



**İQTİSADİ TƏŞƏBBÜSLƏRƏ YARDIM  
İCTİMAİ BİRLİYİ**

**Mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək  
cəmiyyətləri haqqında qanunverciliyin  
inkişaf perspektivləri  
(konsepsiya)**

**BAKI – 2013**



**EURASIA  
PARTNERSHIP  
FOUNDATION**

*Sənəd İqtisadi Təşəbbüslərə Yardım İctimai Birliyinin Niderland Xarici İşlər Nazirliyinin və Avrasiya Əməkdaşlıq Fondunun maliyyə dəstəyilə həyata keçirilən «Mənzil təsərrüfatı idarəçiliyi mexanizmlərinin işlənməsi və vətəndaş iştirakçılığının artırılması» layihəsi çərçivəsində hazırlanıb.*

**Az1138, Azərbaycan, Bakı şəhəri,  
7-ci Sallaqxana küçəsi, ev 7A  
Tel: (99412) 4323326  
Faks: (99412) 4323326  
E-mail: sei@azeronline.com  
Web: www.sei.az**

**© İqtisadi Təşəbbüslərə Yardım İctimai Birliyi**

## Çoxmənzilli binaların idarə edilməsinin qanunvericilik əsasları

Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyası və mənzil qanunvericiliyi mənzil mülkiyyətçilərin öz əmlakları üzərində müstəqil sərəncam vermək hüququnu tanıyır. Konstitusiyanın 29.3.-cü maddəsində qeyd edilir ki, mülkiyyət hüququ mülkiyyətçinin təkbaşına və ya başqaları ilə birlikdə əmlaka sahib olmaq, əmlakdan istifadə etmək və onun barəsində sərəncam vermək hüquqlarından ibarətdir.

2009-cu ildən qüvvəyə minmiş Mənzil Məcəlləsinin 20-ci maddəsinə görə, 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.

Məcəllə Azərbaycan Respublikası ərazisində yerləşən, müliyyəət formasından (dövlət, bələdiyyə və özəl) asılı olmayaraq mənzil fonduna daxil olan çoxmənzilli binaların idarə edilməsinin hüquqi əsaslarını tənzimləyir.

Məcəlləyə görə, çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin idarəetmə orqanı binanın ümumi yığıncaqdır. Ümumi yığıncağının səlahiyyətlərinə aşağıdakılar aiddir:

- *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;*
- *çoxmənzilli binanın yerləşdiyi torpaq sahəsindən istifadə hədləri haqqında, o cümlədən ondan istifadəyə məhdudiyətlər tətbiq edilməsi haqqında qərar qəbul etmək;*
- *çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının istifadəyə verilməsi haqqında qərar qəbul etmək;*
- *çoxmənzilli binanın idarəetmə üsulunu seçmək*

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.

Mənzil Məcəlləsinin 141-ci maddəsi çoxmənzilli binanın idarə edilməsi üsullarını nəzərdə tutur. Məcəlləyə görə, çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri binanın aşağıdakı idarə edilməsi üsullarından birini seçməyə borcludur:

- **binanın sahə mülkiyyətçiləri tərəfindən bilavasitə idarə edilməsi;**
- **mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyəti və ya ixtisaslaşmış istehlak kooperativi tərəfindən idarə edilməsi;**
- **idarəedici təşkilat tərəfindən idarə edilməsi.**

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.

Çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri tərəfindən 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 çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncaqları keçirilmir və bu yığıncaqlar yalnız çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin səsələrinin ümumi sayının yarısından çoxuna malik olan şəxslər tərəfindən çağırıla bilər.

Çoxmənzilli binada olan sahənin mülkiyyətçisinin həmin çoxmənzilli binada ümumi əmlaka ümumi mülkiyyət hüququnda payı onun sahəsinin ümumi sahəsinə mütənasibdir. Bu payın aqibəti həmin sahəyə mülkiyyət hüququnun kimə mənsub olmasından asılıdır.

