

**Birinci bölmə**  
**ÜMUMİ HİSSƏ**

**I fəsil**  
**Mənzil qanunvericiliyi**

**Maddə 1. Mənzil qanunvericiliyinin əsasları**

1.1. Mənzil qanunvericiliyi dövlət orqanları və bələdiyyələr tərəfindən vətəndaşların mənzil hüququnun həyata keçirilməsinə şərait yaradılmasına, mənzil təhlükəsizliyinə, onun toxunulmazlığına, əsassız olaraq mənzil hüququndan məhrum etmənin yolverilməzliyinə, mənzil qanunvericiliyi ilə tənzimlənən münasibətlərdən irəli gələn hüquqların (bundan sonra - mənzil hüquqları) maneəsiz həyata keçirilməsi zəruriliyinə, habelə bu Məcəllədən, digər qanundan və ya mövcud münasibətlərin məzmunundan başqa hal irəli gəlmirsə, yaşayış sahəsinə sahiblik, ondan istifadə və barəsində sərəncam verilməsi üzrə mənzil qanunvericiliyi ilə tənzimlənən münasibətlərin (bundan sonra – mənzil münasibətləri) iştirakçılarının bərabərliyinin tanınması zəruriliyinə, pozulmuş yaşayış hüquqlarının bərpasının, onların məhkəmə müdafiəsinin təmin edilməsi, yaşayış fondunun saxlanması və yaşayış sahəsindən təyinatı üzrə istifadənin təmin edilməsi zəruriliyinə əsaslanır.

1.2. Azərbaycan Respublikasının mənzil qanunvericiliyi Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasından, Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsindən, bu Məcəllədən, digər normativ hüquqi aktlardan və Azərbaycan Respublikasının tərəfdar çıxdığı beynəlxalq müqavilələrdən ibarətdir.

1.3. Azərbaycan Respublikasının tərəfdar çıxdığı dövlətlərarası müqavilələr bu Məcəllə ilə tənzimlənən mənzil münasibətlərinə (beynəlxalq müqavilədən onun tətbiqi üçün dövlətdaxili normativ hüquqi aktın qəbul edilməsi tələbinin irəli gəldiyi hallar istisna edilməklə) birbaşa tətbiq edilir. Əgər Azərbaycan Respublikasının tərəfdar çıxdığı beynəlxalq müqavilədə müəyyənləşdirilən normalar mənzil qanunvericiliyində nəzərdə tutulan normalardan fərqlənersə, onda beynəlxalq müqavilənin normaları tətbiq edilir.

**Maddə 2. Mənzil hüquqlarının əsasları**

2.1. 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. Mənzil hüquqlarını həyata keçirərkən və mənzil münasibətlərindən irəli gələn vəzifələrini yerinə yetirərkən fiziki və hüquqi şəxslər digərlərinin hüquqlarını, azadlıqlarını və qanuni mənafeələrini pozmamalıdırlar.

2.2. Azərbaycan Respublikasının ərazisində qanuni əsaslarla olan şəxslər mülkiyyətçi, kirayəçi qismində və qanunvericiliklə nəzərdə tutulmuş digər əsaslarla yaşamaq üçün yaşayış sahəsini sərbəst seçmək hüququna malikdirlər.

**Maddə 3. Mənzil hüquqlarının məhdudlaşdırılması**

3.1. Mənzil hüquqları yalnız qanuna əsasən mənəviyyatın, sağlamlığın, digər şəxslərin hüquq və azadlıqlarının müdafiəsi, ölkənin müdafiəsinin və dövlətin təhlükəsizliyinin təmin edilməsi məqsədləri üçün zəruri olan həddə məhdudlaşdırıla bilər.

3.2. Vətəndaşların yaşamaq üçün sərbəst yaşayış sahəsini seçmək hüququnun məhdudlaşdırılmasına yalnız bu Məcəllə, digər qanun əsasında yol verilir.

**Maddə 4. Mənzil hüququnun həyata keçirilməsi üçün şəraitin təmin edilməsi**

4.0. Dövlət orqanları və bələdiyyələr öz səlahiyyətləri daxilində mənzil hüquqlarının həyata keçirilməsi üçün şərait yaradır və bu məqsədlə:

4.0.1. vətəndaşların mənzil ehtiyaclarının təmin edilməsi üçün zəruri şəraitin yaradılması məqsədilə daşınmaz əmlak bazarının inkişafına köməklik göstərir;

4.0.2. müəyyən edilmiş qaydada sosial kirayə müqavilələri əsasında və ya dövlət və ya bələdiyyə mənzil fondu yaşayış sahələrinin kirayə müqavilələri əsasında vətəndaşları yaşayış sahələri ilə təmin edir;

4.0.3. mənzil tikintisini stimullaşdırır;

4.0.4. yaşayış sahəsi əldə edənlərin və qanuni əsaslarla onlardan istifadə edənlərin, kommunal xidmətlərin, habelə mənzil fonduna aid digər xidmətlərin istehlakçılarının hüquqlarının və qanuni mənafeələrinin müdafiəsinin təmin edir;

4.0.5. mənzil qanunvericiliyinin yerinə yetirilməsinə, mənzil fondundan istifadəyə və onun qorunmasına, yaşayış sahələrinin müəyyən edilmiş sanitariya və texniki norma və qaydalara, qanunvericiliyin digər tələblərinə uyğunluğuna nəzarəti təmin edir;

4.0.6. mənzil tikintisi həyata keçirilərkən qanunvericiliklə müəyyənləşdirilmiş tələblərin yerinə yetirilməsinə nəzarəti təmin edir;

4.0.7. əhalinin müxtəlif sosial təbəqələrinin, xüsusilə gənc ailələrin güzəştli ipoteka kreditləri ilə təmin edilməsi üçün tədbirlər görür.

**Maddə 5. Mənzil toxunulmazlığı hüququnun təmin edilməsi**

5.1. Hər kəsin mənzil toxunulmazlığı hüququ vardır. Qanunla müəyyən edilmiş hallar və ya məhkəmə qərarı istisna

olmaqla, mənzildə yaşayanların iradəsi ziddinə heç kəs mənzilə daxil ola bilməz.

5.2. Mənzilə orada yaşayanların razılığı olmadan daxil olmağa qanunla nəzərdə tutulmuş hallarda və qaydada qəza vəziyyəti, təbii fəlakət, kütləvi iğtişaş zamanı və ya fəvqəladə xarakterli digər şəraitdə yalnız vətəndaşların həyatı və (və ya) onların əmlakının xilas edilməsi, onların şəxsi təhlükəsizliyi və ya ictimai təhlükəsizliyin təmin edilməsi, habelə cinayət törədilməsində şübhəli bilinən şəxslərin saxlanması, törədilməsində şübhə olmayan cinayət faktlarının qarşısının alınması və ya törədilmiş cinayətin, yaxud baş vermiş bədbəxt hadisənin şəraitinin müəyyənləşdirilməsi məqsədilə yol verilir.

5.3. Bu Məcəllədə və digər qanunlarda nəzərdə tutulmuş əsaslar və qayda istisna olmaqla, heç kəs yaşayış sahəsindən çıxarıla bilməz və ya heç kimin yaşadığı sahədən istifadə hüququ, o cümlədən kommunal xidmətlərdən istifadə etmək hüququ məhdudlaşdırıla bilməz.

## **Maddə 6. Mənzil münasibətləri**

6.0. Mənzil qanunvericiliyi aşağıdakılarla bağlı münasibətləri tənzimləyir:

6.0.1. dövlət və bələdiyyə mənzil fonduna daxil olan yaşayış sahələrinə sahiblik, istifadə və sərəncam hüquqlarının əmələ gəlməsi, həyata keçirilməsi, dəyişdirilməsi və bu hüquqlara xitam verilməsi;

6.0.2. *xüsusi* mənzil fonduna daxil olan yaşayış sahələrindən istifadə edilməsi; [11](#)

6.0.3. yaşayış binasının tərkib hissəsi mülkiyyətçilərinin ümumi mülkiyyətindən istifadə edilməsi;

6.0.4. sahələrin yaşayış sahələrinə aid edilməsi və onların mənzil fondundan çıxarılması;

6.0.5. mənzil fondunun uçotu;

6.0.6. yaşayış sahələrinin yararlı vəziyyətdə saxlanması və təmiri;

6.0.7. yaşayış sahələrinin yenidən qurulması və yenidən planlaşdırılması;

6.0.8. çoxmənzilli binaların idarə edilməsi;

6.0.9. mənzil-tikinti kooperativlərinin, mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətlərinin yaradılması və fəaliyyəti, onların üzvlərinin hüquq və vəzifələri;

6.0.10. kommunal xidmətlərin göstərilməsi;

6.0.11. yaşayış sahəsinə və kommunal xidmətlərə görə xidmət haqlarının müəyyən edilməsi və ödənilməsi;

6.0.12. yaşayış fondundan istifadə və onun saxlanmasına, yaşayış sahələrinin müəyyən edilmiş sanitariya və texniki norma və qaydalara, qanunvericiliyin digər tələblərinə uyğunluğuna nəzarət edilməsi.

## **Maddə 7. Mənzil münasibətlərinin iştirakçıları**

7.1. 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.

7.2. Bu Məcəllə ilə və digər qanunla başqa hal müəyyən edilməyibsə, bu Məcəllənin müddəaları əcnəbilərin, vətəndaşlığı olmayan şəxslərin, xarici ölkələrin hüquqi şəxslərinin iştirakçısı olduğu mənzil münasibətlərinə də tətbiq edilir.

## **Maddə 8. Mənzil hüquq və vəzifələrinin əmələ gəlməsinin əsasları**

8.0. Mənzil hüquq və vəzifələri bu Məcəllədə, digər qanunvericilik aktlarında nəzərdə tutulmuş əsaslardan, habelə mənzil münasibətləri iştirakçılarının belə aktlarda nəzərdə tutulmasa belə, lakin mənzil qanunvericiliyinin ümumi əsasları və mahiyyətinə görə mənzil hüquq və vəzifələri doğuran hərəkətlərindən əmələ gəlir. Mənzil hüquq və vəzifələrinin əmələ gəlməsi əsasları aşağıdakılardır:

8.0.1. qanunla nəzərdə tutulmuş müqavilə və digər əqdlər, habelə qanunla nəzərdə tutulmasa belə, ona zidd olmayan müqavilə və əqdlər;

8.0.2. mənzil qanunvericiliyi ilə mənzil hüquq və vəzifələrinin əmələ gəlməsi əsası kimi nəzərdə tutulmuş dövlət orqanlarının və bələdiyyələrin aktları;

8.0.3. mənzil hüquq və vəzifələrini müəyyən edən məhkəmə qərarları;

8.0.4. qanunla yol verilən əsaslarla yaşayış sahələrini mülkiyyət hüququ ilə əldə etmə;

8.0.5. mənzil-tikinti kooperativində üzvlük;

8.0.6. mənzil münasibətləri iştirakçılarının hərəkətləri (hərəkətsizlikləri) və qanunun və ya digər normativ hüquqi aktın mənzil münasibətlərinin əmələ gəlməsi ilə bağladığı hadisələrin baş verməsi.

## **Maddə 9. Mənzil hüquqlarının müdafiəsi**

9.1. Mənzil hüquqlarının müdafiəsi qanunvericiliklə nəzərdə tutulmuş qaydada və hallarda məhkəmə qaydasında həyata keçirilir.

9.2. Mənzil hüquqlarının müdafiəsi aşağıdakı üsullarla həyata keçirilir:

9.2.1. mənzil hüququnun tanınması;

9.2.2. mənzil hüququnun pozulmasınadək mövcud olan vəziyyətin bərpası və bu hüququ pozan və ya onun pozulması təhlükəsini yaradan hərəkətlərin qarşısının alınması;

9.2.3. məhkəmə tərəfindən dövlət orqanının və ya bələdiyyənin mənzil hüquqlarını pozan və bu Məcəllə ilə, digər qanunla, habelə bu Məcəlləyə uyğun olaraq qəbul edilmiş və dövlət orqanlarının və ya bələdiyyələrin normativ aktlarından daha üstün hüquqi qüvvəyə malik olan digər normativ hüquqi aktlarla ziddiyyət təşkil edən normativ hüquqi aktların qüvvəsinin tam və qismən dayandırılması;

9.2.4. məhkəmə tərəfindən dövlət orqanının və ya bələdiyyənin mənzil hüquqlarını pozan və bu Məcəllə ilə, digər qanunla, habelə bu Məcəlləyə uyğun olaraq qəbul edilmiş və dövlət orqanlarının və ya bələdiyyələrin normativ aktlarından daha üstün hüquqi qüvvəyə malik olan digər normativ hüquqi aktlarla ziddiyyət təşkil edən normativ hüquqi aktların tətbiq edilməməsi;

9.2.5. mənzil münasibətlərinə xitam verilməsi və ya bu münasibətlərin dəyişməsi;

9.2.6. bu Məcəllədə və digər qanunvericilik aktlarında nəzərdə tutulan başqa üsullarla.

## **Maddə 10. Mənzil münasibətləri sahəsində dövlətin vəzifələri**

10.0. Mənzil münasibətləri sahəsində dövlətin vəzifələrinə aşağıdakılar aiddir:

10.0.1. mənzil fondunun uçot qaydasını müəyyən etmək;

10.0.2. yaşayış sahələrinə, onların yararlı vəziyyətdə saxlanılmasına, çoxmənzilli binalarda ümumi mülkiyyətin qorunması və yararlı vəziyyətdə saxlanılmasına dair tələblər müəyyən etmək;

10.0.3. sosial kirayə müqaviləsi üzrə verilən yaşayış sahələrinə ehtiyacı olan vətəndaşların aztəminatlı hesab edilməsi əsaslarını və qaydasını müəyyən etmək;

10.0.4. bələdiyyə mənzil fonduna məxsus yaşayış sahələrinin sosial kirayə müqaviləsi üzrə aztəminatlı vətəndaşlara verilməsi qaydasını müəyyən etmək;

10.0.5. dövlət mənzil fondunun yaşayış sahələrinin verilməsi məqsədilə digər kateqoriyalardan olan vətəndaşları müəyyən etmək;

10.0.6. kateqoriyaları qanunvericiliklə müəyyən edilmiş və yaşayış sahələrinə ehtiyacı olan vətəndaşlara dövlət mənzil fondunun yaşayış sahələrinin verilməsi qaydasını müəyyən etmək;

10.0.7. dövlət və bələdiyyə mənzil fonduna məxsus xüsusi təyinatlı yaşayış sahələrinin kirayə müqavilələri üzrə yaşayış sahələrinin verilməsi əsaslarını müəyyən etmək;

10.0.8. 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;

*10.0.8-1. çoxmənzilli binanın idarə edilməsi qaydasını müəyyən etmək;* [\[2\]](#)

*10.0.8-2. çoxmənzilli binanın idarə edilməsinə dövlət nəzarətinin həyata keçirilməsi qaydalarını müəyyən etmək;*

10.0.9. mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətlərinin təşkili və fəaliyyət qaydasını müəyyən etmək, mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətlərinin üzvlərinin hüquqi vəziyyətini müəyyən etmək;

10.0.10. yaşayış sahələrinin yenidən qurulması və yenidən planlaşdırılması şərtləri və qaydasını müəyyən etmək və belə yenidən qurulma və yenidən planlaşdırılmanı razılaşdırmaq;

10.0.11. yaşayış sahələrinin yaşayış üçün yararsız hesab edilməsinin əsaslarını və qaydasını müəyyən etmək;

10.0.12. mənzil fondunun yaşayış sahələrini müəyyən edilmiş qaydada yaşamaq üçün yararsız hesab etmək;

10.0.13. yaşayış sahələrindən istifadə qaydalarını müəyyən etmək;

10.0.14. vətəndaşların yaşayış sahələrindən çıxarılmasının əsaslarını, qayda və şərtlərini müəyyən etmək;

10.0.15. yaşayış sahələri barəsində ayrı-ayrı əqdlərin hüquqi tənzimlənməsi;

10.0.16. yaşayış sahəsinə və kommunal xidmətlərə görə ödənişin strukturunu, bu ödənişin hesablanması və ödənilməsi qaydasını müəyyən etmək;

10.0.17. 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;

10.0.18. müəyyən edilmiş qaydada yaşayış sahələrinin qeyri-yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin yaşayış sahələrinə keçirilməsi barədə qərar qəbul etmək;

10.0.19. mənzil münasibətləri sahəsində bələdiyyələrin və yaşayış binasının tərkib hissələri mülkiyyətçilərinin səlahiyyətlərinə aid edilməmiş digər məsələlər.

## **Maddə 11. Mənzil münasibətləri sahəsində bələdiyyələrin səlahiyyətləri**

11.0. Mənzil münasibətləri sahəsində bələdiyyələrin səlahiyyətlərinə aşağıdakılar aiddir:

11.0.1. bələdiyyə mənzil fondunun uçotunu aparmaq;

11.0.2. 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;

11.0.3. sosial kirayə müqavilələri əsasında təqdim edilən yaşayış sahələrinə ehtiyacı olan vətəndaşların uçotunu aparmaq;

11.0.4. bələdiyyənin xüsusi təyinatlı mənzil fondunun yaşayış sahələrinin verilməsi qaydasını müəyyən etmək;

11.0.5. müəyyən edilmiş qaydada aztəminatlı vətəndaşlara sosial kirayə müqavilələri əsasında bələdiyyə mənzil fondunun yaşayış sahələrini vermək;

11.0.6. bələdiyyə mənzil fondunun yaşayış sahələrini müəyyən edilmiş qaydada yaşamaq üçün yararsız hesab etmək;

11.0.7. bələdiyyə mənzil fondundan istifadəyə və onun saxlanmasına, həmin fondun yaşayış sahələrinin müəyyən edilmiş sanitariya və texniki norma və qaydalara, qanunvericiliyin digər tələblərinə uyğunluğuna nəzarəti həyata keçirmək;

11.0.8. mənzil münasibətləri sahəsində bu Məcəllə ilə, digər qanunlarla bələdiyyələrin səlahiyyətlərinə aid edilən digər məsələlər.

## **II fəsil**

### **Mənzil hüququnun obyektləri.**

## Mənzil fondu

### Maddə 12. Mənzil hüququnun obyektləri

- 12.1. Yaşayış sahələri mənzil hüququnun obyektidir.
- 12.2. Yaşayış sahəsi dedikdə - Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinə uyğun olaraq daşınmaz əmlak hesab edilən və vətəndaşların daimi yaşaması üçün yararlı olan (müəyyən edilmiş sanitariya və texniki norma və qaydalara, qanunvericiliyin digər tələblərinə (bundan sonra – tələblərə) cavab verən) ayrıca sahə başa düşülür.
- 12.3. Sahənin yaşayış sahəsi hesab edilməsi qaydası və onun cavab verməli olduğu tələblər bu Məcəlləyə və digər qanunvericilik aktlarına uyğun olaraq müəyyən edilir.
- 12.4. Qanunla müəyyən edilmiş qaydada və əsaslarla yaşayış sahəsi yaşamaq üçün yararsız hesab edilə bilər.
- 12.5. Yaşayış sahəsinin ümumi sahəsi vətəndaşların yaşayış sahəsində yaşaması ilə əlaqədar onların məişət və digər ehtiyaclarının ödənilməsi üçün nəzərdə tutulan yardımçı sahələrin (balkon və ya eyvanlar istisna olmaqla) sahəsi daxil olmaqla həmin yaşayış sahəsinin bütün hissələrinin sahəsinin məcmusundan ibarətdir.

### Maddə 13. Yaşayış sahələrinin növləri

- 13.1. Yaşayış sahələrinə aşağıdakılar aiddir:
  - 13.1.1. yaşayış evi, yaşayış evinin hissəsi;
  - 13.1.2. mənzil, mənzilin hissəsi;
  - 13.1.3. otaq;
  - 13.1.4. *bu Məcəllənin 13.5-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş yerləşmə vasitələri.* <sup>[3]</sup>
- 13.2. Otaqlardan, habelə yaşama ilə əlaqədar məişət və digər ehtiyacların ödənilməsi üçün nəzərdə tutulmuş yardımçı sahələrdən ibarət fərdi müəyyən edilmiş ev yaşayış evi hesab edilir.
- 13.3. Bir və ya bir neçə otaqdan, habelə yaşama ilə əlaqədar məişət və digər ehtiyacların ödənilməsi üçün nəzərdə tutulmuş yardımçı sahələrdən ibarət, çoxmənzilli binanın ümumi istifadədə olan sahələrinə birbaşa daxil olmaq imkanını təmin edən strukturca ayrıca sahəsi mənzil hesab edilir.
- 13.4. Yaşayış evinin və ya mənzilin bilavasitə yaşamaq üçün nəzərdə tutulmuş ayrıca hissəsi otaq hesab edilir.
- 13.5. *Mehmanxanalar, siyahısı müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən müəyyən edilən mehmanxana tipli obyektlər və müvəqqəti yaşayış üçün nəzərdə tutulmuş digər tikinti obyektləri yerləşmə vasitələri hesab edilir.* <sup>[4]</sup>

### Maddə 14. Yaşayış sahəsinin təyinatı və ondan istifadə etmək hüduqları

- 14.1. Yaşayış sahəsinin əsas təyinatı həmin sahədə insanların yaşamasıdır.
- 14.2. Yaşayış sahəsində qanuni əsaslarla yaşayan fiziki şəxslərə həmin yaşayış sahəsindən peşə fəaliyyətini və ya fərdi sahibkarlıq fəaliyyətini həyata keçirmək məqsədilə istifadəsinə yol verilir o şərtlə ki, bu digər şəxslərin hüquqlarını və qanuni mənafelərini, habelə yaşayış sahəsi üçün müəyyən edilmiş tələbləri pozmasın.
- 14.3. Yaşayış sahələrində sənaye istehsalatlarının yerləşdirilməsinə yol verilmir.

### Maddə 15. Yaşayış sahəsindən istifadə

Yaşayış sahəsindən istifadə həmin yaşayış sahəsində yaşayan şəxslərin, qonşuların hüquqlarına və qanuni mənafələrinə, yanğın təhlükəsizliyi tələblərinə, sanitariya-gigiyena, ekoloji tələblərə və qanunvericiliyin digər tələblərinə riayət edilməklə həyata keçirilməlidir.

### Maddə 16. Yaşayış sahələri üzərində hüquqların dövlət qeydiyyatı

Yaşayış sahələri üzərində mülkiyyət və digər əşya hüquqları Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsində və digər qanunvericilik aktlarında nəzərdə tutulmuş hallarda və qaydada dövlət qeydiyyatına alınmalıdır.

### Maddə 17. Mənzil fondu

- 17.1. Mənzil fondu – Azərbaycan Respublikasının ərazisində yerləşən bütün yaşayış sahələrinin məcmusudur.
- 17.2. Mülkiyyət formasına görə mənzil fondu aşağıdakılara bölünür:
  - 17.2.1. *xüsusi* mənzil fondu – fiziki və hüquqi şəxslərin mülkiyyətində olan yaşayış sahələrinin məcmusu;
  - 17.2.2. dövlət mənzil fondu – mülkiyyət hüququ əsasında Azərbaycan Respublikasına məxsus olan yaşayış sahələrinin məcmusu;
  - 17.2.3. bələdiyyə mənzil fondu – bələdiyyələrə mülkiyyət hüququ əsasında məxsus olan yaşayış sahələrinin məcmusu.
- 17.3. İstifadə məqsədlərinə görə dövlət və bələdiyyə mənzil fondu aşağıdakılara bölünür:
  - 17.3.1. sosial təyinatlı mənzil fondu – dövlət və bələdiyyə mənzil fondlarından sosial kirayə müqavilələri əsasında vətəndaşlara verilən yaşayış sahələrinin məcmusu;
  - 17.3.2. xüsusi təyinatlı mənzil fondu – bu Məcəllənin X fəslinin qaydalarına uyğun olaraq verilən ayrı-ayrı kateqoriyalardan olan vətəndaşların yaşaması üçün nəzərdə tutulmuş dövlət və bələdiyyə mənzil fondlarının yaşayış sahələrinin məcmusu.
- 17.4. Mənzil fondu qanunvericilikdə müəyyən edilmiş qaydada dövlət uçotuna alınmalıdır.
- 17.5. Mənzil fondunun dövlət uçotu mənzil fondunun uçotunun digər formaları ilə yanaşı, onun texniki uçotunun aparılmasını, o cümlədən mənzil fondunun inventarlaşdırılmasını və texniki pasportlaşdırılmasını (yaşayış sahələrinin

müəyyən edilmiş tələblərə uyğunluğunun təmin edilməsi ilə əlaqədar yaşayış sahələri barədə texniki və digər məlumatları özündə əks etdirən sənədlərin – yaşayış sahələrinin texniki pasportlarının tərtib edilməsi (rəsmiləşdirilməsi) də daxil olmaqla) nəzərdə tutmalıdır.

### **Maddə 18. Yaşayış fondunun istifadəsi və saxlanılmasına, yaşayış sahələrinin müəyyən edilmiş tələblərə uyğunluğuna dövlət nəzarəti**

Mülkiyyət formasından asılı olmayaraq mənzil fondunun istifadəsi və saxlanılmasına, habelə yaşayış sahələrinin və kommunal xidmətlərin müəyyən edilmiş tələblərə uyğunluğuna dövlət nəzarəti *müvafiq icra hakimiyyəti orqanının müəyyən etdiyi orqan (qurum) tərəfindən* müəyyən olunmuş qaydada həyata keçirilir. <sup>[5]</sup>

### **Maddə 19. Yaşayış sahələrinin sığortası**

Yaşayış sahələrinin itirilməsi (dağılması) və ya zədələnməsi ilə əlaqədar zərərin ödənilməsinə zəmanət vermək məqsədilə yaşayış sahələri qanunvericiliyə uyğun olaraq sığorta oluna bilər.

## **III fəsil**

### **Yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə və qeyri-yaşayış sahəsinin yaşayış sahəsinə keçirilməsi**

### **Maddə 20. Yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə və qeyri-yaşayış sahəsinin yaşayış sahəsinə keçirilməsi şərtləri**

20.1. Yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə və qeyri-yaşayış sahəsinin yaşayış sahəsinə keçirilməsinə bu Məcəllənin və şəhərsalma haqqında qanunvericiliyin tələblərinin nəzərə alınması şərti ilə yol verilir.

20.2. Yaşayış sahəsindən qeyri-yaşayış sahəsinə keçirilən sahəyə gediş-gəliş yaşayış sahələrinə gediş-gəlişi təmin edən sahələrdən istifadə etmədən mümkün olmadıqda və ya belə gediş-gəlişi qurmağa texniki imkan olmadıqda, keçirilən sahə eyni zamanda, mənzilin tərkib hissəsi kimi qaldıqda, yaxud həmin sahənin mülkiyyətçisi və ya başqa şəxs tərəfindən daimi yaşayış yeri kimi istifadə edildikdə, habelə keçirilən sahəyə mülkiyyət hüquqları digər şəxslərin hüquqları ilə yüklü edilmiş olduqda (xeyrinə yüklülük qeydə alınmış şəxslərin yazılı razılığı olduğu hallar istisna olmaqla), yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə keçirilməsinə yol verilmir.

