



**İQTİSADI TƏŞƏBBÜSLƏRƏ YARDIM  
İCTİMAİ BİRLİYİ**

**AZƏRBAYCANDA BƏLƏDİYYƏ MÜLKİYYƏTİNDƏ OLAN  
TORPAQLARIN HƏRRAC VƏ MÜSABİQƏLƏR VASİTƏSİLƏ  
SATILMASI VƏ YA İCARƏYƏ VERİLMƏSİ  
MEXANİZMLƏRİNİN TƏKMİLLƏŞDİRİLMƏSİ İLƏ BAĞLI  
TÖVSIYƏLƏR**

**BAKI – 2009**



*Təvsiyələr Böyük Britaniyanın «Oxfam» və Niderlandın ICCO təşkilatlarının birgə maliyyə dəstəyilə həyata keçirilən «Azərbaycanda yerli özünüidarəetmənin gücləndirilməsi» layihəsi çərçivəsində hazırlanıb.*

**MÜƏLLİFLƏR:**

Rövşən AĞAYEV  
Samir ƏLİYEV

**QIYMƏTLƏNDİRMƏ ÜZRƏ EKSPERT:**

Qiymətləndirici-ekspert  
Rəşad ƏLİYEV

Az1009, Azərbaycan, Bakı şəhəri,  
Zülfü Adıgözəlov küçəsi, ev 21  
Tel: (99412) 5964459  
Faks: (99412) 5964978  
E-mail: [sei@azonline.com](mailto:sei@azonline.com)  
Web: [www.sei.az](http://www.sei.az)

## GİRİŞ

2009-cu ilin aprel ayından başlayaraq Azərbaycanda bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaq sahələrinin satışı və icarəsi hərrac və ya müsabiqə vasitəsilə aparılır. 2009-cu ildə Azərbaycanın müxtəlif bölgələrində Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsinin təşkilatçılığı ilə 92 hərrac, 580 müsabiqə keçirilib<sup>1</sup>.

İqtisadi Təşəbbüslərə Yardım İctimai Birliyi həyata keçirdiyi «Azərbaycanda yerli özünüidarəetmənin gücləndirilməsi» layihəsi çərçivəsində bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaqların hərrac və müsabiqələr vasitəsilə satılması və ya icarəyə verilməsi mexanizmlərinin təkmilləşdirilməsi istiqamətində tədqiqat aparıb.

Tədqiqat çərçivəsində Salyan və Bərdə rayonlarında keçirilmiş hərrac və müsabiqə prosesinin monitorinqi aparılıb<sup>2</sup> (*Monitorinq hesabatı sənədə əlavə olunub*), Azərbaycanın qanunvericilik bazası araşdırılıb, beynəlxalq təcrübə öyrənilib, ictimai müzakirələr təşkil edilib, müxtəlif qruplar arasında sorğu və müsahibələr keçirilib.

Hazırkı sənəd bir neçə bölmədən ibarətdir.

**“Mövcud mexanizmin üzə çıxardığı problemlər”** bölməsində bu vaxtadək keçirilmiş hərrac və müsabiqələr zamanı aşkara çıxan problemlərə və həmin problemlərin qaynaqlandığı qanunverici boşluqlara nəzər salınıb.

**“Tövsiyələr”** bölməsində bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaqların hərrac və müsabiqələr vasitəsilə satılması və ya icarəyə verilməsi mexanizmlərinin təkmilləşdirilməsi ilə bağlı İTYİB-in hazırladığı tövsiyələr əksini tapıb.

**“Əlavələr”** bölməsində beynəlxalq təcrübədə tətbiq edilən satışa çıxarılan və ya icarəyə verilən daşınmaz əmlakın, o cümlədən torpaqların qiymətləndirilməsi metodologiyaları verilib.

---

<sup>1</sup> “Torpaq” qəzetinin 1-11-cı sayları, 2009-cu il. [http://www.dtxk.gov.az/main/newspaper\\_a.html](http://www.dtxk.gov.az/main/newspaper_a.html)

<sup>2</sup> Bərdə və Salyan şəhərlərində bələdiyyə torpaqlarının satışı ilə bağlı keçirilmiş hərrac və müsabiqənin monitorinqinin nəticələri barədə hesabat, Bakı-2009. İTYİB, [www.sei.az](http://www.sei.az)

## MÖVCUD MEXANİZMİN ÜZƏ ÇIXARDIĞI PROBLEMLƏR

Ölkə prezidentinin 23 noyabr 2007-ci il tarixli, 2523 sayılı fərmanı ilə «**Bələdiyyə torpaqlarının idarə edilməsi haqqında**» qanuna <sup>3</sup> edilən dəyişikliklər nəticəsində bələdiyyə torpaqlarının birbaşa satışı qadağan edilib. Qanunun 9.1-ci maddəsinə edilən dəyişikliyə görə, bələdiyyə torpaqları üzərində mülkiyyət və icarə hüquqları yalnız torpaq hərracları və ya müsabiqələri vasitəsilə əldə edilə bilər.

Ölkə prezidenti torpaq hərraclarının keçirilməsinin hüquqi bazasının təşkili üçün **“Bələdiyyə torpaqlarının torpaq hərracları və ya müsabiqələri vasitəsilə verilməsinin tənzimlənməsi məqsədilə Azərbaycan Respublikasının bəzi qanunvericilik aktlarına dəyişikliklər və əlavələr edilməsi barədə”** 28 oktyabr 2008-ci il tarixli, 709-IIIQD sayılı qanun <sup>4</sup> imzalayıb. Bu qanun əsasında bəzi qanunvericilik aktlarına bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaqların hərrac və ya müsabiqə vasitəsilə satışı ilə bağlı vəzifə və öhdəlikləri nəzərdə tutan bir sıra dəyişikliklər edilib. Prezident bu qanunun tətbiqi ilə bağlı 10 dekabr 2008-ci il tarixli fərman<sup>5</sup> verib. Fərmana əsasən bələdiyyə torpaqlarının satılması və icarəyə verilməsi üçün keçiriləcək hərracların və ya müsabiqələrin təşkili Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsinə (DTXK) həvalə olunub.

Torpaq hərracları və müsabiqələrinin keçirilməsi üçün hər bir rayonda komissiya yaradılıb. Komissiya 5 nəfərdən ibarətdir. Bura DTXK-nın yerli şöbələrindən 2, icra hakimiyyətindən 1, bələdiyyə şurasından 1 və ictimaiyyətdən 1 nəfər daxildir. Rayon torpaq komitəsinin sədri eyni zamanda Komissiya sədri təyin olunur.

Bələdiyyə torpaqlarının satılması və icarəyə verilməsi ilə bağlı ilk torpaq hərracı 16 aylıq fasilədən sonra, 2009-cu ilin aprel ayından başlayaraq keçirməyə başlayıb. 1 yanvar 2010-cu il tarixinə olan məlumata görə, ölkənin müxtəlif bölgələrində 92 hərrac, 580 müsabiqə keçirilib<sup>6</sup>. Bəzi hərrac və müsabiqənin nəticələri ləğv edilib və təkrar keçirilib.

Qanunvericilikdə bələdiyyə torpaqlarının hərrac və ya müsabiqə vasitəsilə satılması mexanizminin tətbiqində əsas məqsəd kimi torpaqdan istifadə və icarə hüquqlarının açıq hərrac və ya müsabiqə yolu ilə alqı-satqısını keçirmək, torpaqların dövriyyəsinin səmərəliliyini yüksəltmək, hüquqi və fiziki şəxslər arasında sağlam rəqabəti təmin etməkdən ibarət olduğu göstərilir. Nəzəri baxımdan bu mexanizm səmərəli olsa da,

---

<sup>3</sup> «Bələdiyyə torpaqlarının idarə edilməsi haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanunu, N: 60-İİQ, 29 iyun 2001-ci il il,

<sup>4</sup> “Azərbaycan” qəzeti. 12 dekabr 2008-ci il. <http://www.azerbaijan-news.az/index.php?Lng=aze&year=2008&Pid=30763>

<sup>5</sup> “Azərbaycan” qəzeti. 12 dekabr 2008-ci il. <http://www.azerbaijan-news.az/index.php?Lng=aze&year=2008&Pid=30764>

<sup>6</sup> “Torpaq” qəzetinin 1-11-cı sayları, 2009-cu il

Azərbaycanda onun reallaşmasında bir sıra nöqsanlar mövcuddur. Bu nöqsanlar özünü hərrac və ya müsabiqənin bütün mərhələlərində göstərir.

Hərrac və ya müsabiqələrin keçirilməsi zamanı aşkara çıxan çatışmazlıqlar həm qanunvericilikdən qaynaqlanır, həm də təcrübədə ortaya çıxır.