**Binanın sahə mülkiyyətçiləri tərəfindən bilavasitə idarə edilməsi.** Bu üsulda müvafiq fəaliyyət növlərini həyata keçirən şəxslərlə binanın ümumi əmlakının saxlanması üzrə xidmətlərin göstərilməsi və (və ya) təmiri üzrə işlərin yerinə yetirilməsi haqqında müqavilələri binanın sahə mülkiyyətçiləri onların ümumi yığıncağının qərarı əsasında bağlayırlar. Məsələn, soyuq və isti su təminatı, kanalizasiya, elektrik təminatı, qaz təminatı, istilik təchizatı haqqında müqavilələri çoxmənzilli binanın idarə edilməsini bilavasitə həyata keçirən sahə mülkiyyətçisi öz adından bağlayır.

**Mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyəti.** 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 könüllü birliyi mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyəti (MMMC) yaradılır. MMMC-lər qeyri-kommersiya təşkilatı olan hüquqi şəxsdir və onun əsas məqsədi mənfəət götürmək və əldə olunan mənfəəti iştirakçıları arasında bölüşdürmək deyil. MMMC-nin nizamnaməsi ümumi yığıncaqda çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi səsələrinin səs çoxluğu ilə qəbul edilir. MMMC-nin cəmiyyəti yaratmış iştirakçılarının səsələrinin sayı çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi səsələrinin sayının əlli faizindən çoxunu təşkil etməlidir.

MMMC-nin yaradılması haqqında qərar çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri tərəfindən onların ümumi yığıncağında qəbul edilir. Bu qərar onun lehinə çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi səsələrinin sayının əlli faizindən çoxuna malik olan sahə mülkiyyətçiləri səs verdikdə qəbul edilmiş hesab edilir. MMMC-lərin dövlət qeydiyyatı hüquqi şəxslərin qeydiyyatı haqqında qanunvericiliyə uyğun olaraq həyata keçirilir. MMMC iştirakçılarının ümumi yığıncağı, cəmiyyətin idarə heyəti və maliyyə təftiş komissiyası (müfəttişi) cəmiyyətin idarəetmə orqanlarıdır.

MMMC iştirakçıları çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin səsələrinin əlli faizindən çoxuna malik olmadıqda, çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağı mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin ləğv edilməsi haqqında qərar verməyə borcludur. İki və ya daha çox mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyətləri çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının birgə idarə edilməsi üçün mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətlərinin birliyini yarada bilərlər.

**Mənzil-tikinti kooperativləri.** Bu gün Azərbaycanda ucaldılan yeni çoxmərtəbəli binaların əksəriyyəti mənzil-tikinti kooperativləri tərəfindən tikilir. Mənzil Məcəlləsi həmçinin mənzil-tikinti kooperativlərinin (MTK) fəaliyyətini tənzimləyir. MTK-lar 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 idarə edilməsi məqsədi ilə fiziki və (və ya) hüquqi şəxslərin üzvlüyə əsaslanan könüllü birlikdir. MTK üzvləri öz vəsaitləri hesabına çoxmənzilli binanın tikilməsində, yenidən qurulmasında və onun sonrakı saxlanması iştirak edirlər. Mənzil-tikinti kooperativləri istehlak kooperativləridir. MTK-lar 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.

Kooperativ binanın tikintisi və (və ya) yenidən qurulması tam başa çatdıqdan və həmin binada mövcud olan bütün yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinə mülkiyyət hüququ MTK üzvlərinə keçdikdən sonra altı ay ərzində MTK qanunvericiliklə müəyyən olunmuş qaydada ləğv edilməli və ya mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyətinə çevrilməlidir.

Mənzil Məcəlləsi **bələdiyyələr** tərəfindən çoxmənzilli binaların idarə edilməsi üçün şərait yaradılmasını nəzərdə tutur. Bələdiyyələr idarəedici təşkilatların fəaliyyəti üçün bərabər şəraitin yaradılmasını təmin etməlidirlər. Bundan başqa yerli özünüidarə qurumları çoxmənzilli binanın idarə edilməsini həyata keçirən şəxslərin ixtisasının artırılmasına, belə fəaliyyəti həyata keçirmək niyyəti olan şəxslərin təlimini təşkil etməyə köməklik göstərir. Qanun bələdiyyələrə idarəedici təşkilatlara, mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyətlərinə, mənzil-tikinti kooperativlərinə və ya digər ixtisaslaşmış istehlak kooperativlərinə çoxmənzilli binaların əsaslı təmiri üçün öz vəsaitləri hesabına yardım etmək hüququ verir. Bələdiyyələr vətəndaşların sorğusu əsasında 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.

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.

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.