20.3. Çoxmənzilli binalarda mənzillərin qeyri-yaşayış sahələrinə keçirilməsinə o halda yol verilir ki, belə mənzil həmin binanın birinci mərtəbəsində yerləşsin. Digər mərtəbədə yerləşən mənzilin qeyri-yaşayış sahəsinə keçirilməsinə qeyri-yaşayış sahəsinə keçirilən mənzilin bilavasitə altında yerləşən sahələrin yaşayış sahələri olmadığı hallarda yol verilir.

20.4. Qeyri-yaşayış sahəsinin yaşayış sahəsinə keçirilməsinə o halda yol verilmir ki, belə sahə müəyyən edilmiş tələblərə cavab verməsin və ya bu sahənin müəyyən edilmiş tələblərə uyğunluğunu təmin etmək mümkün olmasın, yaxud bu sahəyə mülkiyyət hüquqları digər şəxslərin hüquqları ilə yüklü edildiyi halda xeyrinə yüklülük müəyyən edilmiş şəxslərin razılığı olmasın.

20.5. *Mülkiyyətçi tərəfindən xüsusi mənzil fonduna aid çoxmənzilli binanın yaşayış sahələrinin və yaşayış evlərinin bu Məcəllənin 13.5-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş yerləşmə vasitələri kimi istifadə edilməsi üçün bu Məcəllənin III fəsilinə uyğun olaraq yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə keçirilməsi tələb olunmur.* <sup>[6]</sup>

### **Maddə 21. Yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə və qeyri-yaşayış sahəsinin yaşayış sahəsinə keçirilməsi qaydası**

21.1. Yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə və qeyri-yaşayış sahəsinin yaşayış sahəsinə keçirilməsi müvafiq icra hakimiyyəti orqanının və ya *müvafiq icra hakimiyyəti orqanının müəyyən etdiyi qurumun* (bundan sonra – keçirilməni həyata keçirən orqan) qərarı əsasında həyata keçirilir. <sup>[7]</sup>

21.2. Yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə və qeyri-yaşayış sahəsinin yaşayış sahəsinə keçirilməsi üçün müvafiq sahənin mülkiyyətçisi və ya onun tərəfindən səlahiyyət verilmiş şəxs (bundan sonra bu fəsildə - ərizəçi) keçirilən sahənin yerləşdiyi ərazi üzrə keçirilməni həyata keçirən orqana aşağıdakı sənədləri təqdim edir:

21.2.1. sahənin keçirilməsi haqqında ərizə (ərizədə yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə keçirilməsinin məqsədləri göstərməlidir);

21.2.2. keçirilən sahə üzərinə hüquqları müəyyənləşdirən sənədlər (əslə və ya notariat qaydasında təsdiqlənmiş surəti);

21.2.3. keçirilən sahənin texniki təsviri göstərilməklə planı (keçirilən sahə yaşayış sahəsi olduqda onun texniki pasportu);

21.2.4. keçirilən sahənin yerləşdiyi binanın mərtəbəli planı.

21.3. Sahənin keçirilməsinə həyata keçirən orqan bu Məcəllənin 21.2-ci maddəsində göstəriləndən başqa, digər sənədləri tələb edə bilməz. Sahənin keçirilməsinə həyata keçirən orqan tərəfindən sənədlərin qəbul edilməsi barədə onların siyahısı, qəbul edilmə tarixi göstərilməklə qəbz verilir.

21.4. Sahənin keçirilməsi və ya ondan imtina haqqında qərar sahənin keçirilməsinə həyata keçirən orqan tərəfindən bu Məcəllənin 21.2-ci maddəsinə uyğun olaraq təqdim edilmiş müvafiq ərizənin və digər sənədlərin baxılmasının nəticələri əsasında göstərilən sənədlərin həmin orqana təqdim edildiyi gündən otuz gündən gec olmayaraq qəbul edilməlidir.

21.5. Sahənin keçirilməsinə həyata keçirən orqan bu Məcəllənin 21.4-cü maddəsində göstərilən qərarlardan birini qəbul etdiyi gündən üç iş günündən gec olmayaraq göstərilən qərarlardan birinin qəbul edilməsinə təsdiqləyən sənədi ərizəçiyə təqdim edir və ya ərizədə göstərilən ünvana göndərir. Həmin sənədin forma və məzmunu müvafiq icra

hakimiyyəti orqanı tərəfindən müəyyən edilir. Sahənin keçirilməsini həyata keçirən orqan ərizəçiyə həmin sənədi verməklə və ya göndərməklə yanaşı, qəbul edilmiş qərar barədə barəsində qərar qəbul edilən sahəyə bitişik olan sahələrin mülkiyyətçilərini məlumatlandırır.

21.6. Keçirilən sahənin yaşayış və ya qeyri-yaşayış sahəsi kimi istifadə edilməsini təmin etmək üçün həmin sahədə yenidənqurma və (və ya) yenidən planlaşdırma və ya digər işlərin aparılması zəruri olan hallarda bu Məcəllənin 21.5-ci maddəsində göstərilən sənəddə belə işlərin aparılmasına dair tələblər, aparılması zəruri olan digər işlərin siyahısı göstərilməlidir.

21.7. Əgər keçirilən sahədə yenidənqurma və (və ya) yenidən planlaşdırma və (və ya) digər işlərin görülməsi tələb edilmirsə, bu Məcəllənin 21.5-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş sənəd sahənin keçirilməsini təsdiq edir və həmin sahənin yaşayış və ya qeyri-yaşayış sahəsi kimi istifadə edilməsi üçün əsasdır.

21.8. Sahənin yaşayış və ya qeyri-yaşayış sahəsi kimi istifadə edilməsi üçün yenidənqurma və (və ya) yenidən planlaşdırma və (və ya) digər işlərin görülməsi tələb edilmirsə, bu Məcəllənin 21.5-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş sənəd həmin sənəddə nəzərdə tutulmuş müvafiq yenidənqurma və (və ya) yenidən planlaşdırma və (və ya) siyahısı göstərilən digər işlərin ərizəçi tərəfindən görülməsi üçün əsasdır.

21.9. Bu Məcəllənin 21.8-ci maddəsində göstərilən yenidənqurma və (və ya) yenidən planlaşdırma və (və ya) digər işlərin başa çatması sahənin keçirilməsini həyata keçirən orqan tərəfindən yaradılan qəbul komissiyasının aktı ilə təsdiqlənir. Yenidənqurma və (və ya) yenidən planlaşdırma və (və ya) digər işlərin bitməsinə (sona çatmasına) təsdiqləyən qəbul komissiyasının aktı sahənin keçirilməsini həyata keçirən orqan tərəfindən dövlət kadastr uçotunun aparılması məqsədi ilə daşınmaz əmlakın dövlət reyestrini aparan orqana göndərilməlidir. Qəbul komissiyasının aktı sahənin keçirilməsinin başa çatmasını təsdiqləyir və keçirilmiş sahənin yaşayış və ya qeyri-yaşayış sahəsi kimi istifadə edilməsi üçün əsasdır.

21.10. Keçirilmiş sahə yaşayış və ya qeyri-yaşayış sahəsi kimi istifadə edilərkən yanğın təhlükəsizliyi, sanitariya-gigiyena, ekoloji və qanunvericiliklə nəzərdə tutulmuş digər tələblərə, o cümlədən, çoxmənzilli binalarda qeyri-yaşayış sahələrinin istifadəsinə dair tələblərə riayət olunmalıdır.

## **Maddə 22. Yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə və qeyri-yaşayış sahəsinin yaşayış sahəsinə keçirilməsindən imtina**

22.1. Yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə və qeyri-yaşayış sahəsinin yaşayış sahəsinə keçirilməsindən imtinaya aşağıdakı hallarda yol verilir:

22.1.1. bu Məcəllənin 21.2-ci maddəsi ilə müəyyən edilmiş sənədlər təqdim edilmədikdə;

22.1.2. bu Məcəllənin 20-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş sahənin keçirilməsi şərtlərinə riayət edilmədikdə;

22.1.3. yaşayış sahəsinin yenidən qurulması və (və ya) yenidən planlaşdırılması layihəsi tikinti norma və qaydalarına uyğun olmadıqda.

22.2. Sahənin keçirilməsindən imtina haqqında qərar bu Məcəllənin 22.1-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş pozuntulara mütləq istinad edilməklə və həmin pozuntuların mahiyyətinin nədən ibarət olduğunu göstərməklə əsaslandırılmalıdır.

22.3. Sahənin keçirilməsindən imtina haqqında qərar onun qəbul edildiyi gündən üç iş günü müddətində ərizəçiyə təqdim edilir və ya göndərilir və həmin qərardan ərizəçi tərəfindən məhkəmə qaydasında şikayət verilə bilər.

## **IV fəsil**

### **Yaşayış sahəsinin yenidən qurulması və yenidən planlaşdırılması**

#### **Maddə 23. Yaşayış sahəsinin yenidən qurulmasının və yenidən planlaşdırılmasının növləri**

23.1. Yaşayış sahəsinin yenidən qurulması yaşayış sahəsinin texniki pasportunda dəyişikliklər edilməsini tələb edən yaşayış sahəsində konstruktiv elementlərin (o cümlədən, yaşayış sahəsinin daşıyıcı divar və dirəklər, mərtəbələrarası arakəsmələr, pilləkən meydançaları və pilləkənlərin), çoxmənzilli binada birdən artıq yaşayış və ya qeyri-yaşayış sahəsinə xidmət edən kommunikasiya qurğularının (o cümlədən, lift şaxtası və ya digər şaxtalar, bacalar, sanitariya-texniki və digər avadanlıqların) quraşdırılması, əvəz edilməsi və yerinin dəyişdirilməsindən ibarətdir.

23.2. Yaşayış sahəsinin yenidən planlaşdırılması bu Məcəllənin 23.1-ci maddəsində göstərilənlər istisna olmaqla, yaşayış sahəsinin texniki pasportunda dəyişikliklər edilməsini tələb edən yaşayış sahəsində arakəsmələrin sökülməsi (ləğv edilməsi), yerinin dəyişdirilməsi və ya yenilərinin quraşdırılması, qapı yerlərinin dəyişdirilməsi və yenilərinin quraşdırılması, mənzildəki yardımçı sahələr hesabına otaqların sahəsinin genişləndirilməsi, əlavə mətbəxin və ya sanitariya qovşaqların quraşdırılması və ya onların yerinin dəyişdirilməsi kimi yaşayış sahəsinin konfigurasiyasının dəyişdirilməsindən, habelə istilik sisteminin quraşdırılması və ya yenidən quraşdırılmasından ibarətdir.

#### **Maddə 24. Yaşayış sahəsinin yenidən qurulması və (və ya) yenidən planlaşdırılması**

24.1. Yaşayış sahəsinin yenidən qurulması və (və ya) yenidən planlaşdırılması tikinti norma və qaydalarına riayət etməklə müvafiq icra hakimiyyəti orqanının *və ya müvafiq icra hakimiyyəti orqanının müəyyən etdiyi qurumun* (bundan sonra – razılaşdırmanı həyata keçirən orqan) qərarı əsasında aparılır.

24.2. Yaşayış sahəsinin yenidən qurulması və (və ya) yenidən planlaşdırılması üçün yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisi və ya mülkiyyətçinin səlahiyyətli nümayəndəsi (bundan sonra bu fəsilə - ərizəçi) yenidən qurulması və (və ya) yenidən planlaşdırılması nəzərdə tutulan yaşayış sahəsinin yerləşdiyi yer üzrə razılaşdırmanı həyata keçirən orqana aşağıdakıları təqdim edir:

24.2.1. yaşayış sahəsinin yenidən qurulması və (və ya) yenidən planlaşdırılmasına dair ərizə;

24.2.2. yenidən qurulması və (və ya) yenidən planlaşdırılması nəzərdə tutulan yaşayış sahəsinə dair hüquq

müəyyən edici sənədlər (sənədlərin əsl və ya notariat qaydasında təsdiq olunmuş surətləri);

24.2.3. yenidən qurulması və (və ya) yenidən planlaşdırılması nəzərdə tutulan yaşayış sahəsinin müəyyən edilmiş qaydada tərtib edilərək hazırlanmış yenidən qurulması və (və ya) yenidən planlaşdırılması layihəsi;

24.2.4. yenidən qurulması və (və ya) yenidən planlaşdırılması nəzərdə tutulan yaşayış sahəsinin texniki pasportu;

24.2.5. sosial kirayə müqaviləsi əsasında verilən yaşayış sahələrinin yenidən qurulması və (və ya) yenidən planlaşdırılması nəzərdə tutulan yaşayış sahəsindən istifadə edən kirayəçinin bütün ailə üzvlərinin (o cümlədən müvəqqəti başqa yerə getmiş ailə üzvlərinin) yazılı razılığı (ərizəçi qismində bu Məcəllənin 24.2-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş sənədlərin təqdim edilməsinə kirayə verən tərəfindən səlahiyyət verilmiş yenidən qurulması və (və ya) yenidən planlaşdırılması nəzərdə tutulan yaşayış sahəsinin kirayəçisi çıxış etdikdə);

24.2.6. yenidən qurulması və (və ya) yenidən planlaşdırılması nəzərdə tutulan yaşayış sahəsi və ya onun yerləşdiyi bina (ev) memarlıq, tarix və mədəniyyət abidəsi olduqda, həmin yaşayış sahəsinin yenidən qurulmasının və (və ya) yenidən planlaşdırılmasının aparılmasının mümkünlüyü barədə müvafiq icra hakimiyyəti orqanının *müəyyən etdiyi orqanın (qurumun) rəyi*.<sup>[8]</sup>

24.3. Razılaşdırmanı həyata keçirən orqan bu Məcəllənin 24.2-ci maddəsi ilə müəyyən edilən sənədlərdən başqa digər sənədlərin təqdim edilməsinə tələb edə bilməz. Ərizəçiyə sənədlərin siyahısı və razılaşdırmanı həyata keçirən orqan tərəfindən qəbul etmə tarixi göstərilməklə qəbz verilir.

24.4. Razılaşdırma və ya razılaşdırmadan imtina haqqında qərar razılaşdırmanı həyata keçirən orqan tərəfindən bu Məcəllənin 24.2-ci maddəsinə uyğun olaraq təqdim edilmiş müvafiq ərizənin və digər sənədlərin baxılmasının nəticələri əsasında göstərilən sənədlərin həmin orqana təqdim edildiyi gündən otuz gündən gec olmayaraq qəbul edilməlidir.

24.5. Razılaşdırmanı həyata keçirən orqan razılaşdırma barədə qərar qəbul etdiyi gündən üç iş günündən gec olmayaraq belə qərarın qəbul edilməsinə təsdiqləyən sənədi ərizəçiyə təqdim edir və ya ərizədə göstərilən ünvana göndərir. Həmin sənədin forma və məzmunu müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən müəyyən edilir.

24.6. Bu Məcəllənin 24.5-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş sənəd yaşayış sahəsinin yenidən qurulmasının və (və ya) yenidən planlaşdırılmasının aparılması üçün əsasdır.

## **Maddə 25. Yaşayış sahəsinin yenidən qurulması və (və ya) yenidən planlaşdırılmasını razılaşdırmaqdan imtina**

25.1. Yaşayış sahəsinin yenidən qurulması və (və ya) yenidən planlaşdırılmasını razılaşdırmaqdan imtinaya aşağıdakı hallarda yol verilir:

25.1.1. bu Məcəllənin 24.2-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş sənədlər təqdim edilmədikdə;

25.1.2. sənədlər müvafiq orqana deyil, digər orqana təqdim edildikdə;

25.1.3. yaşayış sahəsinin yenidən qurulması və (və ya) yenidən planlaşdırılması layihəsi yaşayış sahəsindən təyinatı üzrə istifadəni təhlükəli və ya qeyri-mümkün edən dərəcədə yaşayış sahələri üçün qanunvericiliklə müəyyən olunmuş sanitariya və texniki norma və qaydalara uyğun olmadıqda;

25.1.4. yaşayış sahəsinin yenidən qurulması və (və ya) yenidən planlaşdırılması layihəsi qonşuların və ya digər üçüncü şəxslərin hüquqlarını və qanuni mənafələrini pozduqda (həmin qonşu və ya üçüncü şəxslərin belə yenidən qurulma və (və ya) yenidən planlaşdırılmaya yazılı razılıq verdiyi hallar istisna olmaqla);

25.1.5. yaşayış sahəsinin yenidən qurulması və (və ya) yenidən planlaşdırılması layihəsi qonşuların və ya digər üçüncü şəxslərin həyat və sağlamlığına təhlükə yaradırsa;

25.1.6. yaşayış sahəsinin yenidən qurulması və (və ya) yenidən planlaşdırılması layihəsi binanın xarici görünüşündə dəyişiklik edilməsinə nəzərdə tutduqda belə dəyişikliyin binanın xarici görünüşü, arxitektura və təhlükəsizlik sahəsində qanunvericiliklə müəyyən olunmuş tələblərə cavab vermədiyi hallarda.

25.2. Yaşayış sahəsinin yenidən qurulması və (və ya) yenidən planlaşdırılmasını razılaşdırmaqdan imtina haqqında qərar bu Məcəllənin 25.1-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş pozuntulara mütləq istinad etməklə və həmin pozuntuların mahiyyətinin nədən ibarət olduğunu göstərməklə əsaslandırılmalıdır.

25.3. Yaşayış sahəsinin yenidən qurulması və (və ya) yenidən planlaşdırılmasını razılaşdırmaqdan imtina haqqında qərar onun qəbul edildiyi gündən üç iş günü müddətində ərizəçiyə təqdim edilir və ya göndərilir və həmin qərardan ərizəçi tərəfindən məhkəmə qaydasında şikayət verilə bilər.

## **Maddə 26. Yaşayış sahəsinin yenidən qurulması və (və ya) yenidən planlaşdırılmasının başa çatması**

26.1. Yaşayış sahəsinin yenidən qurulması və (və ya) yenidən planlaşdırılmasının başa çatması razılaşdırmanı həyata keçirən orqanın yaratdığı qəbul komissiyasının aktı ilə təsdiqlənir.

26.2. Qəbul komissiyasının aktı razılaşdırmanı həyata keçirən orqan tərəfindən dövlət kadastr uçotunun aparılması məqsədi ilə daşınmaz əmlakın dövlət reyestrini apan orqana göndərilməlidir.

## **Maddə 27. Yaşayış sahəsinin özbaşına yenidən qurulması və (və ya) yenidən planlaşdırılmasının nəticələri**

27.1. Bu Məcəllənin 24.1-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş əsas olmadan və ya bu Məcəllənin 24.2.3-cü maddəsinə uyğun olaraq təqdim edilmiş yaşayış sahəsinin yenidən qurulması və (və ya) yenidən planlaşdırılması layihəsinin pozulması ilə aparılan yaşayış sahəsinin yenidən qurulması və (və ya) yenidən planlaşdırılması özbaşına aparılmış hesab edilir.

27.2. Razılaşdırmanı həyata keçirən orqanın yaratdığı qəbul komissiyası özbaşına yenidən qurulma və (və ya) yenidən planlaşdırılma aparılmış yaşayış sahəsinə tədqiq etdikdən sonra razılaşdırmanı həyata keçirən orqan aşağıdakıları həyata keçirir:

27.2.1. bu Məcəllənin 25.1.3-25.1.6-cı maddələrində nəzərdə tutulan halları aşkar etmədikdə bu Məcəllənin 26-cı maddəsində göstərilənləri yerinə yetirməklə aparılmış yenidən qurulma və (və ya) yenidən planlaşdırılmanı rəsmiləşdirir və ya;

27.2.2. bu Məcəllənin 25.1.3-25.1.6-cı maddələrində nəzərdə tutulan halları aşkar edildikdə yaşayış sahəsinin özbaşına yenidən qurulması və (və ya) yenidən planlaşdırılmasını aparmış mülkiyyətçisi və ya sosial kirayə müqaviləsi əsasında yaşayış sahəsinin kirayəçisi tərəfindən həmin yaşayış sahəsinin əvvəlki vəziyyətinin bərpa edilməsini tələb edərək bunun üçün əsaslandırılmış müddət və qayda müəyyən edir.

27.3. Bu Məcəllənin 27.2.2-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş tələb vaxtında yerinə yetirilmədikdə razılaşdırmanı həyata keçirən orqan həmin tələbin yerinə yetirilməsi iddiası ilə məhkəməyə müraciət etməlidir.

27.4. Razılaşdırmanı həyata keçirən orqanın bu Məcəllənin 27.2.2-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş tələbi ilə razılaşmayan yenidən qurulmanı və (və ya) yenidən planlaşdırılmanı həyata keçirən şəxs həmin tələbdən məhkəmə qaydasında şikayət verə bilər.

27.5. Yaşayış sahəsinin özbaşına yenidən qurulması və (və ya) yenidən planlaşdırılmasını aparmış şəxs, əgər bu vətəndaşların hüquqlarını və qanuni mənafələrini pozursa və ya onların həyat və ya sağlamlığına təhlükə yaradırsa, qanunvericiliklə nəzərdə tutulmuş qaydada məsuliyyət daşıyır.

## **Maddə 28. Qəza vəziyyətində olan mənzillərin (yaşayış binalarının) yenidən qurulması və (və ya) yenidən planlaşdırılması**

28.1. Mülkiyyətçi ona məxsus mənzilin (yaşayış binasının) qəza vəziyyətinə düşməməsi üçün onu vaxtılı-vaxtında əsaslı təmir etmək, mənzil (yaşayış binası) təbii fəlakət və ya mülkiyyətçidən asılı olmayan digər səbəblərdən qəza vəziyyətinə düşdükdə isə onu mümkün olan ən qısa müddət ərzində təmir və bərpa etmək vəzifəsini daşıyır.

28.2. Qəza vəziyyətinə düşmüş mənzilin (yaşayış binasının) yenidən qurulması və (və ya) yenidən planlaşdırılmasına razılıq alınması üçün bu Məcəllənin 24.2.1-ci maddəsinə müvafiq olaraq verilmiş ərizədə mənzilin (yaşayış binasının) qəza vəziyyətində olması göstərilməli, razılaşdırmanı həyata keçirən orqan isə bu müraciətə ən qısa müddətlərdə, lakin 10 gündən gec olmayaraq baxmalıdır.

28.3. Mənzilin (yaşayış binasının) mülkiyyətçisi bu Məcəllənin 28.1-ci maddəsində göstərilən vəzifəsini yerinə yetirmədikdə kirayəçilərin, qonşuların və ya digər maraqlı şəxslərin, həmçinin müvafiq icra hakimiyyəti orqanının müəyyən etdiyi orqanın (*qurumun*) iddiası əsasında mənzilin (yaşayış binasının) qəza vəziyyətində olması barəsində məhkəmə tərəfindən qərar qəbul edilə bilər. Həmin qərar qəza vəziyyətində olan mənzilin (yaşayış binasının) təmiri üçün ağılabatan müddət müəyyən olunmalıdır. Bu təmir qəza vəziyyətində olan mənzilin (yaşayış binasının) mülkiyyətçisi tərəfindən və onun hesabına həyata keçirilir.

28.4. Qəza vəziyyətində olan mənzilin (yaşayış binasının) mülkiyyətçiləri bu Məcəllənin 28.3-cü maddəsində nəzərdə tutulan məhkəmə qərarını müəyyən edilmiş müddətdə icra etmədikdə və ya ümumiyyətlə dərhal tələb olunan təmirdən imtina etdikdə, qəza vəziyyətində olan mənzil (yaşayış binası) məhkəmənin qərarı ilə açıq hərracda tələb olunan təmiri həyata keçirməyə razılıq verən şəxsə satılmalıdır. Həmin qərar qəza vəziyyətində olan mənzilin (yaşayış binasının) mülkiyyətçisi tərəfindən və onun hesabına həyata keçirilir.

28.4-1. Bu Məcəllənin 28.4-cü maddəsinə əsasən açıq hərraca çıxarılan qəza vəziyyətində olan mənzillərin (yaşayış binalarının) qiymətləndirilməsi məqsədi ilə müstəqil qiymətləndirici cəlb olunur. Mənzilin (yaşayış binasının) qiyməti son üç ay ərzində alınan mənzilə uyğun mənzilin (yaşayış binasının) notariat qaydada təsdiq edilmiş alqı-satqı müqavilələrində göstərilmiş 3 ən yüksək qiymətin orta göstəricisi əsasında müəyyən edilir. Mənzilin (yaşayış binasının) qiymətinin onun bazar qiyməti əsasında müəyyən edilməsi üçün alınan mənzili (yaşayış binasını) 100 metrədək əhatə edən ərazi üzrə, həmin ərazidə mənzillə (yaşayış binası ilə) bağlı bazar mövcud olmadıqda alınan mənzili (yaşayış binasını) 250 metrədək əhatə edən ərazi üzrə, həmin ərazidə mənzillə (yaşayış binası ilə) bağlı bazar mövcud olmadıqda alınan mənzili (yaşayış binasını) 500 metrədək əhatə edən ərazi üzrə mövcud olan, alınacaq mənzilə (yaşayış binasına) uyğun mənzilin (yaşayış binasının) bazar qiyməti əsas götürülür.<sup>[9]</sup>

28.4-2. Bu Məcəllənin 28.4-cü maddəsinə əsasən qəza vəziyyətində olan mənzilin (yaşayış binasının) satışı ilə bağlı keçirilən açıq hərracın təşkilatçısı aşağıdakı hallardan biri baş verdikdə hərracın baş tutmadığı barədə hərracın keçirilməsinə dair elanın verildiyi kütləvi informasiya vasitəsində məlumat dərc etdirir:

28.4-2.1. hərraca iki nəfərdən az alıcı gəldikdə;

28.4-2.2. hərracın iştirakçısı olmadıqda;

28.4-2.3. hərracı udmuş iştirakçı hərracın nəticələri barədə protokol imzalamaqdan imtina etdikdə;

28.4-2.4. hərracı udmuş iştirakçı "İpoteka haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanunu ilə hərracı udmuş şəxs tərəfindən hərracın alışı qiymətinin ödənilməsi üçün müəyyən olunmuş müddətdə alışı qiymətini tam məbləğdə ödəmədikdə, bu şərtlə ki, mənzilin (yaşayış binasının) mülkiyyətçisinin razılığı ilə həmin müddət uzadılmasın.

