“Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrinin aparılması Qaydaları"nın təsdiq edilməsi barədə

AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASI PREZİDENTİNİN FƏRMANI

1. "Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrinin aparılması Qaydaları" təsdiq edil sin (əlavə olunur).
2. Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabinetinə tapşırılsın ki, bu Fərmandan irəli gələn məsələləri həll etsin.[1]
3. Bu Fərman imzalandığı gündən qüvvəyə minir.

İlham ƏLİYEV,
Azərbaycan Respublikasının Prezidenti

Bakı şəhəri, 14 oktyabr 2004-cü il
135

Azərbaycan Respublikası Prezidentinin
2004-cü il 14 oktyabr tarixli 135 nömrəli Fərmanı ilə
TƏSDİQ EDİLMİŞDİR

Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrinin aparılması

QAYDALARI

I fəsil

ÜMUMİ MÜDDƏALAR

1. Dövlət reyestrinin aparılmasının anlayışı

Dövlət reyestrinin aparılması dedikdə, daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququ və digər əşya hüquqları, bu hüquqların əmələ gəlməsi, məhdudlaşdırılması (yüklənməsi) və başqasına keçməsi, onlara xitam verilməsi barədə məlumatların dövlət reyestrinə daxil edilməsi başa düşülür.

2. Dövlət reyestrinin aparılması qaydaları haqqında qanunvericilik

Bu Qaydalar Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinə, "Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanununa və digər qanunvericilik aktlarına uyğun olaraq hazırlanmış və daşınmaz əmlakındövlət reyestrinin (bundan sonra-dövlət reyestri) tərtib edilməsi və aparılması qaydalarını müəyyən edir.

3. Dövlət reyestrini tərtib edən və aparan dövlət orqanı

"Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 1.0.4-cü maddəsinə müvafiq olaraq *İqtisadiyyat Nazirliyi yanında Əmlak Məsələləri Dövlət Xidməti* tərtib edilir və aparılır.[2]

4. Dövlət reyestrinin aparılma dili

Dövlət reyestri Azərbaycan Respublikasının dövlət dilində aparılır.

5. Dövlət reyestrinin strukturu

5.1. Dövlət reyestrinin strukturu "Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 13.6-cı, 13.8-ci və 13.9-cu maddələrinə müvafiq olaraq bölmələrdən, bölmələr isə fəsillərdən ibarətdir.

5.2. Dövlət reyestrinin bölmələri elə ardıcıllıqla düzülür ki, ilk olaraq torpaq sahələri, sonra isə torpaq sahəsi ilə möhkəm bağlı olan bütün obyektlər əks etdirilsin. Ayn-ayrı mənzillər, qeyri-yaşayış sahələrinə aid olan bölmələrhəmin mənzillərin və qeyri-yaşayış sahələrinin daxil olduğu binalara və qurğulara aid olan bölmələrdən sonra gəlir.

5.3. Dövlət reyestrinin fəsilləri ayrıca vərəqdə (vərəqlərdə) yerləşdirilir və elə ardıcıllıqla düzülür ki, ilk olaraq konkret daşınmaz əmlak obyektinin təsviri barədə məlumatlar, onun ardınca bu daşınmaz əmlak obyekti üzrə qeydiyyata alınan hüquq, habelə həmin hüquq sahibi və hüquqların qeydiyyatı üçün əsas olan sənədlər barədə məlumatlar, sonda isə bu hüququn məhdudlaşdırılması barədə məlumatlar göstərilir (bundan sonra - müvafiq olaraq I, II və III fəsillər).

6. Dövlət reyestrinin forması

Dövlət reyestrinin forması *Azərbaycan Respublikasının İqtisadiyyat Nazirliyi* tərəfindən müəyyən edilir.

7. Dövlət reyestrini əks etdirən vasitələr

7.1. Dövlət reyestri paralel olaraq aşağıdakı vasitələr üzərində əks etdirilir:

7.1.1. kompüterdən istifadə etmədən istənilən yazı üsulu ilə kağız (yazılı sənədlər) üzərində;

7.1.2. kompüterdən istifadə etməklə elektron daşıyıcıları (disk, disket vəs.) üzərində.

II fəsil

DÖVLƏT REYESTRİNİN KAĞIZ VƏ ELEKTRON DAŞIYICILAR ÜZƏRİNDƏ APARILMASININ XÜSUSİYYƏTLƏRİ

8. Dövlət reyestrinin kağız üzərində aparılmasının xüsusiyyətləri

8.1. Dövlət reyestrinin kağız (yazılı sənədlər) üzərində aparılması dövlət reyestri kitabında və qovluğunda eyni zamanda həyata keçirilir.

8.2. Dövlət reyestri kitabı nəzarət nüsxəsi, qovluğu isə istifadə nüsxəsi hesab olunur. Nəzarət nüsxəsindən bu Qaydaların 8.3-

cü maddəsində nəzərdə tutulmuş hallarda istifadə edilməsinə yol verilir.

8.3. Dövlət reyestri kitabı və qovluğundakı müvafiq yazılar bir-biri ilə eyni olmalıdır. Həmin yazılar arasında fərq olduqda dövlət reyestri kitabındakı yazılara üstünlük verilir.

8.4. Dövlət reyestri kitabı və qovluğu ayrı-ayrı cildlərdən ibarətdir. Dövlət reyestri kitabı möhkəm üz səhifəsi ilə əhatələnmiş (tikilmiş) vərəqlərdən ibarət olan (vərəqlərinin yalnız cırmaq və ya kəsmək yolu ilə çıxarılması mümkün olan) cildlərdən təşkil edilir.

