

Torpağa mülkiyyət hüquqlarının əldə olunması

KİÇİK SAHİBKARLAR ÜÇÜN BƏLƏDÇİ



BAKI
2014
İQTİSADI TƏŞƏBBÜSLƏRƏ YARDIM İB



TORPAĞA MÜLKİYYƏT HÜQUQLARININ ƏLDƏ OLUNMASI

KİÇİK SAHİBKARLAR ÜÇÜN BƏLƏDÇİ

Bakı - 2014

Torpağa mülkiyyət hüquqlarının əldə olunması: kiçik sahibkarlar üçün bələdçi. Bakı 2014, 48 səh

Müəllif: Samir ƏLİYEV

*Kitabçanın hazırlanmasında hüquqi məsləhətinə görə
Emin Abbasova təşəkkür edirik.*

Bu nəşr Amerika xalqının USAİD vasitəsilə göstərdiyi səxavətli dəstəyi nəticəsində ərsəyə gəlmişdir. Bu nəşrin məzmununa görə İqtisadi Təşəbbüslərə Yardım İctimai Birliyi məsuliyyət daşıyır. Burada ifadə olunan fikirlər USAİD-in və ya Amerika Birləşmiş Ştatları Hökumətinin mövqeyini əks etdirməyə bilər

ISBN 978-995281-318-0

© İqtisadi Təşəbbüslərə Yardım İctimai Birliyi

MÜNDƏRİCAT

Ön söz	4
Giriş	5
Sahibkarlıq məqsədli torpaqların qanunvericilik əsasları	6
Sahibkarlar torpaq sahələrini alarkən nəyə diqqət yetirməlidirlər?	8
Torpağın hüquqi statusu	8
Torpağın təyinatının dəyişdirilmə mümkünlüyü	9
Torpağın ilkin hüquq müəyyənədicisi sənədlərinin mövcudluğu	9
Satışa çıxarılan torpaq sahələri ilə bağlı rəsmi elanların dərci	10
Torpaqların əldə olunması prosedurları	11
Xüsusi mülkiyyətdə olan torpaq sahələrinin alınması	11
Bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaq sahələrinin hərrac vasitəsi ilə əldə olunması	12
Torpaq üzərində hüquqların rəsmiləşdirilməsi prosesi ..	16
Sahibkarların torpağa münasibətdə hüquq və vəzifələri..	20
Torpaq qanunvericiliyinin pozulmasına dair məsuliyyət..	21
Torpaqların vergi rejimi.....	22
Torpağa mülkiyyət hüququna xitam verilməsi	24
Faydalı linklər	25
Qanunvericilik aktları	27

Ön söz

Bu bələdçi Amerika Birləşmiş Ştatları Beynəlxalq İnkişaf Agentliyinin (USAİD) maliyyələşdiriyi “Azərbaycanda Kiçik Sahibkarlığın İnkişafına Dəstək” layihəsi çərçivəsində hazırlanıb.

Layihənin məqsədi Azərbaycanda kiçik sahibkarlıq mühiyyətinin daha da yaxşılaşdırılmasıdır. Bu məqsədlə layihə çərçivəsində kiçik sahibkarlığın vəziyyəti və problemləri araşdırılır, qanunvericiliyin təkmilləşdirilməsinə, dövlət idarəetmə institutlarının gücləndirilməsinə dair təkliflər hazırlanır, konkret kiçik sahibkarlıq sahələrindəki maneə və çətinliklər təhlil edilir, qadınlarla biznesinin inkişafına dair tədqiqatlar aparılır və tövsiyələr hazırlanır və bir sıra digər vacib istiqamətlərdə işlər görülür.

Layihənin icraçıları bunlardır: Sahibkarlığın və Bazar İqtisadiyyatının İnkişafına Yardım Fondu (aparıcı təşkilat), İqtisadi Təşəbbüslərə Yardım İctimai Birliyi, İqtisadi Tədqiqatlar Mərkəzi, Kiçik və Orta Müəssisələrin İnkişafına Yardım Mərkəzi, Gələcəyə Körpü Gəncə Gənclər İctimai Birliyi və Quba Xalça Dünyası Assosiasiyası.

Bu kitabça sahibkarlıq məqsədli torpaqların alınmasının qanunvericiliklə nəzərdə tutulmuş prosedurlarını təsvir edir və ortaya çıxıb biləcək mümkün problemlərin önəlməsi üçün sahibkar üçün yaddaş rolunu oynayır.

Kitabçada torpaqların hüququ statusu, təyinatı və onun dəyişdirilməsi mümkünlüyü, torpaq mülkiyyətçilərinin hüquq və vəzifələri, mülkiyyət hüququna xitam verilməsi üçün əsaslar və s. aspektləri əks olunub.

Bələdçi kiçik sahibkarlıqla məşğul olan subyektlər üçün nəzərdə tutulub.

Giriş

Azərbaycan Respublikasında torpaq sahəsi üzərində dövlət, bələdiyyə və xüsusi mülkiyyət növləri mövcuddur. Azərbaycanın vahid torpaq fondunu təşkil edən 8,6 milyon hektar torpaq sahəsindən 4,9 milyon hektarı, başqa sözlə 56,9%-i dövlət mülkiyyətində saxlanılıb. Yerdə qalan 2,0 milyon hektarı, yəni 23,5%-i bələdiyyə mülkiyyətinə, 1,7 milyon hektarı, yəni 19,6%-i isə xüsusi mülkiyyətə ayrılıb¹.

Torpaq Məcəlləsinə əsasən, Azərbaycan Respublikasının torpaqları məqsədli təyinatına və hüquqi rejiminə uyğun olaraq müxtəlif kateqoriyalara bölünür. Onlardan ikisi - kənd təsərrüfatı təyinatlı və ehtiyat fondu torpaqları sahibkarlıq məqsədləri üçün istifadə edilə bilər. Qanunvericiliyə görə, torpaq xüsusi mülkiyyətə ölkə vətəndaşlarına və hüquqi şəxslərinə verilir. Əcnəbilər və vətəndaşlığı olmayan şəxslər, xarici hüquqi şəxslər, torpaq sahələrini yalnız icarə hüququ əsasında əldə edə bilərlər. Bələdiyyə ehtiyat fondunun özəlləşdirilə bilən torpaqları, Azərbaycan Respublikası vətəndaşlarının və hüquqi şəxslərin mülkiyyətində olan torpaqlar alqı-satqı müqavilələrinin predmeti ola bilər. Özəl mülkiyyətdə olan torpaq sahələri birbaşa, dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaq sahələri isə hərrac və müsabiqələr vasitəsilə satılır və ya icarəyə verilir.

Sahibkarlıq fəaliyyəti ilə məşğul olan şəxslər, o cümlədən kənd təsərrüfatı ilə məşğul olmaq istəyən hüquqi və fiziki şəxslər adətən əvvəlcə belə sahibkarlıq fəaliyyətini həyata keçirtməyə imkan verən müəyyən bir torpaq sahəsinə malik olmalıdır. Bu məqsədlə həmin şəxslər torpaq sahəsi əldə etməlidirlər. Vətəndaşlar bunun üçün ya xüsusi mülkiyyətdə olan torpaq sahələrini no-

¹Torpaq islahatları. Azərbaycan portalı.

http://www.azerbaijan.az/_Economy/_Agriculture/agriculture_03_a.html

tariat qaydasında bağlanan müqavilə ilə başqa hüquqi və fiziki şəxslərdən alır, ya da torpaq sahəsinin alınması üçün bələdiyyələrə müraciət edir. İstər xüsusi, istər də bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaq sahələrini almaq üçün müəyyən prosedurlardan keçmək tələb olunur. Bir sıra hallarda sahibkarlıq məqsədilə alınmış torpaq sahəsi hüquqi sənədləri qaydasında olmaması səbəbindən sahibkar üçün problem yaranır. Daha çox münasib qiymətə üz tutan sahibkar torpağın ilkin hüquqi sənədlərinə, təyinatına diqqət yetirmir. Son nəticədə böyük maliyyə itkisi ilə üzləşir. Bunun üçün sahibkarların torpaq almazdan öncə bir sıra məsələlərə diqqət yetirməsi tələb olunur.

Sahibkarlıq məqsədli torpaqlarının qeydiyyatı prosesi əsasən 2 mərhələdən ibarətdir. Bura həm torpaq üzərində hüquqların ötürülməsi, həm də torpaq üzərində hüquqların rəsmiləşdirilməsi prosesi daxildir. Sahibkarlar bu prosesdə özəl və bələdiyyə mülkiyyətinin satılmasından tutmuş dövlət reyestrində qeydiyyatına qədər olan mərhələləri keçməlidir. Bu mərhələlər barədə müfəssəl bilgiyə malik olmayan sahibkarlar sənədləşdirmə işlərinə xeyli vaxt və vəsait xərcləməli olurlar. Bütün mərhələləri özündə əks etdirən bələdçinin olması sahibkarlar üçün yol xəritəsi rolunu oynaya bilər.

Kiçik sahibkarlıqla məşğul olan subyektlər üçün nəzərdə tutulan bu kitabça hüquq və vəzifələrini bilməsi baxımından sahibkarlara torpaq resurslarını idarə etmək üçün faydalı töhfə ola bilər.

Sahibkarlıq məqsədli torpaqların qanunvericilik əsasları

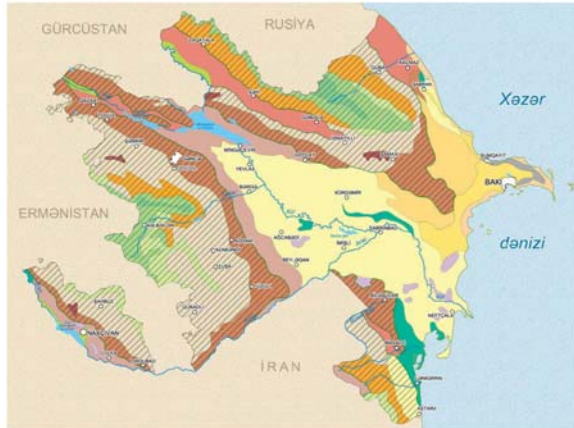
Azərbaycan Respublikasında torpaq sahələri üzərində dövlət, bələdiyyə və xüsusi mülkiyyət növləri mövcuddur. Bütün mülkiyyət növləri bərabərhüquqludur və dövlət tərəfindən qorunur. Dövlət mülkiyyətində olan torpaq sahələri üzərində Azərbaycan dövləti, bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaq sahələri üzərində bələdiyyələr, xüsusi mülkiyyətdə olan torpaq sahələri üzərində isə fiziki və hüquqi şəxslər sərəncam verir.