28.4-3. Təkrar hərrac birinci hərracın keçirildiyi gündən 45 təqvim günündən gec olmayaraq keçirilir.

28.4-4. Təkrar hərracda qəza vəziyyətində olan mənzil (yaşayış binası) bu Məcəllənin 28.4-cü maddəsində müəyyən edilmiş qiymətlə, təkrar hərrac bu Məcəllənin 28.4-2.2-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş səbəbə görə keçirildiyi halda isə, həmin qiymətdən 15 faiz aşağı qiymətlə hərraca çıxarılır. Təkrar hərracda bir iştirakçı olduqda hərrac baş tutmuş hesab olunur və bu halda həmin şəxs hərracın qalibi olur.

28.4-5. Bu Məcəllənin 28.4-2.2 - 28.4-2.4-cü maddələrində nəzərdə tutulmuş səbəblərə görə təkrar hərrac baş tutmamış elan edildikdə, müvafiq icra hakimiyyəti orqanının qərarı əsasında müvafiq icra hakimiyyəti orqanının müəyyən etdiyi orqan (*qurum*) tərəfindən 60 gündən gec olmayan müddətdə qəza vəziyyətində olan mənzil (yaşayış binası) təkrar hərracdakı ilkin satış qiymətindən 25 faiz az olmayan qiymətlə alınır.<sup>[10]</sup>

28.4-6. Bu Məcəllənin 28-ci maddəsində nəzərdə tutulan hərracın keçirilməsi qaydaları qanunvericiliklə müəyyənləşdirilir.

28.5. Mənzil (yaşayış binası) təbii fəlakət nəticəsində qəzalılıq vəziyyətə düşdükdə, onun təmiri (bərpa) müvafiq icra



hakimiyyəti orqanının qərarı ilə müəyyən edilmiş qaydada hesablanan və ayrılan kompensasiya hesabına həyata keçirilə bilər.

28.6. Qəza vəziyyətində olan və bərpasının mümkün olmaması məhkəmə tərəfindən təsdiqlənmiş, lakin mülkiyyətçisi sökülməsindən və yenidən tikilməsindən imtina etmiş və ya onun tərəfindən məhkəmənin müəyyən etdiyi müddətdə sökülməsi həyata keçirilməmiş mənzil (yaşayış binası) bu Məcəllənin 28.4-cü maddəsinə əsasən açıq hərracda üç ay ərzində satılmadıqda həmin bina dövlət tərəfindən alınmalıdır. <sup>[12]</sup>

28.7. Qəza vəziyyətində olan mənzildən (yaşayış binasından) köçürülən şəxslər barəsində bu Məcəllənin müvafiq hallara uyğun olaraq 31-ci və ya 85-ci maddəsinin müddəaları tətbiq edilir. <sup>[13]</sup>

## **İkinci bölmə** **MƏNZİL SAHƏLƏRİNƏ MÜLKİYYƏT VƏ DİGƏR ƏŞYA HÜQUQLARI**

### **V fəsil**

#### **Yaşayış sahəsi mülkiyyətçisinin və ona məxsus olan sahədə yaşayan digər vətəndaşların hüquq və vəzifələri**

##### **Maddə 29. Yaşayış sahəsi mülkiyyətçisinin hüquq və vəzifələri**

29.1. Yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisi ona mülkiyyət hüququ əsasında məxsus olan yaşayış sahəsi barəsində onun təyinatına uyğun olaraq və bu Məcəllə, həmçinin digər qanunlarla müəyyən edilmiş hədudlarda sahiblik, istifadə və sərəncam vermək hüquqlarını həyata keçirir.

29.2. Yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisi mülki qanunvericiliklə, bu Məcəllə ilə müəyyən edilmiş tələblər nəzərə alınmaqla ona mülkiyyət hüququ əsasında məxsus olan yaşayış sahəsini kirayə müqaviləsi, əvəzsiz istifadə və ya digər qanuni əsaslarla fiziki və ya hüquqi şəxslərin istifadəsinə vermək hüququna malikdir.

29.3. Qanunla və ya müqavilə ilə başqa hal nəzərdə tutulmayıbsa, yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisi yaşayış sahəsinin və əgər həmin sahə mənzildirsə, müvafiq yaşayış binasının tərkib hissəsinin mülkiyyətçilərinin ümumi əmlakının saxlanması yükünü daşıyır, kommunal mənzildə otaq mülkiyyətçisi isə əlavə olaraq həmin mənzilin otaq mülkiyyətçilərinin ümumi əmlakının saxlanması yükünü daşıyır.

29.4. Yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisi onu yararlı vəziyyətdə saxlamağa, qonşuların hüquqlarına və qanuni mənafeələrinə, yaşayış sahəsindən istifadə qaydalarına, habelə çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi əmlakının saxlanması qaydalarına riayət etməyə borcludur.

##### **Maddə 30. Mülkiyyətçiyə məxsus yaşayış sahəsində onunla birlikdə yaşayan şəxslərin hüquq və vəzifələri**

30.1. Yaşayış sahəsi mülkiyyətçisinin ailə üzvlərinə həmin mülkiyyətçi ilə ona məxsus olan yaşayış sahəsində birlikdə yaşayan mülkiyyətçinin arvadı (əri), habelə onun uşaqları və valideynləri aid edilir. Digər qohumlar, mülkiyyətçinin himayəsində olan əmək qabiliyyəti olmayanlar mülkiyyətçi tərəfindən ailə üzvləri kimi yaşayış sahəsinə köçürüldükdə, onun ailə üzvləri hesab edilə bilərlər.

30.2. Əgər yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisi ilə ailə üzvləri arasında başqa razılaşma yoxdursa, mülkiyyətçinin ailə üzvləri həmin yaşayış sahəsindən onunla bərabər istifadə etmək hüququna malikdirlər. Yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisinin onunla birgə yaşayan ailə üzvləri həmin yaşayış sahəsindən təyinatı üzrə istifadə etməyə və onun saxlanmasını təmin etməyə borcludurlar.

30.3. Əgər yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisi ilə ailə üzvləri arasında başqa razılaşma yoxdursa, mülkiyyətçinin mülki hüquqi fəaliyyət qabiliyyətli ailə üzvləri həmin yaşayış sahəsinin istifadəsindən irəli gələn öhdəliklər üzrə mülkiyyətçi ilə birgə məsuliyyət daşıyırlar.

30.4. Əgər yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisi ilə keçmiş ailə üzvü arasında başqa razılaşma yoxdursa, yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisi ilə ailə münasibətlərinə xitam verildikdə, keçmiş ailə üzvünün həmin yaşayış sahəsindən istifadə hüququ saxlanmır. Yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisinin keçmiş ailə üzvünün yaşayış sahəsini əldə etməyə və ya yaşayış sahəsindən istifadə hüquqlarını həyata keçirməyə əsasları olmadıqda, yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisinin keçmiş ailə üzvünün maddi vəziyyəti və diqqətə layiq digər hallar özünü yaşayış sahəsi ilə təmin etməyə imkan vermədikdə, keçmiş ailə üzvünün göstərilən mülkiyyətçiyə məxsus olan yaşayış sahəsindən müəyyən müddətə istifadə hüququ məhkəmənin qərarı əsasında saxlanıla bilər.

30.5. Əgər yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisi ilə keçmiş ailə üzvü arasında başqa razılaşma yoxdursa, məhkəmənin bu Məcəllənin 30.4-cü maddəsinin müddəaları nəzərə alınmaqla qəbul edilmiş qərarı ilə müəyyənləşdirilən yaşayış sahəsindən istifadə müddəti başa çatdıqda, keçmiş ailə üzvünün yaşayış sahəsindən istifadə hüququna xitam verilir. Göstərilən müddət başa çatandanak keçmiş ailə üzvünün yaşayış sahəsindən istifadə hüququna mülkiyyətçinin yaşayış sahəsinə mülkiyyət hüququna xitam verilməsi ilə eyni vaxtda, yaxud məhkəmənin qərarı ilə belə hüququn saxlanmasına əsas olmuş hallar aradan qalxdıqda xitam verilir.

30.6. Məhkəmənin bu Məcəllənin 30.4-cü maddəsinin müddəaları nəzərə alınmaqla qəbul edilmiş qərarı əsasında yaşayış sahəsindən istifadə edən keçmiş ailə üzvü bu Məcəllənin 30.2-30.4-cü maddələrində nəzərdə tutulmuş vəzifə və məsuliyyəti daşıyır.

30.7. Mülkiyyətçi ilə razılaşma əsasında yaşayış sahəsindən istifadə edən vətəndaş belə razılaşmanın şərtlərinə müvafiq olaraq hüquqlara malikdir və müvafiq olaraq vəzifə və məsuliyyət daşıyır.

##### **Maddə 31. Yaşayış sahəsinin və (və ya) onun altındakı torpaq sahəsinin dövlət tərəfindən alınması** <sup>[14]</sup>

Yaşayış sahəsinin və (və ya) onun altındakı torpaq sahəsinin dövlət ehtiyacları üçün alınması, bununla bağlı kompensasiyanın məbləğinin hesablanması və ödənilməsi qaydaları, habelə bu sahədə tərəflər arasında yaranan digər

münasibətlər “Torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınması haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu ilə tənzimlənir.

### **Maddə 32. Vəsiyyət tapşırığı əsasında yaşayış sahəsindən istifadə**

32.1. Vəsiyyət tapşırığı əsasında yaşayış sahəsindən istifadə hüququ olan şəxs müvafiq vəsiyyətnamədə göstərilən müddətə həmin yaşayış sahəsindən onun mülkiyyətçisi ilə bərabər istifadə edir. Vəsiyyət tapşırığında müəyyən edilən müddət bitdikdən sonra həmin vətəndaşın yaşayış sahəsindən istifadə hüququna xitam verilir bu şərtlə ki, həmin vətəndaşın bu yaşayış sahəsindən istifadə hüququ üçün digər qanuni əsaslar olmasın.

32.2. Vəsiyyət tapşırığı əsasında yaşayış sahəsində yaşayan mülki hüquqi fəaliyyət qabiliyyətli vətəndaşlar həmin yaşayış sahəsinin istifadəsindən irəli gələn öhdəliklər üzrə həmin yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisi ilə birgə məsuliyyət daşıyır bu şərtlə ki, göstərilən mülkiyyətçi ilə vətəndaşlar arasında başqa razılaşma olmasın.

32.3. Vəsiyyət tapşırığı əsasında yaşayış sahəsində yaşayan vətəndaş vəsiyyət tapşırığından irəli gələn yaşayış sahəsindən istifadə hüququnun dövlət qeydiyyatına alınmasını tələb etmək hüququna malikdir.

### **Maddə 33. Ömürlük dolandırmaqla himayəçilik müqaviləsi əsasında yaşayış sahəsindən istifadə**

Ömürlük dolandırmaqla himayəçilik haqqında müqavilədə başqa hal müəyyən edilməyibsə, yaşayış sahəsində ömürlük dolandırmaqla himayəçilik müqaviləsi əsasında yaşayan vətəndaş yaşayış sahəsindən bu Məcəllənin 32-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş şərtlərlə istifadə edir.

### **Maddə 34. Yaşayış sahəsindən istifadə hüququna xitam verilmiş və ya yaşayış sahəsindən istifadə qaydalarını pozan şəxsin yaşayış sahəsindən çıxarılması**

34.1. Şəxsin yaşayış sahəsindən istifadə hüququna bu Məcəllə, digər qanunlar, müqavilədə nəzərdə tutulmuş əsaslara görə və ya məhkəmə qərarı əsasında xitam verildikdə, şəxs həmin yaşayış sahəsinə boşaltılmalıdır (ondan istifadəni dayandırmalıdır). Əgər müvafiq yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisi tərəfindən müəyyən edilmiş müddət ərzində şəxs göstərilən yaşayış sahəsinə boşaltmırsa, o, mülkiyyətçinin tələbi ilə məhkəmə qərarı əsasında yaşayış sahəsindən çıxarılmalıdır.

34.2. Yaşayış sahəsindən məhkəmənin bu Məcəllənin 30.4-cü maddəsinin müddəaları nəzərə alınmaqla qəbul edilmiş qərarı və ya vəsiyyət tapşırığı əsasında istifadə edən vətəndaş həmin yaşayış sahəsindən təyinatı üzrə istifadə etmədikdə, müntəzəm olaraq qonşuların hüquqlarını və qanuni mənafələrini pozduqda və ya yaşayış sahəsinin korlanmasına (dağılmasına, sökülməsinə) yol verməklə onunla təsərrüfatsızcasına rəftar etdikdə, yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisi həmin vətəndaşı pozuntuların aradan qaldırılması barədə xəbərdarlıq etmək hüququna malikdir. Əgər göstərilən pozuntular yaşayış sahəsinin korlanmasına (dağılmasına, sökülməsinə) gətirib çıxarırsa, yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisi yaşayış sahəsinin təmir edilməsi üçün ağılabatan müddət təyin etmək hüququna da malikdir. Əgər həmin vətəndaş yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisi tərəfindən edilən xəbərdarlıqdan sonra qonşuların hüquqlarını və qanuni mənafələrini pozmaqda və ya yaşayış sahəsindən təyinatı üzrə istifadə etməməkdə davam edərsə və ya üzrlü səbəblər olmadan zəruri təmir işlərini aparmazsa, o, mülkiyyətçinin tələbi ilə məhkəmə qərarı əsasında yaşayış sahəsindən çıxarılmalıdır.

## **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 mənafələrini pozmasın.

35.5. Çoxmənzilli binanın yerləşdiyi torpaq sahəsi digər şəxslərin məhdud istifadə hüququ ilə yüklü edilə bilər. Bu Məcəllənin qüvvəyə mindiyi gündə 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 razılaşıma ilə müəyyən edilir. Torpaq sahəsinin ondan məhdud istifadə hüququ ilə yüklüliyünün müəyyən edilməsi və bu yüklüliyin şərtləri ilə bağlı mübahisələr məhkəmə qaydasında həll edilir.

35.6. Çoxmənzilli bina məhv olduqda, o cümlədən təsadüfi dağılıdıda, 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 özgənkiləşdirməyə, 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 mütənasib 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 40. Kommunal mənzildə otaq mülkiyyətçilərinin ümumi əmlakına mülkiyyət hüququ**

40.1. Kommunal mənzildə birdən artıq otağa xidmət etmək üçün istifadə olunan sahələr (kommunal mənzildə ümumi əmlak) ümumi paylı mülkiyyət hüququ ilə həmin mənzildə otaq mülkiyyətçilərinə məxsusdur.

40.2. Kommunal mənzilin ümumi əmlakının ölçülərinin dəyişdirilməsi yalnız həmin mənzildə bütün otaq mülkiyyətçilərinin razılığı əsasında mənzilin yenidən qurulması və (və ya) yenidən planlaşdırılması yolu ilə mümkündür.

### **Maddə 41. Kommunal mənzilin ümumi əmlakına mülkiyyət hüququnda payların müəyyən edilməsi**

41.1. Kommunal mənzildə otaq mülkiyyətçisinin bu mənzilin ümumi əmlakına ümumi mülkiyyət hüququnda payı həmin otağın ümumi sahəsinin ölçülərinə mütənasibdir.

41.2. Kommunal mənzildə otaq mülkiyyətçisinin bu mənzilin yerləşdiyi çoxmənzilli binanın ümumi əmlakına ümumi mülkiyyət hüququnda payı həmin otağın ümumi sahəsinin və həmin mülkiyyətçinin kommunal mənzilin ümumi əmlakına mülkiyyət hüququnda payına müvafiq olaraq müəyyənləşdirilmiş həmin mənzilin ümumi əmlakını təşkil edən sahələrin məcmusuna mütənasibdir.

41.3. Kommunal mənzildə otaq mülkiyyətçisinin həmin mənzilin ümumi əmlakına ümumi mülkiyyət hüququnda payının aqibəti həmin otağa mülkiyyət hüququnun kimə məxsus olmasından asılıdır.

41.4. Kommunal mənzildə otağa mülkiyyət hüququ başqa şəxsə keçdikdə, otağın yeni mülkiyyətçisinin həmin mənzilin ümumi əmlakına ümumi mülkiyyət hüququnda payı otağın əvvəlki mülkiyyətçisinin həmin mənzilin ümumi əmlakına ümumi mülkiyyət hüququnda payına bərabər olur.

41.5. Kommunal mənzildə otağın mülkiyyətçisinin aşağıdakıları etməyə hüququ yoxdur:

41.5.1. kommunal mənzilin ümumi əmlakına ümumi mülkiyyət hüququnda payını natura şəklində ayırmağa;

41.5.2. kommunal mənzilin ümumi əmlakına ümumi mülkiyyət hüququnda payını özgəninkiləşdirməyə, habelə həmin payın göstərilən otağa mülkiyyət hüququndan ayrılıqda başqasına keçməsinə səbəb olan digər hərəkətlər etməyə.

41.6. Kommunal mənzildə otaq satıldıqda, həmin kommunal mənzildə digər otaqların mülkiyyətçiləri mülki qanunvericiliklə müəyyən edilmiş şərtlərlə özgəninkiləşdirilən otağı satın almaqda *üstünlük hüququna* malikdirlər. [15](#)

#### **Maddə 42. Kommunal mənzilin ümumi əmlakının saxlanması**

42.1. Kommunal mənzilin ümumi əmlakının saxlanması xərcləri həmin mənzildəki otaq mülkiyyətçilərinin hesabına ödənilir.

42.2. Kommunal mənzildə otaq mülkiyyətçisinin hesabına ödənilən mənzilin ümumi əmlakının saxlanması üzrə məcburi xərclərdə mülkiyyətçinin payı onun mənzilin ümumi əmlakına mülkiyyət hüququnda payına mütənasib olaraq müəyyənləşdirilir.

#### **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 çağırılı bilər.

44.3. Çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağı ümumi səsərin əllidən çox faizinə malik olan sahə mülkiyyətçiləri və ya onların nümayəndələri iştirak etdikdə səlahiyyətlidir (*yetərsay yaranır*). *Yetərsay* olmadıqda çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağının keçirilməsi üçün *yenidən* ümumi yığıncaq keçirilməlidir. [16](#)

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 əlbəhlə 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 səsərinin ümumi sayının yarısından çoxuna malik olan şəxslər tərəfindən

çağırılabilir;

44.6.2. bu Məcəllənin 45.6-cı maddəsinin müddələri 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 mənafələri 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 təkbəşinə 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 ünvana 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 "ləhinə", "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) göstərməlidir və Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinə əsasən tərtib edilməlidir.

47.3. Çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağında həmin binanın sahə mülkiyyətçilərinin hər birinin malik olduğu səsələrin 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.

## **Üçüncü bölmə** **SOSIAL KİRAYƏ MÜQAVİLƏSİ İLƏ VERİLƏN YAŞAYIŞ SAHƏLƏRİ**

### **VII fəsil**

#### **Sosial kirayə müqaviləsi əsasında yaşayış sahəsinin verilməsi qaydası və əsasları**

##### **Maddə 48. Sosial kirayə müqaviləsi əsasında verilən yaşayış sahələri**

48.1. Sosial kirayə müqavilələri əsasında bu Məcəllə ilə və digər qanunvericilik aktları ilə müəyyən edilmiş əsaslarla yaşayış sahələrinə ehtiyacı olan hesab edilən aztəminatlı vətəndaşlara, *o cümlədən sosial müdafiəyə ehtiyacı olan aztəminatlı gənclərə* dövlət və ya bələdiyyə mənzil fondunun yaşayış sahələri verilir. <sup>[17]</sup>

48.2. Qanunla başqa qayda nəzərdə tutulmayıbsa, dövlət və ya bələdiyyə mənzil fondunun yaşayış sahələri sosial kirayə müqavilələri əsasında göstərilən kateqoriyalardan olan vətəndaşlara bu Məcəllədə müəyyənləşdirilmiş qaydada verilir.

48.3. Azərbaycan Respublikasının tərəfdar çıxdığı beynəlxalq müqavilələrdə başqa qaydalar nəzərdə tutulmayıbsa, əcnəbilərə və vətəndaşlığı olmayan şəxslərə sosial kirayə müqaviləsi əsasında yaşayış sahələri verilmir.

##### **Maddə 49. Yaşayış sahəsinin ayrılma norması və yaşayış sahəsinin uçot norması**

49.1. Sosial kirayə müqaviləsi əsasında yaşayış sahəsinin ayrılma norması (bundan sonra – ayrılma norması) sosial kirayə müqaviləsi üzrə verilən yaşayış sahəsinin ümumi sahəsinin (ölçülərinin) müəyyənləşdirilməsi üçün əsas götürülən yaşayış sahəsinin minimal ölçüsüdür.

49.2. Dövlət mənzil fonduna münasibətdə ayrılma norması Azərbaycan Respublikasının inzibati ərazi vahidləri üzrə nail olunmuş sosial kirayə müqavilələri əsasında verilən dövlət mənzil fondunun yaşayış sahələri ilə təmin olunma səviyyəsindən və digər amillərdən asılı olaraq müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən müəyyən edilir.

49.3. Bələdiyyə mənzil fonduna münasibətdə ayrılma norması müvafiq bələdiyyə ərazisində nail olunmuş sosial kirayə müqavilələri əsasında verilən bələdiyyə mənzil fondunun yaşayış sahələri ilə təmin olunma səviyyəsindən və digər amillərdən asılı olaraq müvafiq bələdiyyə tərəfindən müəyyən edilir. Bələdiyyə tərəfindən müəyyən edilən ayrılma norması bu Məcəllənin 49.2-ci maddəsinə uyğun olaraq müəyyənləşdirilən ayrılma normasından az ola bilməz.

49.4. Yaşayış sahəsinin (yaşayış sahəsinin ölçüsünün) uçot norması (bundan sonra – uçot norması) vətəndaşların yaşayış sahəsinə ehtiyacı olan qismində uçota alınması məqsədi ilə onların yaşayış sahəsi ilə təmin olunma səviyyəsindən müəyyənləşdirilməsi üçün əsas olan yaşayış sahəsinin minimal ölçüsüdür.

49.5. Dövlət mənzil fondunun yaşayış sahələri ilə təmin edilmə məqsədləri üçün uçot norması müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən, bələdiyyə mənzil fondunun yaşayış sahələri ilə təmin edilmə məqsədləri üçün isə uçot norması müvafiq bələdiyyə tərəfindən müəyyən edilir. Bu normanın ölçüsü həmin orqanın və ya bələdiyyənin müəyyən etdiyi ayrılma normasının ölçüsündən artıq ola bilməz.

49.6. Müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən müəyyən kateqoriyadan olan vətəndaşlar üçün fərqli uçot norması və ya dövlət mənzil fondundan sosial kirayə müqavilələri əsasında verilən yaşayış sahələrinin ümumi normadan daha yuxarı ayrılma norması müəyyən edilə bilər.

##### **Maddə 50. Vətəndaşların sosial kirayə müqaviləsi əsasında verilən yaşayış sahələrinə ehtiyacı olan hesab edilməsinin əsasları**

50.1. Aşağıdakı vətəndaşlar sosial kirayə müqaviləsi əsasında verilən yaşayış sahələrinə ehtiyacı olan (bundan sonra – yaşayış sahəsinə ehtiyacı olan) hesab edilir:

50.1.1. sosial kirayə müqaviləsinə əsasən kirayəçi və ya sosial kirayə müqaviləsi əsasında kirayəçinin ailə üzvləri və ya yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisi və ya yaşayış sahəsi mülkiyyətçisinin ailə üzvləri olmayan vətəndaşlar;

50.1.2. sosial kirayə müqaviləsinə əsasən kirayəçi və ya sosial kirayə müqaviləsi əsasında kirayəçinin ailə üzvləri və ya yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisi və ya yaşayış sahəsi mülkiyyətçisinin ailə üzvləri olan və uçot normasından az ailə üzvlərinin adambaşına düşən yaşayış sahəsinin ümumi sahəsi ilə təmin olunan vətəndaşlar;

50.1.3. yaşayış sahələri üçün müəyyən edilmiş tələblərə cavab verməyən sahələrdə yaşayan vətəndaşlar;

50.1.4. bir neçə ailənin yaşadığı mənzildə yaşayan sosial kirayə müqaviləsinə əsasən kirayəçi, kirayəçinin ailə üzvləri, yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisi, mülkiyyətçinin ailə üzvləri olan vətəndaşlar (əgər ailənin tərkibində ağır xroniki xəstəliyə düşmüş xəstə varsa, bu da bir mənzildə onunla yaşamağı mümkünsüz edirsə və həmin vətəndaşların sosial kirayə müqaviləsi ilə verilən və ya mülkiyyət hüququ əsasında onlara məxsus olan digər yaşayış sahəsi yoxdursa).

50.2. Vətəndaşın və (və ya) onun ailə üzvlərinin sosial kirayə müqaviləsinə əsasən bir neçə yaşayış sahəsi olduqda və (və ya) mülkiyyət hüququ əsasında qeyd edilən şəxslərə bir neçə yaşayış sahəsi məxsus olduqda, yaşayış sahəsinin ümumi sahəsi ilə təmin olunma səviyyəsi göstərilən bütün yaşayış sahələrinin ümumi sahəsinin cəmi nəzərə alınmaqla müəyyən edilir.

##### **Maddə 51. Yaşayış sahəsinə ehtiyacı olan qismində vətəndaşların uçota alınması**

51.1. Bu Məcəllə ilə müəyyən edilmiş hallar istisna olmaqla, sosial kirayə müqaviləsinə əsasən yaşayış sahələri yaşayış sahələrinə ehtiyacı olan qismində uçota alınmış vətəndaşlara verilir.

51.2. Yaşayış sahəsinə ehtiyacı olan hesab edilə bilən bu Məcəllənin 48-ci maddəsində göstərilən kateqoriyalardan olan vətəndaşların yaşayış sahəsinə ehtiyacı olan qismində uçota durmaq hüququ vardır. Əgər vətəndaşın göstərilən uçotda bir neçə əsaslara (aztəminatlı vətəndaş və ya qanunvericiliklə müəyyən edilən digər kateqoriyaya aid vətəndaş kimi) görə durmaq hüququ varsa, həmin vətəndaş özünün mülahizəsinə görə göstərilən əsaslardan biri üzrə və ya bütün əsaslar üzrə uçota alına bilər.

51.3. Vətəndaşların yaşayış sahəsinə ehtiyacı olan qismində uçota alınması onların yaşayış yeri üzrə müvafiq icra hakimiyyəti orqanına və ya bələdiyyə orqanına təqdim etdikləri ərizələri (bundan sonra – uçota alınma haqqında ərizə) əsasında həmin orqan (bundan sonra – uçota alınmanı həyata keçirən orqan) tərəfindən həyata keçirilir. Qanunvericiliklə müəyyən edilmiş hallarda və qaydada vətəndaşlar uçota alınma haqqında ərizələri yaşayış yeri üzrə deyil, digər yer üzrə verə bilərlər. Fəaliyyət qabiliyyəti olmayan vətəndaşların uçota alınması onların qanuni nümayəndələri tərəfindən verilən uçota alınma haqqında ərizələr əsasında həyata keçirilir.