8.5. Dövlət reyestri qovluğu, vərəqlərinin cırılmadan və ya kəsilmədən çıxarılması mümkün olan cildlərdən ibarətdir.

8.6. Dövlət reyestri kitabının və qovluğunun hər bir cildinin üzərinə həmin cildə daxil olan ilk və sonuncu bölmələrin və vərəqlərin nömrələri əks etdirilir. Hər bir cildə daxil olan bölmələrin və vərəqlərin sayı özlərindən əvvəl gələn cildə daxil olan bölmələrin və vərəqlərin sayını davam etdirir.

9. Dövlət reyestrinin elektron daşıyıcılar üzərində aparılmasının xüsusiyyətləri

9.1. Dövlət reyestri elektron daşıyıcılar üzərində "Elektron imza vəelektron sənəd haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun və digər qanunvericilik aktlarının müddəalarına uyğun olaraq aparılır. Bu zaman aşağıdakı tələblərə riayət olunmalıdır:

9.1.1. məlumatların işlənməsinin lazımi qaydasının gözlənməsi, xüsusilə məlumatların itirilməsinin qarşısının alınması, məlumatların qanunsuz əldə edilməsinin istisna edilməsi üçün etibarlı müdafiə sisteminin yaradılması üzrə tədbirlər görülməsi;

9.1.2. məlumatların məlumat bazasına operativ daxil edilməsi, orada dəyişilməz və aydın şəkildə oxunaqlı vəziyyətdə saxlanılması;

9.1.3. məlumatların daxil edilməsinin, dəyişdirilməsinin və silinməsinin sübut olunması mümkünlüyünün təmin edilməsi.

9.2. Dövlət reyestrinin elektron daşıyıcılar üzərində aparılması, həmçinin eyni qaydada daşınmaz əmlak obyektləri, həmin obyektlərə olan hüquqlar və bu hüquqların sahibləri, məhdudlaşdırmalar və s. göstəricilər üzrə müvafiq siyahıların tərtib edilməsi və işlək vəziyyətdə saxlanmasını nəzərdə tutur.

III fəsil

DÖVLƏT REYESTRİNİN DOLDURULMASININ ÜMUMİ QAYDALARI

10. Dövlət reyestrinin bölmələrinin fərdiləşdirilməsi

10.1. Dövlət reyestrinin bölmələri onların nömrələri və adları ilə fərdiləşdirilir.

10.2. Dövlət reyestrinin bölmələri "Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 13.5-ci maddəsinə uyğun olaraq daşınmaz əmlakın dövlət reyestr nömrələri (bundan sonra - reyestr nömrələri) ilə nömrələnir.

10.3. Dövlət reyestrinin bölmələrinə konkret daşınmaz əmlak növünün ~~(torpaq sahələri, torpaqla möhkəm bağlı olan bütün obyektlər, o cümlədən su obyektləri (sututarlar), meşələr, çoxillik əkmələr, binalar, qurğular, qeyri-yaşayış sahələri, mənzillər, fərdi yaşayış və bağ evləri, əmlak kompleksi kimi müəssisələr, kommunikasiyalar və yer təki sahələri)~~ adı verilir.[3]

11. Qeydiyyat nömrələrinin formalaşdırılması və əks etdirilməsi

11.1. "Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 13.10-cu maddəsinə uyğun olaraq hüquqa, onun məhdudlaşdırılmasına və daşınmaz əmlak obyekti barədə əqdlərə dair hər bir yazıya (qeydə) verilən qeydiyyat nömrəsi (bundan sonra - qeydiyyat nömrəsi) hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün verilmiş ərizənin qeydiyyat orqanına daxil olma nömrəsi əsasında formalaşdırılır.

11.2. Qeydiyyat nömrəsi hər hansı hüquq, əqd və ya hüququn məhdudlaşdırılması dövlət reyestrində qeydiyyata alınarkən dövlət reyestrinin müvafiq fəslinin "Qeydiyyat nömrəsi" qrafasında əks etdirilir.

12. Hüquqların dövlət qeydiyyatı barədə məlumatların daxil edilməsi

12.1. Hüquqların dövlət qeydiyyatı barədə bütün məlumatlar dövlət reyestrinin müvafiq vərəqlərinə daxil edilir. Əgər bu məlumatlar bir vərəqdə yerləşmirsə, məlumatların yerləşməyən hissəsi əlavə vərəqə daxil edilir. Buzaman əlavə vərəqlərin "Vərəq" qrafasında əsas vərəqin sıra nömrəsi və əlif-banın müvafiq hərfləri göstərilir (məsələn, əgər əsas vərəq "3" rəqəmi ilə nömrələnmişdirsə, onda əlavə vərəq "3a", "3b" və s. kimi nömrələnir).

12.2. Dövlət reyestrinin I, II və III fəsillərində yazılar olan vərəqlər sıranömrəsi ilə nömrələnir.

13. Dövlət reyestri vərəqlərinin siyahısı

13.1. Dövlət reyestrinin hər bir bölməsinin əvvəlində vərəqlərin siyahısı qoyulur. Vərəqlərin siyahısı dövlət reyestrinin tərkib hissəsi deyildir və onun forması qeydiyyat orqanı tərəfindən müəyyən edilir.

13.2. Dövlət reyestrinin əsas və əlavə vərəqinə hər hansı məlumat daxil edilərkən vərəqlərin siyahısının müvafiq hissəsində fəsildə mövcud olan və əlavə edilən məlumatların ümumi sayı göstərilir.