Torpaq sahəsi üzərində mülkiyyət hüququ mülkiyyətçinin təkbaşına və ya başqaları ilə birlikdə torpaq sahəsinə sahib olmaq, torpaq sahəsindən istifadə etmək və onun barəsində sərəncam vermək hüquqlarından ibarətdir.

Torpağa mülkiyyət hüququnun əldə olunması, bu hüququn qeydiyyatına alınması və torpaqlardan istifadəyə dair tələblər Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyası, Mülki Məcəllə, Torpaq Məcəlləsi, “Torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınması

Şərti işarələr:

	Torflu dağ-qəman
	Cimli dağ-qəman
	Dağ-qəman bozqur
	Qonur dağ-meşə
	Qəhvəyi dağ
	Tünd və adi boz-qəhvəyi
	Adi boz
	Karbonatlı çaylaq-qəman
	Qəhvəyi çəman
	Açı boz-qəhvəyi
	Boz-qəman
	Qumluqlar
	Dağ Sarı
	Boz-qəhvəyi şorakətvi və şoran
	Bataqlıq-qəman və lilli-bataqlıq
	Dağ qaza
	Boz şoran
	Şoranlıqlar



haqqında” Qanun, “Torpaq islahatı haqqında” Qanun və s. normativ hüquqi aktlar ilə tənzimlənilir.

Torpaq Məcəlləsinə əsasən, sahibkarlar torpaq sahələrini mülkiyyət, istifadə və icarə hüququnda əldə edə bilərlər².

Sahibkarların torpaq üzərində xüsusi mülkiyyət hüququ – torpaqlar üzərində qanunla və müqavilə ilə müəyyən edilən məhdudiyətlərə və digər şərtlərə riayət etməklə sahiblik, istifadə və sərəncam hüququdur. Torpaq üzərində xüsusi mülkiyyət hüququ dövlət və bələdiyyə torpaqlarının özəlləşdirilməsi, alqı-satqısı, vərəsəliyə keçməsi, bağışlanması, dəyişdirilməsi və torpaqla bağlı digər əqdlərin, habelə hüquqi şəxslərin nizamnamə (pay) fonduna verilməsi əsasında yaranır.

Torpaq qanunvericiliyinə əsasən, bələdiyyələrdən mülkiyyətə torpaq sahələrinin alınması hərracların keçirilməsi qaydası ilə alınır. Daha sonra torpaq üzərində hüquqlar (müddəti on bir aydan az olan icarə və istifadə hüquqları istisna olmaqla) qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində dövlət qeydiyyatına alınır və həmin reyestrdən çıxarışla rəsmiləşdirilir.

Torpaq sahəsi üzərində istifadə hüququ müvafiq qərar (müqavilə) əsasında torpaqdan daimi və ya müvəqqəti istifadə etməkdir. Əvvəlcədən müddəti müəyyən edilmədən həyata keçirilən istifadə torpaqdan daimi istifadə hesab olunur. Torpaqdan müvəqqəti istifadə qısamüddətli (on beş ilədək) və uzunmüddətli (on beş ildən 99 ilədək) müəyyən oluna bilər. Dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaqlar daimi və ya müvəqqəti istifadəyə müvafiq icra hakimiyyəti orqanları və bələdiyyələr tərəfindən verilir. Torpaqdan istifadə müddətləri həmin torpaq sahələrini müvəqqəti istifadəyə vermiş orqanlar tərəfindən uzadıla bilər.

²Torpaq Məcəlləsi, maddə 48

Bələdiyyə torpaqları istifadə hüququ ilə yalnız bələdiyyənin mülkiyyətində olan müəssisə, idarə və təşkilatlara verilə bilər. Xüsusi mülkiyyətdə olan torpaq sahələrinin istifadəyə verilməsi həmin sahələrin mülkiyyətçiləri ilə istifadəçilər arasında qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada bağlanan müqavilə əsasında həyata keçirilə bilər. Xüsusi mülkiyyətdə olan torpaq sahələrinin müvəqqəti istifadə müddətinin uzadılması həmin sahələrin mülkiyyətçiləri ilə yeni müqavilənin bağlanması əsasında həyata keçirilir³.

Torpaq sahəsi üzərində icarə hüququ müqavilə əsasında əvəzi ödənilməklə torpaqdan müddətli istifadə etməkdir. İcarə hüququ ilə torpaq sahələri fermerlərə, əcnəbilərə və vətəndaşlığı olmayan şəxslərə, xarici hüquqi şəxslərə, beynəlxalq birliklərə və təşkilatlara, habelə xarici dövlətlərə verilir.

İcarəyə verən kimi dövlət mülkiyyətində olan torpaqlar üzrə müvafiq icra hakimiyyəti orqanları, bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaqlar üzrə bələdiyyələr, xüsusi mülkiyyətdə olan torpaqlar üzrə həmin torpaqların mülkiyyətçiləri çıxış edirlər. İcarənin şərtləri, müddəti və icarə haqqı tərəflərin razılığı ilə müəyyən edilir və onlar arasında qanunvericilikdə müəyyən edilmiş qaydada bağlanılan müqavilədə təsbit olunur. Mülkiyyətçi olan icarəyə verənin razılığı ilə, icarəçi icarəyə götürdüyü torpaq sahəsini başqasına subicarəyə (ikinci əldən icarəyə) verə bilər.

Dövlət və bələdiyyə torpaqları sahibkarların istifadəsinə qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada, icarə əsasında verilir. Torpağın istifadəsi haqqında sənədlərdə nəzərdə tutulduğu hallarda torpağın istifadəçisi onu icarəyə verə bilər. İcarə müddəti tamam olanadək, icarəçi öldükdə torpaq sahəsi üzərində icarə hüququ onun vərəsələrinə keçir.

³Torpaq Məcəlləsi, maddə 50

Torpaq sahəsi üzərində istifadə hüququnun icarə hüququndan 2 fərqləndirici xüsusiyyəti var. İstifadə hüququ həm daimi, həm də müvəqqəti istifadə hüququnu nəzərdə tutur. İcarə hüququ isə yalnız müddətli istifadəni nəzərdə tutur. Digər tərəfdən icarə hüququ əvəzi ödənilməklə verilir. İstifadə hüququ isə ödənişsiz verilir. İstifadə hüququnda yeganə olaraq vergi ödənişlərini nəzərdə tutur.

Torpaq mülkiyyətçilərinin, istifadəçilərinin və icarəçilərinin hüquqları qanunla qorunur. Qanunvericiliyin pozulduğu hallar istisna olmaqla, torpaq mülkiyyətçilərinin, istifadəçilərinin və icarəçilərinin fəaliyyətinə dövlət orqanlarının, bələdiyyələrin, hüquqi və fiziki şəxslərin qarışmasına yol verilmir. Belə ki, torpaq mülkiyyətçiləri torpaq üzərində mülkiyyət hüquqlarını həyata keçirərkən qanunvericiliklə və ya müqavilə ilə müəyyən edilən öhdəliklərə əməl etməlidirlər.

Torpaq mülkiyyətçilərinin, istifadəçilərinin və icarəçilərinin pozulmuş hüquqları qanunvericilik nəzərdə tutulmuş qaydada bərpa edilir və hüquqların pozulması nəticəsində onlara dəyən zərər tam həcmdə ödənilir. Zərərin ödənilməsinə dair mübahisələrə torpağın yerləşdiyi yerin məhkəməsində baxılır.

Torpaqlardan istifadəyə və onların mühafizəsinə dövlət nəzarətini müvafiq icra hakimiyyəti orqanları həyata keçirirlər. Bu icra hakimiyyəti orqanları əsasən Nazirlər Kabineti, rayon icra hakimiyyətləri, Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsinin rayon şöbələri hesab olunur. Bu orqanların torpaqlardan istifadə və onların mühafizəsi üzrə səlahiyyətləri dairəsində göstərişləri bütün torpaq mülkiyyətçiləri, istifadəçiləri və icarəçiləri üçün məcburidir.

Sahibkarlar torpaq sahələrini alarkən nəyə diqqət yetirməlidirlər?

Bir sıra hallarda sahibkarlıq məqsədilə alınmış torpaqlar sonradan sahibkarlar üçün problemlər yaradır. Torpaq alındıqdan sonra onun təyinatının dəyişdirilməsinin qeyri-mümkünlüyü və ya hüquqi sənədlərinin normasında olmaması üzə çıxır. Torpağın istifadəsi ilə bağlı gələcəkdə hüquqi problemlərlə qarşılaşdırmaq üçün kiçik sahibkarlıqla məşğul olan fiziki və ya hüquqi şəxslər torpaq sahələrinin alarkən aşağıdakılara diqqət yetirməlidirlər:

- Torpağın hüquqi statusuna;
- Torpağın təyinatı və onun dəyişdirilməsi mümkünlüyünə;
- Torpağın ilkin hüquq müəyyənədi sənədlərinin mövcudluğuna;
- Satışa çıxarılan torpaq sahələri ilə bağlı rəsmi elanların dərci hallarına;

Torpağın hüquqi statusu

Torpaq sahəsinin hüquqi statusuna onun məqsədli təyinatı (kənd təsərrüfatı təyinatlı, su fondu, ehtiyat fondu və s.), torpaq sahəsi üzərində hüququn forması (mülkiyyət, istifadə, icarə), habelə torpaq sahəsindən istifadəyə dair müəyyən edilmiş öhdəliklər daxildir.

Hüququ statusu dəqiq bilinməyən torpaqlar sahibkarlar üçün problemlər yarada bilər. Çünki məqsədli təyinatını, hüquqi formasını və hansısa öhdəliklərini dəqiq araşdırmadan torpağın əldə olunması onun gələcəkdə istifadəsinə dair hüquqi manelələr yarada bilər.

Qanunvericilikdə torpaqlardan məqsədli⁴ və təyinatı üzrə istifadənin hüquqi hədləri (məhdudiyyətləri) müəyyən olunur. Torpaq kateqoriyalarının məqsədli təyinatı və hüquqi rejimi qanunvericiliklə müəyyən edilir, şəhərsalma və yerquruluşu sənədlərində əks etdirilir.

Torpağın kateqoriyaları əsasən torpağın verilməsi barədə müvafiq icra hakimiyyəti orqanının və ya bələdiyyənin qərarında, dövlət torpaq kadastrı sənədlərində, torpaq qeydiyyatı kitablarında əks olunur.