## **Qanunvericiliyin yaratdığı problemlər**

**Hərrac və ya müsabiqəyə çıxarılan bələdiyyə torpaqları qiymətləndirilmir.** Qanunvericilikdə bələdiyyə əmlakının tərkib hissəsi olan torpağın satılması zamanı onun qiymətləndirilməsi nəzərdə tutulsa da, icra mexanizminin olmaması səbəbindən təcrübədə tətbiqini tapmır. “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Azərbaycan Respublikasının 25 iyun 1998-ci il tarixli, 510-IQ sayılı Qanununun 5-ci maddəsinin 1-ci bəndinə görə, bələdiyyə əmlakı satıldıqda məcburi qaydada qiymətləndirilməlidir. Ancaq hərrac üçün torpağın ilkin qiymətinin formalaşmasının heç bir konkret mexanizmi yoxdur. “Torpaq bazarı haqqında” qanuna görə, torpaq hərrac və müsabiqədə Nazirlər Kabinetinin müəyyən etdiyi normativdən aşağı satıla bilməz. Hazırda bu normativ torpağın real bazar dəyərindən on dəfələrlə aşağıdır. Hərracda iştirakçılara təqdim edilən torpağın ilkin qiyməti normativ qiymətdən yüksək olsa da, real bazar dəyərindən xeyli aşağı olur. Elə bunun nəticəsidir ki, Ədliyyə Nazirliyinin Bələdiyyələrlə İş Mərkəzi Hərrac komissiyasına məktub göndərərək hərrac və ya müsabiqələrin nəticələrinin ləğv olunması ilə bağlı dəfələrlə iddia qaldırır. Səbəb kimi torpağın real bazar qiymətindən aşağı satıldığı göstərilir. *Məsələn, Ədliyyə Nazirliyinin Bələdiyyələrlə İş Mərkəzi Yeni Daşkənd bələdiyyəsinin 14 avqust 2009-cu ildə müsabiqəyə çıxartdığı və Cəlilov Azərin qalib olduğu müsabiqənin ləğv olunması ilə bağlı Yeni Daşkənd bələdiyyəsinə məktub ünvanlayıb. Əsas kimi satılmış torpağın qiymətinin real bazar qiymətinə uyğunlaşdırılmaması göstərilib. Məktubda satılan torpağın bazar qiymətinə uyğun olaraq hər 100 kv.m-nin ilkin satış qiymətinin 120-150 AZN civarında olması göstərilib. Sözü gedən torpaq isə müsabiqədə hər 100 kv.m üçün 50 AZN-a satılıb.*

**Hərrac və ya müsabiqəyə çıxarılan torpağın sənədləşdirilməsi ilə bağlı problemlər mövcuddur.** Hərrac və ya müsabiqəyə çıxarılan bələdiyyə torpağı sənədləşdirilmə zamanı ikiqat rüsumla cəlb edilir. Belə ki, satışa çıxarılan konkret torpaq sahəsi hərrac və ya müsabiqəyə çıxarılmazdan öncə dövlət reyestrinə salınmaq üçün bələdiyyə tərəfindən müvafiq dövlət qurumuna təqdim edilir və bunun üçün vəsait (həm dövlət rüsumu, həm də xidmət haqqı) ödəyir.

“Bələdiyyə torpaqlarının idarə edilməsi haqqında” qanunun<sup>7</sup> 6.5-ci maddəsinə və “Bələdiyyə torpaqlarının ayrılmasına dair sənədlərin hazırlanması və razılaşdırılması qaydaları haqqında” Əsasnamənin<sup>8</sup> 7-ci bəndinə görə, torpaq sahəsinin hüquqi və fiziki şəxslərin mülkiyyətinə (icarəsinə) verilməsi məqsədilə hərracın (müsabiqənin) keçirilməsi barədə bələdiyyənin qərarı sahənin xüsusiyyətinə və torpağın ayrılma məqsədinə, mövcud texniki normalara, habelə yerquruluşu və şəhərsalma sənədlərinə uyğun olaraq Dövlət Torpaq və Xəritəçəlmə Komitəsinin rəyi alındıqdan sonra qəbul edilir. Həmin Əsasnamənin 22-ci bəndində göstərilir ki, bələdiyyə hərraca və ya müsabiqəyə çıxarılan torpaq sahəsi üzərində onun mülkiyyət hüququ qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyatla alındıqdan sonra hərrac və ya müsabiqənin keçirilməsi barədə qərar qəbul edərək, həmin qərarın bir nüsxəsini daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindən çıxarış, daşınmaz əmlakın kadastr xəritəsindən çıxarış və qeydiyyatla alınmış hüquqların məhdudlaşdırılmasına (yüklülüyünə) dair arayış ilə birlikdə hərracı (müsabiqəni) təşkil etmək üçün Hərrac Komissiyasına göndərir.

Hərrac və ya müsabiqənin nəticəsi olaraq həmin torpaq sahəsini almış şəxs yenidən həmin proseduru keçir və təkrar olaraq eyni həcmdə vəsaiti (həm dövlət rüsümü, həm də xidmət haqqı) ödəyir. Sonda bir torpaq sahəsi üçün 2 dəfə vəsait ödənilir.

Digər problem hərrac və ya müsabiqədən öncə torpağın sənədləşdirilməsi ilə bağlı xərclərin çoxluğudur. Tədqiqatın nəticəsi göstərir ki, torpağın sənədləşdirilməsi üçün çəkilən xərclər (o cümlədən qeyri-rəsmi) bir qayda olaraq yüksək olur. *Məsələn, 17 oktyabr 2009-cu il tarixində Bərdə şəhərində keçirilən müsabiqədə Bərdə rayonu Dəymədağıldı bələdiyyəsinin satışa çıxartdığı 500 kv.m ərazisi malik və fərdi yaşayış evinin tikilməsi üçün nəzərdə tutulan torpaq sahəsi hərracda 500 manata satılıb. Bu torpağın sənədləşməsinə çəkilən rəsmi xərclər 185 manat təşkil edib.* Bir sıra hallarda sənədləşmə xərcləri (xüsusən də qeyri-rəsmi) hətta torpağın satış qiymətindən də baha olur.

Hərracın (müsabiqənin) nəticələri ləğv olunduqda (müsabiqənin qalibi qalibiyyətdən imtina etdikdə, alternativ olmadıqda və s.) bələdiyyə torpağın sənədlərinin (torpağın yüklülüyü haqqında və s.) hazırlanması prosesi yenidən təkrar olunur və bunun üçün əlavə olaraq xərc çəkir.

**Torpağın ilkin qiymətinin formalaşması.** Hərrac və müsabiqəyə çıxarılan torpağın ilkin qiymətinin formalaşması mexanizmi ən çox müzakirə olunan məsələlərdən biridir. Belə ki, konkret rayon üzrə sonuncu hərracda torpağın satış qiymətinin növbəti hərrac

---

<sup>7</sup> “Bələdiyyə torpaqlarının idarə edilməsi haqqında” 29 iyun 2001-ci il tarixli, 160-IIQ sayılı AR Qanunu (2008-ci ilə dəyişikliklərlə birləşdirilib).

<sup>8</sup> Əsasnamə Azərbaycan Respublikasının 15 mart 2002-ci il tarixli, 274-IIQ sayılı Qanunu ilə təsdiq edilmişdir.

üçün ilkin qiymət olması mexanizmi narazılıq yaratmaqla yanaşı, hərrac prosesinin baş tutmaması üçün əsas olur. Çünki konkret rayonun mərkəzində yerləşən və dəyəri yüksək olan torpağın hərracından sonra ucqar bir kəndə yerləşən və ucuz olan torpağın hərraca çıxarılması onun ilkin qiymətinin formalaşmasına problem yaradır. Bu isə bəzi hallarda hərracın baş tutmamasına gətirib çıxarır.

**Hərrac Komissiyalarının tərkibində ictimai təmsilçilik lazımi səviyyədə deyil.** Hərrac Komissiyasının tərkibi mübahisə doğuran hallardan biridir. 5 nəfərdən ibarət Komissiya üzvlərinin yalnız 1-i ictimaiyyəti təmsil edən nümayəndədir. Ancaq monitorinqin nəticəsi göstərdi ki, həmin şəxs bir qayda olaraq yerli icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən təyin edilir. Apardığımız sorğuların, müsahibələrin nəticəsi göstərir ki, bələdiyyələr Komissiyanın tərkibi ilə razı deyillər (**ƏLAVƏ 3**).

**Bələdiyyə torpağının hərraca, yoxsa müsabiqəyə çıxarılmasını nəzərdə tutan hüquqi norma və mexanizmlər mövcud deyil.** Azərbaycan qanunvericiliyində torpağın hansı halda hərraca, hansı halda isə müsabiqəyə çıxarılmalı olduğunu nəzərdə tutan hüquqi norma mövcud deyil. Qanunvericilikdə bu fərq yalnız texniki xarakter daşıyır. “Dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaqların mülkiyyət və icarəyə verilməsi ilə bağlı torpaq müsabiqələrinin və hərraclarının keçirilməsi qaydaları”nın 4-cü bölməsi müsabiqələrin, 5-ci bölməsi isə hərracların keçirilməsi qaydalarına həsr olunub. Qanunvericilikdə hər iki prosesin fərqli cəhətləri əksini tapsa da, bu prosesin torpağın təyinatı ilə heç bir əlaqəsi yoxdur. Halbuki xarici təcrübədə torpağın hərraca, yoxsa müsabiqəyə çıxarılması torpağın təyinatından (yaşayış və ya sahibkarlıq məqsədləri üçün) birbaşa asılıdır.

Apardığımız tədqiqatın nəticəsi göstərir ki, bələdiyyə torpağının hərrac, yoxsa müsabiqə vasitəsilə satılması və ya icarəyə verilməsi yerli özünüidarə orqanı tərəfindən müəyyən olunur. Torpağın təyinatı (sahibkarlıq və ya yaşayış evi) onun satılma üsulu (hərrac və ya müsabiqə) üçün əsas deyil.

