdiyi yaşayış binasının istismarına və kommunal xidmətlər təchizatı qurğu və avadanlıqlarının təmir və bərpasına yönəldilir.

4. CƏMIYYƏTİN YARADILMASININ MƏQSƏDİ VƏ ƏSAS FƏALİYYƏT NÖVLƏRİ

4.1 Cəmiyyətin yaradılmasının əsas məqsədi Bakı şəhəri, _____ rayonu, _____ küçəsi, ____ ünvanında yerləşən yaşayış binasında daşınmaz əmlak kompleksini birgə idarə etmək, binanın ümumi əmlakının istismarını, ona sahibliyi, ondan istifadəni və qanunvericilikdə müəyyənləşdirilmiş hədlərdə bəzəsində sərəncam verilməsini tələb etməkdən, bu Nizamnamədə nəzərə tutulmuş

məqsədlərinin yerinə yetirilməsi üçün fəaliyyət növlərini həyata keçirməkdən ibarətdir.

4.2. Bu məqsədlərə çatmaq üçün cəmiyyət aşağıdakı fəaliyyət növlərini həyata keçirir:

4.2.1. Yaşayış binasının cəmiyyət iştirakçılarının ümumi istifadəsində olan daxili və xarici kommunal xidmətləri təchizatı xəttlərinin və digər qurğu və avadanlıqlarının təmiri və lazım gələrsə, bərpa edilərək daim işlək vəziyyətdə saxlanması;

4.2.2. Yaşayış binasının binadaxili istilik və elektrik enerjisi, təbii qaz, lift, məişət tullantıları və kanalizasiya xidmətləri təchizatı qurğuları və xəttlərinin təmir və ya bərpa olunması və onların işlək vəziyyətdə saxlanması;

4.2.3. Yaşayış binasının daxili və xarici divarlarının, zirzəmi və damlarının, həmişinin giriş bloklarının təmir olunması və işıqlandırılması;

4.2.4. Yaşayış binasının sərəncamında olan onun həyətyanı sahəsinin adablaşdırılması, istirahət və uşaqlar üçün əyləncə qurğularının quraşdırılması, həyətyanı sahənin yaşıllaşdırılması;

4.2.5. Yaşayış binasının sakinlərinin rifahının yaxşılaşdırılmasına yönəldilən digər tədbirlərin həyata keçirilməsi və belə tədbirlərin görülməsi üçün müqavilə əsasında özəl operatorun və ya hər hansı podratçının cəlb olunması;

4.2.6. Yaşayış binasının sakinlərinin ümumi maraqlarına cavab verən və mövcud qanunvericiliklə qadağan olunmayan digər xidmətlərin göstərilməsi, işlərin görülməsi və fəaliyyət növlərinin həyata keçirilməsi.

5. CƏMIYYƏTİN HÜQUQ VƏ ÖHDƏLİKLƏRİ

5.1. Cəmiyyət Azərbaycan Respublikasının mövcud qanunvericilik aktları və bu Nizamnamə ilə nəzərdə tutulmuş qaydada dövlət qeydiyyatına alınaraq hüquqi şəxs statusunu əldə etdiyi andan aşağıdakı hüquqlara malik olur:

5.1.1. qanunvericiliyə müvafiq qaydada çoxmənzilli binanın idarə edilməsi haqqında müqavilə, habelə çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının saxlanması və təmiri, kommunal xidmətlərin göstərilməsi

haqqında və cəmiyyət iştirakçılarının maraqlarına uyğun digər müqavilələr bağlamaq;

5.1.2. illik gəlir və xərclər smetasını, o cümlədən çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının saxlanması və təmiri xərclərini, çoxmənzilli binanın əsaslı təmirinə və ya yenidən qurulmasına çəkilən xərclərin smetasını, ehtiyat fonduna xüsusi haqqı və ayırmaları, habelə bu fəsilə və cəmiyyətin nizamnaməsində müəyyən edilmiş məqsədlər üçün digər xərcləri müəyyən etmək;

