



**İQTİSADI TƏŞƏBBÜSLƏRƏ YARDIM
İCTİMAİ BİRLİYİ**

**Azərbaycanda mənzil təsərrüfatı idarəçiliyi:
yeni idarəetməyə mane olan amillər**

BAKI – 2012



**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 işlənilməsi 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

MÜNDƏRİCAT

Giriş	4
Azərbaycan mənzil təsərrüfatının idarə edilməsinin mövcud vəziyyəti	6
Çoxmənzilli binaların idarə edilməsinin hüquqi aspektləri.....	12
Çoxmərtəbəli mənzillərin idarə olunması sahəsində beynəlxalq təcrübə	22
Rusiya	24
Moldova	25
Gürcüstan.....	29
Litva	30
Estoniya	32
Macarıstan.....	35
Ədəbiyyat	38

GİRİŞ

Mənzil təsərrüfatının idarə edilməsi problemləri hələ də həllinin tapmamış qalır. Paytaxın, şəhərlərin və rayon mərkəzlərinin əsas küçələrində yerləşən çoxmənzilli binaları nəzərə almasaq bütün yaşayış binalarının nə qədər bərbad olduğunu ciddi sübut etməyə ehtiyac qalmır. İstismar müddətinin başa vurmuş və ya vurmaqda olan, sovet dönəmində tikilmiş çoxmərtəbəli binalar sakinlər üçün kifayət qədər problemlər yaradır. Binaların fasadı əvvəlki görkəmini itirib, zirzəmilər su ilə dolub, liftlərin bir çoxu sıradan çıxıb. Bu problemin həllinə məsul olan qurum yoxdur. Bütün bu problemlər mənzil mülkiyyətçilərinin birbaşa şəxsi vəsaitləri hesabına həllini tapır.

Mənzil təsərrüfatı ciddi bir islahat aparılmayan sahələrdən biridir. Bu sferanın inkişafı üçün qanunvericilik baxımdan zəmin yaradılsa da praktika sovet idarəetmə üsulu qalmaqdadır. Kooperativ mülkiyyət istisna olmaqla digər bütün mülkiyyətə məxsus mənzil fondları mənzil istismar sahələri (MİS) tərəfindən idarə olunur. Müşahidələr göstərir ki, mənzil istismar idarələri insanlara normal xidmət göstərə bilmirlər. Dövlət büdcəsindən hər il milyonlarla manat həcmində vəsait bu qurumların fəaliyyətinə yönəldilir. Bu vəsaitlərin xərclənmə təyinatı isə ictimaiyyətdən gizli saxlanılır. Çünki mənzil istismar idarələri əhali qarşısında hesabatlı deyillər, ancaq tabe olduqları qurumlara hesabat verməklə kifayətlənirlər. Bundan başqa MİS-lər qanunvericilik əsasında sakinlərdə mənzil haqqı və digər kommunal ödənişlər yığırlar. Bütün bu mənbələrə rəğmən MİS-lər daim vəsait çatışmazlığından əziyyət çəkirər. Mənzillərin ən xırda problemləri belə mənzil mülkiyyətçisinin öz vəsaiti hesabına həllini tapır.

MİS-rin fəaliyyətində sual doğuran digər məqam onların hüquqi statusu ilə bağlıdır. Çünki MİS-lərin fəaliyyəti 1982-2009-cu illərdə qüvvədə olmuş Azərbaycan SSR Mənzil Məcəlləsi ilə tənzimlənib. Bu qurumlar SSRİ mənzil fondunun idarə edilməsində əsas və ilk həlqə olub. Ancaq SSRİ-nin digər ölkələri kimi Azərbaycan da mənzil qanunvericiliyinə dəyişiklik edib. 2009-cu ildə qüvvəyə minmiş yeni Mənzil Məcəlləsi çoxmərtəbəli mənzillərin yeni idarəetmə formalarını nəzərdə tutur və bu idarəetməyə MİS-lər daxil deyil. Məcəlləyə görə, çoxmərtəbəli binalar ya mənzil mülkiyyətçilərinin bilavasitə özləri, ya birgə yaratdıqları cəmiyyət, ya da idarəedici şirkətlər tərəfindən idarə oluna bilər. Əslində isə bu 3 üsulun heç biri təcrübədə tətbiqini tapmır. MİS-lər inhisarçı mövqeyə malikdir və digər idarəetmə formalarını bazara buraxmır. Hazırda mənzil fondunun çox az bir hissəsinə mənzil-tikinti kooperativləri sahiblik edir. Mülkiyyətindən asılı olmayaraq yerdə qalan bütün fondun MİS-lərin sərəncamındadır.

Mənzil fondunun strukturunda dəyişiklik olsa da, mənzil istismar sahələrinin fəaliyyəti bu gün də davam edir və ölkədə mənzil fondunun böyük hissəsinə cavabdehlik daşıyırlar. Tərəfindən isə əsasən yeni tikilmiş binalar və sovet dövründə tikilərək istifadəyə verilmiş az bir qisim binalara xidmət göstərilir. 1993-cü ildə qəbul edilmiş "Azərbaycan Respublikasında mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında" Qanun mənzil fondu özəlləşdirdikdən sonra MİS-lər tərəfindən ancaq müqavilə əsasında bu mənzillərə xidmət göstərməli olduğunu nəzərdə tuturdu. Dövlət Statistika Komitəsinin 2011-ci il üzrə məlumatına görə, ölkə üzrə mənzil fondunun 94%-ə qədərini özəl mülkiyyət təşkil edir. Bu statistik göstərici MİS-lərin müqavilə əsasında xidmət göstərməyə keçməli olduğunu göstərir. Dövlət mülkiyyətində olan mənzil fondunun özəl mülkiyyətə transferi

idarəetmədə heç bir dəyişikliyi şərtləndirməyib. Özəl mülkiyyətin dövlət idarəetmə sisteminin bir elementi olan mənzil istismar sahələri tərəfindən idarə edilməsi mülkiyyət hüququnun qorunması prinsipləri ilə uyğunluq təşkil etmir. Əhali hələ də alternativsiz, məcburi və keyfiyyətsiz xidmətdən yararlanmaq məcburiyyətində qalır. Hökumət isə hələ ki islahatlara maraq göstərmir.

Azərbaycanda eyni siyasi və iqtisadi məkanda olmuş, eyni idarəetmə modelinə malik olmuş ölkələrdə mənzil idarəçiliyi ilə bağlı əhəmiyyətli dərəcədə islahatlar aparılıb. Liberal iqtisadi islahatlar xəttini seçmiş Şərqi Avropa və Baltik ölkələrində çoxmərtəbəli mənzillərin idarə olunmasında Qərbi Avropa ölkələrində müvəffəqiyyətlə sınaqdan çıxmış «kondominium modeli» məqbul variant kimi seçildi və maneəsiz tətbiq edilməyə başlandı. Analoji model eyni zamanda Sovetlər Birliyinə daxil olan bəzi dövlətlərdə (məsələn, Moldova, Gürcüstan, Rusiya, Ukrayna və s.) də tətbiq olunmağa başlandı.