13.3. Vərəqlərin siyahısı qeydiyyat orqanının müvafiq vəzifəli şəxsi tərəfindən imzalanır və möhürlə təsdiq edilir.

13.4. Əgər vərəqlərin siyahısının hər hansı hissəsindəki boş yerlər qurtararsa, yeni siyahı tərtib edilir və qüvvədə olan məlumatlar bu siyahıya köçürülməklə köhnə siyahı məhv edilir.

14. Hüquqların və hüquqların məhdudlaşdırılmasının ləğv edilməsinin əks etdirilməsi

Hüquqların və hüquqların məhdudlaşdırılmasının ləğv edilməsinin əks etdirilməsi dövlət reyestrinə daxil edilmiş müvafiq məlumatın silinməsi yolu ilə həyata keçirilir. Məlumatın silinməsi bu Qaydaların 41-ci və 42-ci maddələri ilə müəyyən edilmiş qaydada həyata keçirilir.

15. Hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün müraciət etmiş şəxs barədə məlumatların daxil edilməsi

Hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün müraciət etmiş şəxs barədə məlumatlar dövlət reyestrinə "Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 10.1-ci maddəsinə uyğun olaraq daxil edilir.

16. Dövlət reyestrinə daxil edilmiş məlumatların rəsmiləşdirilməsi

Dövlət reyestrinə daxil edilmiş və ayrıca qeydiyyat nömrəsinə malik olan hər bir məlumat qeydiyyat orqanının müvafiq vəzifəli şəxsi tərəfindən imzalanır və möhürlə təsdiq edilir. İmzanın və möhürün yanında imzanı qoymuş şəxsin vəzifəsi və adının baş

hərfi, soyadı, habelə məlumatın daxil edilmə tarixi göstərilir.

17. Rəqəmlərin ifadə edilməsi

17.1. Dövlət reyestrinə daxil edilən rəqəmdən ibarət məlumatlar mötərizədə sözlərlə göstərilməklə müvafiq rəqəmlərlə ifadə edilir (məsələn "12 (on iki)" və s.).

17.2. Dövlət reyestrində rəqəmlərlə əks olunmuş bütün məlumatlar ölçü vahidi ilə göstərilir.

IV fəsil

I FƏSLİN DOLDURULMASI

18. **Reyestr nömrələrinin göstərilməsi**

18.1. Reyestr nömrələri I fəslin "Reyestr nömrəsi" qrafasında göstərilir.

18.2. Əgər əvvəlki daşınmaz əmlakın birləşməsi, ayrılması, bölünməsi nəticəsində və ya hər hansı digər səbəbdən yeni daşınmaz əmlak obyekti yaranarsa, yeni yaranmış daşınmaz əmlak obyekti ilə əlaqədar I fəslin "Reyestr nömrəsi" qrafasında yeni reyestr nömrəsi yazılır, I fəslin "Əvvəlki reyestr nömrəsi" qrafasında isə əvvəlki daşınmaz əmlak obyektinin reyestr nömrəsi göstərilir.

18.3. Əgər daşınmaz əmlak obyektinin məhv olması nəticəsində yeni daşınmaz əmlak obyekti yaranarsa, yeni yaranmış daşınmaz əmlak obyektinin reyestr nömrəsi I fəslin "Sonrakı reyestr nömrəsi" qrafasında göstərilir.

18.4. Torpaq sahəsində yerləşən bina və qurğuların reyestr nömrəsi torpaq sahəsinin reyestr nömrəsi, onların tərkib hissələri olan yaşayış və qeyri-yaşayış sahəsinin reyestr nömrəsi isə bina və qurğuların reyestr nömrəsi əsasında formalaşdırılır.

18.5. Reyestr nömrəsi formalaşdırıldıqda aşağıdakı xüsusi kodlardan istifadə edilir:

18.5.1. *Daşınmaz* əmlakın bölmələri: 01 - torpaq sahəsi, 02 - *ayrıca su obyektləri*, 03 - meşələr, 04 - çoxillik əkmələr, 05 - çoxmərtəbəli yaşayış binaları, 06 - qeyri-yaşayış binaları, 07 - qurğular, 08 - qeyri-yaşayış sahələri, 09 - mənzillər, 10 - fərdi yaşayış evləri, 11 - bağ evləri, 12 - əmlak kompleksi kimi müəssisələr, 13 - müəssisə filialları, 14 - kommunikasiyalar~~, 15 - yer təki sahələri~~.[4]

18.5.2. Daşınmaz əmlakın mülkiyyət forması:

1 - dövlət mülkiyyəti, 2 - bələdiyyə mülkiyyəti, 3 - xüsusi mülkiyyət.

18.5.3. Torpaq sahəsinin reyestr nömrəsi - torpaq sahəsinin yerləşdiyi yerin Azərbaycan Respublikasının Dövlət Statistika Komitəsi tərəfindən təsdiq edilmiş "İnzibati ərazi bölgüsü təsnifatı"nda göstərilən kodun ilk üç rəqəmi, daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində torpaq sahəsi bölməsinin kodu, daşınmaz əmlakın mülkiyyət formasını göstərən kod və dövlət reyestrinə daxil edilən torpaq sahəsinin sıra nömrəsi əsasında formalaşdırılır.

18.5.4. Bina və qurğuların reyestr nömrəsi - onların yerləşdiyi torpaq sahəsinin reyestr nömrəsinə daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində bina və qurğular bölməsinin kodu, daşınmaz əmlakın mülkiyyət formasını göstərən kod və bina və qurğuların dövlət reyestrinə daxil edilən sıra nömrəsi əlavə edilməklə formalaşdırılır.