5.1.3. cəmiyyətin qəbul olunmuş illik gəlir və xərclər smetası əsasında çoxmənzilli binanın hər bir sahə mülkiyyətçisinin çoxmənzilli binanın ümumi əmlakına mülkiyyət hüququnda payına mütənasib olaraq onun üçün ödəniş və haqların miqdarını müəyyən etmək;

5.1.4. çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri üçün işlər görmək və xidmətlər göstərmək;

5.1.5. qanunvericiliklə nəzərdə tutulmuş qayda və şərtlərlə bank kreditlərindən istifadə etmək;

5.1.6. cəmiyyətə xidmət göstərən və cəmiyyət üçün işləri yerinə yetirən şəxslərə müqavilə üzrə maddi və pul vəsaitlərini vermək;

5.1.7. cəmiyyətə məxsus olan əmlakı satmaq, dəyişdirmək və müvəqqəti istifadəyə vermək.

5.2. Əgər bu çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin hüquqlarını və qanuni mənafeələrini pozmursa, mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyəti aşağıdakı hüquqlara malikdir:

5.2.1. çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının bir hissəsini istifadəyə və ya məhdud istifadəyə vermək;

5.2.2. qanunvericiliyin tələblərinə uyğun olaraq müəyyən edilmiş qaydada çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının bir hissəsində əlavə tikinti və yenidənqurma işləri (o cümlədən ümumi əmlakın genişləndirilməsi və ya üstünün tikilib artırılması) aparmaq;

5.2.3. torpaq sahələrini mənzil tikintisinin həyata keçirilməsi, təsərrüfat və digər tikililərin tikilməsi və sonradan istismar edilməsi məqsədi ilə istifadəyə götürmək və ya çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi paylı mülkiyyətinə satın almaq;

5.2.4. qanunvericiliyin tələblərinə uyğun olaraq çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri adından və onların hesabına həmin binaya bitişik olan ayrılmış torpaq sahələrində tikinti işləri aparmaq;

5.2.5. əqdlər bağlamaq və cəmiyyətin məqsəd və vəzifələrinə uyğun olan digər hərəkətlər etmək.

5.3. Çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri ümumi xərclərdə iştirak üzrə öz vəzifələrini yerinə yetirmədikdə, mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin mütləq ödəniş və haqların əvəzinin məcburi ödənilməsini məhkəmə qaydasında tələb etmək hüququ vardır.

5.4. Cəmiyyətin çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri tərəfindən mütləq ödəniş və haqların və digər ümumi xərclərin ödənilməsi üzrə öhdəliklərinin yerinə yetirilməməsi nəticəsində vurulmuş zərərin əvəzinin tam ödənilməsini məhkəmə qaydasında tələb etmək hüququ vardır.

6. CƏMIYYƏTİN VƏZİFƏLƏRİ

6.1. Cəmiyyətin vəzifələri aşağıdakılardır:

6.1.1. Cəmiyyətin nizamnaməsinin tələblərinin yerinə yetirilməsini təmin etmək;

6.1.2. Cəmiyyətin üzvləri olmayan çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri ilə çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının saxlanması və təmiri haqqında müqavilələr bağlamaq;

6.1.3. qanunvericiliklə nəzərdə tutulmuş qaydada müqavilə üzrə öhdəlikləri yerinə yetirmək;

6.1.4. çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının lazımı sanitariya və texniki vəziyyətini təmin etmək;

6.1.5. çoxmənzilli binanın bütün sahə mülkiyyətçiləri tərəfindən onların çoxmənzilli binanın ümumi əmlakına mülkiyyət hüququnda paylarına mütənəsib olaraq ümumi əmlakının saxlanması və təmiri üzrə vəzifələrinin yerinə yetirilməsini təmin etmək;