51.4. Uçota alınma haqqında ərizə ilə birlikdə müvafiq vətəndaşların yaşayış sahələrinə ehtiyacı olan qismində uçota durmaq hüququnu təsdiq edən sənədlər təqdim edilməlidir. Uçota alınma haqqında ərizəni təqdim edən vətəndaşa uçota alınmanı həyata keçirən orqan tərəfindən qəbul edilən sənədlərin siyahısı və sənədlərin qəbul etmə tarixi barədə qəbz verilir.

51.5. Uçota alınma və ya uçota almaqdan imtina haqqında qərar uçota alınmanı həyata keçirən orqan tərəfindən bu Məcəllənin 51.4-cü maddəsində göstərilən uçota alınma haqqında ərizənin və digər sənədlərin baxılmasının nəticələri əsasında sənədlərin həmin orqana təqdim edildiyi gündən otuz iş günündən gec olmayaraq qəbul edilməlidir.

51.6. Uçota alınmanı həyata keçirən orqan uçota alınma haqqında qərar qəbul etdiyi gündən üç iş günündən gec olmayaraq belə qərarın qəbul edilməsini təsdiqləyən sənədi uçota alınma barədə ərizə vermiş vətəndaşa təqdim edir və ya göndərir.

51.7. Vətəndaşların yaşayış sahəsinə ehtiyacı olan qismində uçotunun aparılması qaydası müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən müəyyən edilir.

## **Maddə 52. Vətəndaşlar tərəfindən yaşayış şəraitinin qəsdən pisləşdirilməsinin nəticələri**

Yaşayış sahəsinə ehtiyacı olan qismində uçota durmaq hüququnu əldə etmək niyyəti ilə həmin vətəndaşların yaşayış sahəsinə ehtiyacı olan hesab edilmələri ilə nəticələnmə biləcək hərəkətlərə yol vermiş vətəndaşlar göstərilən niyyətli hərəkətlərə yol verdikləri gündən beş ildən tez olmayaraq yaşayış sahəsinə ehtiyacı olan qismində uçota götürülür.

## **Maddə 53. Yaşayış sahəsinə ehtiyacı olan vətəndaş qismində uçota almaqdan imtina**

53.1. Yaşayış sahəsinə ehtiyacı olan vətəndaş qismində uçota almaqdan imtinaya aşağıdakı hallarda yol verilir:

53.1.1. bu Məcəllənin 51.4-cü maddəsində nəzərdə tutulmuş sənədlər təqdim edilmədikdə;

53.1.2. müvafiq vətəndaşın yaşayış sahəsinə ehtiyacı olan qismində uçota durmaq hüququnu təsdiq etməyən sənədlər təqdim edildikdə;

53.1.3. bu Məcəllənin 52-ci maddəsi ilə nəzərdə tutulmuş müddət bitmədikdə.

53.2. Uçota alınmaqdan imtina haqqında qərar bu Məcəllənin 53.1-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş hallara mütləq istinad edilməklə əsaslandırılmalıdır.

53.3. Uçota alınmaqdan imtina haqqında qərar onun qəbul edildiyi gündən üç iş günü müddətində uçota alınma haqqında müvafiq ərizə vermiş vətəndaşa təqdim edilir və ya göndərilir və həmin qərardan onun tərəfindən məhkəmə qaydasında şikayət verilə bilər.

## **Maddə 54. Vətəndaşların yaşayış sahəsinə ehtiyacı olan qismində uçota durmaq hüququnun saxlanması**

Vətəndaşların yaşayış sahəsinə ehtiyacı olan qismində uçota durmaq hüququ sosial kirayə müqaviləsi əsasında yaşayış sahəsi alanadək və ya bu Məcəllənin 55-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş uçotdan çıxarmaq üçün əsaslar aşkar edilənədək saxlanılır.

## **Maddə 55. Yaşayış sahəsinə ehtiyacı olan qismində vətəndaşların uçotdan çıxarılması**

55.1. Aşağıdakı hallarda vətəndaşlar yaşayış sahəsinə ehtiyacı olan qismində uçotdan çıxarılır:

55.1.1. vətəndaşlar uçot yeri üzrə uçotdan çıxmaq barədə ərizə verdikdə;

55.1.2. vətəndaşların sosial kirayə müqaviləsi əsasında yaşayış sahəsi əldə etmələrinə hüquq yaradan əsaslar aradan qaldırıldıqda;

55.1.3. vətəndaşlar digər inzibati ərazi vahidi tərkibindəki yaşayış məntəqəsində yaşamağa çıxdıqda;

55.1.4. qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada Azərbaycan Respublikasının qanunvericilik aktlarına əsasən yaşayış sahəsinin əldə edilməsi üçün güzəştli ipoteka krediti verildikdə;

55.1.5. müəyyən edilmiş qaydada müvafiq icra hakimiyyəti orqanı və ya müvafiq bələdiyyə tərəfindən vətəndaşlara yaşayış sahəsinin tikintisi üçün torpaq sahəsi verildikdə;

55.1.6. uçota alınmanı həyata keçirən orqana təqdim edilmiş sənədlərdə həqiqətə uyğun olmayan və uçota alınmaq üçün əsas olmuş məlumatlar aşkar edildikdə;

55.1.7. Bu Məcəllədə nəzərdə tutulmuş hallar istisna olmaqla vətəndaş vəfat etdikdə. [\[18\]](#)

55.2. Vətəndaşların uçotdan çıxarılması üçün əsaslar müəyyən edildiyi gündən yaşayış sahəsinə ehtiyacı olan vətəndaşları uçota almış orqan tərəfindən otuz iş günündən gec olmayaraq onların uçotdan çıxarılması haqqında qərar qəbul edilməlidir. Həmin qərar mütləq bu Məcəllənin 55.1-ci maddəsi ilə nəzərdə tutulmuş hallara istinad etməklə

uçotdan çıxarılmanın əsasları göstərilməlidir. Yaşayış sahəsinə ehtiyacı olan vətəndaşların uçotdan çıxarılması haqqında qərar qəbul edildiyi vaxtdan üç iş günündən gec olmayaraq bəndlərində qərar qəbul edilmiş şəxslərə verilir və ya göndərilir. Həmin qərardan qeyd edilən vətəndaşlar tərəfindən məhkəmə qaydasında şikayət verilə bilər.

55.3. *Yaşayış sahəsinə ehtiyacı olan şəxs qismində uçota alınmış əlilliyi olan şəxs vəfat etdiyi halda, həmin uçotun onun ailə üzvləri üçün saxlanması qaydası* "Əlilliyi olan şəxslərin hüquqları haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanununa uyğun olaraq müəyyən edilir.<sup>[19]</sup>

## **Maddə 56. Yaşayış sahəsinə ehtiyacı olan qismində uçotda duran vətəndaşlara sosial kirayə müqavilələri əsasında yaşayış sahələrinin verilməsi**

56.1. Yaşayış sahəsinə ehtiyacı olan qismində uçotda duran vətəndaşlara yaşayış sahələri bu Məcəllənin 56.2-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş hallar istisna olmaqla, növbəlik qaydasına əsasən onların uçota alınma tarixi nəzərə alınmaqla verilir.

56.2. Sosial kirayə müqaviləsinə əsasən növbədən kənar yaşayış sahələri aşağıdakılara verilir:

56.2.1. yaşayış sahələri qanunla nəzərdə tutulmuş qaydada yaşamaq üçün yarasız və təmir və ya bərpa edilə bilməyən hesab edilmiş vətəndaşlara;

56.2.2. valideynlərini itirmiş və valideyn himayəsindən məhrum olmuş, təhsil müəssisələrində və digər müəssisələrdə, o cümlədən sosial xidmət müəssisələrində, ögey ailələrdə, ailə tipli uşaq evlərində qalma müddətləri başa çatmış, üzərində himayəçiliyə (qəyyumluğa) xitam verilmiş uşaqlara, habelə Azərbaycan Respublikasının Silahlı Qüvvələrində xidməti başa çatmış və ya penitensiar müəssisələrindən qayıtmış valideynlərini itirmiş və valideyn himayəsindən məhrum olmuş uşaqlar sırasından olan şəxslərə;

56.2.3. bu Məcəllənin 50.1.4-cü maddəsində nəzərdə tutulmuş siyahıda göstərilən ağır xroniki xəstəliklərə düçar olmuş vətəndaşlara.

56.3. Yaşayış sahələrinə ehtiyacı olan qismində uçotda duran vətəndaşlara sosial kirayə müqaviləsi ilə yaşayış sahələri müvafiq icra hakimiyyəti orqanının və ya müvafiq bələdiyyə orqanının qərarına əsasən verilir. Sosial kirayə müqaviləsi ilə yaşayış sahəsinin verilməsinə dair qərar onun qəbul edildiyi gündən üç iş günündən gec olmayaraq bəndlərində belə qərar qəbul edilmiş vətəndaşlara verilir və ya göndərilir.

56.4. Bu Məcəllənin tələblərinə uyğun olaraq sosial kirayə müqaviləsinin bağlanması üçün əsasdır.

56.5. Sosial kirayə müqaviləsi ilə yaşayış sahəsi vətəndaşlara onların yaşayış yeri üzrə (müvafiq yaşayış məntəqəsinin hüdudlarında) adambaşına düşən ümumi sahəsi ayrılma normasından az olmamaqla verilməlidir.

56.6. Sosial kirayə müqaviləsi ilə otaqlar yalnız bu Məcəllənin 58.3-cü maddəsi ilə nəzərdə tutulmuş hallarda verilə bilər.

56.7. Mülkiyyətində yaşayış sahəsi olan vətəndaşa sosial kirayə müqaviləsi ilə verilən yaşayış sahəsinin ümumi sahəsi müəyyənləşdirilərkən onun mülkiyyətində olan yaşayış sahəsinin ölçüsü nəzərə alınır.

56.8. Vətəndaşa sosial kirayə müqaviləsinə əsasən yaşayış sahəsi verilərkən vətəndaşın yaşayış sahəsinin ölçülərinin azalmasına və ya özgəninkiləşdirilməsinə səbəb olmuş hərəkətlər və bağladığı mülki-hüquqi əqdlər nəzərə alınır. Vətəndaşa yaşayış sahəsi sosial kirayə müqaviləsinə əsasən verilərkən həmin müddətdən əvvəl aparılmış yuxarıda göstərilən hərəkətlər və əqdlər qanunvericiliklə müəyyən edilən müddət ərzində, lakin həmin müddət beş ildən çox olmamaq şərti ilə nəzərə alınır.

56.9. Bu Məcəllənin 56.8-ci maddəsində göstərilən hallarda yaşayış sahəsinin ümumi sahəsinin müəyyənləşdirilməsi qaydası qanunvericiliklə müəyyən edilir.

## **Maddə 57. Sosial kirayə müqaviləsinə əsasən yaşayış sahələri verilərkən vətəndaşların qanuni mənafeələrinin nəzərə alınması**

57.1. Sosial kirayə müqaviləsinə əsasən yaşayış sahələri verilərkən ər və arvad istisna olmaqla, ayrı cinslərdən olan şəxslərin bir otağa köçürülməsinə yalnız onların razılığı ilə yol verilir.

57.2. Sosial kirayə müqaviləsi əsasında yaşayış sahəsi adambaşına düşən ayrılma normasından iki dəfədən çox olmamaq şərti ilə artıq olan ümumi sahə kimi verilə bilər o şərtlə ki, belə yaşayış sahəsi bir otaqdan və bir otaqlı mənzildən ibarət olsun və ya həmin yaşayış sahəsinə bu Məcəllənin 50.1.4-cü maddəsində nəzərdə tutulmuş siyahıda göstərilən ağır xroniki xəstəliklərə düçar olmuş vətəndaşın köçürülməsi nəzərdə tutulsun.

## **Maddə 58. Kommunal mənzildə boşalmış yaşayış sahələrinin verilməsi**

58.1. Bir neçə kirayəçinin və (və ya) mülkiyyətçinin yaşadığı kommunal mənzildə boşalmış yaşayış sahəsi onların ərizəsi əsasında sosial kirayə müqaviləsinə əsasən həmin mənzildə yaşayan kirayəçilərə və (və ya) mülkiyyətçilərə verilir bu şərtlə ki, onlar yaşayış sahəsinin boşaldığı günə müəyyən edilmiş qaydada aztəminatlı və yaşayış sahəsinə ehtiyacı olan hesab edilir və ya aztəminatlı və yaşayış sahəsinə ehtiyacı olan hesab edilə bilərlər.

58.2. Kommunal mənzildə bu Məcəllənin 58.1-ci maddəsində göstərilən vətəndaşlar olmadıqda (yaşamadıqda), boşalmış yaşayış sahəsi həmin mənzildə yaşayan, müəyyən edilmiş qaydada aztəminatlı hesab edilə bilən və ailə üzvlərinin adambaşına düşən yaşayış sahəsinin ümumi sahəsi ayrılma normasından az olan kirayəçilərə və (və ya) mülkiyyətçilərə onların ərizəsinə əsasən sosial kirayə müqaviləsi üzrə verilir.

58.3. Kommunal mənzildə bu Məcəllənin 58.1-58.2-ci maddələrində göstərilən vətəndaşlar olmadıqda (yaşamadıqda), boşalmış yaşayış sahəsinə şəxslərin köçürülməsi bu Məcəllədə nəzərdə tutulmuş qaydada sosial kirayə müqaviləsi əsasında həyata keçirilir.



## Yaşayış sahəsinin sosial kirayəsi

### Maddə 59. Yaşayış sahəsinin sosial kirayə müqaviləsi

59.1. Yaşayış sahəsinin sosial kirayə müqaviləsinə əsasən bir tərəf – dövlət və ya bələdiyyə mənzil fondunun yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisi (onun adından fəaliyyət göstərən səlahiyyətli dövlət orqanı və ya səlahiyyətli bələdiyyə orqanı) və ya onun səlahiyyətli şəxsi (kirayə verən) yaşayış sahəsinə digər tərəfin - vətəndaşın (kirayəçinin) yaşaması üçün bu Məcəllə ilə müəyyən edilmiş şərtlərlə sahibliyinə və istifadəsinə verməyi öhdəsinə götürür.

59.2. Yaşayış sahəsinin sosial kirayə müqaviləsi müddətsiz (onun qüvvədə olma müddəti müəyyənləşdirilmədən) bağlanılır.

59.3. Sosial kirayə müqaviləsi üzrə yaşayış sahəsi almağa hüquq verən əsasların və halların dəyişməsi yaşayış sahəsinin sosial kirayə müqaviləsinin ləğv edilməsinə əsas deyil.

59.4. Sosial kirayə müqaviləsi əsasında yaşayış sahəsi üzərində yaranmış hüquqlar qanunla müəyyən edilmiş qaydada daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyatla alınır.

### Maddə 60. Sosial kirayə müqaviləsi ilə verilən yaşayış sahəsindən istifadə

60.1. Sosial kirayə müqaviləsi ilə verilən yaşayış sahəsindən bu Məcəlləyə və sosial kirayə müqaviləsinə əsasən istifadə edilir.

60.2. Çoxmənzilli binanın yaşayış sahəsinin kirayəçisi həmin yaşayış sahəsinin sosial kirayə müqaviləsi üzrə binanın ümumi əmlakından istifadə hüququnu əldə edir.

### Maddə 61. Yaşayış sahəsinin sosial kirayə müqaviləsinin predmeti

61.1. Yaşayış sahəsi (yaşayış evi, yaşayış evinin hissəsi, mənzil, mənzilin hissəsi) - yaşayış sahəsinin sosial kirayə müqaviləsinin predmetidir.

61.2. Ayrıca olmayan yaşayış sahəsi, yardımçı sahələr, habelə çoxmənzilli binanın ümumi əmlakı yaşayış sahəsinin sosial kirayə müqaviləsinin müstəqil predmeti ola bilməz.

### Maddə 62. Yaşayış sahəsinin sosial kirayə müqaviləsinin forması

62.1. Yaşayış sahəsinin sosial kirayə müqaviləsi dövlət və ya bələdiyyə mənzil fondunun yaşayış sahəsinin verilməsi haqqında qərara əsasən yazılı formada bağlanılır.

62.2. Yaşayış sahəsinin sosial kirayə müqaviləsinin birtipli forması müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən təsdiq edilir.

### Maddə 63. Yaşayış sahəsinə mülkiyyət hüququ başqasına keçdikdə, yaşayış sahəsinin sosial kirayə müqaviləsinin qüvvəsinin saxlanması

Yaşayış sahəsinə mülkiyyət hüququnun başqasına keçməsi yaşayış sahəsinin sosial kirayə müqaviləsinin qüvvəsinin ləğvinə və ya şərtlərinin dəyişdirilməsinə səbəb ola bilməz.

### Maddə 64. Sosial kirayə müqaviləsi üzrə yaşayış sahəsinə kirayəyə verənin hüquq və vəzifələri

64.1. Sosial kirayə müqaviləsi üzrə yaşayış sahəsinə kirayəyə verənin yaşayış sahəsinə və kommunal xidmətlərə görə haqqın vaxtında ödənilməsinə tələb etmək hüququ vardır.

64.2. Sosial kirayə müqaviləsi ilə yaşayış sahəsinə kirayəyə verənin aşağıdakı vəzifələri vardır:

64.2.1. digər şəxslərin hüquqlarından azad olan yaşayış sahəsinə kirayəçiyə vermək;

64.2.2. yaşayış sahəsinin yerləşdiyi çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının lazımcı saxlanması və təmirində iştirak etmək;

64.2.3. yaşayış sahəsinin əsaslı təmirini aparmaq;

64.2.4. kirayəçiyə lazımı keyfiyyətlə kommunal xidmətlərin göstərilməsini təmin etmək.

64.3. Sosial kirayə müqaviləsi üzrə yaşayış sahəsinə kirayəyə verən bu Məcəllənin 64.2-ci maddəsində göstərilənlərdən başqa, mənzil qanunvericiliyi və sosial kirayə müqaviləsi ilə nəzərdə tutulan digər vəzifələri daşıyır.

### Maddə 65. Sosial kirayə müqaviləsi üzrə yaşayış sahəsinə kirayəyə verənin məsuliyyəti

65.1. Sosial kirayə müqaviləsi üzrə yaşayış sahəsinə kirayəyə verən mənzil qanunvericiliyi ilə və yaşayış sahəsinin sosial kirayə müqaviləsi ilə nəzərdə tutulmuş vəzifələrini yerinə yetirmədikdə qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada məsuliyyət daşıyır.

65.2. Sosial kirayə müqaviləsi üzrə yaşayış sahəsinə kirayəyə verən kirayəyə verdiyi yaşayış sahəsinin, onun yerləşdiyi çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının və yaşayış sahəsində yerləşən və kommunal xidmətlərin göstərilməsi üçün nəzərdə tutulmuş avadanlığın vaxtılıq vaxtında əsaslı təmirini aparmaq vəzifələrini icra etmədikdə və ya lazımcı etmədikdə, kirayəçi öz seçimi ilə istifadə etdiyi yaşayış sahəsinə, çoxmənzilli binanın ümumi əmlakına görə istifadə haqqının azaldılmasını və ya yaşayış sahəsində və (və ya) çoxmənzilli binanın ümumi əmlakında çatışmazlıqların aradan qaldırılmasına kirayəyə verənə 30 gün əvvəldən yazılı xəbərdarlıq etməklə çəkilən xərclərin əvəzinin ödənilməsinə, yaxud kirayəyə verənin göstərilən vəzifələrinin yerinə yetirilməməsi və ya lazımcı yerinə yetirilməməsi nəticəsində dəymiş zərərin ödənilməsinə tələb etmək hüququ vardır.

## **Maddə 66. Sosial kirayə müqaviləsi üzrə yaşayış sahəsi kirayəçisinin hüquq və vəzifələri**

66.1. Sosial kirayə müqaviləsi üzrə yaşayış sahəsi kirayəçisinin müəyyən edilmiş qaydada aşağıdakı hüquqları vardır:

66.1.1. yaşadığı yaşayış sahəsinə digər şəxsləri köçürmək;

66.1.2. yaşayış sahəsini ikinci əldən kirayəyə vermək;

66.1.3. yaşayış sahəsində müvəqqəti sakinlərin yaşamasına icazə vermək;

66.1.4. yaşayış sahəsini dəyişdirmək və ya başqası ilə əvəz etmək;

66.1.5. kirayəyə verəndən yaşayış sahəsinin vaxtlı-vaxtında əsaslı təmirinin aparılmasını, çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının saxlanması üçün lazımcı iştirak etməyi, habelə lazımi kommunal xidmətlərin göstərilməsini tələb etmək.

66.2. Sosial kirayə müqaviləsi üzrə yaşayış sahəsi kirayəçisinin bu Məcəllənin 66.1-ci maddəsində göstərilən hüquqlardan başqa bu Məcəllə ilə, digər qanunlarla və yaşayış sahəsinin sosial kirayə müqaviləsi ilə nəzərdə tutulmuş digər hüquqları ola bilər.

66.3. Sosial kirayə müqaviləsi üzrə yaşayış sahəsi kirayəçisinin aşağıdakı vəzifələri vardır:

66.3.1. yaşayış sahəsindən təyinatı üzrə və bu Məcəllə ilə müəyyən edilmiş hədudlarda istifadə etmək;

66.3.2. yaşayış sahəsinin saxlanılmasını və qorunmasını təmin etmək;

66.3.3. yaşayış sahəsini yararlı vəziyyətdə saxlamaq;

66.3.4. yaşayış sahəsinin cari təmirini aparmaq;

66.3.5. yaşayış sahəsinə və kommunal xidmətlərə görə haqqı vaxtında ödəmək;

66.3.6. sosial kirayə müqaviləsi üzrə yaşayış sahəsindən istifadə etməyə hüquq verən əsasların və halların dəyişməsi barədə müqavilə ilə nəzərdə tutulmuş müddətdə kirayə verəni məlumatlandırmaq.

66.4. Sosial kirayə müqaviləsi üzrə yaşayış sahəsinin kirayəçisi bu Məcəllənin 66.3-cü maddəsində göstərilənlərdən başqa bu Məcəllə ilə, digər qanunlarla və sosial kirayə müqaviləsi ilə nəzərdə tutulan digər vəzifələri daşıyır.

## **Maddə 67. Sosial kirayə müqaviləsi üzrə yaşayış sahəsi kirayəçisinin məsuliyyəti**

Mənzil qanunvericiliyi və yaşayış sahəsinin sosial kirayə müqaviləsi ilə nəzərdə tutulmuş vəzifələri yerinə yetirməyən sosial kirayə müqaviləsi üzrə yaşayış sahəsinin kirayəçisi qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada məsuliyyət daşıyır.

## **Maddə 68. Sosial kirayə müqaviləsi üzrə yaşayış sahəsi kirayəçisinin ailə üzvlərinin hüquq və vəzifələri**

68.1. Sosial kirayə müqaviləsi üzrə yaşayış sahəsi kirayəçisinin ailə üzvlərinə kirayəçi ilə birgə yaşayan əri (arvadı), habelə onun uşaqları və valideynləri aiddir. Digər qohumlar, əmək qabiliyyəti olmayan himayədə olanlar o halda sosial kirayə müqaviləsi üzrə yaşayış sahəsi kirayəçisinin ailə üzvləri hesab edilir ki, onlar kirayəçi tərəfindən yaşayış sahəsinə köçürülmüşlər və onunla birgə təsərrüfat aparırlar. Müstəsna hallarda digər şəxslər məhkəmə qaydasında sosial kirayə müqaviləsi üzrə yaşayış sahəsi kirayəçisinin ailə üzvləri hesab edilə bilərlər.

68.2. Sosial kirayə müqaviləsi üzrə yaşayış sahəsi kirayəçisinin ailə üzvləri kirayəçi ilə bərabər hüquq və vəzifələrə malikdirlər. Sosial kirayə müqaviləsi üzrə yaşayış sahəsi kirayəçisinin mülki hüquqi fəaliyyət qabiliyyətli ailə üzvləri sosial kirayə müqaviləsindən irəli gələn öhdəliklər üzrə kirayəçi ilə birgə məsuliyyət daşıyırlar.

68.3. Sosial kirayə müqaviləsi üzrə yaşayış sahəsi kirayəçisinin ailə üzvləri yaşayış sahəsinin sosial kirayə müqaviləsində göstərilməlidirlər.

68.4. Vətəndaş sosial kirayə müqaviləsi ilə yaşayış sahəsinin kirayəçisinin ailə üzvləri tərkibindən çıxıb, lakin qanuni əsaslarla həmin yaşayış sahəsində yaşayışını davam etdirdikdə o, kirayəçi və onun ailə üzvlərinə məxsus olan eyni hüquqlara malikdir. Həmin vətəndaş özünün müvafiq sosial kirayə müqaviləsindən irəli gələn öhdəlikləri üzrə müstəqil məsuliyyət daşıyır.

## **Maddə 69. Kirayəçinin sosial kirayə müqaviləsi əsasında yaşadığı yaşayış sahəsinə ailə üzvləri kimi başqa vətəndaşları köçürmək hüququ**

69.1. Kirayəçinin öz ailə üzvlərini (arvadını (ərini), uşaqlarını və valideynlərini) sosial kirayə müqaviləsi əsasında yaşadığı yaşayış sahəsinə köçürmək hüququ vardır.

69.2. Kirayəçinin yetkinlik yaşına çatmış öz ailə üzvlərinin, o cümlədən müvəqqəti başqa yerə getmiş ailə üzvlərinin və kirayəyə verənin yazılı razılığı ilə digər vətəndaşları onunla birlikdə yaşayan ailə üzvləri kimi sosial kirayə müqaviləsi əsasında yaşadığı yaşayış sahəsinə köçürmək hüququ vardır. Kirayəyə verən vətəndaşların kirayəçi ilə birlikdə yaşayan ailə üzvləri kimi köçürülməsini o halda qadağan edə bilər ki, onların köçürülməsi nəticəsində müvafiq yaşayış sahəsinin ailə üzvlərinin adambaşına düşən ümumi sahəsi uçot normasından az olsun.

69.3. Vətəndaşların kirayəçinin ailə üzvləri kimi yaşayış sahəsinə köçürülməsi yaşayış sahəsinin sosial kirayə müqaviləsində kirayəçinin yeni ailə üzvlərinin qeyd olunması zəruriliyi hissəsində dəyişikliyə səbəb olur.