**Torpaq satışında müsabiqənin payı artır.** Yeni mexanizm qüvvəyə mindikdən sonra ölkə üzrə bələdiyyə torpağının satışı və ya icarəsi prosesinin yalnız 14%-ü hərrac vasitəsilə həyata keçirilib. Bu torpaqların 86%-i müsabiqə vasitəsilə satılıb<sup>9</sup>. Məsələn, 2009-cu ildə Abşeron rayonu üzrə 326 müsabiqə keçirildiyi halda, cəmi 3 hərrac təşkil edilib. Müsabiqələrin sayının artmasını və bələdiyyələrin bu metoda üstünlük verməsini hərrac

---

<sup>9</sup> “Torpaq” qəzetinin 1-11-ci sayları, 2009-cu il

mexanizminin nisbətən ictimaiyyətə daha açıq olması və rəqabət imkanlarının daha real olması ilə əlaqələndirmək olar.

## Təcrübədə ortaya çıxan problemlər

**Əhalinin məlumatlara əlçatanlıq səviyyəsi qənaətbəxş deyil.** Hərrac və müsabiqə öncəsi vəziyyətin analizi göstərdi ki, insanların hərrac və müsabiqələrin keçirilməsi barədə məlumatlara əlçatanlığında problemlər mövcuddur<sup>10</sup> (**Əlavə 2**). “Dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaqların mülkiyyət və icarəyə verilməsi ilə bağlı torpaq müsabiqələrinin və hərraclarının keçirilməsi qaydaları”na<sup>11</sup> əsasən təşkilatçı, yəni Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsi (DTXK) müsabiqə və ya hərracın keçirilməsi haqqında bildirişi kütləvi informasiya vasitələri ilə yayılmasını təşkil etməlidir. Komitə “Torpaq” qəzetində hərrac və müsabiqələrin keçirilməsi barədə bildirişlər çap edir. Ancaq ayda 1000 nüsxə çap olunan bu mətbuat orqanına əlçatanlıq aşağı səviyyədədir. Məsələn, monitoring nəticəsində<sup>12</sup> məlum oldu ki, Bərdə rayonuna cəmi 5, Salyan rayonuna isə 7 nüsxə “Torpaq” qəzeti gəlir. Bu nüsxələri əsasən DTXK-nin yerli şöbələri və rayon icra hakimiyyətinin nümayəndələri tərəfindən alındığından bələdiyyə və əhaliyə demək olar ki, heç nə çatmır.

Hərracın keçirilməsi barədə məlumatlar ancaq şifahi şəkildə yayılır. Bu işdə əsas yük bələdiyyənin üzərinə düşür. Əhali arasında aparılmış sorğunun nəticəsi də bu fikri təsdiq edir<sup>13</sup>.

DTXK-nin rəsmi internet saytında ([http://www.dtxk.gov.az/main/newspaper\\_a.html](http://www.dtxk.gov.az/main/newspaper_a.html)) “Torpaq” qəzetinin elektron versiyasını yerləşdirilməsi müsbət hal kimi qiymətləndirilə bilər. Ancaq saytda bəzən qəzetin yeni saylarının yerləşdirilməsinin gecikdirilməsi, bəzən isə bunun hərracların keçirilməsindən sonrakı dövrə təsadüf etməsi bu fəaliyyətin əhəmiyyətini azaldır.

---

<sup>10</sup> Bərdə və Salyan şəhərlərində bələdiyyə torpaqlarının satışı ilə bağlı keçirilmiş hərrac və müsabiqənin monitoringinin nəticələri barədə hesabat, Bakı-2009. İTYİB, [www.sei.az](http://www.sei.az)

<sup>11</sup> Dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaqların mülkiyyət və icarəyə verilməsi ilə bağlı torpaq müsabiqələrinin və hərraclarının keçirilməsi qaydaları. 8 iyul 1999-cu il tarixli Fərmanla təsdiq edilib. Azərbaycan Respublikası prezidentinin 10 dekabr 2008-ci il tarixli Fərmanı ilə dəyişiklik edilib

<sup>12</sup> Bərdə və Salyan şəhərlərində bələdiyyə torpaqlarının satışı ilə bağlı keçirilmiş hərrac və müsabiqənin monitoringinin nəticələri barədə hesabat, Bakı-2009. İTYİB, [www.sei.az](http://www.sei.az)

<sup>13</sup> Bərdə və Salyan şəhərlərində bələdiyyə torpaqlarının satışı ilə bağlı keçirilmiş hərrac və müsabiqənin monitoringinin nəticələri barədə hesabat, Bakı-2009. İTYİB, [www.sei.az](http://www.sei.az)

**Hərrac və müsabiqələr barədə məlumatlar tam dərc olunmur.** “Torpaq” qəzetində məlumatların tam dərc olunmaması da məlumatlara əlçatanlığı məhdudlaşdıran amil kimi qiymətləndirilməlidir. Dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaqların mülkiyyət və icarəyə verilməsi ilə bağlı torpaq müsabiqələrinin və hərraclarının keçirilməsi qaydalarında çap olunması məcburi olan məlumatların bir hissəsi “Torpaq” qəzetində əksini tapmır.<sup>14</sup> Bunlar aşağıdakılardır:

- *torpağı müsabiqəyə və ya hərraca çıxaran hüquqi şəxsin, yəni bələdiyyənin ünvanı, dövlət qeydiyyatından keçməsi barədə şəhadətnamənin nömrəsi (ancaq bələdiyyənin adı göstərilir);*
- *müsabiqə və ya hərracın keçirilməsi şərtləri;*
- *müsabiqə və ya hərracda iştirak etmək üçün təqdim olunan sənədlərin siyahısı;*
- *müsabiqə və ya hərracda iştirak etmək üçün ərizə forması*

**Hərrac və müsabiqədə iştirakla bağlı bəzi məhdudiyyətlər mövcuddur.** Bəzi hallarda satışa çıxarılan torpağın məxsus olduğu bələdiyyə əhalisinin müsabiqəyə buraxılmaması hallarına rast gəlinir. Əsas kimi göstərilir ki, müsabiqə yerli əhali üçün yox, kənar bələdiyyədə yaşayanlar üçündür. Monitoring zamanı bu problem öz təsdiqini tapıb. Bu problemi həm yerli əhali, həm də Hərrac Komissiyasının üzvləri təsdiq ediblər. Məsələn, avqust ayının 14-də Bərdə şəhərində keçirilən müsabiqədə belə halın mövcud olduğu müəyyən edilib<sup>15</sup>.

Digər bir misal: Bərdə bələdiyyəsi qulluqçusunun dediyinə görə, yeni qaydanın tətbiqindən sonra Bərdə bələdiyyəsi fərdi yaşayış üçün torpaq sahəsi satmaq məqsədilə Hərrac komissiyasına müraciət edib. Ancaq adı çəkilən qurum bələdiyyəyə hərrac keçirməyə icazə verməmiş, səbəb kimi hərracın digər ərazilərdə yaşayan vətəndaşlar üçün nəzərdə tutulduğunu göstərmişdir.

**Hərrac və müsabiqələrdə “saxta namizədlər” iştirak edir.** Hərrac və ya müsabiqəyə çıxarılan torpaqların sənədləşdirilməsinə çəkilən yüksək xərclər bələdiyyə və alıcı vətəndaş arasında gizli sövdələşmələrə gətirib çıxarır. Real olmayan, saxta namizədlər hərrac və müsabiqəyə cəlb edilərək formal rəqabət yaradılır. Nəticədə hərrac və ya müsabiqənin qalibi əvvəlcədən razılaşdırılmış şəxslər olur. Hərracın qalibi torpağın bütün rəsmi və qeyri-rəsmi xərclərini, o cümlədən sənədləşdirməyə çəkilən rəsmi və qeyri-rəsmi ödənişləri ödəyir.

---

<sup>14</sup> “Torpaq” qəzetinin 1-11-ci sayları, 2009-cu il

<sup>15</sup> Bərdə və Salyan şəhərlərində bələdiyyə torpaqlarının satışı ilə bağlı keçirilmiş hərrac və müsabiqənin monitoringinin nəticələri barədə hesabat, Bakı-2009. İTYİB, [www.sei.az](http://www.sei.az)

**Güzəşt hüququna malik iştirakçıların fərqləndirilməməsi halları mövcuddur.** Hərracda üstün hüquqa malik olan iştirakçıların fərqləndirici biletlərlə təmin olunmaması hallarına rast gəlinir. Halbuki dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaqların mülkiyyət və icarəyə verilməsi ilə bağlı torpaq müsabiqələrinin və hərraclarının keçirilməsi qaydalarında üstünlük hüququna malik olan şəxslərə fərqləndirici bilet verilməlidir. Amma müşahidə nəticəsində məlum olub ki, Salyan şəhərində keçirilən hərracda üstün hüquqa malik müharibə veteranına verilən bilet digərlərinin biletindən fərqlənməyib.

## TÖVSIYƏLƏR

Bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaqların hərrac və ya müsabiqə vasitəsilə satılması və icarəyə verilməsinin mövcud mexanizminin təkmilləşdirilməsi üçün aşağıdakı addımların atılmasını təklif edirik:

### **1. Əhəlinin məlumatlandırması imkanlarının genişləndirilməsi üçün:**

- 1.1. Hər bir bələdiyyə binasının qarşısındakı lövhələrə ölkə üzrə hərrac və ya müsabiqəyə çıxarılan obyektlərin bildirişləri vurulur
- 1.2. Torpaq hərracları və ya müsabiqələrinin keçirilməsi ilə bağlı əhəlinin, o cümlədən sahibkarların məlumatlılıq səviyyəsinin artırılması məqsədilə [www.herrac.az](http://www.herrac.az) internet portalının yaradılması.