Məqsədli təyinatına və hüquqi rejiminə uyğun olaraq torpaq bir sıra kateqoriyalara bölünür: *kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqlar; yaşayış məntəqələrinin (şəhərlərin, qəsəbələrin və kənd yaşayış məntəqələrinin) torpaqları; sənaye, nəqliyyat, rabitə, müdafiə və digər təyinatlı torpaqlar; xüsusi qorunan ərazilərin torpaqları; meşə fondu torpaqları; su fondu torpaqları və ehtiyat fondu torpaqları.*

Kiçik sahibkarlıq məqsədləri üçün əsasən ehtiyat fondu və kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqlar satın alın bilər. Bununla bərabər qanunvericilik sənaye təyinatlı torpaq sahələrinin də sahibkarlıq məqsədi ilə əldə olunmasını nəzərdə tutur. Lakin bu təyinatlı torpaq sahələrinin alınması prosedurları xüsusi qanunvericilik aktları ilə tənzimlənilir və iri və orta sahibkarlıq subyektləri üçün nəzərdə tutulub.

Ehtiyat fondu torpaqları dövlət və bələdiyyə ehtiyat torpaqlarından ibarətdir.

Dövlət ehtiyat fondu torpaqlarına bələdiyyələrin, vətəndaşların və hüquqi şəxslərin mülkiyyətinə, istifadəsinə və icarəsinə verilməmiş dövlət torpaqları daxildir. Dövlət ehtiyat fondu

⁴Torpaqların məqsədli təyinatı dedikdə torpağın kateqoriyasına uyğun olaraq, onun konkret məqsədlər üçün istifadəsinin qanunlarda müəyyən edilmiş qaydaları, şərtləri və hədləri nəzərdə tutulur.

Torpağa mülkiyyət hüquqlarının əldə olunması: kiçik sahibkarlar üçün bələdçi

torpaqlarına istifadə hüququna xitam verilən, habelə konservasiya nəticəsində təsərrüfat dövrüyyəsindən çıxarılmış torpaq sahələri aid edilir.

Bələdiyyələrin ehtiyat fondu torpaqlarına aşağıdakılar aiddir:

- yaşayış məntəqələrinin perspektiv inkişafı üçün cəlb olunan torpaqlar;
- hüquqi və fiziki şəxslərin istifadə və icarə hüququna xitam verilən bələdiyyə torpaqları;
- ehtiyat məqsədləri daşıyan digər bələdiyyə torpaqları.

Kənd təsərrüfatı təyinətli torpaqlar fermerlərin yararlandığı və kənd təsərrüfatı ehtiyacları üçün nəzərdə tutulmuş torpaq sahələridir.



Hansı torpaqlar alqı-satqı obyektinə ola bilər?

- xüsusi mülkiyyətdə olan torpaqlar;
- bələdiyyələrin ehtiyat fondunun özəlləşdirilə bilən torpaqları;
- girov haqqında Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyi ilə girov (ipoteka) predmeti sayılan torpaq sahələri;
- özəlləşdirilən dövlət obyektlərinin yerləşdiyi torpaq sahələri;
- dövlət və xüsusi mülkiyyətdə olan torpaqlar üzərində istifadə və icarə hüquqları.
- bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaqlar üzərində icarə hüquqları.

Torpaq Məcəlləsi, Maddə 86

Torpağın təyinatının dəyişdirilmə mümkünlüyü

Qanunvericilik torpağın təyinatının dəyişdirilməsi mümkünlüyünü nəzərdə tutur. Torpaq Məcəlləsinin 3-cü bəndinə əsasən torpaqların kateqoriyalara aid edilməsi və onların bir kateqoriyadan digərinə keçirilməsi müəyyən edilmiş qaydada müvafiq icra hakimiyyəti orqanı - Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabineti tərəfindən həyata keçirilir.

Hal-hazırda qanunvericilikdə torpaqların təyinatının dəyişdirilməsi qaydalarına dair açıq qanuni müddəalar olmasa da təcrübədə torpaqların təyinatının dəyişdirilməsi əsasən müvafiq mərkəzi və yerli icra hakimiyyəti orqanlarının birgə əsaslandırılmış təklifi əsasında Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabineti tərəfindən həyata keçirilir.

Hökumət torpaq təyinatının dəyişdirilməsi ilə bağlı xüsusi qaydalar işləyib hazırlayıb. Qaydalar Milli Məclisin müzakirəsinə təqdim edilib. Bu qaydalar təsdiq edildikdən sonra torpağın təyinatının dəyişdirilməsinin daha konkret mexanizmlərini müəyyən edəcək.

Torpağın ilkin hüquq müəyyənedici sənədlərinin mövcudluğu

Sahibkar alacağı torpaq sahəsinin ilkin hüquq müəyyənedici sənədlərinin qaydasında olmasına diqqət yetirməlidir. İlkin hüquq müəyyənedici sənədlər dedikdə, **torpaq sahəsinin ilkin ayırma sənədləri, torpaq sahəsinin planı və ölçüsü** nəzərdə tutulur.

Sahibkarlar əvvəlcə torpağın ayrılmasına dair ilkin ayırma sənədlərinin mövcudluğunu araşdırmalıdır. Bura əsasən bələdiyyə qərarları, icra hakimiyyətinin qərarları və ya müqavilələr aid edilə bilər.

ZƏRURİ QEYD

Özbaşına tutulmuş (zəbt edilmiş) torpaq sahələri qanunsuz istifadə zamanı çəkilən xərclərin əvəzi ödənilmədən aidiyyəti üzrə geri qaytarılmalıdır. Torpaqların əvvəlki vəziyyətinə gətirilməsi (orada olan binaların, tikililər və qurğuların sökülməsi də daxil olmaqla) torpaqları zəbt etmiş hüquqi və fiziki şəxslər tərəfindən və ya onların hesabına həyata keçirilir.

Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsi

Digər diqqət edilməli məqam isə Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsi tərəfindən verilən "Torpaq sahəsinin planı və ölçüsü" nə dair sənəddir. Plan və ölçü Azərbaycan Respublikasının dövlət dilində A3 formatlı xüsusi kağızda tərtib edilir. Plan və ölçü ciddi hesabat sənədidir və seriya nömrəsinə malikdir.

Torpaq sahəsinin plan və ölçüsü tərtib olunan fiziki şəxsin soyadı, adı, atasının adı, ünvanı (hüquqi şəxsin tam adı, hüquqi ünvanı); torpaq sahəsinin yerləşdiyi inzibati ərazi, sahəsi və təyinatı, plan və ölçünün tərtib edilməsinə əsas olan sənədlərin rekvizitləri; plan və ölçünün Dövlət Torpaq Kadastrı kitabında uçota alındığı nömrə və tarix; torpaq sahəsi planının kadastr göstəriciləri, o cümlədən torpaq sahəsinin qaiməsi (sertifikatı), əsas döngə nöqtələrinin koordinatları və onlar arasındakı məsafələr; torpaq sahəsinin ölçüsünə müvafiq miqyasda tərtib olunmuş torpaq sahəsinin planı; torpaq sahəsinin qonşu sərhədləri kimi məlumatlar öz əksini tapır. Plan və ölçü Azərbaycan Respublikası Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsinin müvafiq rayon (şəhər) şöbəsinin müdiri və həmin plan və ölçünü tərtib etmiş icraçı tərəfindən imzalanır, möhürlə təsdiq olunur.

Satışa çıxarılan torpaq sahələri ilə bağlı rəsmi elanların dərci

Sahibkarın almaq istədiyi torpaq sahəsi bələdiyyə mülkiyyə-tindədirsə, bu halda hərracın keçirilməsi barədə rəsmi elanın dərc olunmasına diqqət yetirməlidir. Hərracın keçirilməsi barədə rəsmi elan Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsinin orqanı olan "Torpaq" qəzetində dərc olunur. Torpaq qəzeti hər ay 700 tirajla nəşr olunur. "Torpaq" qəzetinin elektron versiyası ilə bu linkdə tanış olmaq olar: http://www.dtxk.gov.az/main/newspaper_a.html

Müsabiqə və ya hərrac bələdiyyələr tərəfindən tələb və

təklifdən asılı olaraq keçirilə bilər. Müsabiqə və hərracı təşkilatçının, yəni Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsinin təyin etdiyi və tərkibi 5 nəfərdən az olmayan müsabiqə və hərrac komissiyası aparır. Müsabiqə və hərrac komissiyası üzvlərinin üçdə ikisinin qəbul etdiyi qərar səlahiyyətli hesab edilir.⁵

Təşkilatçı ərizələrin qəbulu barədə qeydiyyat jurnalında müsabiqə və ya hərracda iştirak etmək istəyənlərin ərizələrini qeyd edir, ərizəçilər tərəfindən təqdim edilmiş sənədlərin bu Qaydaların tələblərinə uyğun tərtib olunub-olunmamasını yoxlayır, müsabiqə və hərracların keçirilməsi və ona hazırlıq barədəki təklifləri protokolla rəsmiləşdirir.

Bildiriş təşkilatçı tərəfindən müsabiqə və ya hərracın keçiriləcəyi tarixdən ən azı 30 gün əvvəl kütləvi informasiya vasitələrində dərc edilməli və özündə müsabiqə və ya hərracın keçirilməsi barədə məlumatları əks etdirməlidir. Elan olunmuş bildirişə görə istənilən fiziki və ya hüquqi şəxs bu müsabiqə və ya hərraclarda iştirak edə bilər. Hüquqi və fiziki şəxslər müsabiqə və hərracda iştirak etmək üçün Bələdiyyəyə ərizə verirlər və ərizədə öz rekvizitlərini göstərirlər.

⁵Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2003-cü il " 23" oktyabr tarixli,"972" nömrəli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş "Dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaqların mülkiyyət və icarəyə verilməsi ilə bağlı torpaq müsabiqələrinin və hərraclarının keçirilməsi qaydaları"

Torpaqların əldə olunması prosedurları

Sahibkarlıq məqsədli torpaqlarının qeydiyyatı prosesi əsasən 2 mərhələdən ibarətdir:

1. **Torpaq üzərində hüquqların (mülkiyyət, istifadə və icarə) ötürülməsi prosesi**
2. **Torpaq üzərində hüquqların rəsmiləşdirilməsi prosesi**

Torpaq üzərində hüquqların (mülkiyyət, istifadə və icarə) ötürülməsi prosesi

Azərbaycan Respublikasında torpaq üzərində mülkiyyət, istifadə və icarə hüquqları mülkiyyətçilərin və ya onların vəkili etdiyi orqanların qərarı (şəxslərin razılığı) ilə bilavasitə, torpaq hərracları və müsabiqələri vasitəsilə alınıb satıla bilər. Bu hüquqların ötürülməsi prosesi dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaqlarda eyni olsa da özəl mülkiyyətdə olan torpaqlarda fərqlənir. Özəl mülkiyyətdə olan torpaq sahələri bilavasitə satılır.

Azərbaycan Respublikasında torpaqlar dövlət mülkiyyətinə, bələdiyyə mülkiyyətinə, özəl şəxslərə, o cümlədən sahibkarların mülkiyyətinə satıla bilər.