6.1.6. ümumi əmlaka sahiblik, ondan istifadə və barəsində sərəncam vermək qaydası müəyyən edilərkən çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin hüquqlarına və qanuni mənafeələrinə riayət edilməsini təmin etmək;

6.1.7. sahə mülkiyyətçilərinin çoxmənzilli binanın ümumi əmlakına sahiblik, ondan istifadə və qanunvericiliklə müəyyən edilmiş hədlərdə barəsində sərəncam vermək hüquqlarının həyata keçirilməsini çətinləşdirən və maneçilik törədən üçüncü şəxslərin hərəkətlərinin

qarşısının alınması və ya bu kimi hərəkətlərə son qoyulması üçün zəruri tədbirlər görmək;

6.1.8. çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin qanuni mənafelərini, o cümlədən üçüncü şəxslərlə münasibətlərdə təmsil etmək.

7. CƏMIYYƏTİN VƏSAİTLƏRİ VƏ ƏMLAKI

7.1. Cəmiyyətin mülkiyyətində daşınar, habelə çoxmənzilli binanın daxilində və ya onun kənarında yerləşən daşınmaz əmlak ola bilər.

7.2. Cəmiyyətin vəsaitləri aşağıdakılardan ibarətdir:

7.2.1. mütləq ödənişlərdən, cəmiyyət üzvlərinin giriş və digər haqlarından;

7.2.2. cəmiyyətin məqsədlərinə nail olunması və onun vəzifələrinin yerinə yetirilməsinə yönəlmiş cəmiyyətin təsərrüfat fəaliyyətindən əldə edilən gəlirlərdən;

7.2.3. çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının istismarı, cari və əsaslı təmirin aparılması, ayrı-ayrı kommunal xidmətlərin göstərilməsi üçün ayrılan subsidiyalardan, digər subsidiyalardan;

7.2.4. digər daxilolmalardan.

7.3. Cəmiyyətin iştirakçılarının ümumi yığıncağının qərarı ilə nizamnamədə nəzərdə tutulmuş məqsədlər üçün xərclənən cəmiyyətin xüsusi fondu yaradıla bilər. Xüsusi fondların yaradılması qaydası mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin iştirakçılarının ümumi yığıncağında müəyyən edilir.

7.4. Cəmiyyətin idarə heyətinin cəmiyyətin bank hesabında olan vəsaitlərdən cəmiyyətin maliyyə planına uyğun olaraq istifadə etmək hüququ vardır.

8. CƏMIYYƏTİN İDARƏETMƏ ORQANLARI

8.1. Cəmiyyətin iştirakçılarının ümumi yığıncağı, cəmiyyətin idarə heyəti və maliyyə təftiş komissiyası (müfəttişi) cəmiyyətin idarəetmə orqanlarıdır.

9. CƏMIYYƏTİN İŞTİRAKÇILARININ ÜMUMİ YIĞINCAĞI

9.1. Cəmiyyət iştirakçılarının ümumi yığıncağı cəmiyyətin ali idarəetmə orqanıdır və Azərbaycan Respublikasının Mənzil Məcəlləsi, həmçinin bu nizamnamə ilə müəyyən edilmiş qaydada çağırılır.

9.2. Cəmiyyətin iştirakçılarının ümumi yığıncağının səlahiyyətləri aşağıdakılardır:

9.2.1. cəmiyyətin nizamnaməsinə dəyişikliklər etmək;

9.2.2. cəmiyyətin yenidən təşkili və ləğv edilməsi haqqında qərar qəbul etmək;

9.2.3. cəmiyyətin idarə heyətini və təftiş komissiyasını (müfəttişi) seçmək;

9.2.4. cəmiyyətin üzvlərinin mütləq ödənişlərinin və haqlarının miqdarını müəyyən etmək;

9.2.5. cəmiyyətin xüsusi fondunu, o cümlədən ehtiyat fondunu, çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının və avadanlığının bərpası və təmiri fondunu yaratmaq;