Mənzil islahatlarının həyata keçirildiyi ölkələrdə uzun müddət mənzil idarəçiliyini bilavasitə kondominiumların özləri, yoxsa hansısa idarəedici şirkət tərəfindən həyata keçirilməsinin daha effektiv olması ətrafında polemika aparılıb. Tədqiqatçıları gəldiyi ümumi qənaət budur ki, bilavasitə kondominium idarəçiliyi daha səmərəli üsuldur. Çünki əksər hallarda idarəetməni həyata keçirən mənzil-kommunal xidmətləri üzrə ixtisaslaşmış şirkətlər binaların saxlanması və isismarı ilə bağlı xidmətlərin müəyyən dəstini özləri reallaşdırır.

BMT ekspertlərinin yanaşması budur ki, hətta Qərbi Avropa və ABŞ-da olduğu kimi kondominiumların fəaliyyətini tənzimləyən mükəmməl hüquqi baza olsa da belə, bu strukturların effektiv fəaliyyəti üçün bir sıra baza şərtin təmin olunması son dərəcə önəmlidir.

İqtisadi Təşəbbüslərə Yardım İctimai Birliyinin ekspertləri mənzil idarəçiliyi sahəsində bir sıra ölkələrin, xüsusən də eyni start vəziyyətdə olmuş ölkələrin təcrübələrini öyrənib və bu təcrübələrin uğurlu və çatışmayan cəhətlərini araşdırıblar. Cənubi Qafqazda Gürcüstan, MDB ölkələrindən Moldova və Rusiya, Baltik ölkələrindən Litva və Estoniya, Şərqi Avropa ölkələrindən Macarıstan mənzil idarəçiliyi sahəsində uğurlu nümunə kimi seçilib. Araşdırma göstərdi ki, bu ölkələr oxşar modelləri seçsələr də nəticələr fərqli olub. Bunun səbəbi bir sıra amillərlə bağlı olub. Buna əhalinin məlumat səviyyəsinin və sosial vəziyyətinin aşağı olmasından tutmuş qanunvericilikdə boşluqların olmasına qədər olan məsələlər daxildir. Ancaq ümumi vəziyyət ondan ibarətdir ki, bu ölkələr artıq sovet modelindən, o cümlədən MİS-lərin xidmətindən tamamilə imtina ediblər və ən əsası mülkiyyət sahiblərinin öz əmlakları üzərində sərbəst sərəncam vermək hüquqları təmin edilir.

Azərbaycan mənzil təsərrüfatının idarə edilməsinin mövcud vəziyyəti

Mənzil təsərrüfatının idarə edilməsi məsələləri son dövrlərin ən çox müzakirə olunan, ancaq demək olar ki, heç bir islahat aparılmayan sahələrdən biridir. Bunun nəticəsidir ki, mənzil sahibləri üzləşdikləri məişət problemlərini özləri həll etmək məcburiyyətində qalırlar. Çünki bu problemlərin həllinə məsul qurum olsa da, reallıqda insanların dadına yetişmirlər. Bu işdə hamının üz tutduğu mənzil istismar sahələrinin gördükləri işlərin keyfiyyətinin aşağı olması bir yana, onların özlərinin hüquqi statusu da sual altındadır. Müşahidələr göstərir ki, mənzil istismar idarələri insanlara normal xidmət göstərə bilmirlər. Bunun kökündə yeni mülkiyyətin köhnə üsulla idarə edilməsi səbəbləri durur. Dövlət mülkiyyətində olan mənzil fondunun özəl mülkiyyətə transferi idarəetmədə heç bir dəyişikliyi şərtləndirməyib. Özəl mülkiyyətin dövlət idarəetmə sisteminin bir elementi olan mənzil istismar sahələri tərəfindən idarə edilməsi mülkiyyət hüququnun qorunması prinsipləri ilə uyğunluq təşkil etmir.

Mənzil təsərrüfatının mövcud idarəetmə prinsipini qiymətləndirmək üçün bu prinsipin onun qaynaqlandığı yaxın keçmişini analiz etməli oluruq. Hələ ki, mənzil idarəçiliyində sovet idarəetmə sistemində tam imtina edə bilməmişik. Qanunvericilikdə dəyişikliklərin olmasına rəğmən reallıqda bunu müşahidə etmək olmur.

Sovet dönəmində Azərbaycanda mənzil təsərrüfatı idarəçiliyi 1982-ci ildə qüvvəyə minən və 2009-cu ilə kimi qüvvədə olan **“Azərbaycan SSR Mənzil Məcəlləsi”** ilə tənzimlənib. Həmin dövrdə mənzil fondu əsasən 4 - dövlət, ictimai, mənzil-tikinti kooperativləri və fərdi mənzil fondlarına bölünüb. Dövlətə məxsus yaşayış evləri *dövlət mənzil fondu*, kolxozlara və başqa kooperativ təşkilatlarına, onların birliklərinə, həmkarlar ittifaqı təşkilatlarına və digər ictimai təşkilatlara məxsus yaşayış evləri *ictimai mənzil fonduna*, mənzil-tikinti kooperativlərinə məxsus yaşayış evləri *mənzil-tikinti kooperativləri fonduna*, vətəndaşların xüsusi mülkiyyətində olan yaşayış evləri və mənzilləri *fərdi mənzil fonduna* daxil idi¹.

Dövlət və ictimai mənzil fondunun istismarı üçün təsərrüfat hesabı əsasında fəaliyyət göstərən mənzil-istismar təşkilatları yaradılmışdı. Qüvvədən düşmüş Mənzil Məcəlləsinə görə, mənzil-istismar təşkilatları mənzil fondunun qorunmasını və ondan lazımınca istifadə olunmasını, vətəndaşlara yüksək səviyyədə xidmət göstərilməsini təmin edir, habelə yaşayış sahəsindən istifadə, yaşayış evini və evyanı ərazini saxlama qaydalarına vətəndaşlar tərəfindən əməl olunmasına nəzarət edirlər. Yaşayış evi yalnız bir mənzil-istismar təşkilatı tərəfindən istismar edilə bilər. İdarə və ya ictimai mənzil fondu evlərinin istismarı üçün mənzil-istismar təşkilatı yaratmaq mümkün olmadıqda, evləri bilavasitə müvafiq müəssisə idarə, təşkilat istismar edir.