## **Maddə 70. Müvəqqəti başqa yerə getmiş yaşayış sahəsinin sosial kirayə müqaviləsi üzrə kirayəçisinin və onun ailə üzvlərinin hüquq və vəzifələri**

Yaşayış sahəsinin sosial kirayə müqaviləsi üzrə kirayəçisinin və (və ya) onunla birlikdə yaşayan ailə üzvlərinin və ya ailə üzvlərindən birinin müvəqqəti başqa yerə getməsi onların sosial kirayə müqaviləsi üzrə hüquq və vəzifələrinin dəyişdirilməsinə səbəb olmur.

## **Maddə 71. Sosial kirayə müqaviləsi ilə verilmiş yaşayış sahələrini dəyişdirmək hüququ**

71.1. Sosial kirayə müqaviləsi üzrə yaşayış sahəsi kirayəçisinin kirayəyə verənin və yetkinlik yaşına çatmış öz ailə üzvlərinin, o cümlədən müvəqqəti başqa yerə getmiş ailə üzvlərinin yazılı razılığı ilə yaşadığı yaşayış sahəsini sosial kirayə müqaviləsi ilə digər kirayəçiyə verilmiş yaşayış sahəsi ilə dəyişdirmək ixtiyarı vardır.

71.2. Sosial kirayə müqaviləsi üzrə yaşayış sahəsi kirayəçisi və onunla birlikdə yaşayan ailə üzvləri arasında yaşayış sahəsinin dəyişdirilməsinə dair razılıq əldə edilməyibsə, onlardan hər birinin yaşadığı yaşayış sahəsinin məcburi dəyişdirilməsinin məhkəmə qaydasında həyata keçirilməsini tələb etmək ixtiyarı vardır. Belə olan halda, dəyişdirilən yaşayış sahəsində yaşayan şəxslərin qanuni mənafeləri və diqqətəlayiq dəlilləri nəzərə alınır.

71.3. Sosial kirayə müqavilələri ilə verilən yaşayış sahələri Azərbaycan Respublikasının həm eyni, həm də ayrı-ayrı yaşayış məntəqələrində yaşayan vətəndaşlar arasında dəyişdirilə bilər. Yaşayış sahələrinin dəyişdirilməsi bu Məcəllənin 69.1-ci maddəsinin tələblərinə riayət etməklə dəyişdirmənin iştirakçılarının sayı məhdudlaşdırılmadan həyata keçirilir.

## **Maddə 72. Sosial kirayə müqaviləsi ilə verilən yaşayış sahələrinin kirayəçiləri arasında həmin yaşayış sahələrinin dəyişdirilməsinə yol verilmədiyi hallar**

72.0. Aşağıdakı hallarda sosial kirayə müqaviləsi ilə verilən yaşayış sahələrinin kirayəçiləri arasında həmin yaşayış sahələrinin dəyişdirilməsinə yol verilmir:

72.0.1. dəyişdirilən yaşayış sahəsinin kirayəçisinə qarşı yaşayış sahəsinin sosial kirayə müqaviləsinin ləğv edilməsinə və ya dəyişdirilməsinə dair iddia irəli sürüldükdə;

72.0.2. dəyişdirilən yaşayış sahəsindən istifadə hüququ məhkəmə qaydasında mübahisələndirildikdə;

72.0.3. dəyişdirilən yaşayış sahəsi müvafiq qaydada yaşamaq üçün yararsız hesab edildikdə;

72.0.4. müvafiq evin sökülməsi və ya başqa məqsədlərlə istifadə edilməsi barədə qərar qəbul edildikdə;

72.0.5. müvafiq evin yaşayış sahələri yenidən qurulmaqla və (və ya) yenidən planlaşdırılmaqla evin (binanın) əsaslı təmiri barədə qərar qəbul edildikdə;

72.0.6. dəyişdirilmə nəticəsində kommunal mənzilə bu Məcəllənin 50.1.4-cü maddəsində nəzərdə tutulmuş siyahıda göstərilən ağır xroniki xəstəliklərə düçar olmuş vətəndaş köçəcəksə;

72.0.7. dəyişdirilmə nəticəsində müvafiq yaşayış sahəsinin sakinlərinin hər birinə düşən ümumi sahəsi uçot normasından, kommunal mənzildə isə ayrılma normasından az olduqda.

## **Maddə 73. Sosial kirayə müqaviləsi ilə verilmiş yaşayış sahələrinin kirayəçilərinin həmin sahələrin dəyişdirilməsinin rəsmiləşdirilməsi**

73.1. Sosial kirayə müqaviləsi üzrə yaşayış sahəsi kirayəçiləri arasında həmin yaşayış sahələrinin dəyişdirilməsi müvafiq kirayəyə verənlərin razılığı ilə göstərilən kirayəçilər arasında bağlanmış yaşayış sahələrinin dəyişdirilməsi haqqında müqavilə əsasında həyata keçirilir.

73.2. Yaşayış sahəsinin dəyişdirilməsi haqqında müqavilə müvafiq kirayəçilərin imzaladığı bir yazılı sənədin tərtibi yolu ilə bağlanılır.

73.3. Yaşayış sahələrinin dəyişdirilməsi haqqında müqavilə (əsl) onu imzalayan kirayəçilər tərəfindən müvafiq dəyişdirilmənin həyata keçirilməsinə razılığın alınması məqsədilə dəyişdirilən yaşayış sahələrinə dair sosial kirayə müqavilələrini bağladığı kirayəyə verənlərə təqdim edilir. Bu cür razılıq və onun verilməsindən imtina kirayəyə verən tərəfindən yazılı formada rəsmiləşdirilir və razılıq almaq üçün müraciət edən kirayəçiyə və ya onun nümayəndəsinə müraciət etdikləri gündən on iş günündən gec olmayaraq təqdim olunur.

73.4. Kirayəyə verən tərəfindən yaşayış sahələrinin dəyişdirilməsinə razılıq verməkdən imtinaya yalnız bu Məcəllənin 72-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş hallarda yol verilir. Bu imtinadan məhkəmə qaydasında şikayət verilə bilər.

73.5. Yaşayış sahələrinin dəyişdirilməsi haqqında müqavilə və dəyişdirilən hər bir yaşayış sahəsinə kirayəyə verənin razılığı eyni vaxtda yaşayış sahələrinin dəyişdirilməsi haqqında göstərilən müqavilə əsasında yaşayış sahələrini dəyişdirən vətəndaşlarla əvvəl bağlanmış sosial kirayə müqavilələrinin ləğv edilməsi və razılıq vermiş hər bir kirayəyə verənlə yaşayış sahələrinin dəyişdirilməsi haqqında göstərilən müqaviləyə uyğun olaraq dəyişdirilməsi ilə əlaqədar həmin yaşayış sahəsinə köçürülən vətəndaş arasında yeni sosial kirayə müqaviləsi bağlanması üçün əsasdır. Göstərilən sosial kirayə müqavilələrinin ləğv edilməsi və bağlanması müvafiq vətəndaşın kirayəyə verənə müraciət etdiyi və bu maddədə göstərilən sənədləri təqdim etdiyi gündən on iş günündən gec olmayaraq kirayəyə verən tərəfindən həyata keçirilir.

## **Maddə 74. Sosial kirayə müqavilələri ilə verilən yaşayış sahələrinin dəyişdirilməsinin etibarsız hesab edilməsi**

74.1. Sosial kirayə müqavilələri ilə verilən yaşayış sahələrinin dəyişdirilməsi əqdlərin etibarsız hesab edilməsi üçün mülki qanunvericiliklə müəyyən edilmiş əsaslar olduqda, o cümlədən belə dəyişdirilmə bu Məcəllədə nəzərdə tutulmuş tələblər pozulmaqla aparılıqda məhkəmə tərəfindən etibarsız hesab edilə bilər.

74.2. Sosial kirayə müqavilələri ilə verilən yaşayış sahələrinin dəyişdirilməsi etibarsız hesab edilərsə, yaşayış sahələrinin dəyişdirilməsi haqqında müvafiq müqavilənin tərəfləri əvvəl yaşadığı yaşayış sahələrinə köçürülülər.

74.3. Əgər sosial kirayə müqavilələri ilə verilən yaşayış sahələrinin dəyişdirilməsi haqqında müqavilə tərəflərdən birinin hüquqazidd hərəkətləri nəticəsində etibarsız hesab edilərsə, təqsirkar tərəf digər tərəfə bu dəyişdirilmə nəticəsində dəymiş zərəri ödəməlidir.

## **Maddə 75. Sosial kirayə müqaviləsi ilə verilən yaşayış sahəsinin ikinci əldən kirayəyə verilməsi**

75.1. Sosial kirayə müqaviləsi ilə verilən yaşayış sahəsinin kirayəçisi onunla birlikdə yaşayan yetkinlik yaşına çatmış ailə üzvlərinin və kirayəyə verənin yazılı razılıqları ilə yaşadığı yaşayış sahəsinin bir hissəsini, müvəqqəti başqa yerə getdikdə isə bütün yaşayış sahəsini ikinci əldən kirayəyə verə bilər. Sosial kirayə müqaviləsi ilə verilən yaşayış sahəsinin

ikinci əldən kirayəyə verilmə müqaviləsi o şərtlə bağlana bilər ki, müqavilənin bağlanmasıdan sonra müvafiq yaşayış sahəsinin sakinlərinin hər birinə düşən ümumi sahəsi uçot normasından, kommunal mənzildə isə ayrılma normasından az olmasın.

75.2. Kommunal mənzildə yerləşən yaşayış sahəsinin ikinci əldən kirayəyə verilməsi üçün, həmçinin bütün kirayəçilərin və onlarla birlikdə yaşayan ailə üzvlərinin, bütün mülkiyyətçilərin və onlarla birlikdə yaşayan ailə üzvlərinin razılığı tələb olunur.

75.3. İkinci əldən kirayəçi yaşayış sahəsindən müstəqil istifadə etmək hüququnu əldə etmir. Yaşayış sahəsinin sosial kirayə müqaviləsinə əsasən kirayəyə verən qarşısında məsuliyyəti kirayəçi daşıyır.

75.4. Bu Məcəllənin 50.1.4-cü maddəsində nəzərdə tutulmuş siyahıda göstərilən ağır xroniki xəstəliklərə düçar olmuş vətəndaş yaşayış sahəsində yaşadığı və ya yaşayış sahəsinə köçdükdə, habelə qanunla nəzərdə tutulan digər hallarda yaşayış sahəsinin ikinci əldən kirayəyə verilməsi qadağandır.

## **Maddə 76. Sosial kirayə müqaviləsi ilə verilmiş yaşayış sahəsinin ikinci əldən kirayəyə verilməsinə dair müqavilə**

76.1. Sosial kirayə müqaviləsi ilə verilmiş yaşayış sahəsinin ikinci əldən kirayəyə verilməsinə dair müqavilə yazılı formada bağlanılır. Sosial kirayə müqaviləsi ilə verilmiş yaşayış sahəsinin ikinci əldən kirayəyə verilməsinə dair müqavilənin bir nüsxəsi həmin yaşayış sahəsinə kirayəyə verənə təqdim olunur.

76.2. Sosial kirayə müqaviləsi ilə verilmiş yaşayış sahəsinin ikinci əldən kirayəyə verilməsinə dair müqavilədə ikinci əldən kirayəçi ilə birlikdə yaşayış sahəsinə köçürülən vətəndaşlar göstərilməlidir.

76.3. Sosial kirayə müqaviləsi ilə verilmiş yaşayış sahəsinin ikinci əldən kirayəyə verilməsinin müddətini bu müqaviləni bağlayan tərəflər müəyyən edir. Müqavilədə müddət göstərilməyibsə, həmin müqavilə bir il müddətinə bağlanmış hesab edilir.

76.4. İkinci əldən kirayəyə verilmə müqaviləsi əsasında sosial kirayə müqavilələri ilə verilmiş yaşayış sahələrindən istifadə bu Məcəlləyə və digər normativ hüquqi aktlara uyğun olaraq həyata keçirilir.

## **Maddə 77. Sosial kirayə müqaviləsi ilə verilmiş yaşayış sahəsinə ikinci əldən kirayə haqqı**

77.1. Sosial kirayə müqaviləsi ilə təqdim olunmuş yaşayış sahəsinin ikinci əldən kirayəyə verilməsinə dair müqavilə əvəzli sayılır.

77.2. Sosial kirayə müqaviləsi ilə təqdim olunmuş yaşayış sahəsinin ikinci əldən kirayə haqqının ödənilməsi qaydası, şərtləri, müddətləri və onun miqdarı həmin yaşayış sahəsinin ikinci əldən kirayəyə verilməsinə dair müqavilədə tərəflərin razılaşması ilə müəyyən edilir.

## **Maddə 78. Sosial kirayə müqaviləsi ilə verilmiş yaşayış sahəsinin ikinci əldən kirayəyə verilməsinə dair müqavilənin ləğv edilməsi**

78.1. Sosial kirayə müqaviləsi ilə verilmiş yaşayış sahəsinin ikinci əldən kirayəyə verilməsinə dair müqaviləyə onun bağlandığı müddət başa çatdıqda xitam verilir.

78.2. Yaşayış sahəsinin sosial kirayə müqaviləsinə xitam verildikdə, həmin yaşayış sahəsinin ikinci əldən kirayəyə verilməsinə dair müqaviləyə də xitam verilir.

78.3. Sosial kirayə müqaviləsi ilə verilmiş yaşayış sahəsinin ikinci əldən kirayəyə verilməsinə dair müqavilə aşağıdakı hallarda ləğv edilə bilər:

78.3.1. tərəflərin razılığı ilə;

78.3.2. ikinci əldən kirayəçi yaşayış sahəsinin ikinci əldən kirayə müqaviləsinin şərtlərini yerinə yetirmədikdə.

78.4. Sosial kirayə müqaviləsi ilə verilmiş yaşayış sahəsinin ikinci əldən kirayəçisi və ya onun cavabdeh olduğu vətəndaş həmin yaşayış sahəsindən təyinatı üzrə istifadə etmədikdə, mütəmadi olaraq qonşuların hüquqlarını və qanuni mənafelərini pozduqda və ya yaşayış sahəsinin dağılmasına (korlanmasına) yol verməklə onunla təsərrüfatsızcasına rəftar etdikdə, yaşayış sahəsinin kirayəçisinin ikinci əldən kirayəçiyə göstərilən pozuntuları aradan qaldırmaq barədə xəbərdarlıq etmək ixtiyarı vardır. Qeyd edilən pozuntular yaşayış sahəsinin dağılmasına (korlanmasına) səbəb olarsa, yaşayış sahəsinin kirayəçisinin, həmçinin ikinci əldən kirayəçiyə yaşayış sahəsinin təmir edilməsi üçün aqilabatan müddət təyin etmək ixtiyarı vardır. Əgər ikinci əldən kirayəçi və ya onun cavabdeh olduğu vətəndaş kirayəçinin xəbərdarlığından sonra qonşuların hüquqlarını və qanuni mənafelərini pozmaqda və ya yaşayış sahəsindən təyinatı üzrə istifadə etməməkdə davam edərsə və ya üzrlü səbəblər olmadan zəruri təmir işləri aparmazsa, kirayəçinin məhkəmə qaydasında yaşayış sahəsinin ikinci əldən kirayəyə verilməsinə dair müqaviləni ləğv etməyə və ikinci əldən kirayəçini və onunla birlikdə köçürülmüş şəxsləri yaşayış sahəsindən çıxarmağa ixtiyarı vardır.

78.5. Əgər ikinci əldən kirayəçi yaşayış sahəsinin ikinci əldən kirayə müqaviləsinə xitam verildikdən və ya onun ləğvindən sonra yaşayış sahəsinə boşaltmaqdan imtina edərsə, ikinci əldən kirayəçi və onunla birlikdə yaşayan vətəndaşlar başqa yaşayış sahəsi verilmədən məhkəmə qaydasında çıxarılmalıdırlar.

## **Maddə 79. Müvəqqəti sakinlər**

79.1. Sosial kirayə müqaviləsi üzrə yaşayış sahəsi kirayəçisi və onunla birlikdə yaşayan ailə üzvləri qarşılıqlı razılaşma əsasında kirayəyə verəni qabaqcıdan xəbərdar etməklə sosial kirayə müqaviləsi üzrə yaşadıkları yaşayış sahəsində müvəqqəti sakinlər qismində (müvəqqəti sakinlər) digər vətəndaşların yaşamasına icazə verə bilərlər. Kirayəyə verən müvəqqəti sakinlərin yaşamasını o halda qadağan edə bilər ki, onlar köçürüldükdən sonra müvafiq yaşayış sahəsinin orada yaşayanların hər birinə düşən ümumi sahəsi ayrıca mənzil üçün uçot normasından, kommunal mənzil üçün isə ayrılma normasından az olsun.

79.2. Müvəqqəti sakinlərin yaşayış sahəsində yaşadıkları müddət ardıcıl olaraq altı aydan artıq ola bilməz.

79.3. Müvəqqəti sakinlər müvafiq yaşayış sahəsindən müstəqil istifadə etmək hüququna malik deyil. Onların hərəkətlərinə görə kirayəçi kirayəyə verən qarşısında məsuliyyət daşıyır.

79.4. Müvəqqəti sakinlər onlarla razılaşdırılmış müddət bitdikdən sonra, belə müddət razılaşdırılmadıqda isə kirayəçinin və ya onunla birlikdə yaşayan ailə üzvlərinin müvafiq tələbi irəli sürüldüyü gündən yeddi gün müddətində yaşayış sahəsini boşaltmağa borcludurlar.

79.5. Yaşayış sahəsinin sosial kirayə müqaviləsinə xitam verildikdə, habelə müvəqqəti sakinlər onlarla razılaşdırılmış müddət bitdikdən sonra və ya bu Məcəllənin 79.4-cü maddəsində göstərilən tələb irəli sürüldükdən sonra yaşayış sahəsini boşaltmaqdan imtina etdikdə, onlar məhkəmə qaydasında başqa yaşayış sahəsi verilmədən yaşayış sahəsindən çıxarılmalıdır.

### **Maddə 80. Sosial kirayə müqaviləsi üzrə yaşayış sahəsi kirayəçisinin yaşadığı yaşayış sahəsi əvəzinə daha az ölçüdə olan yaşayış sahəsini əldə etmək hüququ**

Ailə üzvlərinin adambaşına düşən ümumi sahəsi ayrılma normasından artıq olan sosial kirayə müqaviləsi ilə verilmiş yaşayış sahəsinin kirayəçisi onunla birlikdə yaşayan ailə üzvlərinin, o cümlədən müvəqqəti başqa yerə getmiş ailə üzvlərinin razılığı ilə ona yaşadığı yaşayış sahəsi əvəzinə daha az ölçüdə olan yaşayış sahəsi verilməsi ilə bağlı kirayəyə verənə müraciət edə bilər. Kirayəyə verən kirayəçinin yaşayış sahəsinin əvəz edilməsi barədə ərizəsi əsasında onun verildiyi gündən üç ay müddətində kirayəçiyə onunla razılaşdırılmış digər yaşayış sahəsini verməyə borcludur.

### **Maddə 81. Yaşayış sahəsinin sosial kirayə müqaviləsinin dəyişdirilməsi**

81.1. Bir mənzildə yaşayan və mənzildəki yaşayış sahələrindən ayrı-ayrı sosial kirayə müqavilələri əsasında istifadə edərək, bir ailədə birləşmiş vətəndaşların yaşadıkları bütün yaşayış sahələrinin sosial kirayə müqaviləsini onlardan biri ilə bağlamağı tələb etmək ixtiyarı vardır.

81.2. Kirayəçinin mülki hüquqi fəaliyyət qabiliyyətli ailə üzvü digər ailə üzvlərinin və kirayəyə verənin razılığı ilə əvvəl bağlanmış sosial kirayə müqaviləsi üzrə ilkin kirayəçi əvəzinə özünün kirayəçi kimi tanınmasını tələb etmək ixtiyarı vardır. Bu hüquq kirayəçinin vəfat etdiyi halda onun fəaliyyət qabiliyyətli bütün ailə üzvlərinə məxsusdur.

### **Maddə 82. Yaşayış sahəsinin sosial kirayə müqaviləsinin ləğv edilməsi**

82.1. Yaşayış sahəsinin sosial kirayə müqaviləsi tərəflərin razılığı ilə istənilən vaxt ləğv edilə bilər.

82.2. Sosial kirayə müqaviləsi üzrə yaşayış sahəsinin kirayəçisi onunla birlikdə yaşayan ailə üzvlərinin yazılı razılığı ilə istənilən vaxt sosial kirayə müqaviləsini ləğv etmək hüququna malikdir.

82.3. Kirayəçi və onun ailə üzvləri başqa yaşayış yerinə köçdükdə, yaşayış sahəsinin sosial kirayə müqaviləsi həmin şəxslərin köçdükləri gündən ləğv edilmiş hesab edilir.

82.4. Kirayəyə verənin tələbi ilə yaşayış sahəsinin sosial kirayə müqaviləsinə məhkəmə qaydasında xitam verilməsinə aşağıdakı hallarda yol verilir:

82.4.1. kirayəçi altı aydan artıq müddətdə yaşayış sahəsinə və (və ya) kommunal xidmətlərə görə haqq ödəmədikdə;

82.4.2. kirayəçi və ya onun hərəkətlərinə cavabdeh olduğu digər şəxslər yaşayış sahəsini dağıtdıqda və ya korladıqda;

82.4.3. kommunal mənzildə birgə yaşayışı qeyri-mümkün edən qonşuların hüquqları və qanunla qorunan mənafeləri müntəzəm olaraq pozulduqda;

82.4.4. yaşayış sahəsindən təyinatı üzrə istifadə edilmədikdə.

82.5. Sosial kirayə müqaviləsinə yaşayış sahəsinin itirilməsi (sökülməsi), yaşayış sahəsində tənha yaşayan kirayəçinin vəfatı ilə bağlı xitam verilir.

### **Maddə 83. Sosial kirayə müqavilələri ilə verilmiş yaşayış sahələrindən vətəndaşların çıxarılması**

83.0. Məhkəmə qaydasında vətəndaşlar sosial kirayə müqavilələri ilə verilmiş yaşayış sahələrindən:

83.0.1. sosial kirayə müqavilələri ilə digər abadlaşdırılmış yaşayış sahələri verilməklə;

83.0.2. sosial kirayə müqavilələri ilə digər yaşayış sahələri verilməklə;

83.0.3. digər yaşayış sahələri verilmədən çıxarırlar.

### **Maddə 84. Vətəndaşların sosial kirayə müqavilələri ilə digər abadlaşdırılmış yaşayış sahələri verilməklə yaşadıkları yaşayış sahələrindən çıxarılması**

84.0. Aşağıdakı hallarda vətəndaşlar sosial kirayə müqavilələri ilə digər abadlaşdırılmış yaşayış sahələri verilməklə yaşadıkları yaşayış sahələrindən çıxarırlar:

84.0.1. yaşayış sahəsinin yerləşdiyi ev (bina) sökülməli olduqda;

84.0.2. yaşayış sahəsi qeyri-yaşayış sahəsinə keçirilməli olduqda;

84.0.3. yaşayış sahəsi yaşamaq üçün yararlı hesab edildikdə;

84.0.4. evin (binanın) əsaslı təmiri və ya yenidən qurulması nəticəsində yaşayış sahəsini saxlamaq mümkün olmadıqda və ya onun ümumi sahəsinin azalması nəticəsində həmin yaşayış sahəsində yaşayan kirayəçi və onun ailə üzvləri yaşayış sahəsinə ehtiyacı olan hesab edildikdə və ya yaşayış sahəsinin ümumi sahəsinin əhəmiyyətli dərəcədə artması nəticəsində yaşayış sahəsinin ailə üzvlərinin adambaşına düşən ümumi sahəsi ayrılma normasından əlli faizdən çox artıq olduqda.

### **Maddə 85. Evin sökülməsi ilə əlaqədar sosial kirayə müqaviləsi ilə yaşayış sahəsinin verilməsi qaydası**

Sosial kirayə müqaviləsi ilə verilmiş yaşayış sahəsinin yerləşdiyi ev (bina) sökülməli olduqda, evin (binanın) sökülməsi barədə qərar qəbul etmiş kirayəyə verən tərəfindən yaşayış sahəsindən çıxarılan vətəndaşlara sosial kirayə müqavilələri ilə qabaqcadan digər abadlaşdırılmış yaşayış sahələri verilir.

#### **Maddə 86. Yaşayış sahəsinin qeyri-yaşayış sahəsinə keçirilməsi və ya yaşamağa yararsız hesab edilməsi ilə əlaqədar sosial kirayə müqaviləsi ilə yaşayış sahəsinin verilməsi qaydası**

Sosial kirayə müqaviləsi ilə verilmiş yaşayış sahəsi qeyri-yaşayış sahəsinə keçirilməli olduqda və ya yaşamaq üçün yararsız hesab edildikdə, həmin yaşayış sahəsindən çıxarılan vətəndaşlara kirayəyə verən tərəfindən sosial kirayə müqaviləsi əsasında digər abadlaşdırılmış yaşayış sahəsi verilir.

#### **Maddə 87. Evin (binanın) əsaslı təmiri və ya yenidən qurulması ilə əlaqədar yaşayış sahəsinin verilməsi qaydası**

87.1. Evin (binanın) əsaslı təmiri və ya yenidən qurulması aparılarkən, əgər bu cür əsaslı təmir və ya yenidənqurma işlərinin kirayəçi çıxarılmadan aparılması mümkün olmazsa, kirayəyə verən əsaslı təmirin və ya yenidənqurmanın aparıldığı müddət ərzində kirayəçiyə və onun ailə üzvlərinə göstərilən binada yerləşən yaşayış sahəsinin sosial kirayə müqaviləsi ləğv edilmədən digər yaşayış sahəsi verməyə borcludur. Əsaslı təmirin və ya yenidənqurmanın aparıldığı müddətdə kirayə müqaviləsi ilə manevr fondunun yaşayış sahələri verilir. Kirayəçi və onun ailə üzvləri həmin yaşayış sahəsinə köçməkdən imtina edərlərsə, kirayəyə verən məhkəmə qaydasında onların köçürülməsini tələb edə bilər. Kirayəçinin və onun ailə üzvlərinin manevr fondunun yaşayış sahəsinə və geriyə köçmələri kirayəyə verənin hesabına həyata keçirilir.

87.2. Manevr fondunun yaşayış sahəsinin verilməsi əvəzinə kirayəyə verən kirayəçinin və onun ailə üzvlərinin razılığı ilə onlara sosial kirayə müqaviləsi ilə digər abadlaşdırılmış yaşayış sahəsi verə bilər. Bu halda əsaslı təmir edilməli və ya yenidən qurulmalı evdə (binada) yerləşən yaşayış sahəsinin kirayə müqaviləsi ləğv edilməlidir.