9.2.6. borc alınması, o cümlədən bank kreditlərinin alınması haqqında qərar qəbul etmək;

9.2.7. cəmiyyətin təsərrüfat fəaliyyətindən əldə edilən gəlirin istifadə istiqamətlərini müəyyən etmək;

9.2.8. cəmiyyətin maliyyə fəaliyyəti haqqında illik planı və bu planın icrası haqqında hesabatı təsdiq etmək;

9.2.9. cəmiyyətin idarə heyətinin, idarə heyəti sədrinin və təftiş komissiyasının (müfəttişin) hərəkətlərindən şikayətlərə baxmaq;

9.2.10. cəmiyyətin idarə heyəti sədrinin təqdimatı ilə çoxmənzilli binaya xidmət göstərən işçilərə aid daxili nizam qaydalarının qəbul və onlara dəyişiklik edilməsi, o cümlədən onların əməyinin ödənilməsi haqqında qərar qəbul etmək;

9.2.11. cəmiyyətin idarə heyəti üzvlərinin mükafatlandırılması məbləğini müəyyən etmək;

9.2.12. çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının icarəyə verilməsi və ya bu əmlaka dair digər hüquqların verilməsi haqqında, həmçinin Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 122.2.1.-122.2.4-cü maddələrində nəzərdə tutulmuş məsələlər üzrə qərarlar qəbul etmək;

9.2.13. Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsi ilə və ya qanunla nəzərdə tutulmuş digər məsələlər.

9.3. Cəmiyyətin nizamnaməsi və Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 125.2-ci maddəsində nəzərdə tutulandan başqa digər məsələlər də cəmiyyət iştirakçılarının ümumi yığıncağının səlahiyyətlərinə aid edilə bilər.

9.4. Cəmiyyət iştirakçılarının ümumi yığıncağının cəmiyyətin idarə heyətinin səlahiyyətlərinə aid olan məsələləri həll etmək hüququ vardır.

10.CƏMIYYƏTİN İŞTİRAKÇILARININ ÜMUMİ YIĞINCAĞININ TƏŞKİLİ VƏ KEÇİRİLMƏSİ QAYDASI

10.1. Cəmiyyətin iştirakçılarının ümumi yığıncağı hər il mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin idarə heyəti tərəfindən çağırılmalıdır. Cəmiyyətin iştirakçılarının ümumi yığıncağının keçirilməsi müddətləri və qaydası, habelə qəbul edilmiş qərarlar barədə məlumat verilməsi qaydası mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin iştirakçılarının ümumi yığıncağı tərəfindən müəyyən edilir.

10.2. İllik ümumi yığıncaqdan başqa cəmiyyətin idarə heyətinin, təftiş komissiyasının (müfəttişin) və ya iştirakçılardan birinin təşəbbüsü ilə cəmiyyətin iştirakçılarının növbədənəkar ümumi yığıncaqları çağırıla bilər.

10.3. Cəmiyyətin iştirakçılarının ümumi yığıncağının keçirilməsi haqqında yazılı bildiriş Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 44.4-cü və 44.5-ci maddələrində nəzərdə tutulmuş qaydada tərtib olunur və göndərilir.

10.4. Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 125.2.2-ci, 125.2.6-cı, 125.2.7-ci və 125.2.12-ci maddələri ilə cəmiyyətin iştirakçılarının ümumi yığıncağının səlahiyyətlərinə aid edilmiş məsələlər üzrə ümumi yığıncağın qərarları cəmiyyətin iştirakçılarının ümumi sayının üçdəiki səs çoxluğu ilə qəbul edilir.

Digər məsələlər üzrə qərarlar ümumi yığıncaqda iştirak edən cəmiyyətin iştirakçılarının və ya onların nümayəndələrinin ümumi sayının səs çoxluğu ilə qəbul edilir.

