



## **Azərbaycan Respublikasında mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında**

### **AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ**

### **QANUNU**

#### **Maddə 1.**

Dövlət və ya ictimai mənzil fondunun mülkiyyətçisi ilə mənzil kirayə müqaviləsi bağlamış Azərbaycan Respublikasının vətəndaşlarının, habelə vətəndaşlığı olmayan şəxslərin yaşadıkları mənzilləri (evləri) bu Qanunla müəyyən edilmiş şərtlərlə və qaydada əvəzsiz olaraq şəxsi mülkiyyətinə keçirmək hüququ vardır.

#### **Maddə 2.**

Bu Qanun Azərbaycan Respublikasında dövlət mənzil fondunun özəlləşdirilməsi şərtlərini və qaydasını, habelə ictimai mənzil fondunun özəlləşdirilməsinə dair əsas müddəaları müəyyən edir.

#### **Maddə 3.**

Mənzil fondunun özəlləşdirilməsinin əsas prinsipləri aşağıdakılardır:

- mənzillərin özəlləşdirilməsinin tam könüllülyə əsaslanması;
- mənzillərin (evlərin) özəlləşdirilməsinin pulsuz olması;
- yaşadıkları mənzillərin bu Qanunda müəyyən edilmiş şərtlər və qaydalarla mülkiyyətə verilməsini tələb etmək barəsində vətəndaşların hüququnun təmin olunması;
- özəlləşdirmənin aşkarlığı, özəlləşdirmə üzərində dövlət nəzarəti və ictimai nəzarət.

#### **Maddə 4.**

Dövlət mülkiyyətində, habelə ictimai mülkiyyətdə olan mənzil fonduna məxsus yaşayış evlərindəki mənzillərin (evlərin) özəlləşdirilməsi, vətəndaşların müraciətləri əsasında bu

qanunun 9-cu maddəsində göstərilən qaydada müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən həyata keçirilir.

#### **Maddə 5.**

Mənzillər (evlər), özəlləşdirilməsi üçün müraciət edilən anda mənzil kirayə müqaviləsində göstərilmiş və kirayəçi ilə birlikdə faktiki yaşayan onun yetkinlik yaşına çatmış ailə üzvlərinin razılığı ilə onlardan birinin mülkiyyətinə və ya bir neçəsinin və yaxud bütün ailə üzvlərinin ümumi (paylı, birgə) mülkiyyətinə verilə bilər.

Biri digərindən təcrid olunmamış məhdud kommunal şəraitli mənzillər (evlər) özəlləşdirilərkən, həmin mənzillərdəki (evlərdəki) ümumi istifadə yerləri mülkiyyətçilərin ümumi mülkiyyətinə verilir.

#### **Maddə 6.**

Təhsil müəssisələrinin yataqxanalarında, qəza vəziyyətində olan evlərdə, qapalı hərbi şəhərciklərin evlərində mənzillərin, eləcə də xidməti mənzillər özəlləşdirilməsinə yol verilmir.

Dövlət mülkiyyətində olan yataqxanalar (təhsil müəssisələrinin yataqxanaları istisna olmaqla) müvafiq icra hakimiyyəti orqanının qərarı əsasında müvafiq icra hakimiyyəti orqanlarının balansına verildikdən sonra həmin yataqxanalardakı yaşayış sahələri yalnız orada faktiki yaşayan və mənzil fondunun mülkiyyətçisi ilə mənzil kirayə müqaviləsi olan sakinlər tərəfindən özəlləşdirilə bilər.

Mə'marlıq, tarixi və mədəni abidə sayılan binalardakı mənzillər özəlləşdirildikdən sonra həmin binaların arxitektura görkəmini pozmaq, binanın mədəni, tarixi dəyərini xələl gətirmək qadağan edilir. Həmin binalar satılarkən onları almaqda dövlət üstün hüquqa malikdir.

#### **Maddə 7.**

Dövlət və yaxud ictimai mənzil fondu mənzillərini əvəzsiz özəlləşdirmək hüququndan yalnız bir dəfə istifadə edilə bilər.

#### **Maddə 8.**

Mənzili (evi) özəlləşdirmək istəyən vətəndaşa müraciəti əsasında mənzil istismar təşkilatı beş gündən gec olmayaraq həmin mənzilə (evə) hüququ olan şəxslər və mənzilin kommunal-məişət vəziyyəti barədə arayış (2 № -li forma) verir.