Portalda aşağıdakı məlumatların yerləşdirilməsi məqsədəuyğun olardı:

- *Hərraca və müsabiqəyə çıxarılan torpaqlar barədə məlumatlar (torpağın ölçüsü, təyinatı, yerləşdiyi ərazi, ilkin qiyməti, kateqoriyası və s.)*
- *Torpaq sahəsinin məxsus olduğu bələdiyyələr barədə məlumatlar*
- *Torpaq sahəsinin fotosu və ya video görünüşü*
- *Torpağın kommunal (su, qaz, elektrik xətləri və s.) və infrastruktur obyektlərinə (xəstəxana, məktəb və s.) yaxınlıq səviyyəsi*

- 1.3. Ölkədə birləşmədən sonra 1718 bələdiyyə orqanının fəaliyyət göstərəcəyini nəzərə alaraq hərracların (müsabiqələrin) keçirilməsi ilə bağlı bildirişlərin çap olunduğu "Torpaq" qəzetinin tirajı ən azı 3000 nüsxəyə qaldırılır. Həmin qəzetin bir nüsxəsinin bələdiyyələrə paylanması təmin edilir. Bələdiyyələr də öz növbəsində qəzeti inzibati binanın qarşısındakı lövhədə yerləşdirir.

### **2. Hərrac və müsabiqə Komissiyasının tərkibinin təkmilləşdirilməsi:**

- 2.1. Müsabiqə və hərrac komissiyasının tərkibində ictimai iştirakçılığı təmin etmək məqsədilə Komissiyanın tərkibi 5-dən 7-yə qaldırılır, daimi və dəyişən üzvlərdən ibarət olur. Daimi üzvlər 3 nəfərdən ibarət olur və bura dövlət orqanlarının nümayəndələri daxil olur. Bura DTXK-nin rayon şöbəsinin 2 üzvü, rayon icra hakimiyyətinin 1 üzvü daxil olur. Dəyişən üzvlər 4 nəfərdən ibarət olur. Bura kənd ağsaqqalı, bələdiyyə üzvü, QHT və KİV nümayəndəsi daxil edilir. Bu üzvlər hər hərrac üçün yenidən seçilir. Məsələn, kənd ağsaqqalı və bələdiyyə üzvü hərraca və ya müsabiqəyə çıxarılan torpağın məxsus olduğu bələdiyyə ərazisindən seçilir.

### **3. Torpağın sənədləşdirilməsi prosedurunun sadələşdirilməsi:**

3.1. Bir torpağa görə ikiqat rüsum ödənilməsi proseduru aradan qaldırılır. Bunun üçün qanunvericiliyə müvafiq dəyişiklik edilərək bələdiyyə torpaqlarının yalnız satıldıqdan sonra daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyatata alınması təmin edilir. Hərrac və ya müsabiqədən öncə həmin torpağın dövlət reyestrində qeydiyyatata alınması məcburiliyi aradan qaldırılır.

### **4. Torpağın satış qiymətinin formalaşması:**

4.1. Torpağın rayon üzrə sonuncu hərracda formalaşdırılmış satış qiymətinin növbəti hərrac üçün ilkin qiymət kimi qoyulması mexanizmi özünü doğrultmadığından ləğv edilməlidir.

4.2. Bələdiyyə torpağı hərrac və ya müsabiqəyə çıxarılmamışdan öncə müstəqil qiymətləndirici şirkət tərəfindən qiymətləndirilir və real bazar qiyməti nəzərə alınmaqla torpağın ilkin qiyməti müəyyənləşdirilir. **(Beynəlxalq təcrübədə tətbiq edilən qiymətləndirmə metodologiyaları Əlavə 1-də göstərilir)** Əvvəlcə, Hərrac Komissiyası tərəfindən müvəkkil qiymətləndirmə şirkətləri seçilir və hərraca çıxarılan torpaqların qiymətləndirilməsi işləri həmin şirkətlərə həvalə olunur. Qiymətləndirmə xidmətinin haqqı torpağın ilkin qiymətinə daxil edilir. Qiymətləndirmə prosesinin həyata keçirilməsinə cavabdehliyi Hərrac Komissiyası daşıyır.

### **5. Rəqabət mühitinin formalaşması:**

5.1. Müsabiqə və hərraclarda rəqabət görüntüsü yatarmaq məqsədilə “saxta namizədlər”in iştirakının qarşısının alınması üçün hərrac və müsabiqələrdə iştirakın ödənişli olması təmin edilsin. Bu ödənişin məbləği satışa çıxarılan torpağın ilkin qiymətinin 5-10%-i həddində və ya mütləq bir məbləğ şəklində təyin edilə bilər.

5.2. Hərrac və ya müsabiqənin qalibi sonradan uduşdan imtina edərsə, bu halda hərrac və ya müsabiqədə iştirakla bağlı ödədiyi ilkin vəsait geri qaytarılmır.

### **6. Hərrac və müsabiqə prosedurlarının dəqiqləşdirilməsi:**

- 6.1. Müvafiq qanunvericilikdə hərrac və ya müsabiqələrin keçirilməsi prosedurlarının metodoloji əsasları işlənir. Hər iki prosedurun keçirilmə qaydaları təkmilləşdirilir.
- 6.2. Müvafiq qanunvericiliyə bələdiyyə torpaqlarının təyinatı əsasında onun satış metodlarının təyini prinsipləri daxil edilir. Bu prinsiplər satılması və ya icarəyə verilməsi nəzərdə tutulan torpaqların hansı hallarda hərraca, hansı hallarda isə müsabiqəyə təqdim olunmasını özündə ehtiva edir.

Torpaqların təyinatına əsasən bölgü aşağıdakı kimi nəzərdə tutula bilər:

- *Hərraclara ancaq yaşayış evinin tikintisi üçün nəzərdə tutulan torpaq sahələrinin çıxarılmasının nəzərdə tutulması;*
- *Müsabiqələrə yalnız sahibkarlıq fəaliyyəti üçün nəzərdə tutulan torpaq sahələrinin çıxarılmasının nəzərdə tutulması*

## ƏLAVƏLƏR

### Əlavə 1

#### **Hərrac və müsabiqəyə çıxarılan torpaq sahələrinin qiymətləndirilməsi metodologiyaları**

Torpaq sahələri daşınmaz obyektlər kateqoriyasına aid edilir. Bəzən «daşınmaz obyekt» ilə «daşınmaz əmlak» anlayışları səhvən eyniləşdirilir. «Əmlak» sözü hüquqi anlayışdır və o, obyekt üzərində olan mülkiyyət ilə bağlı mənafeləri, hüquqları və s. əhatə edir. Fiziki anlayış olan «daşınmaz» (və ya «daşınmaz obyekt») sözü ilə hüquqi anlayış olan «daşınmaz əmlak»ın fərqləndirilməsi qiymətləndirmədə ən mühüm məsələlərdəndir. Qiymətləndirmə fəaliyyətində «daşınmaz əmlakın» qiymətləndirilməsi dedikdə, həmin daşınmaz obyekt üzərində olan hüquqların qiymətləndirilməsi başa düşülür. Beləliklə, «Daşınmaz əmlak» daşınmazlarla əlaqəli hüquq və mənafeləri əks etdirən mülkiyyəti əks etdirir.

Beynəlxalq təcrübədə daşınmaz əmlakın, o cümlədən torpaq sahələrinin qiymətləndirilməsinə məqsədindən asılı olaraq iki cür yanaşma mövcüddür.

**Kütləvi qiymətləndirmə** – bir çox obyektlərin eyni zamanda (yəni qiymətləndirmə tarixinə) sistemləşdirilmiş statistik məlumatlar və təhlil materialları əsasında eyni metodlarla qiymətləndirilməsi prosesidir. Bu cür qiymətləndirmənin üsul və texnologiyaları hər bir ölkənin qanunvericiliyi ilə tənzimlənir. Kütləvi qiymətləndirmənin nəticələri əsasən əmlakın vergiyə cəlb edilməsi məqsədləri üçün istifadə edilir. Çünki bu qiymətləndirmə üsulu daha ucuz başa gəlir. İnkişaf etmiş ölkələrdə vergiqoyma bazası kimi daşınmaz əmlakın bazar dəyəri (bu fərdi qiymətləndirmənin nəticəsində alınmış nəticələrdən fərqlənir) çıxış edir. Kütləvi qiymətləndirmənin üsulları, dəyər bazaları və vergiqoyma obyektlərinin seçilməsi ilə bağlı bütün dünyada mübahisələr davam edir və görünür yaxın zamanlarda hələ orta məxrəcə gəlinməsi gözlənilmir. Məsələn, vergiyə cəlb etmə məqsədləri üçün kütləvi qiymətləndirmədə qiymətləndirmə üsulları bir çox ölkələrdə müxtəlifdir.

**Fərdi qiymətləndirmədə** isə proses hər bir əmlak üzrə ayrıca aparılır və hər bir əmlakın fərdi xüsusiyyətləri nəzərə alınır. Bu növ qiymətləndirmənin istifadəsi daha geniş, nəticələri isə daha dürüstdür.