Mənzil fondunun strukturunda dəyişiklik olsa da, mənzil istismar sahələrinin fəaliyyəti bu gün də davam edir və ölkədə mənzil fondunun böyük hissəsinə cavabdehlik daşıyırlar. Mənzil-tikinti kooperativləri tərəfindən isə əsasən yeni tikilmiş binalar və sovet dövründə tikilərək istifadəyə verilmiş az bir qisim binalara xidmət göstərilir.

¹ Azərbaycan SSR Mənzil Məcəlləsi, 8 iyul 1982-ci il (qüvvədən düşüb)

Mənzil istismar sahələri (MİS) bizə sovet dövründən miras qalıb və SSRİ-də mənzil təsərrüfatının ilkin həlqəsi hesab olunub. Dövlət mənzil fondunun istismarı üzrə təsərrüfat hesablı təşkilat olan MİS-lər 1959-cu ildə yaradılıb. Bu qurumlar yaradılarda Mənzil İstismar Kontoraları (*Жилищно-эксплуатационные конторы - ЖЭК*) adlanıb². Məhz həmin dövrdən başlayaraq məişət dilimizə “JEK” adı ilə oturuşub. Sonrakı illərdə MİS-lərin adlarında bir sıra dəyişiklik olsa sa, sakinlər günümüzə qədər bu qurumu “JEK” adlandırırlar.

Ötən əsrin 70-ci illərində keçmiş SSRİ-nin bəzi regionlarında MİS-lər Binaların İstismarı üzrə Müdiriyyət (*Дирекции по эксплуатации зданий - ДЭЗ*) ilə əvəz olunub. 80-ci ilin əvvəllərində onlar Rayon İstismar İdarələrinə (*Районные эксплуатационные управления - РЭУ*) çevriliblər. MİS-lər Yerli Sovetlərin mənzil idarəsinə tabe olublar. Bu qurumlar müəyyən ərazilərdə yaşayış evlərinin və xidməti binaların saxlanması üçün zəruri işləri yerinə yetirən, zibil yığıcı, yaşıllaşdırma, ərazinin təmizliyi və s. kimi xidmətlərə məsul olublar.

Azərbaycan müstəqillik əldə etdikdən sonra dövlət mənzil fondunun özəlləşdirilməsinə start verilib. **“Azərbaycan Respublikasında mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında”** 26 yanvar 1993-cü il tarixli Qanunun 14-cü maddəsində qeyd edilir ki, dövlət mənzil-istismar və təmir-tikinti təşkilatları özəlləşdirilmiş mənzillərin mülkiyyətçiləri ilə ancaq müqavilə əsasında bu mənzillərə xidmət göstərə bilərlər. Tam özəlləşdirilmiş evdəki mənzillərin mülkiyyətçilərinin evə xidmət və onun təmiri üçün müstəqil surətdə təşkilatlar, o cümlədən dövlət mənzil-istismar və təmir-tikinti təşkilatları, kooperativlər, xüsusi firmalar və başqa təsərrüfatçı subyektlər seçməyə ixtiyarı vardır. Həmin qanuna görə, MİS-lər yalnız qismən özəlləşdirilmiş evlərin mənzillərinə xidmət göstərə bilərlər.

Bəs, evlərin özəlləşdirilməsi hansı səviyyədədir? Dövlət Statistika Komitəsinin məlumatına görə, 2011-ci ildə ölkə üzrə mənzil fondunun ümumi sahəsi 162,2 milyon kv.metr təşkil edib. Mənzil fondunun cəmisi 5,7%-i və ya 9,3 milyon kv.metri dövlət mülkiyyətinin payına düşüb. 152,9 milyon kv.metr sahəyə malik mənzil fondu isə qeyri-dövlət mülkiyyətinə daxildir. Qeyri dövlət mülkiyyətində olan mənzil fondunun 151,5 milyon kv.metri və ya 99%-ni əhalinin şəxsi mülkiyyəti təşkil edir. **(Cədvəl 1)**

Cədvəl 1

Mənzil fondu, milyon kv.metr

	2009		2010		2011	
	Ümumi sahə	Yaşayış sahəsi	Ümumi sahə	Yaşayış sahəsi	Ümumi sahə	Yaşayış sahəsi
Bütün mənzil fondu	156,9	105,1	159,6	106,7	162,2	108,3
o cümlədən						
dövlət mülkiyyəti	9,0	6,3	9,2	6,3	9,3	6,5
Qeyri-dövlət mülkiyyəti	147,9	98,8	150,4	100,4	152,9	101,8
ondan:						

² Материал из Википедии. Жилищно-эксплуатационная контора
<http://ru.wikipedia.org>

<i>əhalinin şəxsi mülkiyyəti</i>	<i>146,6</i>	<i>98,0</i>	<i>149,0</i>	<i>99,7</i>	<i>151,5</i>	<i>101,3</i>
<i>orta hesabla hər sakinə düşən mənzil sahəsi, kv.m</i>	<i>17,7</i>	<i>11,8</i>	<i>17,7</i>	<i>11,9</i>	<i>17,8</i>	<i>11,9</i>

Mənbə: Dövlət Statistika Komitəsi

Mülkiyyət növündən asılı olmayaraq Azərbaycanda mənzil fondu hər il orta hesabla 3 milyon kv.metr artır. Dövlət Statistika Komitəsinin 2012-ci ilin əvvəlinə olan məlumatına görə, ölkə üzrə mənzil fondunun ümumi sahəsi 162,2 milyon kv.metr olub. Bunun da 108,3 milyon kv.metri yaşayış sahəsinin payına düşür³.

2011-ci ildə mənzil fondunun 53%-i və ya 85,5 milyon kv.metri şəhər yerlərinin payına düşüb. Yerdə qalan 76,7 milyon kv.metrlik sahə isə kənd mənzil fondunu təşkil edib. Şəhər yerlərində dövlətə məxsus mənzil fondu üstünlük təşkil edir. Belə ki, şəhər mənzil fondunun 90%-i, kənd mənzil fondunun isə 99%-i qeyri-dövlət mülkiyyətindədir⁴.