Belə açıq müsabiqə açıq müsabiqənin nəticələri əsasında bağlanmış çoxmənzilli binanın idarə edilməsi müqaviləsinin qüvvədə olma müddəti başa çatanaqədək, həmin binanın idarə edilməsi üsulu seçilmədiyi halda da keçirilir. Nazirlər Kabineti 1 iyul 2010-cu il tarixli, 128 sayılı qərarı ilə **“Çoxmənzilli binanın idarəedici təşkilatının seçilməsi üzrə açıq müsabiqə keçirilməsi Qaydası”**nı təsdiq edib. Qayda idarəedici təşkilatın

seçilməsi üzrə açıq müsabiqənin təşkili, müsabiqədə iştirakmə şərtlərinin müəyyən edilməsi, müsabiqənin keçirilməsi və müsabiqənin nəticələri əsasında seçilmiş idarəedici təşkilatla çoxmənzilli binanın və ya bir neçə çoxmənzilli binanın idarə edilməsi müqavilələrinin bağlanması qaydalarını tənzimləyir.

Çoxmənzilli bina yalnız bir idarəedici təşkilat tərəfindən idarə edilə bilər. Çoxmənzilli binanın idarə edilməsi müqaviləsi bir ildən az və beş ildən çox olmayan müddətə bağlanılır.

Bütün sahələri dövlətin və ya bələdiyyənin mülkiyyətində olan çoxmənzilli binanın idarə edilməsi müvafiq icra hakimiyyəti orqanı<sup>1</sup> 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.

---

<sup>1</sup> Yerli (rayon, şəhər və şəhər rayonu) icra hakimiyyəti orqanları və ya müvafiq mənzil fondunun idarəetməsini həyata keçirən mərkəzi icra hakimiyyəti orqanları

# Mənzil Mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyətlərinin (MMMC) yaradılması və fəaliyyətinin təşkili sahəsində mövcud qanunvericilik problemlərinin aradan qaldırılması istiqamətində

## T Ö V S İ Y Ə L Ə R

*Mənzil Məcəlləsi çoxmənzilli binaların idarə edilməsi məqsədilə mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyətlərinin (MMMC) yaradılmasını və onların fəaliyyətini nəzərdə tutur. Məcəllənin qəbulundan 4 il keçməsinə rəğmən adıçəkilən Cəmiyyətlər mənzil idarəçiliyi sistemində daxil ola bilməyiblər. Təcrübədə MMC-lərin yaradılması ilə bağlı tək-tük təşəbbüslər olsa da onlar fəaliyyət göstərə bilmirlər. Araşdırmalar göstərir ki, MMC-lərin yaradılması və fəaliyyəti üçün bir çox məsələlər hələ də açıq qalır və onlar təcili həllini tapmalıdır.*

*İqtisadi Təşəbbüslərə Yardım İctimai Birliyi MMC-lərin yaradılması və fəaliyyətinin təşkili sahəsində mövcud qanunvericiliyi araşdırıb və aşkara çıxan problemləri aradan qaldırılması istiqamətində Təvsiyələr hazırlayıb.*

### **I. Çoxmənzilli yaşayış binalarının mənzil mülkiyyətçilərinin ümumi istifadəsində olan sahə və əmlaka mülkiyyət hüququnun tənzimlənməsi və əmlakın idarə edilməsi sahəsində:**

Azərbaycan Respublikasının mövcud qanunvericiliyi çoxmənzilli sahə mülkiyyətçilərinin ümumi əmlakının idarə olunması və saxlanması ilə bağlı məsələlərin dəqiq tənzimlənməsini təmin etmir.

Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinin 10-cu fəslində çoxmənzilli yaşayış binasının tərkib hissəsində olan və ayrı-ayrı şəxslərin xüsusi mülkiyyətində olan mənzillərin hüquqi rejimi və bu mənzillərdən istifadə qaydaları, həmçinin həmin binalarda yerləşən və **ümumi istifadə üçün nəzərdə tutulan** obyektlərdən istifadə ilə əlaqədar mənzil mülkiyyətçilərinin hüquqları və vəzifələrini əks etdirən müddəalar vardır. Mülki Məcəllənin 229.1 maddəsində göstərilir ki, yaşayış binasının tərkib hissələrinin fərdi mülkiyyətçilərinin toplusu yaşayış binasının tərkib hissələri mülkiyyətçilərinin hüquqi şəxs olmayan yığıncağını təşkil edir.

Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəllənin 227.1 maddəsində göstərilir ki, yaşayış binasının mənzildən kənarında və ya mənzil daxilində yerləşən, birdən çox mənzilə xidmət edən ümumi otaqları, dayaq konstruksiyaları, mexaniki, elektrik, sanitariya-texniki və digər avadanlığı, habelə yerləşdiyi torpaq sahəsi **ümumi paylı mülkiyyət hüququ ilə** yaşayış binasının tərkib hissəsi mülkiyyətçilərinə mənsubdur.

Beləliklə, hazırda qanunvericilikdə “ümumi paylı mülkiyyət hüququ” tanınsa da, hələ də çoxmənzilli yaşayış binalarının mənzil mülkiyyətçilərinin ümumi istifadəsində olan tərkib hissələrinin və torpağın mülkiyyət hüquqları dəqiqləşdirilməyib: çoxmənzilli binaların malik olduqları ümumi istifadə hissələrinin və sahələrin nə binaya bağlılığını təsdiq edən dövlət qeydiyyatı (dövlət reyestri) sənədləri, nə də belə tərkib hissələrinə və

sahələrə mənzil mülkiyyətçilərinin paylı mülkiyyət hüququnu təsdiqləyən dövlət qeydiyyatı (reyesri) sənədləri yoxdur. Bu, həm hazırda MMMC-lərin yaradılması, qeydiyyatı və fəaliyyətinin təşkilini çətinləşdirən (hətta mümkünsüz edən) əsas maneələrdən biri və birincisidir.

Bu problemin həlli üçün:

- Qanunvericilikdə (xüsusilə, Mülki və Mənzil Məcəllələrində) çoxmənzilli yaşayış binasının tərkib hissəsi mülkiyyətçilərinin “ümumi (kondominium) mülkiyyəti” yaxud “ümumi paylı mülkiyyəti” anlayışlarının dəqiq müəyyənliliyi verilməlidir;
- Çoxmənzilli yaşayış binasının tərkib hissəsi mülkiyyətçilərinin “ümumi (kondominium) mülkiyyəti”nin yaxud “ümumi paylı mülkiyyəti”in əmələ gəlməsi qaydaları, onun qeydiyyatdan keçməsi, bu kimi mülkiyyət növünə aid edilə bilən bütün obyektlərin ümumi siyahısının müəyyən edilməsi və belə mülkiyyətin idarə edilməsi qaydalarının seçilməsi xüsusiyyətlərini tənzimləyən ayrıca qanunun (məsələn, Mənzil fondunda kondominiumlar haqqında Qanunun) işlənməsi və qəbul edilməsi məqsəduyğundur (bu zaman Moldova Respublikasının qanunvericilik təcrübəsindən yararlanmaq olar);
- Çoxmənzilli yaşayış binasının tərkib hissəsi mülkiyyətçilərinin “ümumi (kondominium) mülkiyyəti” yaxud “ümumi paylı mülkiyyəti”nə hüquqları təsdiq edən dövlət qeydiyyatı (reyestri) sənədlərinin işlənməsi və mülkiyyətçilərə verilməsi qaydaları tez bir zamanda işlənməli, təsdiq edilməli və müvafiq mülkiyyət sənədlərinin verilməsi təmin edilməlidir;

## II. MMMC-lərin yaradılması və dövlət qeydiyyatı sahəsində:

Mənzil Məcəlləsinin **119.2-ci** maddəsində göstəriləndiyi kimi, MMMC qeyri-kommersiya təşkilatı olan hüquqi şəxsdir və onun əsas məqsədi mənfəət götürmək deyil. Bu baxımdan MMMC Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsində qeyri-kommersiya təşkilatları hesab edilən İctimai Birliklər statusundadır. Belə ki, ictimai birliklər kimi MMMC də həm üzvlüyə əsaslanır, həm də müəyyən əhali qrupunun maraqlarını nəzərə almaqla ictimai-sosial məqsədlər daşıyan qeyri-kommersiya təşkilatıdır.