Torpaq Məcəlləsinin 14-cü maddəsinə əsasən Azərbaycan Respublikasının vətəndaşları və hüquqi şəxsləri kənd təsərrüfatı məhsulları istehsalı və emalı üçün kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaq sahələrini aşağıdakı qaydalarla əldə edirlər:

- *“Torpaq islahatı haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanununa uyğun olaraq, sovxoz və kolxozların özəlləşdirilən torpaqlarından ayrılan payların xüsusi mülkiyyətə verilməsi;*
- *bələdiyyələrin ehtiyat torpaq fondunda, habelə vətəndaşların*

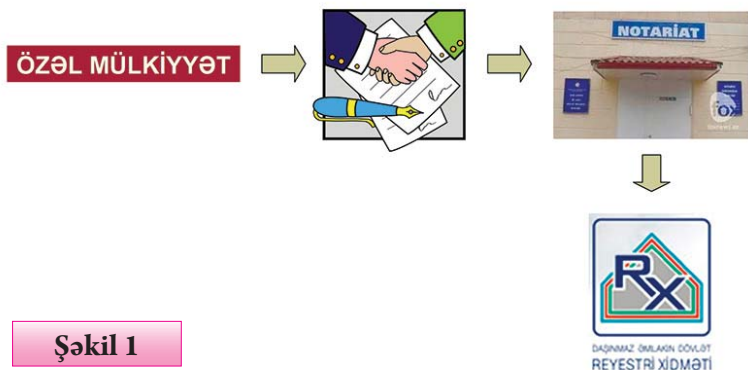
və hüquqi şəxslərin mülkiyyətində olan torpaqların qanunvericiliklə müəyyən olunmuş qaydada satın alınması;

- *dövlət və xüsusi mülkiyyətdə olan torpaqlardan istifadəyə və icarəyə, bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaqlardan isə icarəyə torpaq sahəsi götürülməsi.*

Digər hallarda isə bələdiyyə torpaqları üzərində mülkiyyət hüququnu yalnız açıq torpaq hərracları və ya müsabiqələri vasitəsilə əldə etmək mümkündür. Özəl mülkiyyətdə olan torpaqlar, habelə onlar üzərində istifadə və icarə hüquqları bilavasitə satıldıqda, alqı-satqı tərəflər arasında bağlanmış və notarial qaydada təsdiq edilmiş alqı-satqı müqavilələri əsasında həyata keçirilir.

Xüsusi mülkiyyətdə olan torpaq sahələrinin alınması

Xüsusi mülkiyyətdə olan torpaqlar üzərində bütün hüquqların başqasına keçməsi tərəflər arasında bağlanmış və notarial qaydada təsdiq edilmiş müqavilə əsasında həyata keçirilir. Müqavilədə tərəflərin hüquqları və vəzifələri, torpaq sahəsinin hüquqi statusu, öhdəliklər, məhdudiyətlər və servitutlar, müqaviləyə xitam verilməsinin əsasları və torpaqların istifadəsi və mühafizəsi üzrə digər şərtlər nəzərdə tutulur. Müqavilə notarial qaydada təsdiq olunduqdan sonra torpağın digər sənədləri ilə birgə hüquqi qeydiyyatata alınması üçün Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinə təqdim edilir. (**Şəkil 1**)



Şəkil 1

“Dövlət rüsumu haqqında” Qanunun 10-cu maddəsinə əsasən, daşınmaz əmlak, o cümlədən torpaqlar müqavilə üzrə əmlak başqa şəxslərin mülkiyyətinə keçirsə notariat kontorlarına müvafiq məbləğdə dövlət rüsumu ödəməlidir. (Cədvəl 1)

Cədvəl 1

Dövlət rüsumu tutulmalı olan hərəkətlər	Dövlət rüsumunun məbləği
Daşınmaz əmlakın, o cümlədən torpaq sahələri və ya mülkiyyətində daşınmaz əmlak olan müəssisədəki payın özgəninkiləşdirilməsi və yaşayış sahələrinin müvəqqəti istifadəyə verilməsi barədə müqavilələrin təsdiqi üçün:	
1. Müqavilə üzrə əmlak ərin (arvadın), uşaqların, valideynlərin, babanın, nənənin, nəvənin, qardaşın, bacının mülkiyyətinə keçirsə	20 manat

2. Müqavilə üzrə əmlak başqa şəxslərin mülkiyyətinə keçirsə:	
2.1. Bakı şəhərində	200 manat
2.2. digər şəhər və rayonlarda	80 manat
3. Yaşayış evlərinin tikintisi üçün torpaq sahələrinin müddətsiz istifadəyə verilməsi haqqında müqavilələrin təsdiqi üçün:	
3.1. müqavilə üzrə istifadə hüququ ərə (arvada), uşaqlara, valideynlərə, babaya, nənəyə, nəvəyə, qardaşa, bacıya keçirsə	10 manat
3.2. müqavilə üzrə istifadə hüququ digər şəxsə keçirsə	15 manat
4. Vəsiyyətnamələrin təsdiqi üçün	10 manat
5. Notariat qaydasında təsdiq edilmiş sənədlərin təkrarən verilməsi (dublikat) üçün	5 manat

Bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaq sahələrinin hərrac vasitəsi ilə əldə olunması

Torpaq sahələri üzərində mülkiyyət hüququ mülkiyyətçilərin və ya onların vəkil etdiyi orqanların qərarı (şəxslərin razılığı) ilə bilavasitə, torpaq hərracları və müsabiqələri vasitəsilə alınıb satıla bilər.

Bələdiyyənin ərazisində daimi yaşayan və eyni zamanda ən azı beş il müddətində yaşayış yeri üzrə qeydiyyatda olan Azərbaycan Respublikası vətəndaşlarının mülkiyyətinə fərdi yaşayış evinin tikintisi üçün torpağın ayrılması istisna olmaqla, digər hallarda bələdiyyə torpaqları üzərində mülkiyyət və icarə hüquqları yalnız açıq torpaq hərracları və ya müsabiqələri vasitəsilə əldə edilə bilər. Bu müsabiqələr Prezidentin 23 oktyabr 2003-cü il tarixli 972 sayılı fərmanı ilə təsdiq edilmiş "Dövlət və

bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaqların icarəyə verilməsi ilə bağlı torpaq müsabiqələrinin və hərraclarının keçirilmə qaydaları” əsasında keçirilir. Qaydalara əsasən dövlət və bələdiyyə torpaqlarının satılması və icarəyə verilməsi üçün keçiriləcək hərracların və ya müsabiqələrin təşkili Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsi (DTXK) həvalə olunub.

DTXK dövlət və bələdiyyə mülkiyyətinə aid torpaqların hərrac və ya müsabiqəsini keçirməklə yanaşı, onun rayon və şəhər şöbələri hərrac və ya müsabiqə nəticəsində dövlət torpağını icarəyə götürmək istəyən qalib çıxmış hüquqi və fiziki şəxslərlə «**Torpaq icarəsi haqqında**» qanunun 10-cu maddəsinə müvafiq olaraq torpaq icarəsi müqaviləsi bağlanır.

“Torpaq bazarı haqqında” Qanuna əsasən, torpaq hərraclarına və müsabiqələrinə torpaq sahələri Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyi ilə müəyyən olunmuş qaydada satıcılar (mülkiyyətçilər və ya girovsaxlayanlar) tərəfindən çıxarılır.

Torpaq hərraclarının və müsabiqələrinin təşkilatçıları ilə torpaq sahələrinin satıcıları arasında hərrac (müsabiqə) müqavilələri bağlanılır.

Hərrac (müsabiqə) müqavilələrində aşağıdakı şərtlər müəyyən olunur:⁶

- *hərraca (müsabiqəyə) çıxarılan torpaq sahəsinin xarakteristikası və mülkiyyət hüququnu təsdiq edən sənədlərin siyahısı;*
- *hərracın (müsabiqənin) növü, keçirilmə tarixi və vaxtı;*
- *tərəflərin öhdəlikləri və məsuliyyəti;*
- *təşkilatçıların mükafatlandırılması və satıcılarla hesabləşmələrin aparılması qaydaları;*
- *müqavilənin fəaliyyət müddəti və qanunvericiliklə müəyyən olunmuş digər şərtlər.*

⁶“Torpaq bazarı haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanunu, maddə 15.

Hərrac və müsabiqə təşkilatçılarının mükafat həcmi torpaq sahəsinin satış qiymətinin 5 faizindən artıq təşkil edə bilməz. Hərrac və ya müsabiqənin qalibi və satıcı (mülkiyyətçi və ya girovsaxlayan) arasında müvafiq müqavilə bağlanılır.

Dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində saxlanılan torpaqlar müsabiqə və ya hərrac vasitəsilə mülkiyyət və ya icarəyə verildikdə müsabiqə və ya hərracın qalibinə müsabiqə və ya hərrac komissiyası tərəfindən müvafiq şəhadətnamə verilir. Bu şəhadətnamə əsasında hərrac və ya müsabiqədə qalib gəlmiş hüquqi və ya fiziki şəxslə bələdiyyə torpaqlarına münasibətdə müvafiq bələdiyyə, dövlət torpaqlarına münasibətdə isə Azərbaycan Respublikasının Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsinin yerli qurumu arasında 20 gündən gec olmayaraq mülki və torpaq qanunvericiliyinə uyğun olaraq müvafiq müqavilə bağlanır.

Hərracın keçirilməsi. Bələdiyyə torpaqlarından icarə və mülkiyyət hüququ ilə torpaq sahəsinin ayrılması üçün sahibkarlar ərizə ilə müvafiq bələdiyyəyə müraciət edirlər. Hüquqi və fiziki şəxslər müraciətlərində aşağıdakıları göstərməlidirlər:⁷

- *torpaq sahəsinin hansı məqsəd üçün ayrılmasını;*
- *torpaq sahəsinin hansı hüquqda (xüsusi mülkiyyət və ya icarə hüququ ilə) ayrılmasını;*
- *əvvəllər torpaq sahəsi alıb-almadığını;*
- *ailə üzvlərinin adına torpaq sahəsi olub-olmadığını;*
- *ailə üzvlərinin sayını və tərkibini;*
- *torpaq sahəsinin yerini, yaxud həmin yerin ünvanını və ölçüsünü;*
- *torpaq sahəsində tikilməsi, yaxud quraşdırılması nəzərdə tutulan obyektin eskizini;*

⁷Bələdiyyə torpaqlarının ayrılmasına dair sənədlərin hazırlanması və razılaşdırılması qaydaları haqqında Əsasnamə. Maddə 11.