Dövlət ilə qeyri-dövlət mülkiyyəti arasındakı nisbət yaşayış binalarının sayında da özünü göstərir. 2010-cu ildə ölkə üzrə yaşayış binalarının sayı 1123,1 min ədəd olduğu halda bunun cəmi 49,7 mini və ya 4,4%-i dövlət mülkiyyətinin payına düşür. Bu müddətdə qeyri-dövlət mülkiyyətində olan yaşayış binalarının sayı 1073,4 min ədəd təşkil edib.⁵

2010-ci ilin sonuna olan məlumata görə, ölkə üzrə 1,6 milyon yaşayış mənzili qeydə alınıb ki, bunu da 1,5 milyona qədərini özəl mənzillər təşkil edir. Dövlətə məxsus yaşayış mənzillərinin sayında azalma tendensiyası davam edib. Əgər 2005-ci ildə belə mənzillərin sayı 229,8 min ədəd idisə, 2010-cu ildə azalaraq 170,3 min ədədə düşüb. **(Cədvəl 2)**

Cədvəl 2

Yaşayış mənzillərinin sayı, min ədəd

Göstərici	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Yaşayış mənzillərinin sayı (yataqxanadakı mənzillərdən savayı)	1542,7	1542,7	1573,8	1591,3	1617,3	1634,2
Dövlət mülkiyyətinə məxsus mənzillərin sayı (yataqxanadakı mənzillərdən savayı)	229,8	228,8	202,5	195,1	187,3	170,3
Əhalinin şəxsi mülkiyyətinə məxsus mənzillərin sayı (yataqxanadakı mənzillərdən savayı)	1312,9	1333,3	1371,3	1396,2	1430	1463,9

Mənbə: Dövlət Statistika Komitəsi

Evlər tam özəlləşdirildikdən sonra MİS-lərin də missiyası bitmiş hesab olunmalı idi. Ancaq təəssüf ki, özəl mənzil fondunun hökmran olduğu bir cəmiyyətdə idarəçiliyin MİS-

³ Azərbaycanın statistik göstəriciləri - 2012. Dövlət Statistika Komitəsi.

⁴ Azərbaycanın statistik göstəriciləri - 2012. Dövlət Statistika Komitəsi.

⁵ Azərbaycanın statistik göstəriciləri - 2012. Dövlət Statistika Komitəsi.

lär tərəfindən həyata keçirilməsi problem olaraq qalmaqdadır. Reallıq bundan ibarətdir ki, hazırda Azərbaycanın mənzil-kommunal təsərrüfatı sistemində alternativsizlik hökm sürür. Mənzil fondunun idarə edilməsi üzrə ixtisaslaşmış özəl şirkətlər və ya birliklər olmadığından mülkiyyətçilərin seçim imkanı məhdudlaşır. Bu isə MİS-lərin “cəmiyyətdə alternativli olmayan bir qurum” imicinin formalaşdırılmasına xidmət edir.

MİS-lər hazırda şəhər İcra Hakimiyyətlərinin nəzdində fəaliyyət göstərən Mənzil-Kommuna Təsərrüfatı Departamentinə tabedirlər. MİS-lərin maliyyə resursları 2 mənbə hesabına formalaşır: dövlət büdcəsindən ayrılan vəsaitlər və əhalidən yığılan haqlar.

Cədvəl 3

Dövlət büdcəsində mənzil təsərrüfatına ayrılan vəsaitlər

Göstərici	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013 (proqnoz)
Yerli icra hakimiyyəti orqanlarına mənzillə bağlı ayrılan subsidiyaların həcmi, milyon manat	9,19	18,3	13,95	15,84	17,79	17,79	17,79

Mənbə: Hökumətin müvafiq illər üzrə büdcə paketi məlumatları. www.budget.az

Dövlət büdcəsində yerli icra hakimiyyətlərinə hər il böyük həcmdə vəsait ayrılır. Məsələn, son 3 ildə stabil olaraq icra hakimiyyəti orqanlarına 17,8 milyon manat yönəldilir. Bu vəsaitlər müvafiq şəhər və rayon icra hakimiyyəti orqanına, sonra isə MİS-lərə ayrılır. (Cədvəl 3)

Çoxmərtəbəli binaların sakinlərindən yığılan kommunal haqlar MİS-lərin ikinci gəlir mənbəyidir. Hazırda MİS-lər tərəfindən yığılan haqların tarifləri Nazirlər Kabinetinin “Azərbaycan Respublikasında dövlət və ictimai mənzil fondu evlərində yaşayış sahəsindən istifadə haqqı (mənzil haqqı) və mənzil-kommunal xidmətlərinə görə tariflərin təsdiq edilməsi haqqında” 10 mart 2000-ci il tarixli, 40 sayılı Qərarı əsasında müəyyənləşir. Həmin Qaydaya görə, özəlləşdirilmiş mənzillərin mülkiyyətçilərinə mənzillərin yerləşdiyi evlərin saxlanması üçün xidmət haqqı 1 kvadratmetr yaşayış sahəsi üçün ayda 1,5 qəpik, yaşayış binalarında liftdən istifadəyə görə adambaşına ayda 20 qəpik, fərdi qarajlar üzrə 1 kvadratmetr sahə üçün ayda 1 qəpik müəyyənləşdirilib. Bu tariflər əsasında MİS-lər əhalidən haqlar yığır.

Bütün bu vəsaitlərə baxmayaraq MİS-lər daim maliyyə çatışmazlığından gileylənirlər və problemlə bağlı sakinlərn müraciətinə zəruri vəsait olmamasını əsas gətirərək mənfi cavab verirlər. MİS-lərin göstərdikləri xidmətin keyfiyyəti bir tərəfə onların hüquqi statusu bu gün şübhə doğurur. Çünki 2009-cu ildən qüvvəyə olan **Azərbaycan Respublikasının Mənzil Məcəlləsi** mənzil-istismar təsərrüfatlarını mənzil fondunun idarə edilməsi prosesindən hüquqi baxımdan kənarlaşdırıb.

Yeni Məcəlləyə görə, dövlət mənzil fondu müvafiq dövlət qurumları, bələdiyyə mənzil fondu bələdiyyələr tərəfindən idarə olunur. Özəl mənzil fondu isə mülkiyyətçinin birbaşa özü və ya onun seçimi əsasında idarəedici təşkilat tərəfindən idarə olunur.

Məcəllənin 141-ci maddəsində göstərilir ki, 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 kooperativini tərəfindən idarə edilməsi;*
- *idarəedici təşkilat tərəfindən idarə edilmə.*

Göründüyü kimi, mənzil fondunun hər üç (dövlət, bələdiyyə və özəl) mülkiyyət formasında MİS-lərin xidməti barədə heç nə deyilmir. Məcəllədə əsasən müştərək cəmiyyətlərin və ya ixtisaslaşmış istehlak kooperativlərin yaradılması və idarəedilmənin onlara verilməsi nəzərdə tutulur.

Ölkə Prezidentinin 2012-ci il 6 iyun tarixli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş **“Yerli icra hakimiyyətləri haqqında” Əsasnamədə** yerli icra hakimiyyəti başçısının mənzil təsərrüfatının idarə edilməsində vəzifələri artırılıb. Belə ki, Əsasnaməyə görə, yerli icra hakimiyyəti başçıları müvafiq ərazidə mənzil-kommunal təsərrüfatı sahəsində dövlət siyasətinin həyata keçirilməsini təmin edir, kommunal təsərrüfatın və mənzil-istismar sahələrinin idarə olunmasını təşkil edir, dövlət mənzil fondunun yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin saxlanılmasını və idarə olunmasını təşkil edir.