10.5. Cəmiyyətin iştirakçılarının ümumi yığıncağını cəmiyyətin idarə heyətinin sədri və ya onun müavini aparır. Qeyd edilən şəxslər olmadıqda ümumi yığıncağı idarə heyətinin üzvlərindən biri aparır.

10.6. Cəmiyyətin iştirakçılarının ümumi yığıncağının gündəliyə daxil edilməmiş məsələlər üzrə qərarlar qəbul etmək, habelə yığıncağın gündəliyində dəyişiklik etmək hüququ yoxdur.

10.7. Cəmiyyətin nizamnaməsi ilə cəmiyyət iştirakçlarına məxsus sahələrin növündən (yaşayış və ya qeyri-yaşayış) və həll edilən məsələlərin xüsusiyyətindən asılı olaraq cəmiyyət iştirakçılarının qrupları üzrə səsvermə nəzərdə tutula bilər.

10.8. Cəmiyyətin iştirakçılarının ümumi yığıncağının çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi əmlakı ilə bağlı hər hansı bir qərarı ilə cəmiyyətin iştirakçısı olmayan və özünün mülkiyyət hüquqlarının pozulmasını güman edən həmin binanın sahə mülkiyyətçisi razı olmadıqda belə qərar tətbiq edilmir. Bu halda həmin məsələlərlə bağlı qərar Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 43-47-ci maddələrinə müvafiq olaraq keçirilən çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağı tərəfindən qəbul olunmalıdır.

11. CƏMIYYƏTİN İDARƏ HEYƏTİ

11.1. Cəmiyyətin idarə heyəti cəmiyyət iştirakçlarına hesabat verən cəmiyyətin icra orqanı olmaqla cəmiyyətin fəaliyyətinə cari rəhbərliyi həyata keçirir.

11.2. Çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağının müstəsna səlahiyyətlərinə və cəmiyyətin iştirakçılarının ümumi yığıncağının səlahiyyətlərinə aid edilən məsələlər istisna olmaqla, cəmiyyətin idarə heyəti cəmiyyətin fəaliyyəti ilə bağlı bütün məsələlər üzrə qərarlar qəbul edə bilər.

11.3. Cəmiyyətin idarə heyəti ən azı üç üzvdən ibarət olmaqla cəmiyyətin iştirakçılarının ümumi yığıncağında cəmiyyətin iştirakçıları sırasından nizamnamə ilə müəyyən edilmiş, lakin iki ildən artıq olmayan müddətə seçilir.

11.4. Cəmiyyətin idarə heyəti öz tərkibindən cəmiyyətin idarə heyətinin sədrini seçir.

11.5. Cəmiyyətin idarə heyətinin iclasları sədr tərəfindən cəmiyyətin nizamnaməsi ilə müəyyən edilmiş müddətdə çağırılır.

11.6. Cəmiyyətin idarə heyətinin iclası cəmiyyətin idarə heyəti üzvlərinin yarısından çoxu iştirak etdikdə səlahiyyətlidir. Cəmiyyətin idarə heyətinin qərarları protokolla rəsmiləşdirilir.

12. CƏMIYYƏTİN İDARƏ HEYƏTİNİN VƏZİFƏLƏRİ

12.1. Cəmiyyətin idarə heyətinin vəzifələri aşağıdakılardır:

12.1.1. cəmiyyət tərəfindən qanunvericiliyə və cəmiyyətin nizamnaməsinə riayət edilməsini təmin etmək;

12.1.2. müəyyən edilmiş mütləq ödənişlərin və haqların cəmiyyət iştirakçıları tərəfindən vaxtında ödənilməsinə nəzarət etmək;

12.1.3. müvafiq il üçün cəmiyyətin xərclər və gəlirlər smetasını və maliyyə fəaliyyəti haqqında hesabat tərtib etmək, onları təsdiq olunmaq üçün cəmiyyət iştirakçılarının ümumi yığıncağına təqdim etmək;