Azərbaycanda fərdi qiymətləndirmə «Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında» 25 iyun 1998-ci il tarixli Qanunla tənzimlənir. Metodologiya, yanaşmalar və qiymətləndirməyə dair konkret metodoloji baza mövcud deyil. Milli standartların mövcud olmaması bu problemləri qabarıq şəkildə özünü göstərir. Bunun üçün də ölkə təcrübəsində fərdi qiymətləndirmə ancaq beynəlxalq qiymətləndirmə standartlarına söykənir ki, bunun da üstün və çatışmayan cəhətləri var.

Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları (inqiliscə İVS) Qiymətləndirmə Standartları üzrə Beynəlxalq Komitə (inqiliscə İVSC) tərəfindən qəbul olunur və nəşr edilir. Komitənin başlıca məqsədi dünyada qiymətləndirmə sahəsində vahid standartların tətbiqinə nail olmaqdır. Komitənin ən sonuncu qəbul etdiyi standartlar toplusu 8-ci nəşri olan BQS 2007-dir (İVS 2007). Standartlar toplusu<sup>16</sup> üç əsas elementlərdən ibarətdir:

1. Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları (BQS 1, BQS 2, BQS 3):
2. Qiymətləndirmənin Beynəlxalq Tətbiqləri (QBT 1- 3):
3. Beynəlxalq Təlimatlar (BT 1-15)

### Qiymətləndirmə bazası

Qiymətləndirmə təcrübəsində dəyər növləri bir-birində fərqlənir. Məsələn, bazar dəyəri, ədalətli dəyər, investisiya dəyəri və s. Bu dəyərlərin fərqi obyektin qiymətləndirilməsi prosesindəki hesablama prinsiplərindədir. Hər bir qiymətləndirmə bazasının öz təyinatı və istifadə istiqamətləri mövcuddur.

Qiymətləndirmə bazalarının identifikasiyası bir sıra metoloji tövsiyə, standartlar və qanunvericilik bazası ilə tənzimlənir. Məsələn, BQS-də müvafiq qiymətləndirmə bazaları göstərməklə yanaşı onların identifikasiya elementləri və dəyəri müəyyən etmə çərçivələri verilib. Bəzi qiymətləndirmə bazaları isə digər standartlar (məsələn, Avropa Qiymətləndirmə Standartları<sup>17</sup>) və yerli qanunvericilik ilə müəyyən edilir. Peşəkar qiymətləndiricilər qiymətləndirmə zamanı qiymətləndirmə bazasını hansı mənbəyə uyğun müəyyən etmələrini hesabatlarında göstərməlidir.

Dünya təcrübəsində ən geniş istifadə edilən dəyər növü «bazar dəyəri»dir. Bu dəyər növü alqı-satqı əməliyyatlarında, girov və təminatların qiymətləndirilməsində və s. istifadə edilir.

Müxtəlif ədəbiyyatlarda, elmi mənbələrdə və qanunvericilik sənədlərində «bazar dəyəri» termininin müxtəlif tərifləri mövcuddur. Onların mahiyyətinin eyni olmasına baxmayaraq, identifikasiya elementlərində müxtəlif çatışmazlıqlar mövcuddur. Dünya praktikasında mütəxəssislərin ən dürüst hesab etdiyi tərif Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartlarında (BQS) verilmiş məndir<sup>18</sup>.

*Bazar dəyəri - qiymətləndirmə tarixinə zəruri marketing aparılmasından sonra yaxşı məlumatlandırılmış, maddi mənafeyinə uyğun və məcburiyyətsiz hərəkət etmiş olan maraqlı alıcı və maraqlı satıcı arasında kommersiya sövdələşməsi*

<sup>16</sup> Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları, 2007 <http://www.ivsc.org/about/index.html>

<sup>17</sup> Qiymətləndirici Assosiasiyalarının Avropa Qrupu - TEGOVA [www.tegova.org](http://www.tegova.org)

<sup>18</sup> BQS 1 «Bazar dəyəri qiymətləndirmə bazası kimi»

*nəticəsində baş tuta biləcək əmlakın mübadiləsini nəzərdə tutan hesablanmış pul məbləğidir.*

Əgər qiymətləndirmə işləri beynəlxalq standartlara uyğun həyata keçirilirsə, bu halda «bazar dəyəri» konsepsiyası BQS1 standartlarında göstərilən spesifik ehtimal və tələblərə əsaslanmalıdır.

### **Torpaq sahələrinin bazar dəyərinin qiymətləndirilməsi**

Daşınmaz əmlakın (bina, torpaqlar və s.) qiymətləndirilməsi təcrübəsində 3 yanaşması mövcuddur. Beynəlxalq qiymətləndirmə standartlarında onların hər üçünün qiymətləndirmə zamanı nəzərə alınması tövsiyə edilir<sup>19</sup>:

**1. Xərc yanaşması** – aşınma nəzərə alınmaqla qiymətləndirmə obyektinin bərpası və yaxud da əvəz edilməsi üçün zəruri olan cari xərclərin müəyyən edilməsinə əsaslanan qiymətləndirmə yanaşmasıdır.

Xərc yanaşmasını aşağıdakı sadə düstur ilə göstərmək olar:

*Bazar dəyəri = Torpaq sahəsinin bazar dəyəri + Torpaq üzərində olan yaxşılaşdırmaların Bərpa və ya əvəzetmə dəyəri – Torpaq üzərində olan yaxşılaşdırmalar üzrə toplanmış aşınma (fiziki, funksional və xarici aşınmalar)*

Torpaq sahələri öz xüsusiyyətlərinə uyğun olaraq daim mövcuddur və heç bir aşınmaya məruz qalmır. Bu səbəbdən xərc yanaşması torpaq sahələrinin birbaşa qiymətləndirilməsində istifadə edilə bilməz. Xərc yanaşması ilə ancaq torpaq üzərində olan obyektlər (bina, qurğu və s.) qiymətləndirilə bilər. Bunun üçün də o, digər iki yanaşmanın tərkib hissəsində yaxşılaşdırmaların dəyərinin müəyyən edilməsində istifadə edilir.

**2. Uyğun satışlara əsaslanan yanaşma** - yanaşmanın əsas prinsipi ondan ibarətdir ki, hər bir əmlakın qiymətini açıq bazar müəyyən edir. Ona görə də qiymətləndirilən əmlakın bazar dəyərini bazarda olan analoji obyektlər üzrə satış və təkliflər haqqında məlumatlara uyğun müəyyən etmək olar.

Bunun üçün də bazar məlumatları haqda kifayət qədər dürüst və şəffaf məlumat bazası mövcud olmalıdır. Ümumilikdə bu yanaşma bazar dəyərinin qiymətləndirilməsin-

---

<sup>19</sup> BQS 2007, BT 1 «Daşınmaz Əmlakın Dəyərinin Qiymətləndirilməsi», maddə 5.10

də ən birbaşa yanaşma hesab edilir. Çünki bazarda olan qiymətlər qiymətləndirilən obyektin dəyərinin birbaşa sübutudur.

**3. Gəlirin kapitallaşdırılması yanaşması (və ya gəlir yanaşması)** - yanaşma obyektin gələcəkdə gətirə biləcəyi gəlirə əsaslanan qiymətləndirmə metodlarının məcmusudur.

Bütövlükdə daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin klassik yanaşmasına əsasən ideal bazar şəraitində hər üç yanaşma ilə hesablanmış bazar dəyəri eyni rəqəm verməlidir. Ancaq reallıqda buna çox az hallarda rast gəlinir. Buna səbəb isə real bazarın tam effektiv olmamasıdır.

Bu yanaşmaların tətbiqi qiymətləndirmə obyektinin növündən, xüsusiyyətlərindən, hər bir yanaşma üzrə informasiya məlumatlarının mövcudluğundan və s. asılıdır. Dünya praktikasında hər üç yanaşmanın istifadəsi məcburidir. Əks halda istifadə edilməyən yanaşmadan imtina əsaslandırılmalıdır.

Qeyd etmək lazımdır ki, hər yanaşmada bir neçə metodlar mövcuddur. Torpaq sahələrinin qiymətləndirilməsində aşağıdakı əsas metodlar istifadə edilir<sup>20</sup>:

- *Satışların müqayisəsi texnikası;*
- *Hissələrə bölünmə texnikası*
- *Ayırma metodu*
- *Paylaşdırma metodu*
- *Qalıq dəyəri texnikası*
- *Boş sahənin icarə haqqının kapitallaşdırılması metodu*

İndi isə hər bir metoda ayrı-ayrılıqda nəzər salaq:

#### *Satışların müqayisəsi texnikası*

Bu metod boş və üzərində obyektlər olan torpaq sahələrinin qiymətləndirilməsində istifadə edilir. Ölkəmizdə bu metod torpaqların qiymətləndirilməsində üstünlük təşkil edir və məlumatların mövcudluğu şəraitində ən ideal variant hesab edilir. Bu metod uyğun satışlara əsaslanan yanaşmanın bir növüdür.

Torpaq sahələrinin bu metodla qiymətləndirilməsi aşağıdakı ardıcılıqla aparılır:

1. Analoji torpaq sahələrinin (həmin analoqlar müqayisə elementlərinə uyğun olaraq oxşar olmalıdır) satışı üzrə baş tutmuş alqı-satqı, qiymətqoyma, təkliflər haqqında informasiyaların yığılması məqsədilə bazarın araşdırılması. Seçilmiş bütün analoqlar

---

<sup>20</sup> BQS 2007, BT 1 «Daşınmaz Əmlakın Dəyərinin Qiymətləndirilməsi», maddə 5.25

boş torpaq sahələri olur. Baş tutmuş alqı-satqının etibarlılığının artırılması və onun azad bazar şəraitində aparıldığıının təsdiqinin alınması məqsədilə informasiyaların seçimi.