Əsasnamə yerli icra başçılarına müvafiq ərazidə mənzil-kommunal təsərrüfatı və mənzil istismarı sahəsində fəaliyyət göstərən, məişət tullantılarının yığılması və daşınması, abadlaşdırma, yaşıllaşdırma, təmizlik və işıqlandırma işlərini yerinə yetirən qurumlara (mənzil-kommunal istismarı və mənzil istismarı sahələri də daxil olmaqla) icrası məcburi olan göstərişlər vermək səlahiyyətləri verilib. Bundan başqa icra başçıları müvafiq ərazidə yerləşən çoxmənzilli binaların mülkiyyətçiləri tərəfindən idarəetmə forması müəyyən edilmədikdə və ya seçilmiş forma barədə qərarlar yerinə yetirilmədikdə, idarəedici təşkilatların müəyyənləşdirilməsi üçün Azərbaycan Respublikasının Mənzil Məcəlləsində nəzərdə tutulmuş tədbirlərin görülməsini təşkil etməlidirlər. **(Maddə 4.9.)**

Əsasnamənin 7.2.-ci maddəsinə görə, dövlət mənzil fondu, dövlət mənzil fondu binalarının qeyri-yaşayış sahələri yerli icra hakimiyyətlərinin istifadəsində olan əmlakın tərkibinə daxildir. Ancaq bütün bunlar MİS-lərin çoxmərtəbəli binaları idarə etməsinə hüquqi əsas yaratmır. Çünki Mənzil Məcəlləsinin 143-cü maddəsində qeyd edilir ki, hətta bütün sahələri dövlətin mülkiyyətində olan çoxmənzilli binanın idarə edilməsi üçün müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən açıq müsabiqə keçirilir və onun nəticələrinə əsasən seçilmiş idarəedici təşkilatla həmin binanın idarə edilməsi müqaviləsinin bağlanması yolu ilə həyata keçirilir. Bəzən müzakirələrdə MİS-lərin fəaliyyətinə hüquqi don geyindirmək üçün Mənzil Məcəlləsinin icrası ilə bağlı Prezidentin 24 may 2010-cu il tarixli fərmanına istinad edilir. Həmin fərmana əsasən, Mənzil Məcəlləsinin 143-cü maddəsində nəzərdə tutulmuş “müvafiq icra hakimiyyəti orqanları”nın səlahiyyətlərini yerli (rayon, şəhər və şəhər rayonu) icra hakimiyyəti orqanları və ya müvafiq mənzil fondunun idarəetməsinə həyata keçirən mərkəzi icra hakimiyyəti orqanları həyata keçirir. Ancaq göründüyü kimi, MİS-lərin mənzil fondunun idarə edilməsində rolu nəzərdə tutulmur.

Hazırda MİS-lər şəhər və rayon icra hakimiyyətlərinin bir bölməsi kimi fəaliyyət göstərirlər. Məsələn, paytaxt MİS-ləri Bakı şəhər İcra Hakimiyyətinin nəzdində olan

Mənzil-Kommunal Təsərrüfatı Departamentinə (MKTD) tabedirlər. Bu departament Bakı Şəhər İcra Hakimiyyəti başçısının 12 may 1999-cu il tarixli, 444 sayılı sərəncamı əsasında yaradılıb. MKTD-nin funksiyası mənzil-kommunal təsərrüfatının təkmilləşdirilməsi, mənzil fondunun və kommunal təyinatlı obyektlərin istismar səviyyəsinin yüksəldilməsi, abadlaşdırılması, onların qorunması sahəsində tədbirlər görülməsi və s. əhatə edir. Bura habelə mənzil fondunun və kommunal təyinatlı obyektlərin əsaslı təmiri, modernləşdirilməsi və qurulması, aşınmalara uğramış liftlərin dəyişdirilməsi və texniki xidməti də daxildir. Halbuki adıçəkilən sərəncam və Mənzil-Kommunal Təsərrüfatı Departamentinin mövcud səlahiyyətləri yeni Mənzil Məcəlləsi ilə birbaşa ziddiyyət təşkil edir. Çünki Məcəllə istənilən sərəncam və ya əmrədən üstün hüquqi qüvvəyə malikdir.

Azərbaycanda mülkiyyət növündən asılı olmayaraq mənzil fondunun mövcud idarəetmə forması 2009-cu ildə qüvvədən düşmüş Mənzil Məcəlləsinə əsaslanır. Yeni Məcəlləsi hələ də təcrübədə tətbiqini tapmayıb. MİS-lər qanunvericilikdəki boşluqdan istifadə edərək davamlı olaraq əhalidən “zibil pulu” və “mənzil haqqı” yığırlar. Bu addım isə *Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasında təsbit edilmiş mülkiyyətçinin özünə məxsus əmlaka öz mülahizəsinə görə sahiblik, onlardan istifadə və onun barəsində sərəncam vermək hüququnu məhdudlaşdırır və bu sahədə münasibətlərin məcburi qaydada tənzimlənməsini nəzərdə tutur.*

Çoxmənzilli binaların idarə edilməsinin hüquqi aspektləri

D) Sovetlər məkanında mənzil-istismar sahələri Çoxmənzilli binalarda yerləşən binaların kommunal xidmətləri ilə təmin olunmasında və həmçinin bu kimi xidmətlərdən istifadəyə görə həyata keçirilən ödənişlərin toplanmasında xüsusi əhəmiyyət kəsb edirdi. Mənzil-istismar sahələri müasir dövrdə də faktiki fəaliyyət göstərmələrinə baxmayaraq, onların bu kimi fəaliyyəti həyata keçirməsi üçün heç bir hüquqi baza yoxdur. Azərbaycan Respublikasının **30 iyun 2009-cu il tarixli 845-İİQ sayılı Qanunu** ilə təsdiq edilmiş yeni Mənzil Məcəlləsində yuxarıda qeyd etdiyimiz münasibətlər başqa istiqamətdə tənzimlənir.

İlk öncə qeyd etmək lazımdır ki, müasir **Mənzil Məcəlləsinin 141.2 maddəsində**, çoxmənzilli binaların idarə olunmasının üç üsulu göstərilir:

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

Yuxarıda qeyd olunan idarə üsullarından birincisi, çoxmənzilli binanın inzibati-struktur quruluşuna malik olan hər hansı bir konkret təşkilatın müdaxiləsi olmadan, bilavasitə sahə mülkiyyətçiləri tərəfindən idarə olunması üsuludur. Bu üsula əsasən, çoxmənzilli binaların mülkiyyətçilərindən hər biri mənzil- kommunal xidmətləri göstərən müvafiq təşkilatlarla bu cür xidmətlərin göstərilməsi barədə fərdi müqavilələr bağlaya bilərlər. Göstərilən halda, bir tərəfdən mənzil mülkiyyətçisi, digər tərəfdən isə, müvafiq təşkilat arasında hüquq münasibəti yaranır. Bu müqavilə üzrə, hər bir mənzil mülkiyyətçisi vaxtaşırı olaraq abunə haqqı ödəməyi, müvafiq təşkilatlar isə öz sahəsinə aid olan kommunal xidmətlərini (qaz, su, işıq və s. ilə təchizat) göstərməyi öz üzərinə götürürlər.