18.5.5. Bina və qurğuların tərkibi olan yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin reyestr nömrəsi - bina və qurğuların reyestr nömrəsinə onların tərkib hissələri olan yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin dövlət reyestrindəki bölməsinin kodu, daşınmaz əmlakın mülkiyyət formasını göstərən kod və həmin tərkib hissələrin dövlət reyestrinə daxil edilən sıra nömrəsi əlavə edilməklə formalaşdırılır.[*]

19. Daşınmaz əmlak obyektinin ünvanı barədə məlumatların daxil edilməsi

Daşınmaz əmlak obyektinin ünvanı barədə məlumatlar I fəslin "Ünvan (olduğu yer)" qrafasına daxil edilir. Bu məqsədlə daşınmaz əmlak obyektinin poçt ünvanı və həmin əmlakın harada olduğunu dəqiq müəyyən etmək üçün istifadə oluna biləcək digər məlumatlar qeyd edilir.

20. Daşınmaz əmlak obyektinin adının göstərilməsi

20.1. Daşınmaz əmlak obyektinin adı I fəslin "Ad" qrafasında göstərilir.
Bu məqsədlə "torpaq", "mənzil", "qaraj" və s. kimi sözlərdən istifadə edilir.

20.2. Həmin qrafada tərkibinə daşınmaz əmlak obyektləri daxil olan hüquqi şəxs olan müəssisəyə münasibətdə hüquqi şəxsin tam adı, hüquqi şəxs yaratmadan sahibkarlıq fəaliyyəti ilə məşğul olan fiziki şəxsə məxsus olan müəssisəyə münasibətdə isə fərdi sahibkarın adı, atasının adı və soyadı göstərilir.

21. Daşınmaz əmlak obyektinin təyinatının göstərilməsi

21.1. Daşınmaz əmlak obyektinin təyinatı I fəslin "Təyinat" qrafasında *(bina və qurğuların dünya, ölkə və yerli əhəmiyyətli tarix və mədəniyyət abidəsi olub-olmaması qeyd edilməklə)* göstərilir. Bu məqsədlə "yaşayış", "qeyri-yaşayış", "istehsal", "ticarət" və s. kimi sözlərdən istifadə edilir.[5]

21.2. Torpaq sahələri, su obyektləri, meşələr~~, yer təki sahələri~~ ilə əlaqədar qanunvericiliyə əsasən, müvafiq olaraq torpağın kateqoriyası, su obyektlərindən, meşələrdən ~~və yer təkindən~~ istifadənin növləri, meşə qrupu və qoruyucu kateqoriyası göstərilir.[6]

21.3. Müəssisənin fəaliyyətinin əsas növü göstərilir. Əgər bu fəaliyyətin növünü birmənalı müəyyən etmək olmazsa, qrafada "Sahibkarlıq fəaliyyətinin göstərilməsi" sözləri qeyd edilir.

22. Daşınmaz əmlak obyektinin ümumi sahəsinin göstərilməsi

Daşınmaz əmlak obyektinin ümumi sahəsi I fəslin "Sahə" qrafasında göstərilir.

23. Bina və qurğularla bağlı xüsusi məlumatların daxil edilməsi

23.1. I fəslin "İnventar nömrəsi" və "Liter" qrafalarında bina və qurğuların texniki uçot pasportlarındakı müvafiq eyniləşdirmə nömrələri göstərilir.

23.2. I fəslin "Mərtəbə" və "Yeraltı mərtəbə" qrafalarında müvafiq olaraq bina və qurğuların mərtəbələrinin və zirzəmidəki səviyyələrin sayı göstərilir. Bundan başqa, "Mərtəbə" qrafasında müvafiq sahənin (mənzilin) yerləşdiyi mərtəbənin (mərtəbələrin) nömrəsi qeyd edilir.

23.3. I fəslin "Mərtəbələr üzrə plandakı nömrələr" qrafası yalnız binanın

və ya qurğunun mərtəbələr üzrə planındakı nömrələrindən başqa, heç bir ayrı nömrəsi olmayan sahələrə olan hüquqların qeydiyyatı zamanı doldurulur.

23.4. Daşınmaz əmlak obyektində əsaslı dəyişikliklər (yenidənqurma işləri, obyektin birləşməsi, bölünməsi, ayrılması) aparılmadığı hallarda, obyektin mülkiyyətçisi, icarəçisi və ya istifadəçisi dəyişdirildikdə daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində daşınmaz əmlaka yeni yaranan hüquqların dövlət qeydiyyatı yeni texniki pasport tərtib edilmədən, mövcud texniki pasportun göstəriciləri nəzərə alınmaqla aparılır. Daşınmaz əmlak obyektinin texniki pasportu dövlət texniki inventarlaşdırma orqanları tərəfindən verilir.

24. Müəssisənin tərkibinə daxil olan daşınmaz əmlak barədə xüsusi məlumatların daxil edilməsi

24.1. Müəssisənin tərkibinə daxil olan daşınmaz əmlak obyektləri barədə məlumatlar I fəslin "Tərkib" qrafasında göstərilir.

24.2. Əgər müəssisənin tərkibinə daşınmaz əmlak obyektlərinə hüquqlar daxildirsə, həmin hüququn adı, müvafiq daşınmaz əmlak obyektləri barədə məlumatlar, həmçinin hüququn yaranmasına əsas olmuş sənədlər barədə məlumatlar - adı, onları qəbul etmiş orqanın adı, tarixi, nömrəsi (bundan sonra - sənədlərin rekvizitləri) göstərilir.