2. Müvafiq qaydada seçilmiş analoqların (ən azı 4 analoq seçilməlidir) dəyərlərinə düzəlişlərin edilməsi. Düzəliş əmsalları qiymətləndirilən obyekt ilə analoqların müqayisə elementləri üzrə təhlilindən müəyyən edilir.

Beynəlxalq standartlara görə, aşağıdakılar müqayisə elementləri ola bilər<sup>21</sup>:

- *daşınmaz əmlakın özgəninkiləşdirilmə hüququ (məsələn, tam mülkiyyət hüququ, sərəncamla ayrılmış və s.);*
- *maliyyələşdirmə şərtləri (kreditlə alışı, ödənişlə bağlı möhlət və s.);*
- *satış şərtləri (nağd, əvəzləşmə və s.);*
- *alışdan sonra çəkiləcək xərclər;*
- *bazarın şəraiti və ya satış şəraiti (təcili satış və s.);*
- *yeri;*
- *fiziki xassələri (torpağın relyefi, forması, sahəsi və s.);*
- *iqtisadi xassələri (qaz, su və s.);*
- *istifadə;*
- *daşınmaz əmlakla əlaqəli olmayan satış komponentləri;*

3. Müqayisəli xüsusiyyətlərin analizi yolu ilə hər bir analoqun dəyərlərinin qiymətləndirilən obyektin dəyərində gətirilməsi və onların bir dəyər göstəricisinə gətirilməsi.

Bu metod dünya praktikasında geniş istifadə edilir.

BQS-yə görə, bu metod torpaq sahələrinin qiymətləndirilməsində birbaşa istifadə edilə bilmədikdə, digər metodlardan istifadə tövsiyə edilir.

#### Hissələrə bölünmə texnikası

Burada ehtimal olunur ki, torpaq sahəsi hissələrə bölünür və bölünmə ilə əlaqədar gəlir və xərclər hesablanır. Nəticədə alınmış xalis gəlir diskontlaşdırıldıqdan sonra dəyər alınır. BQS bu metodun istifadəsində ehtiyatlı yanaşma tələb edir. Buna səbəb edilən ehtimallar alınmış dəyərin «bazar dəyəri»ndən fərqli ola bilməsidir.

---

<sup>21</sup> BQS 2007, BT 1 «Daşınmaz Əmlakın Dəyərinin Qiymətləndirilməsi», maddə 5.22

### Ayırma metodu

Boş torpaq sahələrinin alqı-satqısı və qiymət təklifləri haqqında məlumatların olmadığı şəraitdə (və yaxud da çox az olduğu şəraitdə) satışların müqayisəsi metodunun istifadəsi mümkün olmur. Bunun üçün də analoq kimi üzərində tikililər olan torpaq sahələri götürülür. Bu metod uyğun satışlara əsaslanan yanaşmanın bir növüdür.

Metod üzərində tikililər olan torpaq sahələrinin qiymətləndirilməsində istifadə edilir. Proses aşağıdakı ardıcılıqla aparılır:

1. Üzərində tikililər olan analoji torpaq sahələrinin (üzərində tikililər olan torpaq sahələri qiymətləndirilən obyektə oxşar olmalıdır) satışı üzrə baş tutmuş alqı-satqı, qiymətdəyişmə, təkliflər haqqında informasiyaların yığılması məqsədilə bazarın araşdırılması. Baş tutmuş alqı-satqının etibarlılığının artırılması və onun azad bazar şəraitində aparıldığının təsdiqinin alınması məqsədilə informasiyaların seçimi.

2. Seçilmiş analoqlar vasitəsi ilə qiymətləndirilən obyektin vahid bazar dəyəri (torpaq sahəsi ilə üzərində olan tikilinin) müəyyən edilir.

3. Qiymətləndirilən torpaq üzərində olan tikilinin bərpa və ya əvəzetmə dəyəri müəyyənləşdirilir və həmin məbləğdən aşınma çıxılır.

4. Vahid bazar dəyərindən qalıq bərpa və ya əvəzetmə dəyəri çıxılmaqla torpaq sahəsinin bazar dəyəri müəyyən edilir .

### Paylaşdırma metodu

Bu metod boş və üzərində tikililər olan torpaq sahələrinin qiymətləndirilməsində istifadə edilir. Bu metod uyğun satışlara əsaslanan yanaşmanın bir növüdür.

Boş torpaq sahələrinin alqı-satqısı və qiymət təklifləri haqqında məlumatların olmadığı şəraitdə (və yaxud da çox az olduğu şəraitdə) satışların müqayisəsi metodunun istifadəsi mümkün olmur. Bunun üçün də analoq kimi üzərində tikililər olan torpaq sahələri götürülür. Proses aşağıdakı ardıcılıqla aparılır:

1. Üzərində tikililər olan analoji torpaq sahələrinin (üzərində tikililər olan torpaq sahələri qiymətləndirilənə nisbətən oxşar olmalıdır) satışı üzrə baş tutmuş alqı-satqı, qiymətdəyişmə, təkliflər haqqında informasiyaların yığılması məqsədilə bazarın araşdırılması. Baş tutmuş alqı-satqının etibarlılığının artırılması və onun azad bazar şəraitində aparıldığının təsdiqinin alınması məqsədilə informasiyaların seçimi.

2. Seçilmiş analoqlarda torpaq sahəsinin dəyər payı ilə tikilinin dəyər payının faiz nisbətləri müəyyənləşdirilir (məsələn 4 analoq üzrə orta faiz nisbəti torpaq üçün 15%, tikili üçün 85%).

3. Qiymətləndirilən torpaq sahəsi üzərində planlaşdırılan tikintinin dəyərini müəyyən etməklə faiz nisbəti vasitəsilə boş torpaq sahəsinin dəyərinin müəyyən edilməsi.

Qalıq dəyəri texnikası

Bu metod gəlir yanaşmasının bir növü kimi boş və üzərində tikililər olan torpaq sahələrinin qiymətləndirilməsində istifadə edilir.

Metod aşağıdakı ardıcılıqla tətbiq edilir:

1. Torpaq üzərində olan yaxşılaşdırmaların bərpa və ya əvəzetmə dəyəri müəyyən edilir (əgər yoxdursa, onda onlar ehtimal olunur).
2. Vahid daşınmaz əmlakın (torpaq və tikili) bazarda olan icarə qiymətlərinə uyğun gətirə biləcəyi xalis gəlir hesablanır.
3. Vahid daşınmaz əmlaka (torpaq və tikili) aid xalis gəlirdən yaxşılaşdırmaların payına düşən xalis gəlir məbləği çıxılır və nəticədə torpağın payına düşən xalis gəlir müəyyən edilir.
4. Torpağın payına düşən xalis gəlirin kapitallaşdırılması vasitəsilə torpaq sahəsinin dəyərinin müəyyən edilməsi.

BQS-ə əsasən bu metod gəlirgətirən obyektlərə tətbiq ilə məhdudlaşır<sup>22</sup>.

Boş sahənin icarə haqqının kapitallaşdırılması metodu

Bu metod gəlir yanaşmasının bir növü kimi boş və üzərində tikililər olan torpaq sahələrinin qiymətləndirilməsində istifadə edilir. Metoda əsasən torpaq sahəsinin dəyəri illik icarə haqqı məbləğinin kapitallaşdırma əmsalına bölünməsi vasitəsilə müəyyən edilir.

Kapitallaşdırma əmsalları analoji obyektlərin təhlili nəticəsində, icarə haqqı məbləği isə bazar məlumatlarına əsasən müəyyən edilir.

---

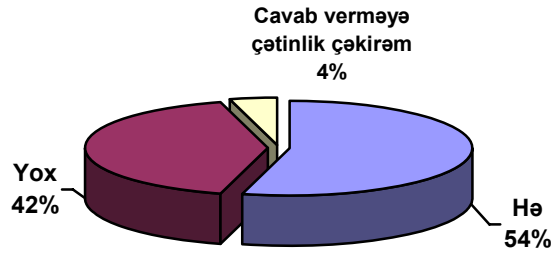
<sup>22</sup> BQS 2007, BT 1 «Daşınmaz Əmlakın Dəyərinin Qiymətləndirilməsi», maddə 5.25.5

**Hərrac və ya müsabiqə mexanizminə bələdiyyələrin münasibətləri****SORĞU TƏHLİLİ**

İqtisadi Təşəbbüslərə Yardım İctimai Birliyi bələdiyyə torpaqlarının hərrac və müsabiqələr vasitəsilə satılması mexanizminə münasibəti öyrənmək üçün Azərbaycanın müxtəlif bölgələrindən olan bələdiyyə üzvləri arasında sorğu keçirib. Sorğuya 17 nəfər cəlb edilib.

Sorğunun aparılmasında məqsəd bələdiyyə torpaqlarının hərrac və ya müsabiqə vasitəsi ilə satılması mexanizminin nə dərəcədə təkmil olduğunu müəyyənləşdirmək, habelə əhalinin məlumatlandırma və ictimai nəzarətin səviyyəsi ilə bağlı rəyləri öyrənmək olub.