12.1.4. çoxmənzilli binanı (binaları) idarə etmək və ya idarə olunmasına dair müqavilələr bağlamaq;

12.1.5. çoxmənzilli binaya (binalara) xidmət göstərmək üçün işçiləri işə qəbul etmək və işdən azad etmək;

12.1.6. çoxmənzilli binanın (binaların) ümumi əmlakına xidmətlərin göstərilməsi, onun təmiri və istismarı ilə əlaqədar müqavilələr bağlamaq;

12.1.7. cəmiyyət iştirakçılarının siyahısını, kargüzarlığı, mühasibat uçotunu və mühasibat hesabatını aparmaq;

12.1.8. cəmiyyət iştirakçılarının illik və zəruri hallarda növbədənəknar ümumi yığıncağını çağırmaq və keçirmək;

12.1.9. qanunvericilikdən və cəmiyyətin nizamnaməsindən irəli gələn digər vəzifələri yerinə yetirmək.

13. CƏMIYYƏTİN İDARƏ HEYƏTİNİN SƏDRİ

13.1. Cəmiyyətin idarə heyətinin sədri cəmiyyətin nizamnaməsi ilə müəyyən edilmiş müddətə seçilir. Cəmiyyətin idarə heyətinin sədri idarə heyətinin qərarlarının icrasını təmin edir və onların icrası ilə bağlı cəmiyyətin bütün vəzifəli şəxsləri üçün məcburi olan göstəriş və sərəncamlar verir.

13.2. Cəmiyyətin idarə heyətinin sədri cəmiyyətin adından etibarnamə verilmədən hərəkət edir, ödəniş sənədlərini imzalayır və qanunvericiliklə, cəmiyyətin nizamnaməsi ilə idarə heyətinin və ya cəmiyyət iştirakçılarının ümumi yığıncağının razılığını tələb etməyən əqdlər bağlayır, çoxmənzilli binaya xidmət göstərən təklifləri işləyib

hazırlayır və təsdiq olunmaq üçün cəmiyyət iştirakçılarının ümumi yığıncağına təqdim edir.

14. CƏMIYYƏTİN TƏFTİŞ KOMISSIYASI

14.1. Cəmiyyətin təftiş komissiyası və ya müfəttişi cəmiyyət iştirakçılarının ümumi yığıncağında iki ildən artıq olmayan müddətə seçilir. Cəmiyyətin təftiş komissiyasının tərkibinə cəmiyyətin idarə heyətinin üzvləri daxil edilə bilməzlər.

14.2. Cəmiyyətin təftiş komissiyası seçildikdə öz tərkibindən təftiş komissiyasının sədrini seçir.

14.3. Cəmiyyətin təftiş komissiyası (müfəttişi):

14.3.1. ildə bir dəfədən az olmayaraq cəmiyyətin maliyyə fəaliyyətinin təftişini keçirir;

14.3.2. müvafiq il üçün cəmiyyətin gəlir və xərclər smetası barədə rəyi və maliyyə fəaliyyəti haqqında və mütləq ödənişlər və haqların miqdarı haqqında hesabatı cəmiyyət iştirakçılarının ümumi yığıncağına təqdim edir;

14.3.3. öz fəaliyyəti barədə cəmiyyət iştirakçılarının ümumi yığıncağına hesabat verir.

15. CƏMIYYƏTİN TƏSƏRRÜFAT FƏALİYYƏTİ

15.1. Nizamnamə ilə nəzərdə tutulmuş məqsədlərə nail olmaq üçün cəmiyyət təsərrüfat fəaliyyəti ilə məşğul ola bilər.

15.2. Cəmiyyət təsərrüfat fəaliyyətinin aşağıdakı növləri ilə məşğul ola bilər:

15.2.1. çoxmənzilli binanın daşınmaz əmlakına xidmət, onun istismarı, təmiri;

15.2.2. çoxmənzilli binanın ümumi əmlakı olan əlavə sahə və obyektlərin tikintisi;

15.2.3. çoxmənzilli binanın bir hissəsinin icarəyə, kirayəyə verilməsi.