Hazırda Azərbaycan Respublikasının fəaliyyətdə olan qanunvericiliyində kommersiya hüquqi şəxsləri ilə qeyri-kommersiya hüquqi şəxslərinin qeydiyyat qaydaları arasında böyük fərq vardır. *“Hüquqi şəxslərin dövlət qeydiyyatı və dövlət reyestri haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun 7-1 maddəsinə* əsasən, hüquqi şəxs statusu almaq istəyən kommersiya qurumunun, o cümlədən xarici kommersiya hüquqi şəxsinin nümayəndəlik və filialının dövlət qeydiyyatı **5 gündən gec olmayaraq** həyata keçirilməlidir. Həmin qanunun **8.1. maddəsinə** əsasən, hüquqi şəxs statusu almaq istəyən qeyri-kommersiya qurumunun, habelə xarici qeyri-kommersiya hüquqi şəxsinin nümayəndəlik və ya filialının dövlət qeydiyyatı, *bir qayda olaraq, 40 gündən gec olmayaraq* həyata keçirilməlidir. MMMC-in də digər qeyri-kommersiya hüquqi şəxsləri kimi, qeydiyyatdan keçməsi 40 günədək müddətə davam edir. Yuxarıda göstərilən qanunun **8.1. maddəsində bir qayda olaraq** kimi ifadəsinin işlədilməsi onu bildirir ki, bu müddət tam mütləq



xarakteri daşımır və müvafiq icra orqanının təşəbbüsü ilə uzadıla da bilər. Əbəs deyil ki, həmin qanunun 8.2 maddəsinə nəzərdə tutulur ki, qeydiyyatla əlaqədar sənədlərin Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasına, müvafiq Qanuna və Azərbaycan Respublikasının digər qanunvericilik aktlarına uyğunluğu yoxlanılır. Müstəsna hallarda yoxlama zamanı əlavə araşdırma aparılması zərurəti yarandıqda, bu müddət **daha 30 günə qədər** artırıla bilər. Deməli, qeyri-kommersiya hüquqi şəxslərinə aid bütün bu prosedurlar MMMC-lərə də eyni qaydada şamil olunur ki, bu onların yaradılması və qeydiyyatında ciddi problemlər yaradır.

MMMC-lərin yaradılması və qeydiyyatının asanlaşdırılması üçün:

- digər qeyri-kommersiya təşkilatlarından fərqli olaraq MMMC-lər üçün daha sadə, asan və qısamüddətli qeydiyyat prosedurlarının tətbiqi məqsədəuyğundur. Bunun üçün “Hüquqi şəxslərin dövlət qeydiyyatı və dövlət reyestri haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununa MMMC-lərin qeydiyyat prosedurları ilə bağlı əlavələr edilə bilər;
- MMMC-lərin yaradılması və qeydiyyatı üçün zəruri olan və müvafiq qeydiyyat orqanına təqdim edilməli sənədlərin dəqiq siyahısı işlənilməli, habelə belə sənədlərin sayının əsassız şəkildə artırılmasına yol verilməməlidir;
- Kommersiya hüquqi şəxslərinin qeydiyyatında olduğu kimi, MMMC-lərin də qeydiyyatında da “Bir pəncərə” sisteminin tətbiqinə nail olunmalıdır (bu sahədə Estoniya təcrübəsindən yararlanmaq faydalı ola bilər);
- MMMC-lərin qeydiyyat prosedurlarının asanlaşdırılması üçün “MMMC-nin Nümunəvi Nizamnaməsi”nin hazırlanması və Nazirlər Kabinetinin qərarı ilə təsdiq edilməsi məqsədəuyğundur. Bu halda dövlət qeydiyyatına alınan zaman yaradılan MMMC-nin nizamnaməsinin və digər sənədlərinin Nümunəvi Nizamnaməyə uyğunluğu yoxlanmalıdır;

### III. MMMC-lərin fəaliyyətinin təşkili və idarə edilməsi sahəsində:

Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin **235-ci maddəsinə** əsasən, yaşayış binasının tərkib hissələrinin mülkiyyətçiləri birgə mülkiyyətin yüklülükünün ödənilməsində və birgə idarəetmə xərclərində öz dəyər paylarına mütənasib surətdə iştirak etməlidirlər. Analoji norma həmçinin Mənzil Məcəlləsində də nəzərdə tutulmuşdur. Belə ki, Mənzil Məcəlləsinin 29-cu maddəsinin 3-cü bəndində nəzərdə tutulduğu kimi, 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.