24.3. I fəslin "Dəyər" qrafasında müəssisənin tərkibini və dəyərini müəyyən edən sənədlər əsasında müəssisənin dəyəri göstərilir.

24.4. I fəslin "Sənədlər-əsaslar" qrafasına müəssisənin tərkibini və dəyərini təsdiq edən sənədlər, həmçinin inventarlaşdırma aktı, mühasib balansı, müəssisənin tərkibi və dəyəri barədə müstəqil auditorun rəyi barədə məlumatlar daxil edilir.

24.5. I fəslin "Xüsusi qeydlər" qrafasında müəssisəni xarakterizə edən və digər qrafalara daxil edilməyən məlumatlar göstərilir.

25. Daşınmaz əmlak obyektinin məhv olması barədə məlumatların daxil edilməsi

25.1. Daşınmaz əmlak obyekti məhv olduqda, bu əmlakla bağlı bölmə bağlanılır və I fəslin "Obyektin məhv olması (yenidən təşkil edilməsi)" qrafasına həmin bölmənin bağlanmasına əsas olmuş sənədlərin rekvizitləri göstərilir. Vərəqin üz tərəfinə forması qeydiyyat orqanı tərəfindən müəyyən edilən daşınmaz əmlak obyektinin məhv olması barədə ştamp vurulur.

25.2. Kağız üzərində aparılan dövlət reyestrində daşınmaz əmlakın təsvirini verən vərəqin arxasına obyektin məhv olması (yenidən təşkil edilməsi) barədə qeyd yazılır.

Bu cür qeyd elektron daşıyıcıları üzərində aparılan dövlət reyestrinin daşınmaz əmlak obyektinin təsviri verildiyi vərəqinin arxasınca gələn ayrıca vərəqdə göstərilir.

26. Əsasında daşınmaz əmlak obyekti barədə məlumatlar daxil edilən sənədlərin rekvizitlərinin göstərilməsi

Əsasında dövlət reyestrinə daşınmaz əmlak obyekti barədə məlumatlar daxil edilən sənədlərin rekvizitləri I fəslin "Sənədlər - əsaslar" qrafasında göstərilir.

V fəsil

II FƏSLİN DOLDURULMASI

27. II fəslin strukturu

27.1. II fəsil iki yarımfəsildən (II-1 və II-2 yarımfəsillərindən) ibarətdir.
Həmin yarımfəsillərə aşağıdakı məsələlər barədə məlumatlar daxil edilir:

27.2. II-1 yarımfəslinə - daşınmaz əmlak obyektinə olan hüquqlar barədə;

27.3. II-2 yarımfəslinə - daşınmaz əmlak obyektinin özgəninkiləşdirilməsi üzrə əqdlər (bundan sonra - əqdlər) barədə.

28. Daşınmaz əmlak obyektinə olan hüququn növünün göstərilməsi

Daşınmaz əmlak obyektinə olan mülkiyyət və digər əşya hüquqları II-1yarımfəslinin "Hüququn növü" qrafasında göstərilir.

29. Ümumi paylı mülkiyyət hüququ barədə məlumatların daxil edilməsi

29.1. Əgər daşınmaz əmlak obyekti ümumi paylı mülkiyyətdə olarsa, bu barədə məlumat II-1 yarımfəslinin "Pay" qrafasına daxil edilir.

29.2. Hər bir mülkiyyətçinin payı barədə məlumatlar ayrıca vərəqdə ayrıca qeyd şəklində daxil edilir.

30. Hüquq sahibi haqqında məlumatların daxil edilməsi

30.1. Hüquq sahibi barədə məlumatlar II-1 yarımfəslinin "Hüquq sahibi" qrafasına daxil edilir. Belə məlumatların məzmunu bu Qaydaların 15-ci maddəsi ilə müəyyən edilir.

30.2. Daşınmaz əmlak ümumi birgə mülkiyyətdə olduğu halda "Hüquq sahibi" qrafasında bütün hüquq sahibləri göstərilir.

31. Əqdin predmeti barədə məlumatların daxil edilməsi

Əqdin predmeti barədə məlumatlar II-2 yarımfəslinin "Əqdin predmetinin təsviri" qrafasına daxil edilir.

32. Əqdin əsas şərtləri barədə məlumatların daxil edilməsi

32.1. Əqdin əsas şərtləri barədə məlumatlar II-2 yarımfəslinin "Əqdin şərtləri" qrafasına daxil edilir.

32.2. Şərtlə bağlanmış əqdlər barədə həmçinin həmin əqd üzrə tərəflərin hüquq və vəzifələrinin əmələ gəlməsinin və ya əqdin xitam edilməsinin asılı edildiyi hallar göstərilir.

32.3. Üçüncü şəxsin xeyrinə bağlanmış əqdlər üzrə həmçinin bu barədə məlumat daxil edilir.

33. Əqdin tərəfləri barədə məlumatların daxil edilməsi

33.1. Əqdin tərəfləri barədə məlumatlar II-2 yarımfəslinin müvafiq olaraq "Özgəninkiləşdirən" və "Əldə edən" qrafalarına daxil edilir. Belə məlumatların məzmunu bu Qaydaların 15-ci maddəsi ilə müəyyən edilir.

33.2. Əgər üçüncü şəxsin xeyrinə bağlanmış əqddə həmin şəxsin kim olması göstərilmişdirsə, II-2 yarımfəslinin "Əldə edən" qrafasına həmçinin xeyrinə əqd bağlanmış üçüncü şəxs barədə məlumatlar daxil edilir.