**“Bələdiyyə torpaqlarının hərracla vasitəsilə satılması və ya icarəyə verilməsi qaydalarını təkmil hesab edirsinizmi?”** sualına respondentlərin 53%-i müsbət cavab verib. Rəyi soruşulanların 41%-i bu qaydaların qeyri-təkmil və natamam olduğunu bildirib. 4%-i isə torpaq hərraclarında iştirak etmədiyindən cavab verməyə çətinlik çəkib.



Hərrac mexanizmini təkmil hesab etməyənlər fikirlərini aşağıdakı səbəblərlə izah ediblər:

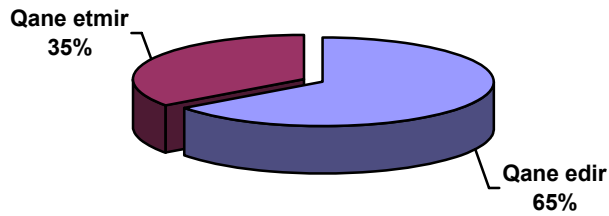
- Hərracda torpağın qiymətinin müəyyən edilməsi prosedurunun düzgün olmaması;
- Qanunvericilikdə ziddiyyətlərin olması;
- Müvafiq dövlət orqanları arasında mövcud olan münaqişə nəticəsində hərracın keçirilməsinin ləngiməsi və ya ümumiyyətlə keçirilməməsi;
- Qanunvericiliyə uyğun olaraq əhaliyə birbaşa satılan torpaqlar üçün dövlət reyestrindən çıxarış almağın qeyri-mümkünlüyü;
- Satılmış torpaq sahəsi üçün dövlət reyestrində qeydiyyatı təsdiq edən sənədin alınmasının çətinliyi;
- Torpağı hərraca çıxarmaq üçün lazım olan sənədlərin müvafiq dövlət qurumlarından alınmasının çətinliyi;
- Hərraca çıxarılan torpaqların təyinatının qeyri-müəyyənliyi;
- Sonuncu hərracın qiymət aktının əldə edilməsinin çətinliyi

Sorğu iştirakçıları **hərracın keçirilmə mexanizmlərinin təkmilləşdirilməsi** ilə bağlı aşağıdakı təklifləri veriblər:

- Bələdiyyələrin torpaq hərracının keçirilməsi ilə bağlı sərbəst qərar vermək səlahiyyəti olmalıdır;

- Rayon Torpaq Şöbəsi ilə Dövlət Reyestr Xidməti arasında sənədləşmə məsələsində ortaya çıxan problemlər həll edilməlidir.
- Hərəcə çıxarılan torpaqların ilkin qiyməti son hərrac satış qiymətinə yox, əhalinin real alıcılıq qabiliyyətinə əsaslanmalıdır
- Bələdiyyə ərazisində daimi qeydiyyatı olan insanlar üçün sənədləşmə prosedurları sadələşdirilməli, qiymətdə isə güzəştlər tətbiq edilməlidir

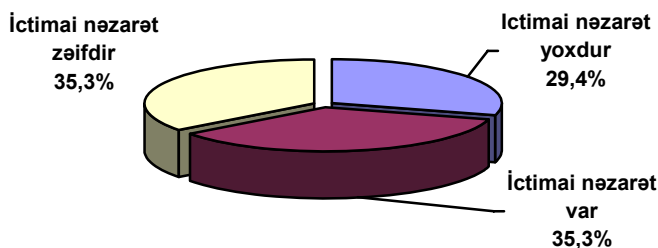
Sorğunun nəticəsi göstərir ki, bələdiyyə üzvlərinin əksəriyyətini **hərracların keçirilməsi barədə elan və bildirişlərlə bağlı əhalinin məlumatlandırılması səviyyəsi** qane etmir. Respondentlərin 65%-i əhalinin məlumatlandırılması səviyyəsinin qənaətbəxş olmadığını, “Torpaq” qəzetini əldə etməyin çətin olduğunu bildirib. Rəyi soruşulanların 35%-i məlumatlandırma səviyyəsindən razılıqlarını bildiriblər.



Sorğu iştirakçıları hərracların keçirilməsi barədə elan və bildirişlər vasitəsilə əhalinin məlumatlandırılması səviyyəsinin aşağı olmasını aşağıdakı səbəblərlə izah edirlər.

- Əhali hərraclar barədə vaxtılı-vaxtında məlumat ala bilmir;
- Dövrü mətbuatda hərracın keçiriləcəyi ilə bağlı elanlar yox, artıq keçirilmiş hərracların nəticələri barədə xəbərlər dərc olunur;
- Elanların dərc olunduğu “Torpaq” qəzetini əldə etmək mümkün deyil;
- Dövlət orqanlarından hərracla bağlı ətraflı məlumat almaq mümkün deyil
- Əhalinin özü maraq göstərmir

Respondentlərin 29,4%-i hesab edir ki, **hərraclar üzərində ictimai nəzarət** yoxdur. Rəyi soruşulanların 35,3%-i bu fikirlə razı olmayaraq ictimai nəzarətin lazımı səviyyədə olduğunu bildirib. 35,3% bələdiyyə üzvü isə ictimai nəzarətin zəif olduğunu, mətbuatın, ictimaiyyətin diqqətinin daha da artırılmasının zəruri olduğunu qeyd edib.

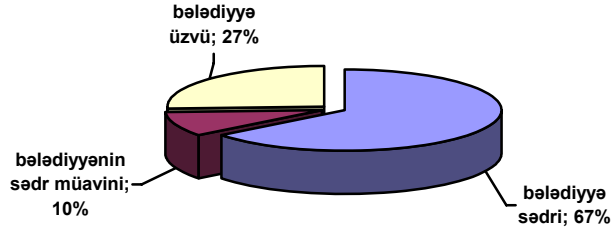


**SORĞUNUN TƏHLİLİ**

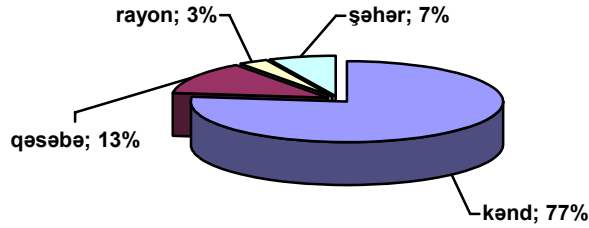
İqtisadi Təşəbbüslərə Yardım İctimai Birliyi Azərbaycanın müxtəlif bölgələrindən olan 30 bələdiyyə təmsilçisi arasında sorğu aparıb.

Sorğunun aparılmasında məqsəd bələdiyyə torpaqlarının hərracla vasitəsilə satılması və icarəyə verilməsi qaydaları barədə bələdiyyə üzvlərinin məlumatlılığını, yeni qaydadan bələdiyyələrin gözləntilərini və bu qaydaların təkmilləşdirilməsi ilə bağlı təkliflərini öyrənmək olub.

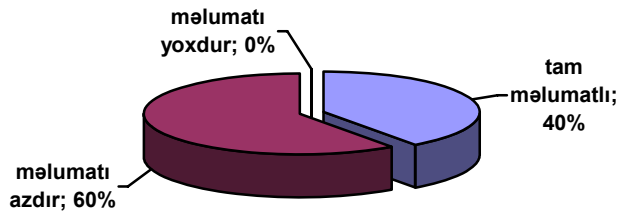
Sorğuya bələdiyyə üzvləri cəlb edilib. Respondentlərin 67%-i (20 nəfər) bələdiyyə sədri, 10%-i (3 nəfər) sədr müavini, 23%-i (7 nəfər) isə bələdiyyənin sırası üzvü olub.



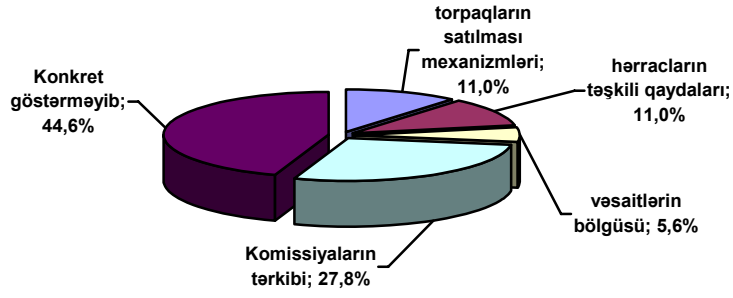
Sorğuda iştirak edən bələdiyyələrin 77%-i kənd, 13%-i qəsəbə, 3%-i rayon, 7%-i isə şəhər bələdiyyələri olub.



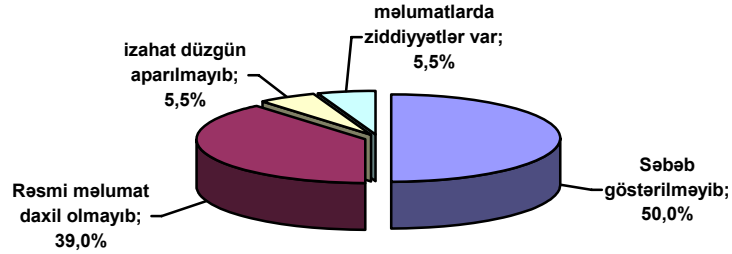
1. **“Bələdiyyə torpaqlarının hərracla vasitəsilə satılması və ya icarəyə verilməsi qaydaları, mexanizmləri barədə nə bilirsiniz?”** sualına respondentlərin 40%-i (12 nəfər) tam məlumatlı olduqlarını bildiriblər. Yerdə qalan 60%-i (18 nəfər) isə qismət məlumata malikdirlər. Bələdiyyələr arasında yeni qaydalarla bağlı məlumatsız olanlara rast gəlinməyib.