- *daimi yaşayış yerini (fiziki şəxslər) və ya hüquqi ünvanını (hüquqi şəxslər).*

Hüquqi və fiziki şəxslərin müraciətlərinə ərizənin daxil olduğu gündən etibarən 5 gün müddətində baxılır. Bələdiyyə torpaq sahəsinin ayrılmasının mümkünlüyünü dəqiqləşdirmək üçün hüquqi və fiziki şəxslərin iştirakı ilə ayrılması nəzərdə tutulan torpaq sahəsinə yerində baxış keçirir.

Bələdiyyə hüquqi və fiziki şəxsin müraciətində göstərilmiş yerdə torpaq sahəsinin ayrılmasını məqsədəuyğun hesab etdiyi halda 5 gün müddətində müraciətdən çıxarışı torpaq sahəsinin planı və ölçüsünü hazırlamaq üçün müvafiq icra hakimiyyəti orqanına – Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsinin yerli qurumlarına (rayon, şəhər şöbələrinə) göndərir.



Torpaq sahəsinin ayrılması məqsədəuyğun OLDUQDA

Ayrılması nəzərdə tutulan torpaq sahəsinin məqsədli təyinatı həmin ərazinin yerquruluşu-təsərrüfat planına, yaşayış məntəqəsinin baş planına, ərazinin planlaşdırılması və tikintisi layihələrinə uyğun olarsa və həmin yer başqa hüquqi və fiziki şəxsin mülkiyyətinə, istifadəsinə və ya icarəsinə verilməmişdirsə, habelə elektrik, rabitə, nəqliyyat, qaz, su, kanalizasiya və digər kommunikasiya xətlərinin mühafizə zolağında və sürüşmə zonasında yerləşməmişdirsə, bələdiyyə hərərac və ya müsabiqənin keçirilməsi məqsədilə torpaq sahəsi üzərində bələdiyyənin mülkiyyət hüququnun qeydiyyatına alınma proseduruna başlanmasını və ya qanunda nəzərdə tutulmuş hallarda müraciət edən hüquqi və fiziki şəxsə torpaq sahəsinin ayrılmasının məqsədəuyğunluğu barədə qərar qəbul edir.

Bələdiyyə torpaqlarının ayrılmasına dair sənədlərin hazırlanması və razılaşdırılması qaydaları haqqında Əsasnamə

Torpaq sahəsinin ayrılması məqsədəuyğun OLMADIQDA

Ərazidə torpaq sahəsinin ayrılması mümkün olmadığı halda bələdiyyə müraciət edən şəxsə yaşayış məntəqəsinin baş planına, ərazinin planlaşdırılması və tikintisi layihələrinə uyğun olan boş torpaq sahəsi təklif edir və ya torpaq sahəsinin ayrılmasından imtina edilməsi barədə qərar qəbul edir. Bələdiyyə imtinanın səbəblərini göstərməklə müraciət etmiş şəxsə əsaslandırılmış cavab verir. Torpaq sahəsinin verilməsindən imtina edilməsi barədə bələdiyyənin qərarından bələdiyyələrin fəaliyyətinə inzibati nəzarəti həyata keçirən orqana (Ədliyyə Nazirliyinə) və ya məhkəmə qaydasında şikayət verilə bilər.

Bələdiyyə torpaqlarının ayrılmasına dair sənədlərin hazırlanması və razılaşdırılması qaydaları haqqında Əsasnamə

Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsinin yerli qurumları (rayon, şəhər şöbələri) 10 gün müddətində bələdiyyənin iştirakı ilə ayrılması nəzərdə tutulan torpaq sahəsinin yerini, habelə torpaq sahəsinin yerləşdiyi zonanı (torpaq sahəsinin normativ qiymətini müəyyən etmək üçün) dəqiqləşdirir və məqsədli təyinatı yaşayış məntəqəsinin baş planına, ərazinin planlaşdırılması və tikintisi layihələrinə uyğun olduğu halda müvafiq icra hakimiyyəti orqanı yerquruluşu işlərini (planalma) aparır və həmin yerin planı və ölçüsünü hazırlayır.

Yerquruluşu işləri (planalma) və ayrılması nəzərdə tutulan torpaq sahəsinin planı və ölçüsünün hazırlanması bilavasitə ayrılma halları istisna olmaqla bələdiyyənin vəsaiti hesabına aparılır.

Beləliklə torpaq sahəsinin mülkiyyətə verilməsi məqsədilə hərracın (müsabiqənin) keçirilməsi barədə bələdiyyənin qərarı sahənin xüsusiyyətinə və torpağın ayrılma məqsədinə, mövcud texniki normalara, habelə yerquruluşu və şəhərsalma sənədlərinə uyğun olaraq müvafiq icra hakimiyyəti orqanlarının rəyi alındıqdan sonra qəbul edilir.

Torpaq sahələri mülkiyyətə və ya icarəyə müsabiqə yolu ilə verildikdə müvafiq olaraq alqı-satqı və ya icarə obyektinə dair müsabiqə komissiyasının şərtlərinin yerinə yetirilməsini öhdəsinə götürməklə ən yüksək alqı-satqı qiyməti və ya icarə haqqı təklif edən şəxs müsabiqənin qalibi hesab edilir. Təkliflər bərabər olduqda «Torpaq bazarı haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununun 9-cu maddəsinin üçüncü hissəsində göstərilən şəxslərə üstünlük verilir. Həmin şəxslər kateqoriyası aşağıdakılardır:

- bu torpağın əvvəlki istifadəçilərinə və ya icarəçilərinə;
- Azərbaycan Respublikasının ərazi bütövlüyü uğrunda aparılan döyüşlərdə əlil olmuş şəxslərə və həlak olanların ailəsinə;

- yaşına, xəstəliyinə, ştatların ixtisarına, ailə vəziyyətinə görə həqiqi hərbi xidmətdən ehtiyata və ya istefaya buraxılmış, 20 təqvim ili və daha çox xidmət etmiş hərbi qulluqçulara (müddətli həqiqi hərbi xidmət hərbi qulluqçularından başqa);
- sərhədyanı və dağlıq ərazilərdə yaşayan, daimi yaşamaq üçün həmin ərazilərə köçən, təsərrüfatla məşğul olmaq istəyən gənclərə;
- müvafiq ərazidə müvəqqəti məskunlaşmış məcburi köçkünlərə;
- müvafiq bələdiyyənin ərazisində daimi yaşayan və eyni zamanda ən azı beş il müddətində yaşayış yeri üzrə qeydiyyatda olan Azərbaycan Respublikasının vətəndaşlarına.

Bərabər təkliflər verən iddiaçıların üstünlük hüququ olmadıqda müsabiqə komissiyası iddiaçılara və ya ən azı ikisinin üstünlük hüququ olduqda onlara oradaca əlavə təklif hazırlamağı tapşırır. Əlavə təklif verməkdən imtina edən iddiaçı müsabiqəni uduzmuş sayılır. İki və ya daha çox iddiaçı əlavə təklif verərlərsə, müsabiqə komissiyası onları təhlil edir və müsabiqəni bitirir. Əlavə təklif yazılı şəkildə və gizli surətdə hazırlanır.

Qalibin müəyyən edilməsi. Hərraca çıxarılan torpaq sahəsinə dair mülkiyyət və ya icarə hüquqlarına daha çox alqı-satqı qiyməti və ya icarə haqqı verən fiziki və ya hüquqi şəxs hərracın qalibi hesab olunur.

Qalibin müəyyən olunduğu gün hərracın nəticələri hərrac komissiyası üzvlərinin və qalibin imza etdiyi protokolla rəsmiləşdirilir. Protokolda aşağıdakılar göstərilir:⁸

- *torpaq sahəsinin yeri, kadastr məlumatları və torpaq üzərində hüquqları təsdiq edən sənədin nömrəsi;*

⁸Bələdiyyə torpaqlarının ayrılmasına dair sənədlərin hazırlanması və razılaşdırılması qaydaları haqqında Əsasnamə, maddə 15.

- *hərracda qalib gəlmiş ərizəçi haqqında məlumatlar (hüquqi şəxsin rekvizitləri, fiziki şəxsin pasport və ya şəxsiyyət vəsiqəsinin məlumatları);*

- *hərrac predmetinin qiyməti.*

Protokol 2 nüsxədə tərtib olunur. Nüsxənin biri qalibə verilir, digəri isə hərrac təşkilatçısında qalır.

Müsabiqə və ya hərrac nəticəsində müqavilənin bağlanması. Dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində saxlanılan torpaqlar müsabiqə və ya hərrac vasitəsilə mülkiyyət və ya icarəyə verildikdə müsabiqə və ya hərracın qalibinə müsabiqə və ya hərrac komissiyası tərəfindən müvafiq şəhadətnamə verilir. Bu şəhadətnamə əsasında hərrac və ya müsabiqədə qalib gəlmiş hüquqi və ya fiziki şəxsə bələdiyyə torpaqlarına münasibətdə müvafiq bələdiyyə, dövlət torpaqlarına münasibətdə isə Azərbaycan Respublikasının Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsinin yerli qurumu arasında 20 gündən gec olmayaraq mülki və torpaq qanunvericiliyinə uyğun olaraq müvafiq (hərrac və ya müsabiqə) müqavilə bağlanır.

Hərrac (müsabiqə) müqavilələrində aşağıdakı şərtlər müəyyən olunur:⁹

- *hərraca (müsabiqəyə) çıxarılan torpaq sahəsinin xarakteristikası və mülkiyyət hüququnu təsdiq edən sənədlərin siyahısı;*
- *hərracın (müsabiqənin) növü, keçirilmə tarixi və vaxtı;*
- *tərəflərin öhdəlikləri və məsuliyyəti;*
- *təşkilatçıların mükafatlandırılması və satıcılarla hesabləşmələrin aparılması qaydaları;*
- *müqavilənin fəaliyyət müddəti və qanunvericiliklə müəyyən olunmuş digər şərtlər.*

Hərrac və müsabiqə təşkilatçılarının mükafatının həcmi torpaq sahəsinin satış qiymətinin 5 faizindən artıq təşkil edə bilməz.

⁹Torpaq bazarı haqqında Qanun, maddə 15

Torpaq üzərində hüquqların rəsmiləşdirilməsi prosesi

Torpaq üzərində hüquqların əldə olunması ilə bağlı mərhələləri keçdikdən sonra gələcək torpaq mülkiyyətçilərindən əldə edilmiş həmin hüquqlarını dövlət qeydiyyatına alıb, reyestrdən çıxarışla rəsmiləşdirməsi tələb olunur. Çıxarışda daşınmaz əmlakın reyestr nömrəsi göstərilməlidir.

Qanunvericiliyə görə, sahibkarların istifadə etdiyi torpaq sahələri üzərində hüquqların dövlət qeydiyyatı məcburidir. Həmçinin, dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaq sahələrinin alınması ilə yaranan hüquqların, habelə torpaq sahələri və digər daşınmaz əmlaka dair bağlanan əqdlər nəticəsində əldə edilən hüquqların dövlət qeydiyyatına alınması məcburidir.