87.3. Evin (binanın) əsaslı təmiri və ya yenidən qurulması nəticəsində kirayəçinin və onun ailə üzvlərinin yaşadıkları yaşayış sahəsinə saxlamaq mümkün olmazsa və ya onun ümumi sahəsi həmin yaşayış sahəsində yaşayan kirayəçi və onun ailə üzvlərinin yaşayış sahəsinə ehtiyacı olan hesab edilməsinə səbəb olacaq dərəcədə azalacaqsa və ya həmin yaşayış sahəsinin ailə üzvlərinin adambaşına düşən ümumi sahənin ayrılma normasından əlli faizdən artıq olmasına səbəb olacaq dərəcədə artarsa, kirayəyə verən tərəfindən sosial kirayə müqaviləsi ilə digər yaşayış sahəsi əsaslı təmir və ya yenidən qurulma başlanmazdan əvvəl verilməlidir.

87.4. Evin (binanın) əsaslı təmiri və ya yenidən qurulması başa çatdıqdan sonra kirayəçinin və onunla birlikdə yaşayan ailə üzvlərinin əsaslı təmir və ya yenidənqurma nəticəsində ümumi sahəsi azalmış yaşayış sahəsinə köçmək hüququ vardır.

#### **Maddə 88. Çıxarılma ilə əlaqədar vətəndaşlara sosial kirayə müqaviləsi ilə digər abadlaşdırılmış yaşayış sahəsinin verilməsi**

88.1. Bu Məcəllənin 85-87-ci maddələrində nəzərdə tutulmuş əsaslarla yaşayış sahəsindən çıxarılan vətəndaşlara sosial kirayə müqaviləsi ilə verilən digər yaşayış sahəsi müvafiq yaşayış məntəqəsinin mövcud olan şəraitinə uyğun olaraq abadlaşdırılmış olmalı, ümumi sahəsi əvvəl yaşadıkları yaşayış sahəsinin ümumi sahəsindən az olmamalı, müəyyən edilmiş tələblərə cavab verməli və həmin yaşayış məntəqəsinin hüdudlarında yerləşməlidir.

88.2. Əgər kirayəçi və onunla birlikdə yaşayan ailə üzvləri yaşayış sahəsindən çıxarılmazdan əvvəl təcrid olunmuş mənzildə və ya kommunal mənzilin azı iki otağında yaşayırdılarsa, kirayəçinin müvafiq olaraq mənzil və ya kommunal mənzildə həmin sayda olan otaq almaq hüququ vardır.

88.3. Məhkəmə qaydasında çıxarılan vətəndaşa verilən yaşayış sahəsi məhkəmənin çıxarılma haqqında qərarında göstərilməlidir.

#### **Maddə 89. Kirayəçiyə və onunla birlikdə yaşayan ailə üzvlərinə sosial kirayə müqaviləsi ilə digər yaşayış sahəsi verilməklə yaşayış sahəsindən çıxarılması**

Kirayəçi və onunla birlikdə yaşayan ailə üzvləri üzrlü səbəblər olmadan altı aydan artıq müddətdə yaşayış sahəsinə və kommunal xidmətlərə görə haqq ödəmirlərsə, onlar sosial kirayə müqaviləsi ilə ölçüləri vətəndaşların yataqxanaya köçürülməsi üçün müəyyən edilmiş yaşayış sahəsinə müvafiq olan yaşayış sahəsi verilməklə məhkəmə qaydasında çıxarıla bilərlər.

#### **Maddə 90. Kirayəçinin və (və ya) onunla birlikdə yaşayan ailə üzvlərinin digər yaşayış sahəsi verilmədən yaşayış sahəsindən çıxarılması**

90.1. Kirayəçi və (və ya) onunla birlikdə yaşayan ailə üzvləri yaşayış sahəsindən təyinatı üzrə istifadə etmədikdə, müntəzəm olaraq qonşuların hüquqlarını və qanuni mənafələrini pozduqda və ya yaşayış sahəsinin dağılmasına (korlanmasına) yol verməklə onunla təsərrüfatızsızcasına rəftar etdikdə, kirayəyə verən kirayəçini və onun ailə üzvlərini pozuntuları aradan qaldırmaq zərurəti barədə xəbərdarlıq etməyə borcludur. Qeyd edilən pozuntular yaşayış sahəsinin dağılmasına (korlanmasına) səbəb olarsa, kirayəyə verənin kirayəçiyə və onun ailə üzvlərinə yaşayış sahəsinin təmir edilməsi üçün aqilabatan müddət təyin etmək ixtiyarı vardır. Əgər yaşayış sahəsinin kirayəçisi və (və ya) onun ailə üzvləri kirayəyə verənin xəbərdarlığından sonra göstərilən pozuntuları aradan qaldırmazlarsa, təqsirkar vətəndaşlar kirayəyə verənin və ya digər maraqlı şəxslərin tələbi ilə məhkəmə qaydasında digər yaşayış sahəsi verilmədən yaşayış sahəsindən çıxarırlar.

90.2. Valideynlik hüququndan məhrum edilmiş vətəndaşların uşaqları ilə birgə yaşayışı məhkəmə qaydasında qeyri-

mümkün hesab edildikdə, həmin vətəndaşlar digər yaşayış sahəsi verilmədən yaşayış sahəsindən çıxarılırlar.

## **Dördüncü bölmə XÜSUSİ TƏYİNATLI MƏNZİL FONDU**

### **IX fəsil**

#### **Xüsusi təyinatlı mənzil fondunun yaşayış sahələri**

##### **Maddə 91. Xüsusi təyinatlı mənzil fondunun yaşayış sahələrinin növləri**

91.1. Xüsusi təyinatlı mənzil fondunun yaşayış sahələrinə (bundan sonra – xüsusi təyinatlı yaşayış sahələri) aşağıdakılar aiddir:

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

91.2. Xüsusi təyinatlı yaşayış sahələri qismində dövlət və bələdiyyə mənzil fondunun yaşayış sahələri istifadə edilir. Yaşayış sahəsinin xüsusi təyinatlı yaşayış sahəsi qismində istifadəsinə yalnız həmin sahə müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən müəyyən edilmiş qayda və tələblərə riayət etməklə xüsusi təyinatlı mənzil fonduna aid edildikdən sonra yol verilir. Yaşayış sahəsinin xüsusi təyinatlı yaşayış sahələrinin növlərindən birinə aid edilməklə xüsusi təyinatlı mənzil fonduna daxil edilməsi və ondan çıxarılması dövlət və ya bələdiyyə mənzil fondunun idarəetməsinə həyata keçirən orqanın qərarı əsasında həyata keçirilir.

91.3. Xüsusi təyinatlı yaşayış sahələri özgəninkiləşdirilə, icarəyə və kirayəyə verilə bilməz.

##### **Maddə 92. Xidməti yaşayış sahələrinin təyinatı**

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.

##### **Maddə 93. Yataqxanalarda yaşayış sahələrinin təyinatı**

93.1. Yataqxanalarda yaşayış sahələri vətəndaşların işlədiyi, xidmət keçdiyi və təhsil aldığı müddət ərzində yaşaması üçün nəzərdə tutulur.

93.2. Yataqxanalar bu məqsədlər üçün xüsusi olaraq inşa edilmiş və yenidən təchiz edilmiş binalar və ya onların hissələrində yerləşir.

93.3. Yataqxanalarda yaşayış sahələri mebel ilə və vətəndaşların orada yaşaması üçün zəruri olan digər əşyalarla təmin edilir.

##### **Maddə 94. Manevr fondu yaşayış sahələrinin təyinatı**

94.0. Manevr fondu yaşayış sahələri aşağıdakı şəxslərin müvəqqəti yaşaması üçün nəzərdə tutulur:

94.0.1. vətəndaşların sosial kirayə müqaviləsi əsasında yaşadıkları yaşayış sahələrinin yerləşdiyi binanın əsaslı təmiri və (və ya) yenidən qurulması ilə əlaqədar həmin vətəndaşların;

94.0.2. bankın və ya bank olmayan kredit təşkilatının verdiyi kredit hesabına, yaxud hüquqi şəxs tərəfindən verilmiş məqsədli borc hesabına əldə edilmiş və kreditin və ya məqsədli borcun qaytarılmasının təmin edilməsi üçün ipoteka ilə yüklü edilmiş yaşayış sahələrinə tutmanın yönəldilməsi nəticəsində yaşayış sahələrini itirmiş vətəndaşların, bu şərtlə ki, tutmanın yönəldilməsi anında həmin yaşayış sahəsi onların yeganə yaşayış sahəsi olsun;

94.0.3. fəvqəladə hallar nəticəsində yeganə yaşayış sahələri yaşayış üçün yararsız hala düşmüş vətəndaşların;

94.0.4. qanunvericiliklə nəzərdə tutulan hallarda digər vətəndaşların.

##### **Maddə 95. Əhaliyə sosial xidmət sistemində daxil olan binalarda yaşayış sahələrinin təyinatı**

Əhaliyə sosial xidmət sistemində daxil olan binalarda (dövlət sosial ( *ahullar və əlilliyi olan şəxslər, o cümlədən sağlamlıq imkanları məhdud 18 yaşınadək uşaqlar üçün sosial xidmət müəssisələrinin*, mülalicə, tərbiyə və sair) xidmət müəssisələrinin) yaşayış sahələri qanunvericiliyə uyğun olaraq tibbi və sosial-məişət xidmətlər göstərilməsinə ehtiyacı olan hesab edilən vətəndaşlara aid edilən vətəndaşların yaşaması üçün nəzərdə tutulur. [\[20\]](#)

##### **Maddə 96. Məcburi köçkünlərin və qaçqın statusuna malik olan şəxslərin müvəqqəti yerləşdirilməsi fondunun yaşayış sahələrinin təyinatı**

Məcburi köçkünlərin və qaçqın statusuna malik olan şəxslərin müvəqqəti yerləşdirilməsi fondunun yaşayış sahələri - qanunla müəyyən edilmiş qaydada müvafiq olaraq məcburi köçkün hesab edilən və qaçqın statusuna malik olan vətəndaşların yaşaması üçün nəzərdə tutulur.

## **Maddə 97. Ayrı-ayrı kateqoriyalardan olan vətəndaşların sosial müdafiəsi üçün yaşayış sahələrinin təyinatı**

97.1. Ayrı-ayrı kateqoriyalardan olan vətəndaşların sosial müdafiəsi üçün yaşayış sahələri xüsusi sosial müdafiəyə ehtiyacı olan vətəndaşlara aid edilən vətəndaşların yaşaması üçün nəzərdə tutulur.

97.2. Xüsusi sosial müdafiəyə ehtiyacı olan vətəndaşların kateqoriyaları qanunvericiliklə müəyyən edilir.

### **X fəsil**

## **Xüsusi təyinatlı yaşayış sahələrinin verilməsi və onların istifadə edilməsi**

### **Maddə 98. Xüsusi təyinatlı yaşayış sahələrinin verilməsi üçün əsaslar**

98.1. Ayrı-ayrı kateqoriyalardan olan vətəndaşların sosial müdafiəsi üçün əvəzsiz istifadə müqavilələri əsasında verilən yaşayış sahələri istisna olmaqla, xüsusi təyinatlı yaşayış sahələri onların mülkiyyətçilərinin (mülkiyyətçilərin adından çıxış edən səlahiyyətli dövlət orqanı və ya bələdiyyələrin) və ya onların səlahiyyətli şəxslərinin qərarları ilə xüsusi təyinatlı yaşayış sahələrinin kirayə müqavilələri əsasında verilir.

98.2. Xüsusi təyinatlı yaşayış sahələri bu Məcəllədə müəyyən edilmiş əsaslarla müvafiq yaşayış məntəqəsində yaşayış sahəsi ilə təmin olunmayan vətəndaşlara verilir.

### **Maddə 99. Xüsusi təyinatlı yaşayış sahəsinin kirayə müqaviləsi**

99.1. Xüsusi təyinatlı yaşayış sahəsinin kirayə müqaviləsinə görə bir tərəf xüsusi təyinatlı yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisi (mülkiyyətçinin adından çıxış edən səlahiyyətli dövlət və ya bələdiyyə orqanı) və ya onun səlahiyyətli şəxsi (kirayəyə verən) həmin yaşayış sahəsinin haqqı ödənilməklə müvəqqəti yaşamaq üçün digər tərəfə - vətəndaşın (kirayəçinin) sahibliyinə və istifadəsinə verir.

99.2. Xüsusi təyinatlı yaşayış sahəsinin kirayə müqaviləsi həmin sahənin verilməsi haqqında qərar əsasında bağlanılır.

99.3. Xüsusi təyinatlı yaşayış sahəsinin kirayə müqaviləsində müqavilənin predmeti, xüsusi təyinatlı yaşayış sahəsindən istifadə üzrə tərəflərin hüquq və vəzifələri müəyyən edilir.

99.4. Xüsusi təyinatlı yaşayış sahəsinin kirayəçisi kirayəyə götürülmüş yaşayış sahəsinin dəyişdirə, habelə digər şəxslərin istifadəsinə verə bilməz.

99.5. Kirayə müqaviləsi əsasında xüsusi təyinatlı yaşayış sahəsindən istifadəyə dair bu Məcəllənin 64-cü, 66.3-cü, 66.4-cü və 68-ci maddələrində nəzərdə tutulmuş qaydalar tətbiq edilir.

99.6. Xüsusi təyinatlı yaşayış sahəsinin kirayə müqaviləsində kirayəçinin ailə üzvləri göstərilir.

99.7. Xüsusi təyinatlı yaşayış sahəsinin kirayə müqaviləsi yazılı formada bağlanılır.

99.8. Xüsusi təyinatlı yaşayış sahələrinin kirayə müqaviləsinin forması müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən təsdiq edilir.

### **Maddə 100. Xüsusi təyinatlı yaşayış sahəsinin kirayə müqaviləsinin ləğvi**

100.1. Xüsusi təyinatlı yaşayış sahəsinin kirayə müqaviləsi tərəflərin razılaşması ilə istənilən vaxt ləğv edilə bilər.

100.2. Xüsusi təyinatlı yaşayış sahəsinin kirayəçisi istənilən vaxt xüsusi təyinatlı yaşayış sahəsinin kirayə müqaviləsinin ləğv edilə bilər.

100.3. Kirayəçi və onunla birgə yaşayan ailə üzvləri tərəfindən xüsusi təyinatlı yaşayış sahəsinin kirayə müqaviləsi üzrə vəzifələr yerinə yetirilmədikdə, habelə bu Məcəllənin 82-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş digər hallarda xüsusi təyinatlı yaşayış sahəsinin kirayə müqaviləsi kirayəyə verənin tələbi ilə məhkəmə qaydasında ləğv edilə bilər.

### **Maddə 101. Xüsusi təyinatlı yaşayış sahəsinin kirayə müqaviləsinə xitam verilməsi**

101.1. Xüsusi təyinatlı yaşayış sahəsinin kirayə müqaviləsinə həmin yaşayış sahəsinin məhv olması ilə əlaqədar və ya bu Məcəllədə nəzərdə tutulmuş digər əsaslar olduqda xitam verilir.

101.2. Xidməti yaşayış sahəsinə və ya yataqxanada yaşayış sahəsinə mülkiyyət hüququnun başqasına keçməsi, habelə həmin yaşayış sahəsinin digər dövlət (bələdiyyə) orqanının təsərrüfat idarəçiliyinə və ya operativ idarəçiliyinə verilməsi həmin yaşayış sahəsinin kirayə müqaviləsinin xitamına səbəb olur. Bu müddəə yaşayış sahəsinin yeni mülkiyyətçisinin və ya təsərrüfat idarəçiliyinə və ya operativ idarəçiliyinə yaşayış sahəsi verilmiş dövlət (bələdiyyə) orqanının həmin xüsusi təyinatlı yaşayış sahəsinin kirayəçisi ilə əmək müqaviləsinin tərəfi olduğu hallara şamil edilmir.

### **Maddə 102. Vətəndaşların xüsusi təyinatlı yaşayış sahəsindən çıxarılması**

102.1. Xüsusi təyinatlı yaşayış sahəsinin kirayə müqavilələri ləğv edildikdə və ya onlara xitam verildikdə, vətəndaşlar həmin müqavilələr əsasında kirayəyə götürdükləri yaşayış sahələrini boşaltmalıdır. Həmin yaşayış sahələrini boşaltmaqdan imtina edildikdə, bu Məcəllənin 101.2-ci və 102.2-ci maddələrində nəzərdə tutulmuş hallar istisna olmaqla, vətəndaşlar başqa yaşayış sahəsi verilmədən məhkəmə qaydasında yaşayış sahəsindən çıxarılır.

102.2. Sosial kirayə müqavilələri əsasında yaşayış sahələrinin kirayəçisi və ya sosial kirayə müqavilələri əsasında yaşayış sahəsinin kirayəçisinin ailə üzvləri, yaxud yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisi və ya yaşayış sahəsi mülkiyyətçisinin ailə üzvləri olmayan və yaşayış sahəsinə ehtiyacı olan qismində uçota alınmış aşağıdakı şəxslər xidməti yaşayış sahələrindən və yataqxanalarda yaşayış sahələrindən digər yaşayış sahəsi verilmədən çıxarıla bilməz:

102.2.1. hərbi xidmət vəzifələrinin və ya xidməti vəzifələrin icrası zamanı həlak olmuş (ölmüş) və ya itkin düşmüş



hərbi qulluqçuların, müvafiq icra hakimiyyəti orqanlarının vəzifəli şəxslərinin, əməkdaşlarının ailə üzvləri;

102.2.2. yaşa görə pensiyaçıları;

102.2.3. xidməti yaşayış sahəsi və ya yataqxanada yaşayış sahəsi verilmiş ölmüş işçinin ailə üzvləri;

102.2.4. işəgötürənin təqsiri üzündən baş vermiş əmək xəsarəti nəticəsində *əlliliyi müəyyən edilmiş I və ya II dərəcə əlliliyi olan şəxslər*, əmək vəzifələrinin yerinə yetirilməsi ilə əlaqədar peşə xəstəliyinə tutulma nəticəsində *əlliliyi müəyyən edilmiş I və ya II dərəcə əlliliyi olan şəxslər*, hərbi xidmət vəzifələrinin yerinə yetirilməsi zamanı yaralanmış, kontuziya nəticəsində və ya hərbi xidmət vəzifələrinin yerinə yetirilməsi ilə əlaqədar xəstəlik nəticəsində I və ya II dərəcə *əlliliyi müəyyən edilmiş* hərbi qulluqçular. <sup>[21]</sup>

102.3. Bu Məcəllənin 102.2-ci maddəsində göstərilən vətəndaşlara müvafiq yaşayış məntəqəsinin hüdudları daxilində və ya onların yazılı razılığına əsasən digər yaşayış məntəqəsində yerləşən yaşayış sahələri verilir.

102.4. Bu Məcəllənin 101.2-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş hallarda digər yaşayış sahələri verilməklə vətəndaşların xidməti yaşayış sahələrindən və ya yataqxanalarda yaşayış sahələrindən çıxarılması müvafiq yaşayış sahələrini verən əvvəlki mülkiyyətçi və ya dövlət (bələdiyyə) orqanı tərəfindən həyata keçirilir.

### **Maddə 103. Xidməti yaşayış sahələrinin verilməsi**

103.1. Xidməti yaşayış sahələri vətəndaşlara ayrıca mənzil kimi verilir.

103.2. Xidməti yaşayış sahələri verilən vətəndaşların kateqoriyaları aşağıdakı orqanlar tərəfindən müəyyən edilir:

103.2.1. dövlət mənzil fonduna münasibətdə - Azərbaycan Respublikasının müvafiq icra hakimiyyəti orqanı;

103.2.2. bələdiyyə mənzil fonduna münasibətdə - bələdiyyə tərəfindən.

103.3. Xidməti yaşayış sahəsinin kirayə müqaviləsi bu Məcəllənin 92-ci maddəsində göstərilən əmək, qulluq və ya seçkili vəzifədə qalma müddətlərini əhatə edir. Həmin əmək və ya qulluq münasibətlərinin, habelə seçkili vəzifədə qalmanın xitamı xidməti yaşayış sahəsinin kirayə müqaviləsinə xitam verilməsi üçün əsasdır.

### **Maddə 104. Yataqxanalarda yaşayış sahələrinin verilməsi**

104.1. Yataqxanalarda yaşayış sahələri adambaşına düşən yaşayış sahəsinin altı kvadratmetrdən az olmaması şərti ilə verilir.

104.2. Yataqxanalarda yaşayış sahəsinin kirayə müqaviləsi əmək münasibətləri, xidmət keçdiyi və ya təhsil aldığı müddətləri əhatə edir. Əmək münasibətlərinin, təhsilin xitamı, habelə xidmətkeçmədən azad edilmə yataqxanalarda yaşayış sahəsinin kirayə müqaviləsinə xitam verilməsi üçün əsasdır.

### **Maddə 105. Manevr fondu yaşayış sahələrinin verilməsi**

105.1. Manevr fondu yaşayış sahələri adambaşına düşən yaşayış sahəsinin altı kvadratmetrdən az olmaması şərti ilə verilir.

105.2. Manevr fondu yaşayış sahəsinin kirayə müqaviləsi aşağıdakı müddətləri əhatə edir:

105.2.1. binanın əsaslı təmiri və yenidən qurulması başa çatanaqəd olan müddət (bu Məcəllənin 94.0.1-ci maddəsində göstərilən vətəndaşlarla belə müqavilə bağlandıqda);

105.2.2. öhdəlikləri üzrə tutmanın yönəldiyi yaşayış sahələri satıldıqdan sonra bu yaşayış sahələrini itirmiş şəxslərlə hesablaşmalar başa çatanaqəd olan müddət (bu Məcəllənin 94.0.2-ci maddəsində göstərilən vətəndaşlarla belə müqavilə bağlandıqda);

105.2.3. vətəndaşların yeganə yaşayış sahələri bu Məcəllə, digər qanunlarla müəyyən edilmiş qaydada fəvqəladə hallar nəticəsində yaşamaq üçün yararsız hala düşdükdə, həmin vətəndaşlarla hesablaşmalar başa çatanaqəd olan müddət və ya bu Məcəllədə nəzərdə tutulmuş hallarda və qaydada həmin vətəndaşlara dövlət və ya bələdiyyə mənzil fondundan yaşayış sahələrinin verilməsinədək olan müddət (bu Məcəllənin 94.0.3-cü maddəsində göstərilən vətəndaşlarla belə müqavilə bağlandıqda);

105.2.4. qanunvericiliklə müəyyən edilmiş müddət (bu Məcəllənin 94.0.4-cü maddəsində göstərilən vətəndaşlarla belə müqavilə bağlandıqda).

105.3. Manevr yaşayış fondu yaşayış sahəsinin kirayə müqaviləsinin əhatə etdiyi müddətin bitməsi həmin müqaviləyə xitam verilməsi üçün əsasdır.

### **Maddə 106. Əhaliyə sosial xidmət sisteminə daxil olan binaların yaşayış sahələrinin verilməsi**

Əhaliyə sosial xidmət sisteminə daxil olan binaların yaşayış sahələrinin verilməsi və onlardan istifadənin qayda və şərtləri qanunvericiliklə müəyyən edilir.

### **Maddə 107. Məcburi köçkünlərin və qaçqın statusuna malik olan şəxslərin müvəqqəti yerləşdirilməsi fondunun yaşayış sahələrinin verilməsi**

Məcburi köçkünlərin və qaçqın statusuna malik olan şəxslərin müvəqqəti yerləşdirilməsi fondunun yaşayış sahələrinin verilməsi qaydası qanunvericiliklə müəyyən edilir.

### **Maddə 108. Ayrı-ayrı kateqoriyalardan olan vətəndaşların sosial müdafiəsi üçün yaşayış sahələrinin verilməsi**

Ayrı-ayrı kateqoriyalardan olan vətəndaşların sosial müdafiəsi üçün yaşayış sahələrinin əvəzsiz istifadə müqavilələri əsasında verilməsi qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada və şərtlərlə həyata keçirilir.

**Beşinci bölmə**  
**MƏNZİL-TİKİNTİ KOOPERATİVLƏRİ**

**XI fəsil**  
**Mənzil-tikinti kooperativlərinin təşkili və fəaliyyəti**

**Maddə 109. Mənzil-tikinti kooperativləri**

109.1. 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 *bu Məcəllənin 141-1-ci maddəsinə uyğun olaraq* idarə edilməsi məqsədi ilə fiziki və (və ya) hüquqi şəxslərin üzvlüyə əsaslanan könüllü birliyi mənzil-tikinti kooperativləri hesab edilir. <sup>[22]</sup>

109.2. Mənzil-tikinti kooperativi üzvləri öz vəsaitləri hesabına çoxmənzilli binanın tikilməsində, yenidən qurulmasında və onun sonrakı saxlanmasında iştirak edirlər.

109.3. Mənzil-tikinti kooperativləri istehlak kooperativləridir.

109.4. Mənzil-tikinti kooperativləri 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.

109.5. Kooperativ binanın tikintisi və (və ya) yenidən qurulması tam başa çatdıqdan və həmin binada mövcud olan yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin ümumi sayının əlli faizindən çoxuna mülkiyyət hüququ bu Məcəllə, Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi və digər qanunları ilə müəyyən olunmuş qaydada mənzil-tikinti kooperativinin üzvlərinə keçdikdən sonra bir ay ərzində mənzil-tikinti kooperativinin qanunla müəyyən olunmuş qaydada ləğvi və ya mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyətinə çevrilməsi barədə qərar qəbul edilərək, hüquqi şəxslərin dövlət qeydiyyatı haqqında qanunvericiliyə uyğun olaraq zəruri tədbirlər görülməlidir. <sup>[23]</sup>

109.6. Mənzil-tikinti kooperativlərinin yaradılması, idarə edilməsi, yenidən təşkili, ləğvi, fəaliyyəti, həmçinin hüquqi statusu ilə bağlı digər məsələlər bu Məcəllədə nəzərdə tutulmuş xüsusiyyətlər nəzərə alınmaqla Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi ilə tənzimlənir.

**Maddə 110. Mənzil-tikinti kooperativlərinə üzvlük**

110.1. Mənzil-tikinti kooperativinin üzvlərinin sayı beşdən az, lakin kooperativin inşa etdiyi çoxmənzilli binada yaşayış və inşası nəzərdə tutulduğu hallarda qeyri-yaşayış sahələrinin sayından çox ola bilməz.

110.2. Bu Məcəllənin 48-ci maddəsində göstərilən kateqoriyadan olan vətəndaşların Azərbaycan Respublikasının dövlət orqanları və ya bələdiyyələrin dəstəyi ilə təşkil edilən mənzil-tikinti kooperativlərinə üzv olmaqda üstünlük hüququ vardır.