Az məlumatlı bələdiyyə üzvlərinin 11%-i torpaqların satışı və icarəsi mexanizmləri, 5,6%-i hərracın keçirilməsinə görə ödənişlərin həcmi, 11%-i hərracların təşkil qaydaları, 27,8%-i komissiyaların tərkibi barədə bilgilerinin kifayət qədər olmamasını göstəriblər. Respondentlərin 44,6%-i hansı sahədə az məlumatlı olduqlarını göstərməyiblər.



Yeni qaydalarla bağlı məlumat azlığının səbəbini sorğuya cəlb olunanların yarısı göstərməyib. Bununla belə respondentlərin 39%-i məlumat azlığını onlara yeni qaydalar barədə rəsmi məlumatın daxil olmaması və bu məlumatları dövrü mətbuatdan əldə etdiklərini bildiriblər. Bələdiyyə üzvlərinin 5,5%-i bunu izahat işlərinin düzgün aparılmaması ilə, 5,5%-i isə məlumatlardakı ziddiyyətlərlə əlaqələndiriblər.



2. “Sizcə, bələdiyyə torpaqlarının satışının və icarəsinin hərraclar vasitəsilə və ya köhnə qaydada birbaşa satışının hansı üstünlükləri və çatışmazlıqları var?” sualına cavabında rəyi soruşulanlar yeni qaydaların üstün və çatışmayan tərəflərini göstəriblər.

#### Üstün cəhətləri:

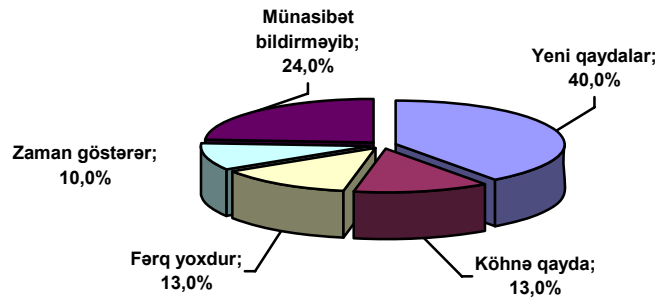
- torpaq satışı prosesinin mərkəzləşdirilməsi;
- şəffaflığın artması;
- torpağın pulunun ödənilməməsi hallarının aradan qalxması;
- bələdiyyə sədrlərinin özbaşına torpaq sata bilməməsi;
- bələdiyyələrin torpaq satışından daxilolmalarının artması;
- hərraca çıxarılaçaq torpaqlara kadastr sənədlərinin verilməsi;
- ilkin qiymətin bələdiyyə tərəfindən müəyyənləşdirilməsi;
- torpaqların sənədləşməsindəki hərc-mərcliyin aradan qalxması;
- rəqabət mühitinin yaranması;
- satışa çıxarılan torpaqlar barədə daha çox insanın məlumatlı olması,
- icarə haqlarının vaxtında və tam toplanmasına imkan verməsi

#### Mənfi cəhətləri:

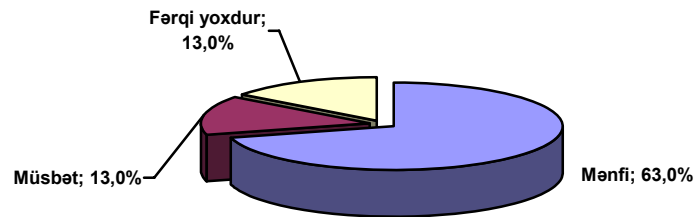
- bələdiyyələrin müstəqilliyinin bir qədər azalması;
- bələdiyyə yaşayan əhalinin imkanlarının məhdudlaşması;
- torpağın kənar şəxslərə satılması hallarının artması;
- komissiyanın ədalətli qərar vermək imkanının olmaması;

- vəsaitin bələdiyyənin ixtiyarına tam çatmaması;
- kasıb insanların yüksək qiymətlə torpaq ala bilməməsi;
- bələdiyyələri öz mülkiyyəti üzərində sərəncam vermək hüququndan məhrum etməsi;
- Hərracın təşkili məsələlərinin birbaşa Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsinin səlahiyyətinə verilməsi;
- prosesin bir qədər də mürəkkəbləşdirilməsi, bürokratik əngəllərin artması;
- Komissiyanın tərkibinin şəffaf formalaşdırılması mexanizmlərinin olmaması;
- Komissiyanın tərkibinin bələdiyyələrin maraqlarına uyğun olmaması

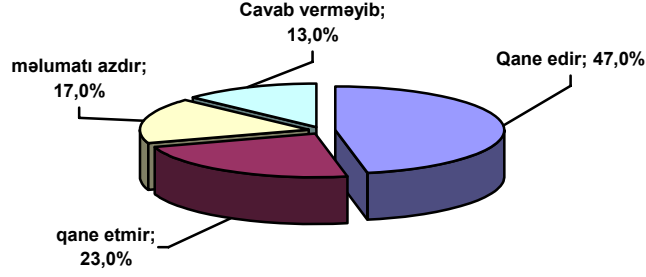
3. Bələdiyyə torpaqlarının satılması və ya icarəyə verilməsi ilə bağlı hansı qaydaların, yeni, yoxsa köhnə qaydaların üstün olması ilə bağlı suala cavabında bələdiyyə üzvlərinin 40%-i birinciyə, yəni **hərracla vasitəsilə satışa** üstünlük verib. Respondentlərin 13%-i **köhnə üsulu** dəstəkləyib. Rəyi soruşulanların 13%-i qaydalar arasında **ciddi bir fərq görmür**, 10%-i isə hər şeyi **zamanın öhdəsinə buraxmağı** məsləhət görüb. Yerdə qalan 24% isə **münasibət bildirməyib**.



4. “**Hərracların konkret bələdiyyə ərazilərində yox, rayon mərkəzlərində keçirilməsinə necə baxırsınız?**” bələdiyyələrimizin əksəriyyəti – 63%-i **mənfi** cavab veriblər. Onlar fikirlərini rayon mərkəzinin bələdiyyə ərazisindən uzaqlığı və yerli əhalinin maraqlarının nəzərə alınmaması ilə əlaqələndiriblər. Rəyi soruşulanların yalnız 13%-i buna **müsbət** baxır. 23% bələdiyyə üzvü üçün isə hərracın harada keçirilməsinin **fərqi yoxdur**. Onların fikrincə, əsas məsələ hərracın keçirilməsi prosesində şəffaflığın təmin olunması və komissiyanın tərkibidir.



5. “**Hərracı keçirəcək komissiyaların tərkibi Sizi qane edirmi?**” sualına respondentlərin 23%-i **müsbət** cavab verib. Rəyi soruşulanların təxminən yarısını (47%) komissiyaların tərkibi **qane etmir**. 17% respondent **məlumatının az olması** səbəbindən konkret heç nə deyə bilməyəcəyini, 13%-i isə suala **münasibət bildirməyib**.



**6. “Siz komissiyada kimlərin olmasını təklif edərdiniz?”** sualına rəyi soruşulanlar aşağıdakıları təklif ediblər:

- Bələdiyyə sədrinin daxil edilməsi;
- Yerli sakinlərin, o cümlədən kənd ağsaqqalının daxil edilməsi;
- Torpaq şöbəsinin nümayəndəsinin sayının 1-ə salınması;
- İcra Hakimiyyəti nümayəndəsinin kənarlaşdırılması;
- Hüquqşünasın daxil edilməsi;
- Tanınmış QHT nümayəndəsinin daxil edilməsi;
- İctimaiyyət nümayəndəsinin sayını 2-yə çatdırılması;
- Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri nümayəndəsinin daxil edilməsi;
- Komissiya üzvlərinin sayının artırılması (7 və ya 9);
- Komissiya üzvlərinin 4-nün daimi, 1-nin isə dəyişkən olması;
- Komissiya üzvlərinin 3-nün daimi, 2-nin (1 bələdiyyə nümayəndəsi, 1 ictimaiyyət nümayəndəsi) isə dəyişkən olması

## NƏTİCƏ

Sorğunun təhlili aşağıdakı nəticələrə gəlməyə əsas verir:

- Hərracların keçirilməsi qaydaları ilə bağlı bələdiyyələr zəruri məlumatlara malikdir. Bu işdə həm DTXK və dövrü mətbuat əhəmiyyətli iş görüb.
- Bələdiyyələrin əksəriyyəti torpaq hərraclarının rayon mərkəzlərində yox, torpağın yerləşdiyi kəndin ərazisində təşkil edilməsinə üstünlük verirlər;
- Komissiyaların tərkibi ilə bağlı bələdiyyələrdə narahatçılıq və narazılıq var: təkliflər əsasən Komissiyaya sədrlik məsələsinin hər bir ərazi üzrə bələdiyyə orqanının nümayəndəsinə və ya sədrinə həvalə edilməsi, komissiyaların tərkibinə yerli sakinlərin, bələdiyyə üzvlərinin və ictimaiyyət nümayəndələrinin daxil edilməsi, dövlət orqanları nümayəndələrinin isə sayının azaldılması təşəbbüsü ilə bağlıdır;
- Satışa çıxarılacaq torpaqdan əldə edilən vəsaitin bir hissəsinin Komissiyaya ödənilməsi narahatlıq doğurur