Digər iki üsulu isə, binanın konkret təşkilat tərəfindən idarə olunması üsullarını bildirir. Lakin son iki üsuldən heç biri çoxmənzilli binaların hazırda mövcud olan müvafiq mənzil-istismar sahələri (MİS) tərəfindən idarə olunmasını bildirmir. Müasir Mənzil Məcəlləsində əvvəlki mənzil-istismar sahələrinin müvafiq funksiyalarının ya *mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyətləri* tərəfindən, yaxud da mənzil mülkiyyətçiləri ilə bağlanmış çoxmənzilli binanın idarə edilməsi müqaviləsi əsasında fəaliyyət göstərən *idarəedici təşkilatlar* tərəfindən həyata keçirilməsi nəzərdə tutulmuşdur.

Ümumiyyətlə, müasir Mənzil Məcəlləsində çoxmənzilli binaların bütün mülkiyyətçilərinin binanın ümumi istifadə üçün nəzərdə tutulmuş obyektlərinin idarə olunması və saxlanması işində aktiv iştirakı üçün imkan yaradılması çox mütərəqqi haldır. Lakin Mənzil Məcəlləsində bu məsələlərin həyata keçirilməsində bəzi nöqsanlar hələ də qalmaqdadır. Bu məsələləri biz sonradan nəzərdən keçirəcəyik.

İlk öncə qeyd etmək lazımdır ki, çoxmənzilli binanın yuxarıda göstərilən 3 müxtəlif idarə edilməsi üsullarından hər hansı birinin seçilməsi bütün mənzil mülkiyyətçilərinin

ixtiyarında olur. **Mənzil Məcəlləsinin 141.4 maddəsində** göstərilir ki, *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.*

Yuxarıda istinad etdiyimiz normanın nöqsanı ondan ibarətdir ki, binanın idarə edilməsi üsulunun seçilməsi üçün müəyyən edilmiş 6 ay müddətinin hansı vaxtdan (andan) hesablanmalı olması dəqiq məlum deyil. Post sovet məkanının bəzi dövlətlərində bu məsələ daha yaxşı tənzimlənir. Məsələn, Qazaxstan Respublikasının 16 aprel 1997 tarixli "Mənzil münasibətləri haqqında" Qanununun 42-ci maddəsinin 1-ci bəndinə əsasən, **kondominium** obyektinin qeydiyyatdan keçdiyindən 1 aydan gec olmayaraq, mənzil sahələrinin mülkiyyətçiləri həmin binanın idarəetmə üsulunun seçilməsi məsələsinin həll etməlidirlər. Bu məsələ həll olunanaqəd, mənzil mülkiyyətçiləri yaşayış binasının kommunal xidmətləri ilə təmin olunmasına görə, birgə məsuliyyət daşıyırlar. Rusiya Federasiyasının yeni Mənzil Məcəlləsinin 161-ci maddəsində də bu vəziyyət dəqiq tənzimlənir. Belə ki, istinad etdiyimiz normaya əsasən, yerli özünüidarə orqanı çoxmənzilli binanın istismara başlanmasına rəsmi icazə alındığı vaxtdan 10 iş günü müddətində idarəedici təşkilatın seçilməsi üzrə açıq müsabiqə keçirir.

Zənnimizcə, **Mənzil Məcəlləsinin 141.4 maddəsinə** aşağıdakı redaksiyada göstərmək daha yaxşı olardı: "**Çoxmənzilli binanın yerləşdiyi ərazinin bələdiyyəsi çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri tərəfindən ümumi istifadə üçün nəzərdə tutulmuş sahələrin çoxmənzilli bina mülkiyyətçilərinin ümumi paylı mülkiyyətində qeyd olunduğu vaxtdan 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 (yerli icra hakimiyyəti orqanının) müəyyən etdiyi qaydada idarəedici təşkilatın seçilməsi üzrə **açıq müsabiqə keçirməlidir**.* Bununla belə, müasir qanunvericilikdə, bu kimi ümumi hüquq münasibətlərinin həyata keçirilməsində, yerli icra hakimiyyəti başçısının da müəyyən səlahiyyətləri nəzərdə tutulmuşdur. Belə ki, Azərbaycan Respublikası Prezidentinin **2012-ci il 6 iyun tarixli Fərmanı** ilə təsdiq edilmiş "**Yerli icra hakimiyyətləri haqqında**" **Əsasnaməsinin 4.9.13-ü** maddəsinə əsasən, *yerli icra hakimiyyəti başçısının səlahiyyətlərindən biri də, müvafiq ərazidə yerləşən çoxmənzilli binaların mülkiyyətçiləri tərəfindən idarəetmə forması müəyyən edilmədikdə və ya seçilmiş forma barədə qərarlar yerinə yetirilmədikdə, idarəedici təşkilatların müəyyənləşdirilməsi üçün Azərbaycan Respublikasının Mənzil Məcəlləsində nəzərdə tutulmuş tədbirlərin görülməsini təşkil etməkdir.* Bundan başqa, **Mənzil Məcəlləsinin 141.4 maddəsində** göstərilir ki, *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. Yuxarıda qeyd olunan Əsasnamənin müvafiq maddəsi ilə Mənzil Məcəlləsinin müvafiq normasının üst-üstə düşməməsi göz qarşısındadır. Başqa sözlə desək, müvafiq normalarda çoxmənzilli binanın idarə edilməsi üsulunun seçilməsinin təşkil edilməsinin, yerli icra hakimiyyəti başçısının və ya da müvafiq bələdiyyənin səlahiyyətinə aid edilməli olması dəqiq məlum deyildir. Əlavə etmək lazımdır ki, Azərbaycan Respublikası **Nazirlər Kabinetinin 2010-cu il 1 iyul tarixli, 128 nömrəli qərarı** ilə təsdiq edilmiş **“Çoxmənzilli binanın idarəedici təşkilatının seçilməsi üzrə açıq müsabiqə keçirilməsi Qaydaları”**nın 1.2 maddəsində də müsabiqənin təşkilatçısı qismində məhz çoxmənzilli binanın yerləşdiyi ərazinin bələdiyyəsi nəzərdə tutulmuşdur. Zənnimizcə, bu münasibətlərdə yerli icra hakimiyyəti orqanlarının deyil, məhz bələdiyyələrin iştirakı daha düzgün sayılmalıdır. Çünki qüvvədə olan qanunvericiliyə əsasən, yerli icra hakimiyyəti başçısı deyil, məhz bələdiyyələr yerli özünüidarə forması sayılır.