110.3. Qalan üzvlərin sayının beşdən az olmaması şərti ilə pay haqqını tam ödəmiş və ona ayrılmış yaşayış (qeyri-yaşayış) sahəsinə mülkiyyət hüququnu əldə etmiş mənzil-tikinti kooperativi üzvlünün müvafiq sahəyə mülkiyyət hüququnu özündə saxlamaqla mənzil-tikinti kooperativindən çıxmaq hüququ vardır.

110.4. Mənzil-tikinti kooperativinin binasında mülkiyyət hüququ ilə yaşayış (qeyri-yaşayış) sahəsi əldə etmiş şəxsin binanın idarə edilməsində iştirak etməsi məqsədi ilə həmin mənzil-tikinti kooperativinə üzv olmaq hüququ vardır.

110.5. Mənzil-tikinti kooperativinə üzvlüklə bağlı digər məsələlər Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin kooperativlər haqqında müvafiq müddəaları ilə tənzimlənir.

**Maddə 111. Mənzil-tikinti kooperativinin nizamnaməsi**

111.1. Mənzil-tikinti kooperativinin nizamnaməsində kooperativin adı, onun olduğu yer, fəaliyyət predmeti və məqsədləri haqqında, kooperativə üzv olmaq qaydası, kooperativdən çıxmaq və pay haqqının, digər haqların qaytarılması qaydası haqqında, daxilolma və pay haqlarının miqdarı, onların tərkibi və ödənilməsi qaydası haqqında, pay haqlarının ödənilməsi üzrə öhdəliklərin pozulmasına görə məsuliyyət haqqında, kooperativin idarəetmə orqanları və onların səlahiyyətləri, qərar qəbul etməsi, o cümlədən barəsində qərarların sadə və ya üçdə iki səs çoxluğu ilə qəbul olunduğu məsələlərə dair qərarlar qəbul etməsi qaydası haqqında, kooperativin düşdüyü zərərin ödənilməsi qaydası haqqında, kooperativin yenidən təşkili və ləğv edilməsi qaydası haqqında məlumatlar göstərilməlidir.

111.2. Mənzil-tikinti kooperativinin nizamnaməsinə bu Məcəlləyə və digər qanunlara zidd olmayan başqa müddəalar daxil edilə bilər.

**XII fəsil**  
**Mənzil-tikinti kooperativi üzvlərinin hüquqi vəziyyəti**

**Maddə 112. Mənzil-tikinti kooperativi üzvlünün yaşayış sahəsinə mülkiyyət hüququ**

112.1. Mənzil-tikinti kooperativinin üzvlü pay haqqını tam ödədikdə, yaşayış sahəsinə mülkiyyət hüququ əldə edir.

112.2. Mənzil-tikinti kooperativi üzvlərindən ən azı biri tərəfindən pay haqqı tam ödənildikdə, mənzil-tikinti kooperativinin çoxmənzilli binada mülkiyyət münasibətlərinə bu Məcəllənin VI fəslinin müddəaları şamil edilir.

**Maddə 113. Mənzil-tikinti kooperativi binalarında yaşayış sahəsinin verilməsi**

113.1. Mənzil-tikinti kooperativinə üzv qəbul edilmiş fiziki və ya hüquqi şəxsə mənzil-tikinti kooperativi binasında ödənilən pay haqqının miqdarına müvafiq olaraq mənzil-tikinti kooperativi üzvlərinin ümumi yığılmasının qərarı

əsasında yaşayış (qeyri-yaşayış) sahəsi verilir. Mənzil-tikinti kooperativi üzvlərinin ümumi yığınağının qeyd olunan qərarı həmin kooperativə yeni üzv qəbul edildikdə mənzil-tikinti kooperativinə üzvlüyə qəbul edilmə haqqında qərarla birlikdə qəbul edilir və həmin qərarda mənzil-tikinti kooperativi binasının ünvanı, verilən sahənin (mənzilin və ya qeyri-yaşayış sahəsinin) dəqiq ölçüləri, mərtəbə göstərməklə binada yerləşməsi və digər mövcud göstəriciləri göstərməli, həmçinin verilən sahənin (mənzilin və ya qeyri-yaşayış sahəsinin) plan-cizgisi bu qərara əlavə olunmalıdır.

113.2. Bu Məcəllənin 113.1-ci maddəsində göstərilən qərar mənzil-tikinti kooperativi binalarının yaşayış sahələrinə köçmə üçün, nəzərdə tutulmuş pay haqqı tam ödənildikdə isə daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində mülkiyyət hüquqlarının qeydə alınması üçün əsasdır.

113.3. Mənzil-tikinti kooperativində üzlük yaşayış sahəsinə sahiblik, ondan istifadə etmək və qanunvericiliklə müəyyən edilmiş hədlərdə bərəsində sərəncam vermək üçün əsasdır.

#### **Maddə 114. Mənzil-tikinti kooperativi binasının yaşayış sahəsində müvəqqəti sakinlər**

Mənzil-tikinti kooperativinin pay haqqını tam ödəməmiş üzvü və onunla birlikdə yaşayan ailə üzvləri qarşılıqlı razılışma əsasında, mənzil kooperativinin idarə heyətinə əvvəlcədən bildirməklə, onların istifadəsində olan yaşayış sahəsində bu Məcəllənin 79.2-79.5-ci maddələrində müəyyən edilmiş qayda və şərtlərlə müvəqqəti sakinlərə yaşamağa icazə verə bilər.

#### **Maddə 115. Mənzil-tikinti kooperativi binasının yaşayış sahəsinin bölünməsi**

115.1. Mənzil-tikinti kooperativi binasının yaşayış sahəsinin pay hüququ olan şəxslər arasında bölünməsinə o şərtlə yol verilir ki, belə şəxslərin hər birinə ayrıca yaşayış sahəsinin verilməsi mümkündür olsun və ya ayrıca olmayan sahələrin ayrıca yaşayış sahələrinə yenidən qurulmasına və (və ya) yenidən planlaşdırılmasına texniki imkan olsun.

115.2. Mənzil-tikinti kooperativi binasının yaşayış sahəsinin bölünməsinə dair mübahisələr məhkəmə qaydasında həll edilir.

#### **Maddə 116. Mənzil-tikinti kooperativi binasının yaşayış sahəsinin kirayəyə verilməsi**

116.1. Pay haqqını tam ödəməyən mənzil-tikinti kooperativinin üzvü onunla birlikdə yaşayan ailə üzvlərinin və mənzil-tikinti kooperativinin idarə heyətinin razılığı ilə mənzil-tikinti kooperativi binasında ona məxsus yaşayış sahəsinin bir hissəsini, müvəqqəti olaraq getdikdə isə bütün yaşayış sahəsini haqqı ödənilməklə kirayəyə verə bilər.

116.2. Mənzil-tikinti kooperativi onun nizamnaməsində müəyyən edilmiş qaydada kooperativin üzvlüyündən çıxmış və ya çıxarılmış üzvlərin sahibliyində olmuş boşalmış yaşayış sahələrini mənzil-tikinti kooperativinə yeni üzvlər qəbul edilənədək haqqı ödənilməklə kirayəyə verə bilər, bu şərtlə ki, kooperativdən çıxmış və ya çıxarılmış üzvün payının tam məbləği (dəyəri) qaytarılmış olsun.

#### **Maddə 117. Mənzil-tikinti kooperativindən çıxmış və ya çıxarılmış mənzil-tikinti kooperativi üzvünə pay haqqının qaytarılması**

117.1. Kooperativlər haqqında qanunvericiliyə uyğun olaraq pay haqqını tam ödəmədiyinə görə kooperativdən çıxarılmış və ya könüllü olaraq öz ərizəsi ilə kooperativdən çıxmış mənzil-tikinti kooperativinin üzvünə kooperativin nizamnaməsində nəzərdə tutulmuş şərtlərlə və müddətdə onun payının məbləği (dəyəri) ödənilir. Belə ödəmənin müddəti mənzil-tikinti kooperativi üzvünün çıxarılması haqqında mənzil-tikinti kooperativinin qərar qəbul etdiyi gündən iki aydan çox ola bilməz.

117.2. Bu Məcəllənin 117.1-ci maddəsinə əsasən aparılan ödəmənin məbləği mənzil-tikinti kooperativinin üzvlərinin ümumi yığınağının üzvlükdən çıxarılma haqqında qərar qəbul etdiyi günə mənzil-tikinti kooperativindən çıxan (çıxarılan) üzvə bu Məcəllənin 113-cü maddəsinə əsasən ayrılmış yaşayış (qeyri-yaşayış) sahəsinin satış qiymətindən az olmamalıdır.

117.3. Bu Məcəllənin 117.1-ci maddəsinə əsasən aparılan ödəmənin məbləği ilə bağlı mübahisələr məhkəmə qaydasında həll edilir.

#### **Maddə 118. Keçmiş mənzil-tikinti kooperativi üzvünün köçürülməsi**

118.1. Pay haqqını tam ödəməmiş və kooperativlər haqqında qanunvericiliyə uyğun olaraq öz vəzifələrini yerinə yetirməyə görə kooperativdən çıxarılmış mənzil-tikinti kooperativinin üzvü, habelə onunla birlikdə yaşayan ailə üzvləri mənzil-tikinti kooperativinin binasının yaşayış sahəsindən istifadə hüququnu itirirlər və həmin şəxslər kooperativin onların kooperativdən çıxarılması haqqında qərar qəbul etdiyi gündən iki ay müddətində həmin yaşayış sahəsini boşaltmağa borcludurlar, bu şərtlə ki, kooperativdən çıxarılmış üzvün payının tam məbləği (dəyəri) qaytarılmış olsun.

118.2. Yaşayış sahəsini boşaltmaqdan imtina etdikdə, bu Məcəllənin 118.1-ci maddəsində göstərilən şəxslər başqa yaşayış sahəsi verilmədən məhkəmə qaydasında çıxarılmalıdır.

### **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 köntüllü 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 səslərinin səs çoxluğu ilə qəbul edilir.

119.4. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin cəmiyyəti yaratmış iştirakçılarının səslərinin sayı çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi səslərinin 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 daşımır. 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 müddələrinə 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 yaradılıbsa, 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 verdiyi və ya cəmiyyət iştirakçısının müvafiq binanın sahəsinə mülkiyyət hüququna xitam verdiyi 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 fəsildə 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 mənafeələrini pozursa, 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 ödənilməsinə 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 ödənilməsinə 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 <sup>[24]</sup> (bu Məcəllənin 141-1.1-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş qaydanın müvafiq müddəaları nəzərə alınmaqla) 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 mənafeələrinə 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 növbədənəknar 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 iştirakçılarının məxsus sahələrin növbədənəknar (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 müddələri bu maddənin xüsusiyyətləri nəzərə alınmaqla tətbiq edilir.

## **Maddə 127. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin idarə heyəti**

127.1. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin idarə heyəti cəmiyyət iştirakçılarının 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 aparmaq və maliyyə hesabatlarını tərtib etmək;*<sup>[25]</sup>

128.0.8. cəmiyyət iştirakçılarının illik və zəruri hallarda növbədənənar 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 fəsilə 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 borcludur.

### **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 YAŞAYIŞ SAHƏLƏRİNƏ VƏ KOMMUNAL XİDMƏTLƏRƏ GÖRƏ ÖDƏMƏLƏR**

### **XIV fəsil Yaşayış sahələrinə və kommunal xidmətlərə görə ödəmələr**

#### **Maddə 135. Yaşayış sahəsinə və kommunal xidmətlərə görə haqq ödəmək vəzifəsi**

135.1. Fiziki və hüquqi şəxslər, həmçinin belə xidmətlərdən istifadə edən dövlət orqanları, bələdiyyələr və digər təşkilatlar yaşayış sahəsinə və kommunal xidmətlərə görə haqqı vaxtında və tam məbləğdə ödəməyə borcludurlar.

135.2. Yaşayış sahəsinə və kommunal xidmətlərə görə haqqın ödənilməsi vəzifəsi aşağıdakı andan yaranmış hesab edilir:

135.2.1. yaşayış sahəsinin sosial kirayə müqaviləsi üzrə kirayəçi üçün – belə müqavilə bağlandığı andan;

135.2.2. dövlət və ya bələdiyyə mənzil fondunun yaşayış sahəsinin kirayə müqaviləsi üzrə kirayəçi üçün – belə müqavilə bağlandığı andan;

135.2.3. mənzil-tikinti kooperativi üzvləri üçün – mənzil-tikinti kooperativi tərəfindən yaşayış sahəsinin verildiyi andan;

135.2.4. yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisi üçün – yaşayış sahəsinə mülkiyyət hüququ əmələ gəldiyi andan.

135.3. Dövlət və bələdiyyə mənzil fondunun yaşayış sahələrinə müəyyən edilmiş qaydada vətəndaşlar köçürülənədək, yaşayış sahələrinin saxlanması və kommunal xidmətlərə görə xərcləri müvafiq olaraq dövlət orqanları və bələdiyyələr çəkir.

#### **Maddə 136. Yaşayış sahəsinə və kommunal xidmətlərə görə haqqın tərkibi**

136.1. Dövlət və ya bələdiyyə mənzil fondunun yaşayış sahələrində sosial kirayə müqaviləsi və ya kirayə müqaviləsi üzrə yaşayan kirayəçinin yaşayış sahəsinə və kommunal xidmətlərə görə ödədiyi haqq aşağıdakılardan ibarətdir:

136.1.1. yaşayış sahəsindən istifadə haqqı (kirayə haqqı);

136.1.2. çoxmənzilli binanın idarə edilməsi, ümumi əmlakının saxlanması və cari təmiri üzrə xidmət və işlərə görə ödənilən haqqın daxil olduğu yaşayış sahəsinin saxlanması və təmirinə görə haqq. Çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının əsaslı təmiri yaşayış fondunun mülkiyyətçisinin hesabına həyata keçirilir;

136.1.3. kommunal xidmətlərə görə haqq.

136.2. Çoxmənzilli binanın yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisinin yaşayış sahəsinə və kommunal xidmətlərə görə ödədiyi haqq aşağıdakılardan ibarətdir:

136.2.1. çoxmənzilli binanın idarə edilməsi, ümumi əmlakının saxlanması, cari və əsaslı təmiri üzrə xidmət və işlərə görə ödənilən haqqın daxil olduğu yaşayış sahəsinin saxlanması və təmirinə görə haqq;

136.2.2. kommunal xidmətlərə görə haqq.

136.3. Yaşayış binalarının mülkiyyətçiləri müvafiq fəaliyyət növlərini həyata keçirən şəxslərlə bağlılıqları müqavilələrə uyğun olaraq, həmin binaların saxlanması və təmiri üzrə xərcləri çəkir, habelə kommunal xidmətlərə görə haqq ödəyir.

136.4. Kommunal xidmətlərə görə haqqa soyuq və isti su təminatı, kanalizasiya, elektrik təminatı, qaz təminatı və istilik təchizatına görə ödənilən haqlar daxildir.

#### **Maddə 137. Yaşayış sahəsinə və kommunal xidmətlərə görə haqqın ödənilməsi**

137.1. Çoxmənzilli binanın idarəetmə müqaviləsində başqa müddət nəzərdə tutulmayıbsa, yaşayış sahəsinə və kommunal xidmətlərə görə haqq hər ay üçün həmin aydan sonra gələn ayın beşinədək təqdim edilmiş ödəniş sənədləri əsasında həmin aydan sonra gələn ayın on beşinədək ödənilir.



137.2. Dövlət və ya bələdiyyə mənzil fondunun yaşayış sahələrinin sosial kirayə və kirayə müqavilələri üzrə kirayəçiləri yaşayış sahəsindən istifadəyə görə haqqı (kirayə haqqını) həmin yaşayış sahəsini kirayəyə verənə ödəyirlər.

137.3. Təşkilati-hüquqi formasından asılı olmayaraq, hüquqi şəxs tərəfindən və ya fərdi sahibkar tərəfindən (bundan sonra – idarəedici təşkilat) idarə olunan çoxmənzilli binanın dövlət və ya bələdiyyə mənzil fondunun yaşayış sahələrinin sosial kirayə və kirayə müqavilələri üzrə kirayəçiləri yaşayış sahəsinin saxlanması və təmiri, habelə kommunal xidmətlərə görə haqqı həmin idarəedici təşkilata ödəyirlər.

137.4. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin, mənzil-tikinti kooperativinin və ya vətəndaşların yaşayış sahəsinə olan ehtiyaclarını ödəmək üçün müvafiq qanuna uyğun olaraq yaradılmış digər ixtisaslaşmış istehlak kooperativinin (bundan sonra – ixtisaslaşmış istehlak kooperativi) üzvləri çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının saxlanmasına, cari və əsaslı təmirinə xərclərin çəkilməsi, habelə kommunal xidmətlərin ödənilməsi ilə bağlı mütləq ödənişləri və (və ya) haqları mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin idarəetmə orqanı və ya mənzil-tikinti kooperativinin idarəetmə orqanı və ya digər ixtisaslaşmış istehlak kooperativinin idarəetmə orqanı tərəfindən müəyyənləşdirilmiş qaydada ödəyirlər.

137.5. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin və ya mənzil-tikinti kooperativinin və ya digər ixtisaslaşmış istehlak kooperativinin yaradıldığı çoxmənzilli binanın mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin və ya mənzil-tikinti kooperativinin və ya digər ixtisaslaşmış istehlak kooperativinin üzvü olmayan sahə mülkiyyətçiləri yaşayış sahəsinə və kommunal xidmətlərə görə haqları mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyəti və ya mənzil-tikinti kooperativi və ya digər ixtisaslaşmış istehlak kooperativi ilə bağlanmış müqaviləyə uyğun olaraq ödəyirlər.

137.6. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin və ya mənzil-tikinti kooperativinin və ya digər ixtisaslaşmış istehlak kooperativinin yaradılmadığı halda, idarəedici təşkilat tərəfindən idarə olunan çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri yaşayış sahəsinə və kommunal xidmətlərə görə haqları həmin idarəedici təşkilata ödəyirlər.

137.7. Bilavasitə mülkiyyətçilər tərəfindən idarə olunan çoxmənzilli binanın yaşayış sahələrinin mülkiyyətçiləri yaşayış sahəsinə və kommunal xidmətlərə görə haqları müvafiq fəaliyyət növlərini həyata keçirən şəxslərlə bağlanmış müqavilələrə uyğun olaraq ödəyirlər.

137.8. Yaşayış evlərinin mülkiyyətçiləri həmin evlərin saxlanması və təmiri üzrə xidmət və işlərin xərclərini çəkir, müvafiq fəaliyyət növlərini həyata keçirən şəxslərlə bağlanmış müqavilələrə uyğun olaraq kommunal xidmətlərə görə haqq ödəyirlər.

137.9. Çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri həmin sahələrin saxlanması və təmiri üzrə xidmət və işlərin xərclərini müvafiq fəaliyyət növlərini həyata keçirən şəxslərlə bağlanmış müqavilələrə uyğun olaraq çəkirlər.

137.10. Mülkiyyətçilər, kirayəçilər və ya digər şəxslər tərəfindən sahənin istifadə edilməməsi yaşayış sahəsinə və faktiki istehlak edilmiş kommunal xidmətlərə görə haqqın ödənilməməsi üçün əsas deyildir.

137.11. İdarəetmə müqaviləsində digər müddət nəzərdə tutulmayıbsa, kirayəyə verən, idarəedici təşkilat müvafiq olaraq dövlət və bələdiyyə mənzil fondunun yaşayış sahələrinin kirayəçilərini və çoxmənzilli binanın sahələrinin mülkiyyətçilərini yaşayış sahəsinə və kommunal xidmətlərə görə haqların miqdarının dəyişdirilməsi barədə həmin haqların digər miqdarda ödənilməsi üçün əsas olan ödəniş sənədlərini təqdim etməzdən otuz gün qabaq belə dəyişmənin qanuni əsaslarını göstərməklə məlumatlandırmağa borcludur.

### **Maddə 138. Yaşayış sahəsinə görə haqqın miqdarı**

138.1. Yaşayış sahəsinin saxlanması və təmirinə görə haqq çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının qanunvericiliyin tələblərinə müvafiq olaraq saxlanmasını təmin edən miqdarda müəyyən edilir.

138.2. Dövlət və ya bələdiyyə mənzil fondunun yaşayış sahələrinin sosial kirayə və ya kirayə müqavilələri üzrə yaşayış sahələrinin kirayəçiləri üçün yaşayış sahəsindən istifadəyə görə haqqın (kirayə haqqının), yaşayış sahəsinin saxlanması və təmirinə görə haqqın miqdarı onların tutduqları yaşayış sahəsinin ümumi sahəsindən (yataqxanaların ayrıca otaqlarında həmin otaqların sahəsindən), həmçinin yaşayış sahəsinin keyfiyyəti və abadlılığından, evin (binanın) yerləşdiyi yerdən asılı olaraq dövlət mənzil fondu barəsində müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən, bələdiyyə mənzil fondu barəsində isə müvafiq bələdiyyələr tərəfindən müəyyən edilir.

138.3. Sosial xidmət sistemi evlərinin (binalarının) yaşayış sahələrində, məcburi köçkünlərin və qaçqın statusuna malik olan şəxslərin müvəqqəti yerləşdirilməsi fondunun yaşayış sahələrində, habelə yataqxanaların yaşayış sahələrində yaşayan vətəndaşlar üçün yaşayış sahəsinə görə haqqın miqdarı dövlət mülkiyyətində olan yaşayış sahələrinə görə müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən, bələdiyyə mülkiyyətində olan yaşayış sahələri barəsində müvafiq bələdiyyələr tərəfindən, *xüsusi* mülkiyyətdə olan yaşayış sahələri barəsində isə onların mülkiyyətçiləri tərəfindən müəyyən edilir.

138.4. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin və ya mənzil-tikinti kooperativinin və ya digər ixtisaslaşmış istehlak kooperativinin yaradılmadığı çoxmənzilli binanın yaşayış sahəsinin saxlanması və təmirinə görə haqqın miqdarı həmin binanın sahə mülkiyyətçilərinin bu Məcəllənin 44-47-ci maddələrində müəyyənləşdirilən qaydada keçirilən ümumi yığıncağında bir ildən az olmayan müddətə müəyyən edilir.

138.5. Çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının saxlanmasına və təmirinə görə çəkilən xərclərlə bağlı mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin və ya mənzil-tikinti kooperativinin və ya digər ixtisaslaşmış istehlak kooperativinin üzvlərinin (iştirakçılarının) mütləq (məcburi) ödənişləri və (və ya) haqlarının miqdarı bu Məcəlləyə və mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin nizamnaməsinə və ya mənzil-tikinti kooperativinin nizamnaməsinə və ya digər ixtisaslaşmış istehlak kooperativinin nizamnaməsinə müvafiq olaraq mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin idarəetmə orqanları və ya mənzil-tikinti kooperativinin idarəetmə orqanları və ya digər ixtisaslaşmış istehlak kooperativinin idarəetmə orqanları tərəfindən müəyyənləşdirilir.

### **Maddə 139. Kommunal xidmətlərə görə haqqın miqdarı**

139.1. Kommunal xidmətlərə görə haqqın miqdarı qanunvericiliyə əsasən müəyyənləşdirilmiş tariflər əsasında müvafiq fəaliyyət növünü həyata keçirən şəxslərlə bağlanmış müqavilələrdə müəyyən edilir.

139.2. Yaşayış sahəsinə mülkiyyət formasının, yaşayış sahəsindən istifadə əsaslarının dəyişməsi, mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin və ya mənzil-tikinti kooperativinin və ya digər ixtisaslaşmış istehlak kooperativinin yaradılması və ləğv edilməsi kommunal xidmətlərə görə haqqın miqdarının dəyişdirilməsinə əsas deyildir.

#### **Maddə 140. Çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin xərcləri**

140.1. Çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçisi ona məxsus olan sahənin saxlanması xərclərini çəkməyə, habelə yaşayış sahəsinin saxlanması və təmirinə görə haqq ödəmək yolu ilə çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının saxlanmasına çəkilən xərclərdə onun həmin əmlaka ümumi mülkiyyət hüququnda payına mütənasib olaraq iştirak etməyə borcludur.

140.2. Çoxmənzilli binanın əsaslı təmiri üzrə xərclərin ödənilməsi vəzifəsi həmin binanın bütün sahə mülkiyyətçilərinə binanın sahələrinə mülkiyyət hüququnun yarandığı andan şamil edilir. Çoxmənzilli binanın sahəsinə mülkiyyət hüquqları keçdikdə, çoxmənzilli binanın əsaslı təmiri üzrə xərclərin ödənilməsi üzrə əvvəlki mülkiyyətçinin öhdəlikləri yeni mülkiyyətçiyə keçir.

140.3. Əgər çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri ümumi yığıncaqda yaşayış sahəsinin saxlanması və təmirinə görə haqqın miqdarının müəyyənləşdirilməsi barədə qərar qəbul etməzlərsə, bu miqdar müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən müəyyənləşdirilir.

### **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 lazımı saxlanmasını, 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 borcludur:

141.2.1. binanın sahə mülkiyyətçiləri tərəfindən bilavasitə idarə edilmə;

141.2.2. mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyəti və ya ixtisaslaşmış istehlak kooperativi 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 çatanaqəd, 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 *bu Məcəllənin 141-1.2-ci maddəsi və Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi ilə müəyyən edilmiş qaydada* həmin binanın idarə edilməsi barədə müqavilə bağlamağa borcludur. <sup>1261</sup>

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 141-1. Çoxmənzilli binanın idarə edilməsi qaydası**

141-1.1. *Bu Məcəllənin 141.2-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş idarəetmə üsulundan asılı olmayaraq çoxmənzilli binanın idarə edilməsi müvafiq icra hakimiyyəti orqanının müəyyən etdiyi qaydaya uyğun olaraq həyata keçirilir.*

141-1.2. *Bu Məcəllənin 142-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş çoxmənzilli binanın idarə edilməsi müqaviləsi bu*

*Məcəllənin 141-1.1-ci maddəsində göstərilən qaydada nəzərdə tutulmuş bütün müddələri (o cümlədən həmin qaydada edilən sonrakı dəyişikliklər nəzərə alınmaqla) əks etdirməklə bağlanmalıdır.*

141-1.3. *Bu Məcəllənin 141-1.1-ci maddəsində göstərilən qaydanı pozmaqla çoxmənzilli binanın idarə edilməsi, habelə həmin qaydanın müddələrinin (o cümlədən həmin qaydada edilən sonrakı dəyişikliklərin) çoxmənzilli binanın idarə edilməsi müqaviləsində əks etdirilməməsi qanunla nəzərdə tutulmuş məsuliyyətə səbəb olur.*<sup>[27]</sup>

## **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 *və bu Məcəllənin 141-1.2-ci maddəsi nəzərə alınmaqla* idarəetmə müqaviləsi bağlanılır.<sup>[28]</sup>

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 göstərilməlidir:

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;

142.3.5. *bu Məcəllənin 141-1.1-ci maddəsində göstərilən qaydada nəzərdə tutulmuş bütün müddəalar.*<sup>[29]</sup>

142.4. Çoxmənzilli binanın idarə edilməsi müqaviləsində binanın bütün mülkiyyətçiləri (kirayəçilər, istifadəçilər) üçün eyni şərtlər müəyyən edilir və mülkiyyətçilər (kirayəçilər, istifadəçilər) tərəfindən ödənilən haqqın miqdarı yalnız yaşayış sahəsinin ölçüsünə mütənəsb olan ümumi əmlakın saxlanmasına 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 çatanaqədər çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağı tərəfindən həmin binanın idarəetmə üsulumun 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 üsulumun 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 orqanının müəyyən etdiyi orqan (qurum)* 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 (*bu Məcəllənin 141-1.1-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş qaydanın müvafiq müddəaları nəzərə alınmaqla*) binanın sahə mülkiyyətçiləri onların ümumi yığıncağının qərarı əsasında bağlayırlar. <sup>[30]</sup>

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.