34. Əqdin rekvizitləri barədə məlumatların daxil edilməsi

Əqdin rekvizitləri barədə məlumatlar II-2 yarımfəslinin "Sənədlər - əsaslar " qrafasına daxil edilir.

VI f ə s i l

III FƏSLİN DOLDURULMASI

35. Mülkiyyət və digər əşya hüquqlarının məhdudlaşdırılmasının növünün göstərilməsi

Mülkiyyət və digər əşya hüquqlarının məhdudlaşdırılmasının (bundan sonra məhdudlaşdırma) növü III fəslin "Məhdudlaşdırmanın növü" qrafasında göstərilir.

36. Məhdudlaşdırmaya əsas olmuş sənədin rekvizitlərinin göstərilməsi

Məhdudlaşdırmaya əsas olmuş sənədin rekvizitləri III fəslin "Sənədlər - əsaslar" qrafasında göstərilir.

37. Məhdudlaşdırmanın predmeti barədə məlumatların daxil edilməsi

37.1. Məhdudlaşdırmanın predmeti barədə məlumatlar III fəslin "Məhdudlaşdırmanın predmetinin təsviri" qrafasına daxil edilir.

37.2. Torpaq sahələri və meşələr üzrə məhdudlaşdırma ilə əlaqədar qanunvericiliyə əsasən, torpağın kateqoriyası və meşə qrupu, habelə meşənin qoruyucu kateqoriyası göstərilir.

37.3. Əgər məhdudlaşdırma daşınmaz əmlak obyektinin hər hansı hissəsinə deyil, bütün hissələrinə şamil edilirsə, məlumatlar III fəslin "Məhdudlaşdırmanın predmetinin təsviri" qrafasına "Bütün obyekt" sözləri yazılır.

37. Məhdudlaşdırmanın müddəti barədə məlumatların daxil edilməsi

38.1. Məhdudlaşdırmanın başlama və son müddəti və ya başlama və qüvvədə olma müddəti III fəslin "Müddət" qrafasında göstərilir.

38.2. Əgər məhdudlaşdırmanın müddəti məhdudlaşdırma üçün əsas olmuş sənəddə müəyyən edilməmişdirsə, həmin qrafada "Müddət müəyyən edilməmişdir" sözləri yazılır.

39. Məhdudlaşdırmanın əsas şərtləri barədə məlumatların daxil edilməsi

Məhdudlaşdırmanın əsas şərtləri barədə məlumatlar III fəslin" Əsas şərtlər" qrafasına daxil edilir.

40. Hüququ məhdudlaşdırılan və xeyrinə hüquq məhdudlaşdırılan şəxs barədə məlumatların daxil edilməsi

Hüququ məhdudlaşdırılan və xeyrinə hüquq məhdudlaşdırılan şəxs barədə məlumatlar III fəslin müvafiq olaraq "Hüququ məhdudlaşdırılan şəxs" və "Xeyrinə hüquq məhdudlaşdırılan şəxs" qrafalarına daxil edilir. Belə məlumatların məzmunu bu Qaydaların 15-ci maddəsi ilə müəyyən edilir.

VII f ə s i l

II və III FƏSİLLƏRİN MƏLUMATLARININ SİLİNMƏSİ

41. II və III fəsillərin məlumatlarının silinməsi üçün əsaslar

II və **III** fəsillərdə qeydiyyata alınmış hüquqlar və məhdudlaşdırma ləğvedildikdə həmin fəsillərin müvafiq məlumatları bu Qaydaların 42-ci maddə-sinə uyğun olaraq silinir.

42. II və III fəsillərin silinməsi qaydası

42.1. **II** və **III** fəsillərin məlumatları həmin məlumatların əks etdirildiyi vərəqin üz tərəfinə forması qeydiyyat orqanı tərəfindən müəyyən edilən xüsusi ştamp vurulması ilə silinir. Bu cür silinmə ştampda müvafiq hüququn və ya məhdudlaşdırmanın ləğv edilməsinin qeydiyyatı tarixi, qeydiyyat orqanının müvafiq vəzifəli şəxsinin adının baş hərfi və soyadı, vəzifəsi göstərilməklə onun imzası ilə rəsmiləşdirilir.

42.2. Əgər hüquq onun başqa şəxsə keçməsi və məhdudlaşdırma onun başqa şəxsin xeyrinə yaranması ilə əlaqədar ləğv edilirsə, silmə ştampında əlavə olaraq yeni hüququn və məhdudlaşdırmanın yaranmasının əks etdirildiyi vərəqin nömrəsi də göstərilir.

42.3. Kağız üzərində aparılan dövlət reyestrinin II və III fəsillərinin məlumatlarının silinməsi üçün həmin fəsillərin müvafiq vərəqlərinin arxa tərəfində "Sənədlər - əsaslar" qrafasına hüquq və ya məhdudlaşdırmanın ləğvedilməsi üçün əsas olmuş sənədlər haqqında məlumatlar daxil edilir.

42.4. Elektron daşıyıcıları üzərində aparılan dövlət reyestrinin II və III fəsillərində yeni hüquq sahibinə keçmədən hüquq və ya məhdudlaşdırmanın ləğv edilməsi barədə məlumatlar həmin hüququn və ya məhdudlaşdırmanınəks etdirildiyi vərəqin arxasınca gələn və eyni cür nömrələnən ayrıca vərəqə daxil edilir.