Göstərilən vəzifənin pozulmasına görə sahə mülkiyyətçiləri sırf maddi-hüquq xarakterli məsuliyyət daşıyırlar. Belə ki, bu münasibətlər əmlak xarakteri daşdığından sanksiyalar da maddi xarakter daşmalıdır. Yuxarıda göstərilən **maddənin 3-cü bəndində**

göstərilədiyi kimi, yaşayış binasının tərkib hissəsinin hər hansı mülkiyyətçisi xərclər üçün haqları üç il ərzində ödəmədikdə yaşayış binasının tərkib hissələri mülkiyyətçilərinin yığınağı yaşayış binasının tərkib hissələrinə mülkiyyətdə onun payı üçün ipotekanı qeydə aldırmaq hüququna malikdir. İpotekanın qeydə alınmasını idarəçi və ya əgər o təyin edilməyibsə, əksəriyyətin qərarı ilə və ya məhkəmə tərəfindən vəkil edilmiş yaşayış binasının tərkib hissələrinin mülkiyyətçilərindən hər hansı biri və ödənilməmiş haqların girov kimi verildiyi kreditor tələb edə bilər. Göstərilən norma həmçinin preventiv, yəni tərbiyəedici xarakteri də daşıyır. Belə ki, belə normanın mövcudluğu bu sahədə hüquq pozuntularının qarşısını almaq üçün çox əhəmiyyətlidir.

Bununla belə, qeyd etmək lazımdır ki, müvafiq norma məzmun etibarilə tam aydın deyil və Mənzil Məcəlləsinin **36-cı maddəsi** ilə müəyyən dərəcədə ziddiyyət təşkil edir. Çünki hüquq pozuntusuna yol vermiş şəxsin ipoteka obyektini kimi ilk növbədə xüsusi mülkiyyətində olan öz sahəsi, ya da onun ümumi mülkiyyətdəki payı qeydiyyatdan keçirilməsi məsələsi suallar doğurur.

Mənzil Məcəlləsinin **36-cı maddəsinə** əsasən, çoxmənzilli binada olan sahənin mülkiyyətçisinin çoxmənzilli binada ümumi əmlaka ümumi mülkiyyət hüququnda payını natura şəklində ayırmağa çoxmənzilli binada ümumi əmlaka ümumi mülkiyyət hüququnda payını özgəninkiləşdirməyə, habelə həmin payın göstərilən sahəyə mülkiyyət hüququndan ayrılıqda keçməsinə səbəb olan digər hərəkətləri etməyə hüququ yoxdur.

Məcəllənin **122-ci maddəsinə** əsasən, çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri ümumi xərclərdə iştirak üzrə öz vəzifələrini yerinə yetirmədikdə MMMC-nin mütləq ödəniş və haqların əvəzinin məcburi ödənilməsinə və bununla əlaqədar vurulmuş zərərin əvəzinin tam ödənilməsinə məhkəmə qaydasında tələb etmək hüququ vardır. Göründüyü kimi, qanunvericilik inzibati müdafiə formasına deyil, məhz *birbaşa məhkəmə müdafiə formasına* üstünlük verir.

Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin **125.2.4. maddəsində** göstərilir ki, hər bir MMMC iştirakçılarının ümumi yığınağı cəmiyyətin üzvlərinin mütləq ödənişlərinin və haqlarının miqdarını müəyyən etmək hüququna malikdir. Lakin, mənzil mülkiyyətçilərinin binanın ümumi əmlakının saxlanmasına, cari və əsaslı təmirinə ödədiyi xərclərin tarifləri və ya onların müəyyənləşdirilməsi meyarları qanunvericilikdə nəzərdə tutulmamışdır. Bu, təcrübədə tariflərin müəyyənləşdirilməsi zamanı bir sıra özbaşınalığa gətirib çıxara bilər.