### **Səkkizinci bölmə YEKUN MÜDDƏALAR**

#### **Maddə 146. Dövlət mənzil fondunun yaşayış sahələrinin özəlləşdirilməsi**

146.1. Bu Məcəllə qanuni qüvvəyə minən günədək "Azərbaycan Respublikasında mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında" Azərbaycan Respublikasının 26 yanvar 1993-cü il tarixli Qanununa əsasən dövlət mənzil fondunun mənzillərini özəlləşdirmək hüququ olan şəxslər öz hüquqlarını saxlayır.

146.2. "Azərbaycan Respublikasında mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında" Azərbaycan Respublikasının 26 yanvar 1993-cü il tarixli Qanunu bu Məcəllə qanuni qüvvəyə mindikdən sonra vətəndaşlara bu Məcəllənin III-IV bölmələrinə əsasən verilən sosial və xüsusi təyinatlı dövlət mənzil fondunun yaşayış sahələrinə şamil edilmir.

146.3. Bu Məcəllənin 146.2-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş yaşayış sahələrinin özəlləşdirilməsi Azərbaycan Respublikasının qanunlarında nəzərdə tutulduğu hallarda və qaydada həyata keçirilə bilər.

146.4. *Dövlət mənzil fondunun bu Məcəllənin 146.1-ci maddəsinə aid edilməyən yaşayış sahələrinin müvafiq icra hakimiyyəti orqanının müəyyən etdiyi hallarda özəlləşdirilməsinə yol verilir.* <sup>[31]</sup>

#### **İSTİFADƏ OLUNMUŞ MƏNBƏ SƏNƏDLƏRİNİN SİYAHISI**

1. 15 noyabr 2011-ci il tarixli **253-IVQD** nömrəli Azərbaycan Respublikasının Qanunu ("Respublika" qəzeti, 25 dekabr 2011-ci il, 280, "Azərbaycan" qəzeti 29 dekabr 2011-ci il, 289, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2011-ci il, 12, maddə 1108)
2. 20 aprel 2012-ci il tarixli **335-IVQD** nömrəli Azərbaycan Respublikasının Qanunu ("Respublika" qəzeti, 5 iyun 2012-ci il, 122, "Azərbaycan" qəzeti 6 iyun 2012-ci il, 123)
3. **25 aprel 2017-ci il tarixli 632-VQD nömrəli** Azərbaycan Respublikasının Qanunu ("Azərbaycan" qəzeti, 3 iyun 2017-ci il, 118, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2017-ci il, 5, maddə 732)
4. **13 iyun 2017-ci il tarixli 739-VQD nömrəli** Azərbaycan Respublikasının Qanunu ("Azərbaycan" qəzeti, 20 iyul 2017-ci il, 154, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2017-ci il, 7, maddə 1298)
5. **1 oktyabr 2018-ci il tarixli 1253-VQD nömrəli** Azərbaycan Respublikasının Qanunu ("Azərbaycan" qəzeti, 9 noyabr 2018-ci il, 253, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2018-ci il, 11, maddə 2190)
6. **18 dekabr 2018-ci il tarixli 1394-VQD nömrəli** Azərbaycan Respublikasının Qanunu ("Azərbaycan" qəzeti, 19 yanvar 2019-cu il, 14, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2019-cu il, 01, maddə 14)

7. [1 fevral 2019-cu il tarixli 1464-VOD nömrəli](#) Azərbaycan Respublikasının Qanunu (“Azərbaycan” qəzeti, 8 mart 2019-cu il, 55, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2019-cu il, 3, maddə 368)
8. [3 may 2019-cu il tarixli 1584-VOD nömrəli](#) Azərbaycan Respublikasının Qanunu (“Azərbaycan” qəzeti, 26 may 2019-cu il, 115, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2019-cu il, 5, maddə 814)
9. [12 iyul 2019-cu il tarixli 1653-VOD nömrəli](#) Azərbaycan Respublikasının Qanunu (“Azərbaycan” qəzeti, 27 avqust 2019-cu il, 186, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2019-cu il, 8, maddə 1375)
10. [8 may 2020-ci il tarixli 92-VIQD nömrəli](#) Azərbaycan Respublikasının Qanunu (“Azərbaycan” qəzeti, 1 iyul 2020-ci il, 124, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2020-ci il, 6, maddə 670)
11. [19 may 2020-ci il tarixli 114-VIQD nömrəli](#) Azərbaycan Respublikasının Qanunu (“Azərbaycan” qəzeti, 15 iyul 2020-ci il, 136, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2020-ci il, 7, maddə 832)

### MƏCƏLLƏYƏ EDİLMİŞ DƏYİŞİKLİK VƏ ƏLAVƏLƏRİN SİYAHISI

[\[1\]](#) [18 dekabr 2018-ci il tarixli 1394-VOD nömrəli](#) Azərbaycan Respublikasının Qanunu (“Azərbaycan” qəzeti, 19 yanvar 2019-cu il, 14, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2019-cu il, 01, maddə 14) ilə 6.0.2-ci, 17.2.1-ci, 20.5-ci və 138.3-cü maddələrdə “özəl” sözü “xüsusi” sözü ilə əvəz edilmişdir.

[\[2\]](#) [18 dekabr 2018-ci il tarixli 1394-VOD nömrəli](#) Azərbaycan Respublikasının Qanunu (“Azərbaycan” qəzeti, 19 yanvar 2019-cu il, 14, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2019-cu il, 01, maddə 14) ilə yeni məzmununda 10.0.8-1-ci və 10.0.8-2-ci maddələr əlavə edilmişdir.

[\[3\]](#) [25 aprel 2017-ci il tarixli 632-VOD nömrəli](#) Azərbaycan Respublikasının Qanunu (“Azərbaycan” qəzeti, 3 iyun 2017-ci il, 118, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2017-ci il, 5, maddə 732) ilə 13.1.3-cü maddəsində nöqtə işarəsi nöqtəli vergül işarəsi ilə əvəz edilmişdir və yeni məzmununda 13.1.4-cü maddə əlavə edilmişdir.

[\[4\]](#) [25 aprel 2017-ci il tarixli 632-VOD nömrəli](#) Azərbaycan Respublikasının Qanunu (“Azərbaycan” qəzeti, 3 iyun 2017-ci il, 118, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2017-ci il, 5, maddə 732) ilə yeni məzmununda 13.5-ci maddə əlavə edilmişdir.

[\[5\]](#) [1 fevral 2019-cu il tarixli 1464-VOD nömrəli](#) Azərbaycan Respublikasının Qanunu (“Azərbaycan” qəzeti, 8 mart 2019-cu il, 55, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2019-cu il, 3, maddə 368) ilə 18-ci maddənin mətnində “qanunvericilikdə” sözü “müvafiq icra hakimiyyəti orqanının müəyyən etdiyi orqan (qurum) tərəfindən” sözləri ilə əvəz edilmişdir.

[\[6\]](#) [25 aprel 2017-ci il tarixli 632-VOD nömrəli](#) Azərbaycan Respublikasının Qanunu (“Azərbaycan” qəzeti, 3 iyun 2017-ci il, 118, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2017-ci il, 5, maddə 732) ilə yeni məzmununda 20.5-ci maddə əlavə edilmişdir.

[\[7\]](#) [1 oktyabr 2018-ci il tarixli 1253-VOD nömrəli](#) Azərbaycan Respublikasının Qanunu (“Azərbaycan” qəzeti, 9 noyabr 2018-ci il, 253, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2018-ci il, 11, maddə 2190) ilə 21.1-ci və 24.1-ci maddələrə “orqanının” sözündən sonra “və ya müvafiq icra hakimiyyəti orqanının müəyyən etdiyi qurumun” sözləri əlavə edilmişdir.

[\[8\]](#) [1 oktyabr 2018-ci il tarixli 1253-VOD nömrəli](#) Azərbaycan Respublikasının Qanunu (“Azərbaycan” qəzeti, 9 noyabr 2018-ci il, 253, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2018-ci il, 11, maddə 2190) ilə 24.2.6-cı maddəyə və 28.3-cü maddənin birinci cümləsinə “müvafiq icra hakimiyyəti orqanının” sözlərindən sonra “müəyyən etdiyi orqan (qurumun)” sözləri əlavə edilmişdir.

[\[9\]](#) 20 aprel 2012-ci il tarixli 335-IVQD nömrəli Azərbaycan Respublikasının Qanunu (“Respublika” qəzeti, 5 iyun 2012-ci il, 122, “Azərbaycan” qəzeti 6 iyun 2012-ci il, 123) ilə 28.4-cü maddəyə ikinci cümlə əlavə edilmişdir.

[\[10\]](#) 20 aprel 2012-ci il tarixli 335-IVQD nömrəli Azərbaycan Respublikasının Qanunu (“Respublika” qəzeti, 5 iyun 2012-ci il, 122, “Azərbaycan” qəzeti 6 iyun 2012-ci il, 123) ilə 28.4-1 – 28.4-6-cı maddələr əlavə edilmişdir.

[\[11\]](#) [1 oktyabr 2018-ci il tarixli 1253-VOD nömrəli](#) Azərbaycan Respublikasının Qanunu (“Azərbaycan” qəzeti, 9 noyabr 2018-ci il, 253, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2018-ci il, 11, maddə 2190) ilə 28.4-5-ci və 143-cü maddələrdə “müvafiq icra hakimiyyəti orqanı” sözləri “müvafiq icra hakimiyyəti orqanının müəyyən etdiyi orqan (qurum)” sözləri ilə əvəz edilmişdir.

[\[12\]](#) 20 aprel 2012-ci il tarixli 335-IVQD nömrəli Azərbaycan Respublikasının Qanunu (“Respublika” qəzeti, 5 iyun 2012-ci il, 122, “Azərbaycan” qəzeti 6 iyun 2012-ci il, 123) ilə 28.6-cı maddə yeni redaksiyada verilmişdir.

Əvvəlki redaksiyada deyilirdi:

28.6. Qəza vəziyyətində olan yaşayış binasının bərpasının mümkün olmaması məhkəmə tərəfindən təsdiqləndikdə və mülkiyyətçi həmin binanın sökülməsi və yenidən tikilməsindən imtina etdikdə və ya sökülməni məhkəmə tərəfindən müəyyən olunmuş müddətdə həyata keçirmədikdə, həmçinin qəza vəziyyətində olan mənzil (yaşayış binası) bu Məcəllənin 28.4-cü maddəsinə əsasən açıq hərracda üç ay ərzində satılmadıqda həmin bina bu Məcəllənin 31.1-31.3-cü və 31.5-31.9-cu maddələrində müəyyən edilmiş qaydada dövlət tərəfindən alınmalıdır.

[\[13\]](#) 20 aprel 2012-ci il tarixli 335-IVQD nömrəli Azərbaycan Respublikasının Qanunu (“Respublika” qəzeti, 5 iyun 2012-ci il, 122, “Azərbaycan” qəzeti 6 iyun 2012-ci il, 123) ilə 28.7-ci maddədən “31-ci və ya” sözləri çıxarılmışdır.

[\[14\]](#) 20 aprel 2012-ci il tarixli 335-IVQD nömrəli Azərbaycan Respublikasının Qanunu (“Respublika” qəzeti, 5 iyun 2012-ci il, 122, “Azərbaycan” qəzeti 6 iyun 2012-ci il, 123) ilə 31-ci maddə yeni redaksiyada verilmişdir.

Əvvəlki redaksiyada deyilirdi:

**Maddə 31. Dövlət ehtiyacı üçün torpaq sahəsi alınarkən yaşayış sahəsi mülkiyyətçisinin mənzil hüquqlarının təmin edilməsi**

31.1. Yaşayış sahəsi onun altındakı torpaq sahəsinin dövlət ehtiyacları üçün alınması ilə əlaqədar mülkiyyətçidən satın alma yolu ilə alın bilər. Yaşayış sahəsinin bir hissəsi yalnız mülkiyyətçinin razılığı ilə satın alın bilər.

31.2. Yaşayış sahəsinin satın alınması barədə qərar müvafiq torpaq sahəsinin dövlət ehtiyacları üçün geri alınması barədə qərarla birlikdə müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən qəbul edilir. Belə qərarın qəbul edilməsi qaydası qanunvericilikdə müəyyən edilir.

31.3. Yaşayış sahəsinin satın alınması barədə bu Məcəllənin 31.2-ci maddəsində nəzərdə tutulan qərar daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyatdan alınmışdır.

31.4. Yaşayış sahəsinin satın alınması barədə qərar qəbul etmiş orqan həmin sahənin satın alınmasından ən azı bir il qabaqcadan yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisinə ona məxsus olan yaşayış sahəsinin satın alınması barədə qərar və həmin qərarın bu Məcəllənin 31.3-cü maddəsinə uyğun olaraq dövlət qeydiyyatına alınması tarixi barədə yazılı formada məlumat verməlidir. Mülkiyyətçi tərəfindən həmin məlumatın alındığı gündən bir il müddət keçənədək yaşayış sahəsinin satın alınmasına yalnız mülkiyyətçinin razılığı ilə yol verilir.

31.5. Satın alınmağa məruz qalan yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisi həmin yaşayış sahəsinin satın alınması barədə qərarın dövlət qeydiyyatına alındığı andan yaşayış sahəsinin satın alınması haqqında razılaşma əldə edilənə və ya məhkəmə tərəfindən qərar qəbul edilənədək yaşayış sahəsinə sahiblik etmək, ondan istifadə etmək, öz mülahizəsi ilə barəsində sərəncam vermək, yaşayış sahəsinə onun təyinatına görə istifadəsini təmin edən zəruri xərclər çəkmək hüququna malikdir. Mülkiyyətçi yaşayış sahəsinin satın alınma qiyməti müəyyənləşdirilərkən satın alınan yaşayış sahəsinin dəyəri əhəmiyyətli dərəcədə artıran göstərilən müddətdə qoyulan sərmayələrlə bağlı xərclər və zərərinə ona aid edilməsi riskini daşıyır.

31.6. Yaşayış sahəsinin satınalma qiyməti, satınalmanın müddəti və digər şərtləri mülkiyyətçi ilə bağlanmış razılaşmada müəyyən edilir. Razılaşmaya müvafiq səlahiyyət verilmiş dövlət orqanının və ya digər qurumun satın alınan yaşayış sahəsinin satınalma qiymətini ödəmək öhdəliyi daxil edilir.

31.7. Yaşayış sahəsinin satınalma qiyməti müəyyənləşdirilərkən bu qiymətə yaşayış sahəsinin bazar qiyməti, habelə əldən çıxmış fayda da daxil olmaqla, mülkiyyətçinin yaşayış yerini dəyişməsi, başqa yaşayış sahəsinə mülkiyyətə əldə edilənədək digər yaşayış sahəsindən müvəqqəti istifadə etməsi (əgər bu Məcəllənin 31.6-cı maddəsində göstərilən razılaşmada başqa yaşayış sahəsi əldə edilənədək satın alınan yaşayış sahəsindən istifadə hüququnun saxlanması nəzərdə tutulmayıbsa), köçməsi, mülkiyyətə əldə edilməsi üçün başqa yaşayış sahəsinin axtarışı, başqa yaşayış sahəsinə mülkiyyət hüquqlarının rəsmiləşdirilməsi, üçüncü şəxslər qarşısında öhdəliklərinə vaxtından əvvəl xitam verilməsi ilə əlaqədar dəyər zərər daxil edilir.

31.8. Yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisi ilə razılaşmaya əsasən ona satın alınan yaşayış sahəsinin əvəzinə dəyəri satınalma qiymətinə daxil edilməklə, başqa yaşayış sahəsi verilmə bilər.

31.9. Yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisi yaşayış sahəsinin satın alınması barədə qərarla razılaşmadıqda və ya yaşayış sahəsinin satınalma qiymətinə və ya satınalmanın digər şərtlərinə dair onunla razılaşma əldə edilmədikdə, həmin qərarı qəbul etmiş dövlət orqanı yaşayış sahəsinin dövlət ehtiyacları üçün satın alınması barədə məhkəmədə iddia qaldıra bilər. Yaşayış sahəsinin dövlət ehtiyacları üçün satın alınması barədə məhkəmədə iddia yaşayış sahəsinin mülkiyyətçisinə bu Məcəllənin 31.4-cü maddəsində göstərilən məlumat göndərildiyi andan iki il müddətində qaldırıla bilər.

[\[15\]](#) [18 dekabr 2018-ci il tarixli 1394-VQD nömrəli](#) Azərbaycan Respublikasının Qanunu ("Azərbaycan" qəzeti, 19 yanvar 2019-cu il, 14, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2019-cu il, 01, maddə 14) ilə 41.6-cı maddədə "üstün hüquqa" sözləri "üstünlük hüququna" sözləri ilə əvəz edilmişdir.

[\[16\]](#) [18 dekabr 2018-ci il tarixli 1394-VQD nömrəli](#) Azərbaycan Respublikasının Qanunu ("Azərbaycan" qəzeti, 19 yanvar 2019-cu il, 14, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2019-cu il, 01, maddə 14) ilə 44.3-cü maddədə "(kvorum yaranır) .Kvorum" sözləri "(yetərsay yaranır). Yetərsay" sözləri ilə və "təkrar" sözü "yenidən" sözü ilə əvəz edilmişdir.

[\[17\]](#) [8 may 2020-ci il tarixli 92-VIQD nömrəli](#) Azərbaycan Respublikasının Qanunu ("Azərbaycan" qəzeti, 1 iyul 2020-ci il, 124, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2020-ci il, 6, maddə 670) ilə 48.1-ci maddəyə "vətəndaşlara" sözdündən sonra ", o cümlədən sosial müdafiəyə ehtiyacı olan aztəminatlı gənclərə" sözləri əlavə edilmişdir.

[\[18\]](#) 15 noyabr 2011-ci il tarixli 253-IVQD nömrəli Azərbaycan Respublikasının Qanunu ("Respublika" qəzeti, 25 dekabr 2011-ci il, 280, "Azərbaycan" qəzeti 29 dekabr 2011-ci il, 289, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2011-ci il, 12, maddə 1108) ilə 55.1.6-cı maddəsinin sonunda nöqtə işarəsi nöqtəli vergül işarəsi ilə əvəz edilmişdir və maddəyə 55.1.7-ci maddə əlavə edilmişdir.

[\[19\]](#) 15 noyabr 2011-ci il tarixli 253-IVQD nömrəli Azərbaycan Respublikasının Qanunu ("Respublika" qəzeti, 25 dekabr 2011-ci il, 280, "Azərbaycan" qəzeti 29 dekabr 2011-ci il, 289, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2011-ci il, 12, maddə 1108) ilə maddəyə 55.3-cü maddə əlavə edilmişdir.

[19 may 2020-ci il tarixli 114-VIQD nömrəli](#) Azərbaycan Respublikasının Qanunu ("Azərbaycan" qəzeti, 15 iyul 2020-ci il, 136, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2020-ci il, 7, maddə 832) ilə 55.3-cü maddə yeni redaksiyada verilmişdir.

əvvəlki redaksiyada deyilirdi:

55.3. Mənzil şəraitinin yaxşılaşdırılmasına ehtiyacı olan şəxs qismində uçota durmuş müharibə əlili vəfat etdiyi halda, güzəştli mənzil uçotu onun ailə üzvləri üçün müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən müəyyən olunmuş qaydada saxlanılır.

[\[20\]](#) [19 may 2020-ci il tarixli 114-VIQD nömrəli](#) Azərbaycan Respublikasının Qanunu ("Azərbaycan" qəzeti, 15 iyul 2020-ci il, 136, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2020-ci il, 7, maddə 832) ilə 95-ci maddədə "qocalar, əlillər üçün müəssisələrin" sözləri "ahıllar və əlilliyi olan şəxslər, o cümlədən sağlamlıq imkanları məhdud 18 yaşınadək uşaqlar üçün sosial xidmət müəssisələrinin" sözləri ilə əvəz edilmişdir.

[\[21\]](#) [19 may 2020-ci il tarixli 114-VIQD nömrəli](#) Azərbaycan Respublikasının Qanunu ("Azərbaycan" qəzeti, 15 iyul 2020-ci il, 136, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2020-ci il, 7, maddə 832) ilə 102.2.4-cü maddədə hər iki halda "əlil olmuş I və ya II qrup əlillər" sözləri "əlilliyi müəyyən edilmiş I və ya II dərəcə əlilliyi olan şəxslər" sözləri ilə və "qrup əlil olmuş" sözləri "dərəcə əlilliyi müəyyən edilmiş" sözləri ilə əvəz edilmişdir.

[\[22\]](#) [13 iyun 2017-ci il tarixli 739-VQD nömrəli](#) Azərbaycan Respublikasının Qanunu ("Azərbaycan" qəzeti, 20 iyul 2017-ci il, 154, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2017-ci il, 7, maddə 1298) ilə 109.1-ci maddəyə "sahələrinin" sözdündən sonra "bu Məcəllənin 141-1-ci maddəsinə uyğun olaraq" sözləri əlavə edilmişdir.

[\[23\]](#) [13 iyun 2017-ci il tarixli 739-VQD nömrəli](#) Azərbaycan Respublikasının Qanunu ("Azərbaycan" qəzeti, 20 iyul 2017-ci il, 154, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2017-ci il, 7, maddə 1298) ilə 109.5-ci maddədə "bütün yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinə" sözləri "yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin ümumi sayının əlli faizindən çoxuna" sözləri ilə, "altı" sözü "bir" sözü ilə əvəz edilmişdir.

[18 dekabr 2018-ci il tarixli 1394-VQD nömrəli](#) Azərbaycan Respublikasının Qanunu ("Azərbaycan" qəzeti, 19 yanvar 2019-cu il, 14,

Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2019-cu il, 01, maddə 14) ilə 109.5-ci maddədə “kooperativ qanunvericiliklə müəyyən olunmuş qaydada ləğv edilməli və ya mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyətinə çevrilməlidir” sözləri “kooperativinin qanunla müəyyən olunmuş qaydada ləğvi və ya mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyətinə çevrilməsi barədə qərar qəbul edilərək, hüquqi şəxslərin dövlət qeydiyyatı haqqında qanunvericiliyə uyğun olaraq zəruri tədbirlər görülməlidir” sözləri ilə əvəz edilmişdir.

[24] [13 iyun 2017-ci il tarixli 739-VQD nömrəli](#) Azərbaycan Respublikasının Qanunu (“Azərbaycan” qəzeti, 20 iyul 2017-ci il, 154, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2017-ci il, 7, maddə 1298) ilə 123.0.2-ci maddəyə “müqavilələr” sözündən sonra “(bu Məcəllənin 141-1.1-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş qaydanın müvafiq müddəaları nəzərə alınmaqla)” sözləri əlavə edilmişdir.

[25] [3 may 2019-cu il tarixli 1584-VQD nömrəli](#) Azərbaycan Respublikasının Qanunu (“Azərbaycan” qəzeti, 26 may 2019-cu il, 115, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2019-cu il, 5, maddə 814) ilə 128.0.7-ci maddəsi yeni redaksiyada verilmişdir.

əvvəlki redaksiyada deyilirdi:

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

-

[26] [13 iyun 2017-ci il tarixli 739-VQD nömrəli](#) Azərbaycan Respublikasının Qanunu (“Azərbaycan” qəzeti, 20 iyul 2017-ci il, 154, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2017-ci il, 7, maddə 1298) ilə 141.6-cı maddənin ikinci cümləsinə “təşkilatla” sözündən sonra “bu Məcəllənin 141-1.2-ci maddəsi və” sözləri əlavə edilmişdir.

[27] [13 iyun 2017-ci il tarixli 739-VQD nömrəli](#) Azərbaycan Respublikasının Qanunu (“Azərbaycan” qəzeti, 20 iyul 2017-ci il, 154, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2017-ci il, 7, maddə 1298) ilə 141-1-ci maddə əlavə edilmişdir.

[28] [13 iyun 2017-ci il tarixli 739-VQD nömrəli](#) Azərbaycan Respublikasının Qanunu (“Azərbaycan” qəzeti, 20 iyul 2017-ci il, 154, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2017-ci il, 7, maddə 1298) ilə 142.1-ci maddəsinin ikinci cümləsinə “şərtlərlə” sözündən sonra “və bu Məcəllənin 141-1.2-ci maddəsi nəzərə alınmaqla” sözləri əlavə edilmişdir.

[29] [13 iyun 2017-ci il tarixli 739-VQD nömrəli](#) Azərbaycan Respublikasının Qanunu (“Azərbaycan” qəzeti, 20 iyul 2017-ci il, 154, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2017-ci il, 7, maddə 1298) ilə 142.3.4-cü maddənin sonunda nöqtə işarəsi nöqtəli vergül işarəsi ilə əvəz edilmişdir və yeni məzmununda 142.3.5-ci maddə əlavə edilmişdir.

[30] [13 iyun 2017-ci il tarixli 739-VQD nömrəli](#) Azərbaycan Respublikasının Qanunu (“Azərbaycan” qəzeti, 20 iyul 2017-ci il, 154, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2017-ci il, 7, maddə 1298) ilə 144.1-ci maddəyə “müqavilələri” sözündən sonra “(bu Məcəllənin 141-1.1-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş qaydanın müvafiq müddəaları nəzərə alınmaqla)” sözləri əlavə edilmişdir.

[31] [12 iyul 2019-cu il tarixli 1653-VQD nömrəli](#) Azərbaycan Respublikasının Qanunu (“Azərbaycan” qəzeti, 27 avqust 2019-cu il, 186, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2019-cu il, 8, maddə 1375) ilə yeni məzmununda 146.4-cü maddə əlavə edilmişdir.