VIII f ə s i l

DÖVLƏT REYESTRİNƏ DAXİL EDİLMİŞ MƏLUMATLARDA CÜZİ DƏYİŞİKLİKLƏR VƏ DÜZƏLİŞLƏR EDİLMƏSİ

43. Dövlət reyestrinə daxil edilmiş məlumatlarda yol verilən cüzi dəyişikliklərin və düzəlişlərin daxil edilməsi

43.1. Dövlət reyestrinə daxil edilmiş məlumatlarda yol verilən cüzi dəyişikliklər, yəni maraqlı şəxslərin hüquqlarına və mənafelərinə təsir etməyən və mühüm nəticələrə səbəb olmayan dəyişikliklər (dövlət reyestrində göstərilmiş şəxsin adının və ya daşınmaz əmlak obyektinin ünvanının dəyişməsi, rekonstruksiya işləri nəticəsində daşınmaz əmlak obyektində baş verən xırda dəyişikliklər və s.) və "Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 16-cı maddəsində nəzərdə tutulmuş düzəlişlər müvafiq fəslin ayrıca vərəqində - "Dəyişikliklərin (düzəlişlərin) məzmunu" qrafasına daxil edilir. Müvafiq fəslin "Sənədlər - əsaslar" qrafasında isə belə dəyişikliklərin və ya düzəlişlərin edilməsi üçün əsas olmuş sənədlərin rekvizitləri göstərilir.

43.2. Dəyişikliyin və ya düzəlişin aid olduğu məlumatın əks etdirildiyi vərəqdə "Xüsusi qeydlər" qrafasına dəyişikliyin və ya düzəlişin edilməsi barədə forması qeydiyyat orqanı tərəfindən müəyyən edilən xüsusi ştamp vurulur. Ştampda dəyişikliyin və ya düzəlişin edilmə tarixi, qeydiyyat orqanının müvafiq vəzifəli şəxsinin adının baş hərfi və soyadı, vəzifəsi göstərilir və imzası qoyulur. Bu qayda yeni dəyişiklik və ya düzəliş edilməsi hallarına da şamil olunur.

44. Dövlət reyestrinə daxil edilmiş məlumatlarda yol verilən cüzi dəyişikliklərin və düzəlişlərin edildiyi vərəqlərin yerləşdirilməsi

Dövlət reyestrinə daxil edilmiş məlumatlarda yol verilən cüzi dəyişikliklərin və düzəlişlərin edildiyi vərəqlər bu dəyişikliklərin və düzəlişlərin aid olduğu məlumatların əks etdirildiyi vərəqlərdən sonra gəlir. Dəyişikliklərin və düzəlişərin edildiyi vərəqlər onların aid olduğu vərəqlərin nömrəsi ilə nömrələnir.

IX fəsil

YEKUN MÜDDƏALAR

45. Əvvəllər yaranmış hüquqlar barədə məlumatların dövlət reyestrinə daxil edilməsi

"Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 4-cü maddəsinə uyğun olaraq qeydiyyat orqanına təqdim edilmiş əvvəl yaranmış hüquqlar barədə məlumatlar bu Qaydalarla nəzərdə tutulmuşqaydada dövlət reyestrinə daxil edilir.

İSTİFADƏ OLUNMUŞ MƏNBƏ SƏNƏDLƏRİNİN SİYAHISI

1. 7 fevral 2005-ci il tarixli **188** nömrəli Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı (**Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2005-ci il, 2, maddə 64**)
2. 21 iyun 2007-ci il tarixli **593** nömrəli Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı (**Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2007-ci il, 6, maddə 606**)
3. 2 iyul 2010-cu il tarixli **291** nömrəli Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı (**"Azərbaycan" qəzeti 4 iyul 2010-cu il, 141, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2010-cu il, 7, maddə 610**)
4. 16 sentyabr 2015-ci il tarixli **614** nömrəli Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı (**"Azərbaycan" qəzeti, 20 sentyabr 2015-ci il, 206 , Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2015-ci il, 9, maddə 1001**)
5. 22 dekabr 2020-ci il tarixli **1215** nömrəli Azərbaycan Respublikasının Prezidentinin Fərmanı (**"Xalq" qəzeti 24 dekabr 2020-ci il, 271, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2020-ci il, 12, I kitab, maddə 1477**)
6. 3 avqust 2022-ci il tarixli **1792** nömrəli Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı (**Azərbaycan Respublikası Prezidentinin rəsmi internet saytı, 3 avqust 2022-ci il, "Xalq" qəzeti 4 avqust 2022-ci il, 163, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2022-ci il, 8, maddə 852**)

FƏRMANA EDİLMİŞ DƏYİŞİKLİK VƏ ƏLAVƏLƏRİN SİYAHISI

---

* Misal 1. torpaq sahəsinin – 001013000001 reyestr nömrəsində 001 - torpaq sahəsinin yerləşdiyi inzibati ərazinin kodunu (bu halda Bakı şəhərinin Binəqədi rayonu), 01 - torpaq sahəsi bölməsinin kodunu, 3 - torpaq sahəsinin mülkiyyət formasını (bu halda xüsusi mülkiyyət), 000001 - torpaq sahəsinin sıra nömrəsini (bu halda 1-ci torpaq sahəsi) göstərir.

Misal 2. **bina və qurğunun - 001013000001 - 05101** reyestr nömrəsində 001013000001 binanın yerləşdiyi torpaq sahəsinin reyestr nömrəsini, 05 - həmin torpaq sahəsinin üzərindəki çoxmərtəbəli yaşayış binasının kodunu, 1 - çoxmərtəbəli yaşayış binasının mülkiyyət formasını (bu halda dövlət mülkiyyəti) və 01 - həmin torpaq sahəsi üzərində yerləşən binanın sıra nömrəsini göstərir.