MMMC-lərin fəaliyyətinin təşkili və idarə edilməsi sahəsində qanunvericilikdəki qeyd edilən boşluqları və problemləri aradan qaldırmaq üçün:

- Mövcud qanunvericiliyə mənzil mülkiyyətçilərinin binanın ümumi əmlakının saxlanmasına, cari və əsaslı təmirinə ödədiyi xərclərin tariflərinin müəyyənləşdirilməsi meyarları ilə bağlı əlavələr edilməlidir;
- Çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri ümumi xərclərdə iştirak üzrə öz vəzifələrini yerinə yetirmədikdə, mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin mütləq ödəniş və haqların əvəzinin məcburi ödənilməsinə daha da sürətləndirmək üçün məhkəməyəqədərki mərhələdə, müəyyən inzibati xarakterli tədbirləri həyata keçirtmək səlahiyyətləri barədə yeni qaydalar müəyyən edilməlidir. Məsələn,

Mənzil Məcəlləsinin 122-ci maddəsində göstərilən normaya belə bənd əlavə etmək olar ki, sahə mülkiyyətçiləri ümumi xərclərdə iştirak üzrə öz vəzifələrini yerinə yetirmədikdə MMMC-nin idarə heyəti onlara bu ödənişlərin təcili qaydada həyata keçirilməsi barədə yazılı bildiriş (xəbərdarlıq) göndərərək hüququqna malikdir. Bu bildiriş göndərildikdən sonra 10 gün ərzində icra olunmalıdır. Əks təqdirdə gecikdirməyə yol vermiş sakin cərimə ödəməlidir;

- Mülki Məcəllənin 235-ci maddənin 3-cü bəndində göstərilən hüquq pozuntusuna yol vermiş şəxsin ipoteka obyektini kimi ilk növbədə xüsusi mülkiyyətində olan öz sahəsi, ya da onun ümumi mülkiyyətdəki payı qeydiyyatdan keçirilməsi məsələsinə aydınlıq gətirilməlidir.

#### **IV. MMMC-lərin yaradılması və fəaliyyətinin təşkilinin stimullaşdırılması sahəsində:**

MMMC-lərin yaradılması və fəaliyyəti Azərbaycan üçün yeni, lakin müasir cəmiyyət quruculuğu baxımından əhəmiyyətli bir məsələdir. Buna görə də MMMC-lərin yaradılması və fəaliyyətinin təşkilinin mənzil mülkiyyətçilərinin stimullaşdırılması üçün ölkənin qanunvericiliyinə onlara həm birbaşa dövlət dəstəyini, həm də başqa əlverişli şəraitin təmin edilməsini nəzərdə tutan müddəaların daxil edilməsi məqsəduyğundur. Bunun üçün bir sıra ölkələrin qanunvericilik təcrübələrində istifadə edilən aşağıdakı təşəbbüslərdən faydalanmaq olar:

- **Xüsusi himayə fondunun yaradılması** - Litva Respublikasında «Çoxmərtəbəli binaların mülkiyyətçilərinin Assosiasiyası haqqında» Qanununun 32.1-ci maddəsində qeyd olunur ki, hakimiyyət orqanları milli sərvətin tərkib hissəsi olaraq mənzil fondunun qorunması məqsədilə mənzil mülkiyyətçiləri birliyinin fəaliyyətini dəstəkləməlidir. Həmin Qanununun 32.5-ci maddəsinə görə, adıçəkilən birliklərin fəaliyyətini dəstəkləmək üçün hökumət xüsusi himayə fondu yaratmalı, həmin təsisatın yaradılması qaydalarını ayrıca normativ aktla müəyyənləşdirməlidir. Litvadakı həmin fondun fəaliyyəti çərçivəsində 2005-2009-cu illərdə çoxmərtəbəli binaların modernləşdirilməsi ilə bağlı genişmiqyaslı proqram həyata keçirilib. Bu proqram çərçivəsində aparılan təmir işlərinə çəkilən xərclərin 5 faizi bilavasitə mülkiyyətçilər tərəfindən nağd formada, 50 faizi dövlət yardımı kimi, yerdə qalan hissəsi isə bank kreditləri formasında cəlb olunur;
- **MMMC-lərin layihələrinin maliyyələşdirilməsində qismən iştirakçılıq** - Gürcüstanda Tbilisi paytaxt meriyası fəal şəkildə mənzil mülkiyyətçiləri birliklərinin maliyyələşdirilməsinə birbaşa vəsait ayırır. Belə ki, 2006-2007-ci illərdə tərəfindən çoxmərtəbəli binaların təmiri məqsədilə həmin birliklərin təqdim etdiyi 1500-dək layihə əsasında Tbilisi meriyası 10 milyon lari (6 milyon dollardan bir qədər çox) vəsait xərcləyib;
- **Çoxmənzilli binaların əsaslı təmiri üçün xüsusi dövlət proqramlarının işlənilməsi** - Estoniyada 2003-2013-cü illər üzrə (2 mərhələdə olmaqla) Mənzil Sektorunun İnkişafı Dövlət Proqramının icrasını həyata keçirir. Proqram çərçivəsində çoxmərtəbəli mənzillərin kapital təmirini həyata keçirmək üçün