Mənzil sahəsinin orderi itdikdə və ya istifadəyə yararsız hala düşdükdə vətəndaşa müraciəti əsasında on gündən gec olmayaraq müvafiq dövlət orqanı tərəfindən arxiv arayışı verilir.

Vətəndaş yaşadığı mənzili (evi) özəlləşdirmək barədə müvafiq icra hakimiyyəti orqanına verdiyi ərizəyə aşağıdakı sənədləri əlavə etməlidir:

- mənzili özəlləşdirməyə razılıqları barədə ərizəçi ilə birlikdə yaşayan həmin mənzil sahəsinə (evə) hüququ olan 18 yaşı tamam olmuş, həmçinin müvəqqəti olaraq başqa yerə getməsi ilə əlaqədar mənzil sahəsinə (evə) hüququ saxlanılan şəxslərin ərizəsi;
- mənzilə (evə) hüququ olan şəxslər və mənzilin (evin) kommunal-məişət vəziyyəti barədə mənzil istismar təşkilatının arayışı (2 № -li forma);
- mənzil sahəsinin orderi.

Mənzili özəlləşdirmək üçün müraciət etmiş vətəndaşdan göstərilən sənədlərdən əlavə sənədlər tələb edilə bilməz.

## **Maddə 9.**

Müvafiq icra hakimiyyəti orqanı yaşadığı mənzili (evi) özəlləşdirmək istəyən vətəndaşın ərizəsi daxil olduğu gündən sonra iyirmi gün ərzində həmin mənzilin (evin) vətəndaşın xüsusi mülkiyyətinə verilməsi barədə dövlət qeydiyyatını həyata keçirir, vətəndaşın mənzilə (evə) mülkiyyət hüququnun əmələ gəlməsini daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindən çıxarışla rəsmiləşdirib həmin çıxarış mənzilin mülkiyyətçisinə verir və müvafiq yerli icra hakimiyyəti, habelə vergi xidməti orqanına bildiriş göndərir.

Vətəndaş saxta sənədlər təqdim etdikdə, yaxud yaşadığı mənzil (ev) mübahisəli olduqda müvafiq icra hakimiyyəti orqanı mənzilin özəlləşdirilməsindən imtina edir. Belə hallarda vətəndaşın mənzilə (evə) mülkiyyət hüququnun dövlət qeydiyyatından əsaslandırılmış imtina barədə ərizəçiyə 5 gün müddətində bildiriş göndərilir.

Yerli icra hakimiyyəti orqanı müvafiq mənzilin (evin) özəlləşdirildiyi barədə müvafiq icra hakimiyyəti orqanının mə'lumatını aldıqdan sonra həmin mənzili (evi) balansdan silir.

Mənzillərin özəlləşdirilməsi qaydalarının və vətəndaşların bu qanunla müəyyən edilmiş hüquqlarının pozulması üstündə vəzifəli şəxslər Azərbaycan Respublikası qanunvericiliyində müəyyən edilmiş qaydada maddi, intizam, inzibati və cinayət məs'ulyyəti daşıyırlar.

## **Maddə 10.**

Mənzil (mənzil-tikinti) kooperativinin mənzilinin kooperativ üzvünün mülkiyyətinə keçməsi üçün pay hüququnun tam ödənilməsi barədə həmin mənzil kooperativinin idarə heyətinin arayışı əsasında texniki inventarlaşdırma orqanı bu Qanunun 9-cu maddəsində nəzərdə tutulmuş qaydada müvafiq sənəd verir.

#### **Maddə 11.**

~~Mülkiyyətinə mənzillərin (evlərin) pulsuz verildiyi vətəndaşlar mənzilə (evə) mülkiyyət hüququnun rəsmiləşdirilməsi üçün dövlət rüsumu ödəməkdən azad edirlər.~~

#### **Maddə 12.**

Mənzilləri (evləri) öz mülkiyyətinə almış vətəndaşlar yetkinlik yaşına çatmış ailə üzvlərinin razılığı ilə bu mənzillərə (evlərə) öz mülahizələrinə görə sahiblik edir, onlardan istifadə edir və onlar barəsində sərəncam verirlər: onları vəsiyyət edə bilər, sata bilər, bağışlaya bilər, icarəyə verə bilər, onların barəsində qanunvericiliyə zidd olmayan başqa əqdlər bağlaya bilərlər. Mənzilə (evə) mülkiyyət hüququnun həyata keçirilməsi başqa şəxslərin hüquqlarına və qanuni mənafeyinə xələl gətirməməlidir.