Torpaq üzərində hüquqlar (müddəti on bir aydan az olan icarə və istifadə hüquqları istisna olmaqla) qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində dövlət qeydiyyatına alınır və həmin reyestrdən çıxarışla rəsmiləşdirilir.

ZƏRURİ QEYD

Torpaq istifadəçiləri və icarəçiləri tərəfindən özgənin mülkiyyətində olan torpağın alınub-satılması, bağışlanması, torpaq sahələrinin özbaşına dəyişdirilməsi barədə bağlanan müqavilələr, habelə torpaq mülkiyyətçilərinin özlərinin qanunda nəzərdə tutulmuş qaydaları pozmaqla bağladıkları müqavilələr etibarsız hesab edilir.

**Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsi,
maddə 109**

“Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında” Qanununun 8-ci maddəsinə görə, ixtisaslaşdırılmış təşkilatlar tərəfindən keçirilən açıq hərracın nəticələrinə dair yekun protokol torpaq üzərində hüquqların əmələ gəlməsinin dövlət qeydiyyatı üçün əsas hesab olunur.

Torpaq sahələri üzərində hüquqların dövlət qeydiyyatı aşağıdakı qaydada aparılır:

- *hüquqların dövlət qeydiyyatı haqqında ərizənin və ərizəyə əlavə olunan sənədlərin, o cümlədən dövlət rüsumunun ödənilməsi haqqında qəbzın qəbul edilməsi;*
- *daxil edilmiş sənədlərdə göstərilən məlumatın dövlət reyestrinə saxlanılan məlumata uyğunluğunun yoxlanılması;*
- *bəyan olunan hüquqlarla qeydiyyata alınmış hüquqlar arasında ziddiyyətlərin, habelə hüquqların dövlət qeydiyyatından imtina edilməsi və ya hüquqların dövlət qeydiyyatının dayandırılması üçün digər əsasların olub-olmamasının müəyyən edilməsi;*
- *Hüquqların dövlət qeydiyyatından imtina edilməsi və ya qeydiyyatın dayandırılması üçün əsas olmadığı halda təsdiqləyici sənədlər üzərində qeydlərin yazılması və dövlət reyestrinə müvafiq məlumatın daxil edilməsi.*

“Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında” Qanununun 9-cu maddəsinə görə, qeydiyyat orqanı ərizənin və ona əlavə edilən sənədlərin təqdim edildiyi gündən **20 gündən gec olmayaraq** torpaq üzərində hüquqları dövlət qeydiyyatına almalıdır. Ancaq istisna hallarda bu müddət uzadıla bilər. Qeydiyyat orqanının sənədlərin həqiqiliyinə ciddi şübhəsi varsa, qeydiyyat **bir ay müddətinə dayandırıla bilər**. Eyni zamanda hüquqların dövlət qeydiyyatına alınmasından imtina da mümkündür. Bu

aşağıdakı hallarda ola bilər:

- dövlət qeydiyyatı barədə müraciət olunan hüquq bu qanuna əsasən dövlət qeydiyyatına alınmalı deyildirsə;
- hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün notariat qaydasında təsdiqlənməsi tələb olunmayan sənədlərin forması və məzmunu qanunvericiliklə müəyyən edilmiş tələblərə uyğun deyildirsə;
- hüquqların dövlət qeydiyyatı barədə ərizəni verməyə ixtiyarı olmayan şəxs müraciət etdikdə;
- torpağa hüququn yaranması barədə icra hakimiyyəti və ya bələdiyyə orqanının aktı qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada etibarsız hesab olunduqda;
- torpaq barəsində təsdiqləyici sənəd vermiş şəxs həmin əmlak üzərində hüquqa dair sərəncam vermək səlahiyyətinə malik olmadıqda

Hüquqların dövlət qeydiyyatından əsaslandırılmış imtina barədə ərizəçiyə 5 gün müddətində bildiriş göndərilir. Hüquqların dövlət qeydiyyatı hüquq əldə edənin, onun tərəfindən vəkil edilmiş şəxsin bilavasitə təqdim edilən və ya notarius vasitəsilə göndərilən ərizəsi əsasında aparılır.

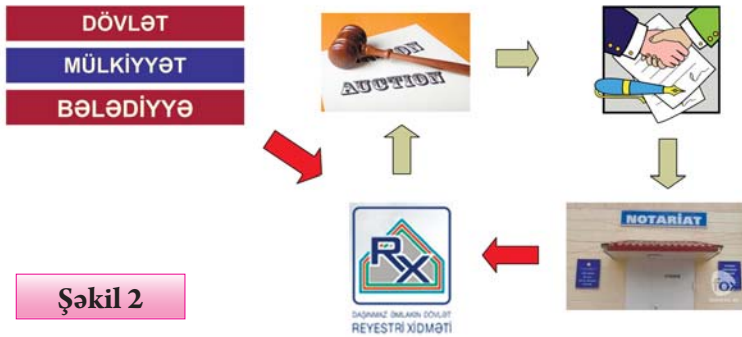
Qeydiyyat üçün ərizə. Ərizədə hüquq əldə edən fiziki şəxsin soyadı, adı, atasının adı, ünvanı, şəxsiyyətini təsdiq edən sənəd, hüquqi şəxsin isə tam adı, ünvanı, qeydiyyatı haqqında şəhadətnamə, icra hakimiyyəti orqanının tam adı və ünvanı, xahişin məzmunu və əlavə olunan sənədlər göstərməlidir.

- Qeydiyyat orqanına verilən ərizəyə aşağıdakılar əlavə olunur:
- hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün “Daşınmaz əmlak üzərində hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün əsaslar” bölməsində nəzərdə tutulmuş əsaslardan biri; (*hərrac*

vasitəsilə əldə edilmiş torpaq sahəsi üzərində mülkiyyət hüququnun dövlət qeydiyyatı üçün hərrac protokolu və ya alqı-satqı müqaviləsi)

- torpaq sahəsinin planı və ölçüsü;
- torpaq sahəsində yerləşən bina, qurğu, tikililərin və digər daşınmaz əmlakının (onların tərkib hissələrinin) texniki pasportu, plan-cizgisi;
- dövlət rüsumunun ödənilməsi barədə qəbz.

Hüquq əldə edənin adından başqa şəxs ərizəni verirsə, müvafiq etibarnamə notariat qaydasında təsdiqlənməlidir. Hüquqi şəxsin ərizəsi və onu təqdim edən nümayəndəsinə verilmiş etibarnamə həmin hüquqi şəxsin möhürü ilə təsdiqlənməlidir. Ərizəni verən şəxslər öz şəxsiyyətini təsdiq edən sənəd təqdim etməlidirlər.



Şəkil 2

“Dövlət rüsumu haqqında” Qanunun 26-cı maddəsinə əsasən, daşınmaz əmlaka, o cümlədən torpaqlara mülkiyyət və digər əşya hüquqlarının dövlət qeydiyyatına alınması ilə bağlı sənədlərin verilməsi, habelə girovun dövlət qeydiyyatına alınması üçün tutulan dövlət rüsumunun dərəcələri aşağıdakı kimidir (**Cədvəl 2**):

Cədvəl 2

Daşınmaz əmlak üzərində mülkiyyət və digər əşya hüquqlarının dövlət qeydiyyatı ilə bağlı dövlət rüsumunun dərəcələri

Dövlət rüsumu tutulmalı olan hərəkətlər	Dövlət rüsumunun məbləği
Daşınmaz əmlak üzərində mülkiyyət hüquqlarının dövlət qeydiyyatına alınması barədə çıxarışın verilməsi;	30 manat
Daşınmaz əmlaka dair texniki sənədlərin (pasport və plan ölçü) verilməsi	50 manat
Vərəsəlik nəticəsində əldə edilmiş hüquqların, bölünmə nəticəsində əvvəlki hüquq sahibində qalan hissə üzərindəki hüquqların, yüklülüyün (girov, ipoteka, icarə, istifadə, lizinq, servitut və s.), icarə və istifadə hüquqlarının yüklülüyünün və özgəninkiləşdirilməsinin dövlət qeydiyyatının aparılması	20 manat
İpotekanın təkrar və əlavə qeydiyyatı, girovun əlavə qeydiyyata alınması, ipoteka predmetinə tutmanın yönəldilməsi barədə bildirişin dövlət qeydiyyatına alınması, daşınmaz əmlakın yüklülükdən (ipoteka, icarə, istifadə, lizinq, servitut və s.) azad edilməsi, daşınmaz əmlak üzərində mülkiyyət hüquqlarının dövlət qeydiyyatına alınması barədə çıxarışın dublikatının verilməsi, daşınmaz əmlaka dair texniki sənədlərin (pasport və plan ölçü) dublikatının verilməsi	10 manat
Torpaq sahələri üzərində mülkiyyət və digər əşya hüquqlarının qeydiyyatı üçün mərzçəkmə işləri ilə bağlı pilonun vurulmasına görə - hər döngə nöqtəsi üçün	20 manat
Daşınmaz əmlak üzərində hüquqların məhdudlaşdırılmasına (yüklülüyünə) dair dövlət reyestrindən arayışın verilməsinə görə	10 manat

Daşınmaz əmlaka, o cümlədən torpağa mülkiyyət və digər əşya hüquqlarının dövlət qeydiyyatına alınması ilə bağlı sənədlərin verilməsi üzrə hərəkətlər aşağıdakı hallarda dövlət rüsumundan azaddırlar:¹⁰

- *vətəndaşlar, müəssisələr və təşkilatlar dövlətə öz əmlakını bağışladıqda;*
- *daşınmaz dövlət əmlakının bələdiyyə mülkiyyətinə keçməsi ilə əlaqədar mülkiyyət şəhadətnaməsinin verilməsi zamanı;*
- *Alınmanın nəticəsi ilə bağlı hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün dövlət rüsumu "Torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınması haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanununa əsasən ödənilən kompensasiyanın məbləğinə daxil edilmədikdə, alınmanın təsirinə məruz qalan şəxsdən.*

Mülkiyyətin dövlət qeydiyyatına alınması zamanı Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidməti dövlət rüsumu ilə yanaşı xidmət haqqı da alır. Azərbaycan Respublikası Tarif Şurasının 2009-cu il 31 iyul tarixli 4 sayılı qərarına əsasən fermer torpaqlarının dövlət reyestrinə alınması üçün Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinin tarifi Cədvəl 3-dəki kimidir:

¹⁰"Dövlət rüsumu haqqında" Qanun, maddə 27

Cədvəl 3

Sıra №-si	Xidmətlərin adı	Tariflər (ƏDV ilə, manatla)
I.	Kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaq sahələrinin inventarlaşdırılması	
1.1	- 1 ha-ya qədər olduqda	18,0
1.2	- 1 ha-dan çox olduqda artıq hər 1 ha sahə üçün əlavə	12,0
6.	Çoxillik əkmələr	
6.1	-1 ha-ya qədər olduqda	30,0
6.2	- sahəsi 1 ha-dan çox olduqda artıq hər 1 ha sahə üçün əlavə	15,0
II.	Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində məlumatların yoxlanılması, müqayisə edilməsi və əmlak barədə məlumatların reyestrə daxil edilməsi	20,0
III.	Daşınmaz əmlak obyektinə barədə daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindən məlumatların verilməsi (daşınmaz əmlak üzərində hüquqların məhdudlaşdırılmasına (yükülüyünə) dair dövlət reyestrindən arayışların verilməsi istisna olmaqla)	10,0
IV.	Hüquq sahibinin müraciəti əsasında daşınmaz əmlakın sxematik bölgüsünün aparılması	20,0

Qeyd 1. Göstərilən xidmətlər sifarişçinin müraciəti əsasında qanunla müəyyən edilmiş icra müddətinin 2/3-i qədər müddətdə yerinə yetirilərsə (daxil olmuş əvvəlki sifarişlərin qanunla müəyyən edilmiş müddətdə icrasını ləngitməmək və ya məhdudlaşdırmamaq şərti ilə), müvafiq xidmətlərin tariflərinə Bakı, Gəncə, Sumqayıt şəhərlərində və Abşeron rayonunda 1,5, digər şəhər və rayonlarda 1,3, 1/3-i qədər müddətdə yerinə yetirilərsə, müvafiq xidmətlərin tariflərinə Bakı, Gəncə, Sumqayıt şəhərlərində və Abşeron rayonunda 2,0, digər şəhər və rayonlarda 1,5 əmsali tətbiq edilir.



Sahibkarların torpağa münasibətdə hüquq və vəzifələri

Əldə edilmiş torpaq sahələrinə münasibətdə qanunvericilikdə sahibkarların hüquq və vəzifələri nəzərdə tutulub.

Torpaq mülkiyyətçilərinin hüquqları aşağıdakılardır:¹¹

- torpaqdan müstəqil təsərrüfatçılıq əsasında istifadə etmək;
- öz torpaq sahəsində olan meşə örtüyündən, geniş yayılmış faydalı qazıntılardan və su ehtiyatlarından təsərrüfat ehtiyacları üçün müvafiq qanunvericiliklə müəyyən olunmuş qaydada istifadə etmək;
- torpağın itirilmiş təbii münbitliyinin bərpası və digər səbəblərlə əlaqədar müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən əkin dövriyyəsinə müvəqqəti çıxarılan (dincə qoyulan) torpaq sahələrinə görə əvəz almaq;
- torpaq sahəsi üzərində torpağın məqsədli təyinatına uyğun olan yaşayış evləri, istehsal, mədəni-məişət təyinatlı və digər tikililər və qurğular inşa etmək;
- torpağın geri alındığı və torpaq sahəsindən könüllü imtina edildiyi hallarda torpağın keyfiyyətinin yaxşılaşdırılmasına çəkilən xərclərin əvəzini, torpağın qanunvericilikdə nəzərdə tutulan qaydada hesablanmış dəyərini və ya onun naturada əvəzini almaq;
- qanunvericilikdə müəyyən edilmiş qaydada yerquruluşu layihələrinə və təbiəti mühafizə tələblərinə uyğun olaraq, torpaq sahələrində meliorasiya işləri aparmaq, gölməçələr və digər sututarlar yaratmaq;

¹¹Torpaq Məcəlləsi, maddə 80

- Qanunvericilikdə müəyyən olunmuş qaydada torpaq sahəsini və ya onun bir hissəsini istifadəyə və ya icarəyə vermək;
- qanunvericilikdə müəyyən olunmuş qaydada torpağı satmaq, bağışlamaq, dəyişmək, girov (ipotekaya) qoymaq, nizamnamə (pay) fonduna, habelə vərəsəliyə və irsən vermək və onunla əlaqədar qanunvericiliklə qadağan edilməmiş digər əqdlər bağlamaq və fəaliyyətlə məşğul olmaq.

Torpaq mülkiyyətçilərinin vəzifələri aşağıdakılardır:¹²

- torpaqdan təyinatı üzrə, səmərəli və müəyyən edilmiş istifadə rejiminə uyğun istifadə etmək, təbiətqoruyucu istehsal texnologiyalarını tətbiq etmək, təsərrüfat fəaliyyətində ərazinin ekoloji vəziyyətinin pisləşməsinə yol verməmək;
- torpaqlarda qanunvericilikdə kompleks mühafizə tədbirlərini həyata keçirmək;
- torpaq sahəsində tikinti və abadlaşdırma işlərini qüvvədə olan planlaşdırma-memarlıq, tikinti, sanitariya-gigiyena, yanğından mühafizə və müəyyən edilmiş digər tələblərə (normalara, qaydalara, normativlərə) uyğun olaraq həyata keçirmək;
- torpaq sahəsi ilə bağlı öhdəliklərə, məhdudiyyətlərə, torpaq üzərində qoyulmuş servitutlara əməl etmək;
- torpaq vergisini və ya icarə haqqını vaxtında ödəmək;
- başqa torpaq mülkiyyətçilərinin, istifadəçilərinin və icarəçilərinin hüquqlarını pozmamaq;

¹²Torpaq Məcəlləsi, maddə 82

- torpaq sahəsində olan mərzləri, təbiət abidələrini, geoloji təzahürləri, geodeziya-istinad məntəqələrini və yerüstü nişanlarını, meteoroloji şəbəkələri və ölçü vasitələrini, habelə meliorasiya və irriqasiya sistemlərini qoruyub saxlamaq;
- torpağın istifadəsi vəziyyətinə dair müəyyən edilmiş məlumatları müvafiq orqanlara vaxtında vermək;
- qanunvericiliklə müəyyən edilmiş digər vəzifələri yerinə yetirmək.



Torpaq qanunvericiliyinin pozulmasına dair məsuliyyət

Bir sıra hallarda torpaq sahibləri tərəfindən qanunvericiliyin pozulması hallarına rast gəlinir. Belə pozuntulara görə təqsiri olan şəxslər məsuliyyət daşıyırlar. Bu hərəkətlər aşağıdakılardır:¹³

- Torpaq istifadəçiləri və icarəçiləri tərəfindən özgənir mülkiyyətində olan torpağın alınib-satılması, bağışlanması, torpaq sahələrinin özbaşına dəyişdirilməsi barədə əqdlərin bağlanması
- torpaq sahələrinin özbaşına tutulması;
- torpaq sahələrində qanunsuz tikinti aparılması;
- torpaqların kateqoriyalarının qanunvericiliyə riayət edilmədən dəyişdirilməsi;
- torpaqların zibilləndirilməsi, istehsalat və məişət tullantıları ilə, kimyəvi və radioaktiv maddələrlə, habelə çirkab suları ilə çirkləndirilməsi, bakterial-parazitik və zərərli karantinorqanizmlərlə yoluxdurulması;
- torpaqları yaxşılaşdırmaq və onları külək, su eroziyasından və torpaqların münbitliyini pisləşdirən digər proseslərdən mühafizə etmək üçün məcburi tədbirlərin görülməməsi;
- torpaqların (o cümlədən meşə torpaqlarının) münbit qatının korlanması;
- torpağın vəziyyətinə zərərli təsir göstərən obyektlərin layihələşdirilməsi, tikilməsi və istismara verilməsi;
- müvəqqəti istifadəyə və icarəyə verilən torpaqların vaxtında qaytarılmaması və ya onları təyinatı üzrə istifadə etmək üçün yararlı hala salmaq barədəki öhdəliklərin yerinə

¹³Torpaq Məcəlləsi, maddə 110

yetirilməməsi, Xəzər dənizinin (gölünün) Azərbaycan Respublikasına mənsub olan bölməsinin sahilboyu 20-50 metrlik zolağının altında olan torpaq sahələrinin qanunsuz hasara alınması yolu ilə və ya digər üsullarla bağlanması və ya dənizin sahilinə gediş-gəlişin məhdudlaşdırılması;

- mülkiyyətdə və istifadədə olan torpaqların hüdudlarının, mərz nişanlarının məhv edilməsi;
- torpaqların dövlət uçotundan, qeydiyyatından gizlədilməsi, kəmiyyət və keyfiyyətinə dair məlumatların təhrif edilməsi;
- torpaq sahələrində meteoroloji şəbəkələrin və ölçü vasitələrinin geodeziya-istinad məntəqələrinin və yerüstü nişanların, habelə meliorasiya və irriqasiya sistemlərinin sıradan çıxarılması.

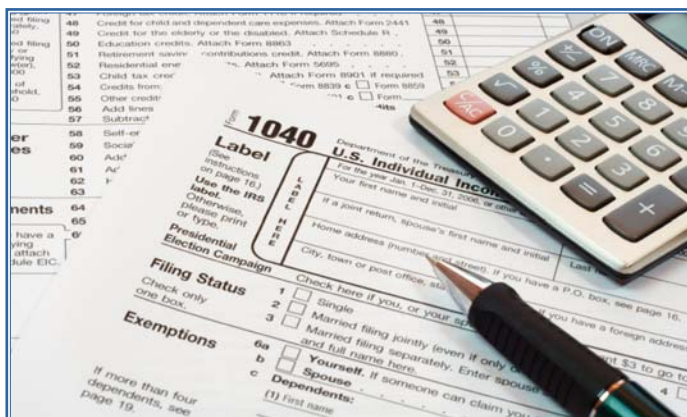
Azərbaycan Respublikasında torpaqların özbaşına tutulması (zəbt edilməsi) qanunla qadağan olunur. Özbaşına tutulmuş (zəbt edilmiş) torpaq sahələri qanunsuz istifadə zamanı çəkilən xərclərin əvəzi ödənilmədən aidiyyəti üzrə geri qaytarılmalıdır. Hüquqi və fiziki şəxslər torpaq qanunvericiliyini pozmaq nəticəsində vurduqları zərəri ödəməyə borcludurlar.

Torpaqların vergi rejimi

Azərbaycan Respublikasının ərazisində mülkiyyətində və ya istifadəsində torpaq sahələri olan fiziki şəxslər və müəssisələr torpaq vergisinin ödəyiciləridir. Torpaq mülkiyyətçiləri və ya istifadəçiləri təsərrüfat fəaliyyətinin nəticələrindən asılı olmayan torpaq vergisinə cəlb olunurlar.