maliyyə mənbəyi rolunda çıxış edən xüsusi agentlik yaradılıb. Dövlətin çoxmərtəbəli binaların saxalanması və təmiri ilə bağlı büdcədən ayırdığı vəsaitlər bu agentlik vasitəsilə kondominiumlar arasında bölüşdürülür. Bunun üçün hökumət büdcədə nəzərdə tutulan vəsaitlərin bölüşdürüləcəyinə dair elan dərc edir və buna uyğun olaraq kondominiumlar və ya onların birlikləri əsaslandırılmış müvafiq layihə əsasında iddiaçı qismində ərizə təqdim edir.

- **Dövlət və bələdiyyə qrantları fondunun yaradılması** - Macarıstan Respublikasının Qanunvericiliyində kondominium əmlakının təmiri və yenidən qurulması ilə bağlı əlavə maliyyə vəsaitlərinin cəlbə üçün dövlət və bələdiyyə qrantları fondu fəaliyyət göstərir, çoxmərtəbəli mənzillərin kapital təmirinə dair dövlət proqramı mövcuddur. Qüvvədə olan qanunvericiliyə əsasən, hər kondominiumlar smeta dəyərinin 40 faizini ötməmək şərti ilə dövlət büdcəsindən qrantlar ala bilərlər. Qrantların bölüşdürülməsi müsabiqə əsasında həyata keçirilir. Müsabiqələrin keçirilməsinə bələdiyyələr məsuldur. Amma, layihənin ümumi dəyərinin azı 60 faizi kondominiumların üzərinə düşür. Kondominiumlara büdcə vəsaitlərindən sərbəst istifadəyə şərait yaradılsa da, amma layihənin icrası üçün podratçı təşkilatın məhz tender əsasında seçilməsi icbari tələb kimi qoyulur;
- **Mənzil mülkiyyətçiləri üçün güzəştli kredit proqramları** - Estoniyada kondominium modelinin uğurlu tətbiqində bank sektorunun da əhəmiyyətli rolu var. Belə ki, kommuniya bankları mənzil mülkiyyətçilərinin binaların əsaslı təmiri üçün maliyyə ehtiyaclarını tərəddüsus qarşılayır. Son illər kondominiumların, eyni zamanda onların birliklərinin bankların kredit portfelində payı orta hesabla 10-12 faiz təşkil edib. Təkcə 2001-2006-cı illərdə bütün kondominiumların təxminən 25 faizi kredit imkanlarından istifadə edib və həmin müddətdə 2000 mindən artıq kredit müqaviləsi bağlanılıb. Amma qüvvədə olan qanunvericilikdə adıçəkilən qurumların kreditləşməsi üçün bir sıra tələblər müəyyən olunub. Məsələn, kondominiumların kredit üçün ərizə ilə müraciət anınadək ən azı 6 aylıq iş təcrübəsi, kommunal ödənişləri toplamasına dair müəyyən tarixçəsi olmalı, kreditin götürülməsi fərdi mülkiyyətçilərin təşəbbüsü olmamalı, bunun üçün kondominiumun ümumi yığıncağının qərarı çıxarılmalı və həmin qərar banka təqdim edilməlidir. Digər mühüm tələb budur ki, kredit yalnız binanın bərpa və yenidən qurulması üçün verilir. Bu halda bankdan istənilən kreditin həcmi layihədə əsaslandırılan təmir xərcinin 90 faizindən çox ola bilməz. Yəni istənilən halda mülkiyyətçilərin tələb olunan vəsaitin 10 faizini özləri qoymalıdırlar. Ciddi tələblərdən biri budur ki, kondominiumun ödədiyi aylıq kreditin həcmi heç bir halda onun aylıq yığımlarının 10 faizindən çox olmamalıdır. Nəhayət, kondominium kredit götürdüyü andan etibarən onun bank hesabı borcalandığı bankda açılmalı, kommunal ödənişlərdə də daxil olmaqla bütün hesablaşmalar həmin hesab vasitəsilə həyata keçirilməlidir.