Misal 3. **bina və qurğunun tərkib hissəsi olan yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin 001013000001-05101-093001** reyestr nömrəsində 0013000001-05101 mənzilin aid olduğu çoxmərtəbəli yaşayış binasının reyestr nömrəsini, 09 - mənzilin kodunu, 3 – mənzilin mülkiyyət formasını (bu halda xüsusi mülkiyyət), 001 - həmin yaşayış binasındakı mənzilin sıra nömrəsini göstərir.

---

[1] 7 fevral 2005-ci il tarixli **188** nömrəli Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı (**Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2005-ci il, 2, maddə 64**) ilə 2-ci bənddə "**İqtisadi İnkişaf Nazirliyinə**" sözləri "**Nazirlər Kabinetinə"** sözləri ilə əvəz edilmişdir.

[2] 7 fevral 2005-ci il tarixli **188** nömrəli Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı (**Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2005-ci il, 2, maddə 64**) ilə təsdiq edilmiş "Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrinin aparılması Qaydaları"nın 3-cü maddəsində "**İqtisadi İnkişaf Nazirliyinin nəzdində**" sözləri "**Nazirlər Kabinetinin yanında**" sözləri ilə əvəz edilmişdir.

21 iyun 2007-ci il tarixli **593** nömrəli Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı (**Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2007-ci il, 6, maddə 606**) ilə «Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrinin aparılması Qaydaları»nın 3-cü bəndində «**Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin yanında**» sözləri «**Azərbaycan Respublikasının**» sözləri ilə əvəz edilmişdir.

2 iyul 2010-cu il tarixli **291** nömrəli Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı (**"Azərbaycan" qəzeti 4 iyul 2010-cu il, 141, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2010-cu il, 7, maddə 610**) ilə "Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrinin aparılması Qaydaları"nın 3-cü bəndində "**Azərbaycan Respublikasının Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidməti (bundan sonra — Xidmət)**" sözləri "**Azərbaycan Respublikasının Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi (bundan sonra — Komitə)**" sözləri ilə əvəz edilmişdir, mətnində isə "**Xidmət**" sözü "**Komitə**" sözü ilə əvəz edilmişdir.

3 avqust 2022-ci il tarixli **1792** nömrəli Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı (**Azərbaycan Respublikası Prezidentinin rəsmi internet saytı, 3 avqust 2022-ci il, "Xalq" qəzeti 4 avqust 2022-ci il, 163, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2022-ci il, 8, maddə 852**) ilə "Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrinin aparılması Qaydaları"nın 3-cü hissəsində "**Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi (bundan sonra – Komitə) tərəfindən**" sözləri "**İqtisadiyyat Nazirliyi yanında Əmlak Məsələləri Dövlət Xidməti**" sözləri ilə və 6-cı hissəsində "**Komitə**" sözü "**Azərbaycan Respublikasının İqtisadiyyat Nazirliyi**" sözləri ilə əvəz edilmişdir.

[3] 22 dekabr 2020-ci il tarixli **1215** nömrəli Azərbaycan Respublikasının Prezidentinin Fərmanı (**"Xalq" qəzeti 24 dekabr 2020-ci il, 271, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2020-ci il, 12, I kitab, maddə 1477**) ilə "Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrinin aparılması Qaydaları"nın 10.3-cü bənddən "(**torpaq sahələri, torpaqla möhkəm bağlı olan bütün obyektlər, o cümlədən su obyektləri (sututarlar), meşələr, çoxillik əkmələr, binalar, qurğular, qeyri-yaşayış sahələri, mənzillər, fərdi yaşayış və bağ evləri, əmlak kompleksi kimi müəssisələr, kommunikasiyalar və yer təki sahələri**)" sözləri çıxarılmışdır.

[4] 22 dekabr 2020-ci il tarixli **1215** nömrəli Azərbaycan Respublikasının Prezidentinin Fərmanı (**"Xalq" qəzeti 24 dekabr 2020-ci il, 271, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2020-ci il, 12, I kitab, maddə 1477**) ilə "Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrinin aparılması Qaydaları"nın 18.5.1-ci yarımbənddə "**Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 13.8-ci və bu Qaydaların 10.3-cü maddələrinə uyğun olaraq daşınmaz**" sözləri "**Daşınmaz**" sözü ilə, "**su obyektləri (sututarlar)**" sözləri "**ayrıca su obyektləri**" sözləri ilə əvəz edilmişdir və həmin yarımbənddən "**, 15 - yer təki sahələri** " sözləri çıxarılmışdır.

[5] 16 sentyabr 2015-ci il tarixli **614** nömrəli Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı (**"Azərbaycan" qəzeti, 20 sentyabr 2015-ci il, 206 , Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2015-ci il, 9, maddə 1001**) ilə "Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrinin aparılması Qaydaları"nın 21.1-ci bəndinin birinci cümləsinə "**qrafasında**" sözündən sonra "(**bina və qurğuların dünya, ölkə və yerli əhəmiyyətli tarix və mədəniyyət abidəsi olub-olmaması qeyd edilməklə**)" sözləri əlavə edilmişdir.

[6] 22 dekabr 2020-ci il tarixli **1215** nömrəli Azərbaycan Respublikasının Prezidentinin Fərmanı (**"Xalq" qəzeti 24 dekabr 2020-ci il, 271, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2020-ci il, 12, I kitab, maddə 1477**) ilə "Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrinin aparılması Qaydaları"nın 21.2-ci bənddən "**, yer təki sahələri**" və "**və yer təkindən**" sözləri çıxarılmışdır.