Torpaq sahələri barədə mülkiyyət hüquqlarını təsdiq edən sənədlər alındıqdan sonra fiziki şəxslər bələdiyyələrdə, müəssisələr isə vergi orqanında 1 ay ərzində uçota durmalıdırlar.

Kənd təsərrüfatı torpaqlarının vergi dərəcələri torpaqların təyinatı, coğrafi yerləşməsi və keyfiyyəti nəzərə alınmaqla şərti ballar əsasında torpaq sahəsinin hər bir hektarına görə hesablanır. Bir şərti balın qiyməti 6 qəpikdir. Sənaye, tikinti, nəqliyyat, rabitə, ticarət-məişət xidməti və digər xüsusi təyinatlı yaşayış fondlarının həyətəyını sahələri və vətəndaşların bağ sahələrinin tutduğu torpaqlar üzrə vergi torpaq sahəsinin hər 100 kvadrat metrinə görə hesablanır və 4-cü cədvəldə göstərilən dərəcələr tətbiq olunur:¹⁴



¹⁴Vergi Məcəlləsi, maddə 206

Cədvəl 4

Yaşayış məntəqələri	Sənaye, tikinti, nəqliyyat, rabitə, ticarət-məişət xidməti və digər xüsusi təyinatlı torpaqlar (hər 100 m² görə manatla)	Yaşayış fondlarının, həyatı sahələrinin orpaqları və vətəndaşların bağ sahərinin tutduğu torpaqlar (hər 100 m² görə manatla)
Bakı	10	0,6
Gəncə, Sumqayıt şəhərləri və Abşeron rayonu	8	0,5
Digər şəhərlər (rayon tabeliyində olan şəhərlər istisna olmaqla), rayon mərkəzləri	4	0,3
Rayon tabeliyində olan şəhərlərdə, qəsəbələrdə və kəndlərdə (Bakı və Sumqayıt şəhərlərinin, habelə Abşeron rayonunun qəsəbə və kəndləri istisna olmaqla)	2	0,1

Fiziki şəxslərin torpaq vergisi bələdiyyələr tərəfindən hər il iyul ayının 1-dək hesablanır və ödənilməli olan torpaq vergisinin məbləğini özündə əks etdirən tədiyə bildirişini isə avqust ayının 1-dən gec olmayaraq onlara çatdırılır. Hesablanmış torpaq vergisi bərabər məbləğlərdə 15 avqust və 15 noyabr tarixlərindən gec olmayaraq fiziki şəxslər tərəfindən yerli (bələdiyyə) büdcəyə ödənilir.

Torpaq vergisi torpağın əvvəlki sahibi tərəfindən ödənilmədiyi halda, vergi müəyyən edilmiş ödəmə vaxtına həmin torpağın sahibi tərəfindən ödənilir.

Vergi güzəştləri

Aşağıdakı fiziki şəxslərin mülkiyyətində olan torpaqlara görə ödəməli olduqları torpaq vergisinin məbləği 10 manat azaldılır:¹⁵

- Azərbaycan Respublikasının Milli Qəhrəmanları;
- Sovet İttifaqı və Sosialist Əməyi Qəhrəmanları;
- Şöhrət ordeninin hər üç dərəcəsi ilə təltif edilmiş şəxslər;
- I və II qrup müharibə əlilləri;
- həlak olmuş, yaxud sonradan vəfat etmiş döyüşçülərin dul arvadları (ərləri);
- 1941-1945-ci illərdə arxa cəbhədə fədakar əməyinə görə orden və medallarla təltif edilmiş şəxslər;
- qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada müharibə veteranı adı almış şəxslər;
- Çernobil AES-də qəza, mülki və ya hərbi təyinatlı atom obyektlərində digər radiasiya qəzaları nəticəsində şüa xəstəliyinə tutulmuş və ya bu xəstəlikləri keçirmiş şəxslər.

¹⁵Vergi Məcəlləsi, maddə 207

İqtisadiyyat və Sənaye Nazirliyinin qərarına əsasən yaradılan sənaye, yaxud texnologiyalar parklarının rezidenti olan hüquqi şəxslər və hüquqi şəxs yaratmadan sahibkarlıq fəaliyyətini həyata keçirən fiziki şəxslər qanunvericiliyə uyğun olaraq, sənaye və texnologiyalar parkında qeydiyyatda alındıqları hesabat ilindən başlayaraq, sənaye və texnologiyalar parkında istifadə etdikləri torpaqlara görə 7 il müddətinə torpaq vergisini ödəməkdən azadlırlar. Yaradılan sənaye, yaxud texnologiyalar parklarının idarəedici təşkilatı və ya operatoru sənaye, yaxud texnologiyalar parklarının ərazisində istifadə etdiyi torpaqlara görə torpaq vergisini ödəməkdən azaddır.



Torpağa mülkiyyət hüququna xitam verilməsi

Torpaq sahələri üzərində mülkiyyət hüququnun təmin olunması sahibkar üçün əsas şərtidir. Ancaq sahibkar nəzərə alınmalıdır ki, bu hüquqi təminat qanunvericiliyin müəyyən etdiyi şərtlər daxilində etibarlıdır. Belə ki, sahibkarlar torpağa mülkiyyət hüququndan istifadəni qanunvericilik və müqavilə öhdəliklərinə riayət etməklə həyata keçirməlidir. Bu öhdəliklərə əməl olunmaması torpağa mülkiyyət hüququna xitam verilməsi ilə nəticələnə bilər.

Torpaq Məcəlləsi torpaq sahələri üzərində hüquqi və fiziki şəxslərin hüquqlarına xitam verilməsinin əsaslarını müəyyən edib. Torpaq sahəsi və ya onun bir hissəsi üzərində mülkiyyət, istifadə və ya icarə hüququna aşağıdakı hallarda xitam verilir:¹⁶

- torpaq sahəsindən könüllü imtina edildikdə və ya torpaq mülkiyyətçisi onu özgəninkiləşdirdikdə;
- torpaq sahəsinin istifadəyə və ya icarəyə verildiyi müddət qurtardıqda;
- hüquqi şəxslərin fəaliyyətinə xitam verildikdə;
- torpaqdan məqsədli təyinatına görə istifadə edilmədikdə;
- əmək münasibətləri əsasında müvəqqəti istifadə edilən torpaq sahələri ilə əlaqədar işçilərin fərdi əmək müqavilələrinə xitam verildikdə;
- istifadə və ya icarə müqaviləsi şərtlərinə əməl edilmədikdə;
- torpaq vergisi və icarə haqqı üzürlü səbəb olmadan 1 il ödənilmədikdə;
- kənd təsərrüfatı istehsalı üçün verilmiş torpaq sahəsindən

¹⁶Torpaq Məcəlləsi, maddə 73

dalbadal 2 il ərzində və qeyri-kənd təsərrüfatı ehtiyacları üçün verilmiş torpaq sahəsindən 1 il ərzində üzürlü səbəb olmadan istifadə edilmədikdə;

- istifadə zamanı torpağın keyfiyyətinin pisləşməsinə və eroziyasına, kimyəvi və radioaktiv maddələrlə çirklənməsinə, bataqlaşmasına, təkrar şoranlaşmasına, torpaq sahəsində olan meliorasiya və irriqasiya sistemlərinin istismar qaydalarının pozulmasına, ətraf təbii mühitin çirklənməsinə yol verildikdə;
- dövlət ehtiyacları üçün torpaqların alınması zəruriliyi yarandıqda;
- torpaq sahəsinin mülkiyyətçisinə mənsub olan və həmin sahədə yerləşən tikili və qurğuya mülkiyyət hüququ keçdikdə;
- torpaq mülkiyyətçisi, istifadəçisi (icarəçisi) öldükdə və vəərəsələr olmadıqda;
- torpaq sahəsinin girov qoyulması (ipotekası) zamanı girovla təmin edilmiş öhdəlik icra edilmədikdə.

FAYDALI LİNKLƏR

Dövlət qurumları:

Azərbaycan Respublikası Prezidentinin rəsmi saytı

<http://www.president.az>

Milli Məclis

<http://www.meclis.gov.az>

Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabineti

<http://www.cabmin.gov.az>

Azərbaycan Respublikasının Ali Məhkəməsi

<http://www.supremecourt.gov.az>

Konstitusiya Məhkəməsi

<http://www.constitutional-court-az.org>

İqtisadiyyat və Sənaye Nazirliyi

<http://www.economy.gov.az>

Kənd təsərrüfatı Nazirliyi

<http://www.agro.gov.az>

Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsi

<http://www.dtxk.gov.az>

Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi

<http://www.stateproperty.gov.az>

Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidməti

<http://www.emdk.gov.az/>

Vergilər Nazirliyi

<http://www/taxes.gov.az>

İctimai Təşkilatlar

İnsan Hüquqları üzrə Maarifləndirmə İctimai Birliyi

Sahibkarlar üçün Pulsuz Hüquqi Yardım Xidməti

Əlaqə Vasitəsi: Tel: (+994) 12 555-15-58

Ünvan: Bakı, AZ1110, Ceyhun Hacıbəyli 32, m. 4

E-mail: edu.humanrights@gmail.com

<http://ehr-az.org>

Gəncə Aqrobizness Assosiasiyası

Gəncə, Cavadxan küçəsi, ev 19

AZ 2000, Azərbaycan

Tel: (+99422) 256 94 00

Faks: (+99422) 252 12 61

E-mail: office@gaba.az

Web: www.gaba.az

QANUNVERİCİLİK

Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyası.

Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi.

Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsi.

Azərbaycan Respublikasının Vergi Məcəlləsi.

Torpaq bazarı haqqında Azərbaycan Respublikasının Qanunu.

Torpaq islahatı haqqında Azərbaycan Respublikasının Qanun.

«Bələdiyyə torpaqlarının idarə edilməsi haqqında» Azərbaycan Respublikasının Qanunu .

Torpaq icarəsi haqqında Azərbaycan Respublikasının Qanun.

Bələdiyyə torpaqlarının ayrılmasına dair sənədlərin hazırlanması və razılaşdırılması qaydaları haqqında Əsasnamənin təsdiq edilməsi barədə Azərbaycan Respublikasının Qanunu.

Dövlət Rüşumu haqqında Azərbaycan Respublikasının Qanunu.

Dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaqların mülkiyyət və icarəyə verilməsi ilə bağlı torpaq müsabiqələrinin və hərraclarının keçirilməsi qaydalarının təsdiq edilməsi haqqında AR Prezidentinin fərmanı.

**Torpağa mülkiyyət hüquqlarının əldə olunması:
kiçik sahibkarlar üçün bələdçi**

Kompüter dizaynı: Ariz Allahverdiyev

Format 84x102, 1/32, 1,5 ç.v. Tiraj 300 ədəd.

Kitab "AZSEA" MMC -də çap edilib.

Kitab pulsuz paylanır.