15.3. Cəmiyyət iştirakçılarının ümumi yığıncağının qərarı ilə cəmiyyətin təsərrüfat fəaliyyətindən əldə edilən gəlir ümumi xərclərin ödənilməsi üçün istifadə edilir və ya nizamnamə ilə nəzərdə tutulmuş məqsədlər üçün istifadə edilən xüsusi fonda köçürülür. Əlavə gəlir

cəmiyyətin nizamnaməsi ilə nəzərdə tutulmuş digər fəaliyyət məqsədləri üçün istifadə edilə bilər.

16. CƏMIYYƏTİN YENİDƏN TƏŞKİLİ VƏ LƏĞVİ

16.1. Cəmiyyətin yenidən təşkili və ləğvi mülki qanunvericiliklə nəzərdə tutulmuş əsaslarla və qaydada həyata keçirilir.

16.2. Cəmiyyətin iştirakçıları çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin səslərinin əlli faizindən çoxuna malik olmadıqda, çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığınağı cəmiyyətin ləğv edilməsi haqqında qərar verməyə borcludur.

17. CƏMIYYƏTİN BİRLƏŞMƏSİ

17.1. Cəmiyyət çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının birgə idarə edilməsi üçün digər mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətləri birləşə bilər.

Ədəbiyyat

Qanunvericilik aktları:

1. Azərbaycan Respublikasının Konsitutsiyası
2. Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi
3. Azərbaycan SSR Mənzil Məcəlləsi
4. Azərbaycan Respublikasının Mənzil Məcəlləsi
5. “Azərbaycan Respublikasında mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında” 26 yanvar 1993-cü il tarixli Qanun
6. “Azərbaycan Respublikasında dövlət və ictimai mənzil fondu evlərində yaşayış sahəsindən istifadə haqqı (mənzil haqqı) və mənzil-kommunal xidmətlərinə görə tariflərin təsdiq edilməsi haqqında” Nazirlər Kabinetinin 10 mart 2000-ci il tarixli, 40 sayılı Qərarı
7. Nazirlər Kabinetinin 2010-cu il 1 iyul tarixli, 128 nömrəli qərarı ilə təsdiq edilmiş “Çoxmənzilli binanın idarəedici təşkilatının seçilməsi üzrə açıq müsabiqə keçirilməsi Qaydaları”
8. Yerli icra hakimiyyətləri haqqında” Əsasnamə
9. Azərbaycan Respublikasının Qiymətli Kağızlar üzrə Dövlət Komitəsinin 12 sentyabr 2011-ci il tarixli 4 sayılı Qərarı ilə təsdiq edilmiş “Azərbaycan Respublikasında mənzil sertifikatlarının buraxılışı, tədavülü və ödənilməsi” Qaydaları
10. Xarici ölkələrin mənzil qanunvericiliyi

İnternet resursları:

11. www.budget.az internet portalı
12. Материал из Википедии. Жилищно-эксплуатационная контора. www.wikipedia.org

13. Управление многоквартирным домом в городе Кишинев. <http://www.habitatmoldova.org>
14. Создание ТСЖ за рубежом.
<http://mir.vc.tom.ru/control/8/>

Rəsmi mənbələr

15. Mənzil Fondunun yeni idarəetmə üsullarına dair sənədlər toplusu. İqtisadi İnkişaf Nazirliyi
16. Azərbaycanın statistik göstəriciləri – 2012. Dövlət Statistika Komitəsi
17. Hökumətin müvafiq illər üzrə büdcə paketi məlumatları.

Digər

18. «Руководство по вопросам жилищных кондоминиумов в странах с переходной экономикой» Организация Объединенных Наций. Москва -2003.

Format 60/84, 1/16, 10 ç.v. Tiraj 500 ədəd.

Kitab "AZSEA" MMC-də çap edilib.