Mənzil Məcəlləsində nəzərdə tutulduğu kimi, müvafiq bələdiyyə açıq müsabiqənin keçirildiyi gündən on gün müddətində çoxmənzilli binanın bütün sahə mülkiyyətçilərini açıq müsabiqənin nəticələri və həmin binanın idarə edilməsi müqaviləsinin şərtləri barədə məlumatlandırır. Çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri açıq müsabiqənin nəticələri əsasında seçilmiş idarəedici təşkilatla Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi ilə müəyyən edilmiş qaydada həmin binanın idarə edilməsi barədə müqavilə bağlamağa borcludur.

II) Yuxarıdan göründüyü kimi, çoxmənzilli binanın idarə olunması üsullarından biri də, onun idarəedici təşkilat tərəfindən idarə edilməsi üsuludur.

Zənnimizcə, bu kimi idarəedici təşkilatlar qismində gələcəkdə, məhz, indiki mənzil istismar sahələri (MİS) çıxış edəcəklər. Bələdiyyələr, çoxmənzilli binaların idarə olunması sahəsində məhz mövcud olan mənzil-istismar sahələrinin böyük təcrübəyə malik olmasını, yaxud da ki, yeni təşkilatlar yaratmaqdan daha əlverişli olmasını əsas gətirəcəklər. Sadəcə bir məsələni əlavə etmək lazımdır ki, idarəedici təşkilatların mənzil istismar sahələrinin keçmiş dövrlərdə çoxmənzilli binanın ümumi istifadə sahələri (məsələn, binanın zirzəmiləri, binaların birinci mərtəbələrində sovet dövründə ticarət müəssisələri və ya anbarlar kimi fəaliyyət göstərmiş sahələri və binaya bitişik ərazidəki torpaq sahəsi və s.) üzərində sərəncam vermək hüququna malik deyillər. İdarəedici təşkilat xüsusi-hüquq xarakterli deyil, məhz ümumi hüquq xarakterli səlahiyyətlərə malik olurlar. Başqa sözlə desək, bu təşkilatlar mənzil mülkiyyətçiləri tərəfindən mənzilin idarə olunması və saxlanması üzrə yalnız tapşırıqlarını icra etməlidir. Lakin bizim təcrübədən məlum olduğu kimi, yuxarıda sadalanan bütün bu obyektlər üzərində son 20 il ərzində məhz mənzil-istismar sahələri sərəncam verirdilər. Əlavə etmək lazımdır ki, Azərbaycan Respublikası **Nazirlər Kabinetinin 2010-cu il 1 iyul tarixli, 128 nömrəli qərarı** ilə təsdiq edilmiş **“Çoxmənzilli binanın idarəedici təşkilatının seçilməsi üzrə açıq müsabiqə keçirilməsi Qaydaları”**nın 1.2 maddəsinə əsasən, idarəedici təşkilat — müsabiqənin nəticələri əsasında bağlanılan çoxmənzilli binanın idarə edilməsi müqaviləsinə uyğun olaraq çoxmənzilli binanın idarə edilməsini həyata keçirən (təşkilati-hüquqi formasından asılı olmayaraq) hüquqi şəxs və ya fərdi sahibkar ola bilər. Yuxarıdakı normadan göründüyü kimi, idarəedici təşkilat qismində, nəinki hüquqi şəxslər, həmçinin fərdi

sahibkarlar da iştirak edə bilərlər. Bizim cəmiyyətdə fərdi sahibkarların bu qismdə iştirak edə bilməsi təcrübəsi hələ ki, yoxdur.

Mənzil Məcəlləsinə əsasən, çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri ilə idarəedici təşkilat arasında çoxmənzilli binanın idarə edilməsinə dair iki tərəfli mülki-hüquqi müqavilə bağlanmalıdır. Göstərilən müqavilənin anlayışı, **Mənzil Məcəlləsinin 141.2** maddəsində göstərilir: *çoxmənzilli binanın idarə edilməsi müqaviləsinə əsasən bir tərəf (idarəedici təşkilat) digər tərəfin (binanın sahə mülkiyyətçilərinin, mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin idarəetmə orqanlarının və ya mənzil-tikinti kooperativinin idarəetmə orqanlarının və ya digər ixtisaslaşmış istehlak kooperativinin idarəetmə orqanlarının) tapşırığı ilə razılaşıdırılmış müddət ərzində haqqı ödənilməklə, həmin binanın ümumi əmlakının lazımı saxlanması və təmiri üzrə xidmətlər göstərməyi və işlər yerinə yetirməyi, həmin binanın sahə mülkiyyətçilərinə və binanın sahələrindən istifadə edən şəxslərə kommunal xidmətlər göstərməyi, çoxmənzilli binanın idarə edilməsi məqsədlərinə nail olmağa yönəlmiş digər fəaliyyəti həyata keçirməyi öhdəsinə götürür.*

Çoxmənzilli binanın idarə olunması müqaviləsi yazılı formada tərəflərin imzaladığı bir sənədin tərtib edilməsi yolu ilə bağlanır. Yuxarıdan göründüyü kimi, çoxmənzilli binanın idarə olunması müqaviləsi, 2 tərəfli, konsensual və əvəzli xarakterli müqavilə növüdür. Tərəflərdən biri- idarəedici təşkilat, mənzilin idarə olunması və saxlanması üzrə müvafiq xidmətləri göstərməyi öz öhdəsinə götürür. Digər tərəf, yəni binanın sahə mülkiyyətçiləri və ya mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyəti isə, şərtləşdirilmiş müddətə ödəməyi öhdəsinə götürürlər.

Mənzil Məcəlləsinin 142.5 maddəsində göstəriləndiyi kimi, çoxmənzilli binanın idarə edilməsi müqaviləsi bir ildən az və beş ildən çox olmayan müddətə, idarəedici təşkilatın bələdiyyənin təşəbbüsü ilə keçirilən açıq müsabiqə əsasında seçildiyi halda isə bir ildən az və üç ildən çox olmayan müddətə bağlanılır. Çoxmənzilli binanın idarə edilməsi müqaviləsi başa çatdıqda, onun xitamı haqqında tərəflərdən biri ərizə vermədikdə, bu müqavilənin qüvvədə olma müddəti onda nəzərdə tutulmuş müddətə və şərtlərlə uzadılmış hesab edilir.