Yaşayış evlərinin və şəxsi yardımçı təsərrüfat üçün tikililərin yerləşdiyi torpaq sahələrinin verilməsi torpaq qanunvericiliyi ilə tənzimlənir.

Mənzillərin mülkiyyətçiləri Azərbaycan Respublikası qanunvericiliyinin müəyyən etdiyi qaydada razılaşdırılmış layihəyə uyğun surətdə mənzillərin quruluşunu dəyişdirmək, onları modernləşdirmək, rekonstruksiya və ya əsaslı təmir etmək hüququna malikdirlər.

#### **Maddə 13.**

Özəlləşdirilmiş mənzillərə (evlərə) xidmət və onların təmiri mülkiyyətçilərin vəsaiti hesabına dövlət mənzil fondunun evləri üçün müəyyən edilmiş şərtlərlə, mənzil fondunun istismarının və təmirinin vahid qaydalarına və normalarına mütləq əməl edilməklə həyata keçirilir.

Mənzil sahəsinin və kommunal xidmətlərin haqqının ödənilməsində imtiyazlı olan vətəndaşlar kommunal xidmətlərin dəyərinin müəyyən edilməsində, habelə özəlləşdirilmiş mənzillərə (evlərə) dövlət mənzil-istismar və təmir-tikinti təşkilatları tərəfindən xidmət göstərilməsində və onların təmirində də imtiyazlarını saxlayırlar.

#### **Maddə 14.**

Dövlət mənzil-istismar və təmir-tikinti təşkilatları özəlləşdirilmiş mənzillərin (evlərin) mülkiyyətçiləri (mülkiyyətçilərinin şirkətləri, digər birlikləri) ilə ancaq müqavilə əsasında bu mənzillərə (evlərə) xidmət göstərə bilərlər.

Müqavilənin pozulması Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyində müəyyən edilmiş məs'uliyətə səbəb olur.

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.

Qismən özəlləşdirilmiş evlərdə mənzillərə xidməti və onların təmirini bu evlərə özəlləşdirmədən əvvəl xidmət etmiş mənzil-istismar və təmir-tikinti təşkilatları həyata keçirirlər.

### **Maddə 15.**

Özəlləşdirilmiş mənzil fondunun texniki vəziyyətinə və vaxtında təmir olunmasına yerli icra hakimiyyəti orqanları nəzarət edirlər.

Özəlləşdirilmiş yaşayış evlərinin, mənzillərin, texniki avadanlığın və evyanı ərazinin istismarı qaydalarının pozulması müəyyən edilmiş qaydada məs'uliyətə səbəb olur.

### **Maddə 16.**

Bu Qanunun tətbiqi ilə əlaqədar meydana çıxan mübahisələrə Azərbaycan Respublikası qanunvericiliyinə müvafiq qaydada məhkəmədə baxılır.

**Azərbaycan Respublikasının Prezidenti**

**Əbülfəz ELÇİBƏY**

**Bakı şəhəri, 26 yanvar 1993-cü il**

**№ 463**

**«Azərbaycan» qəzetində dərc edilmişdir (26 fevral 1993-cü il, № 38).**

**«Azərbaycan Respublikası Ali Sovetinin Məlumatı»nda (1993-cü il, № 2, maddə 40) dərc olunmuşdur).**

**24 iyun 1994-cü il tarixli, 834 nömrəli; 19 sentyabr 1995-ci il tarixli, 1116 nömrəli; 23 aprel 2002-ci il tarixli, 311-IIQD nömrəli; 30 aprel 2004-cü il tarixli, 643-IIQD nömrəli; 21 aprel**

**2006-cı il tarixli, 100-IIIQD nömrəli; 26 dekabr 2006-ci il tarixli, 218-IIIQD nömrəli qanunlara; Konstitusiya Məhkəməsinin 30 oktyabr 2000-ci il tarixli qərarına əsasən dəyişikliklər və əlavələrlə .**