Qüvvədə olan mənzil qanunvericiliyində, sahə mülkiyyətçilərinə çoxmənzilli binanın idarə edilməsi müqaviləsinə birtərəfli qaydada xitam etməkdə üstünlük hüququ verilir. Çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri açıq müsabiqənin nəticələrinə əsasən bağlanmış çoxmənzilli binanın idarə edilməsi müqaviləsinin bağlandığı gündən növbəti hər il başa çatdıqda, həmin müqaviləyə birtərəfli qaydada xitam verə bilərlər, bu şərtlə ki, həmin müqavilənin müddəti başa çatanaqədər çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağı tərəfindən həmin binanın idarəetmə üsulunun seçilməsi və ya dəyişdirilməsi barədə qərar qəbul edilməsin.

Bundan başqa, idarəedici təşkilat çoxmənzilli binanın idarə edilməsi müqaviləsinin şərtlərini yerinə yetirmədikdə, çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri həmin binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağının qərarına əsasən birtərəfli qaydada bu müqavilənin icrasından imtina edə bilərlər. Sonuncu hal, idarəedici təşkilat tərəfindən müqavilə öhdəliklərinin yerinə yetirilməməsinin nəticəsi kimi, sanksiya qismində tətbiq edilir.

III) Çoxmənzilli binaların idarə olunması üsullarından biri də, çoxmənzilli binanın *mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyəti* və ya *ixtisaslaşmış istehlak kooperativi* tərəfindən

idarə edilməsi üsuludur. Mənzil Məcəlləsinin 119.1 maddəsində göstəriləyi kimi, çoxmənzilli binada daşınmaz əmlak kompleksini birgə idarə etmək, çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının istismarını, ona sahibliyi, ondan istifadəni və qanunvericiliklə müəyyənləşdirilmiş hədlərdə sərəncam verilməsini təmin etmək məqsədi ilə çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin könüllü birliyi olan mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyəti yaradıla bilər. Mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyəti qeyri-kommersiya növlü hüquqi şəxsdir və digər qeyri-kommersiya hüquqi şəxslər kimi, əsas məqsədi mənfəət götürmək və əldə olunan mənfəəti iştirakçıları arasında bölüşdürmək deyil.

Zənnimizcə *mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin* mülki-hüquqi statusunu aydınlaşdırmaq üçün ilk öncə, mülki qanunvericilikdə hüquqi şəxslərə verilən tələblərinin mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyəti təmsilində nə dərəcədə əməl olması məsələsini araşdırmaq lazımdır.

Azərbaycan Respublikasının qüvvədə olan **Mülki Məcəlləsinin 43.1. maddəsində** göstəriləyi kimi, *hüquqi şəxs qanunla müəyyənləşdirilən qaydada dövlət qeydiyyatından keçmiş, xüsusi yaradılmış elə bir qurumdur ki, mülkiyyətində ayrıca əmlakı vardır, öz öhdəlikləri üçün bu əmlakla cavabdehdir, öz adından əmlak və şəxsi qeyri-əmlak hüquqları əldə etmək və həyata keçirmək, vəzifələr daşımaq, məhkəmədə iddiaçı və ya cavabdeh olmaq hüququna malikdir. Hüquqi şəxsin müstəqil balansı olmalıdır.*

Qanunvericilikdə hüquqi şəxslərə dair verilən **ümumi tələblərdən** birincisi, bu cəmiyyətin dövlət qeydiyyatından keçməsinə dair tələbdir. Göstərilən tələb **Mənzil Məcəlləsinin 119.6 maddəsində** də eynilə təkrarlanır: *“Mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyəti dövlət qeydiyyatından keçdiyi andan hüquqi şəxs hesab edilir.”*

Hüquqi şəxslərə dair verilən növbəti tələb, onların mülkiyyətində ayrıca əmlakın olmasıdır. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin ayrıca əmlakı məsələsini araşdırarkən bir məqama xüsusi diqqət yetirmək lazımdır. Bu məqam ondan ibarətdir ki, çoxmənzilli binanın **mülkiyyətçilərinə ümumi mülkiyyət hüququ ilə məxsus olan əmlakı** hüquqi şəxs kimi mənzil mülkiyyətçilərinin **müştərək cəmiyyətinin əmlakı** ilə qarışdırmaq qəti olmaz. Əks təqdirdə bu səhv təcrübədə problemlərə gətirib çıxara bilər. Ümumiyyətlə Azərbaycan Respublikasının Mənzil qanunvericiliyində bu məsələ tam aydın göstərilmişdir. İstisna hal kimi **Mənzil Məcəlləsinin 122.1.7 və 122.2.1 maddələri** təşkil edir. Lakin istinad etdiyimiz son iki maddədə də ciddi nöqsana yol verilmişdir. Qanunverici bu normalarda **“binanın ümumi əmlakı”** terminindən istifadə edir, hansı ki, çoxmənzilli bina mülkiyyətçilərinin ümumi əmlakı kimi adlandırılmalı idi. Çünki, bina bu kimi münasibətlərdə mülkiyyət hüququnun subyekt qismində çıxış edə bilməz. Göstərilən münasibətlər Azərbaycan Respublikası **Mülki Məcəlləsinin 10-cu fəslinin 2-ci §-i** ilə də tənzimlənir. **Mülki Məcəllənin 227.1 maddəsində** göstəriləyi kimi, *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.* Göstərilən normaya oxşar norma **Mənzil Məcəlləsinin 35.1 maddəsində** göstərilmişdir. Göstərilən normaya görə, yaşayış binasının tərkib hissəsinin mülkiyyətçilərinə həmin binada mənzillərin hissəsi olmayan və binada birdən artıq sahəyə xidmət etmək üçün nəzərdə tutulan obyektlər (o cümlədən, mənzillərarası pilləkən

meydançaları, pilləkənlər, liftlər, lift şaxtası və ya digər şaxtalar, dəhlizlər, texniki mərtəbələr, çardaqlar, mühəndis qurğuları olan zirzəmilər, həmin binada birdən artıq sahəyə xidmət edən avadanlıq (texniki zirzəmi), habelə binanın daşıyıcı və daşıyıcı olmayan konstruksiyalarını ayıran dam örtükləri, binada sahələrin daxilində və onların hüdudlarından kənarında yerləşən və birdən artıq sahəyə xidmət edən mexaniki, elektrik, sanitariya-texniki və digər avadanlıq, yaşıllaşdırma və abadlaşdırma elementləri də daxil olmaqla binanın yerləşdiyi torpaq sahəsi, binaya xidmət etmək, onun istismarı və abadlaşdırılması üçün nəzərdə tutulmuş həmin torpaq sahəsində yerləşən obyektlər) (bundan sonra – çoxmənzilli binanın ümumi əmlakı) ümumi paylı mülkiyyət hüququ ilə mülkiyyətçilərə məxsusdur. Çoxmənzilli binanın yerləşdiyi torpaq sahəsinin sərhədi və ölçüləri torpaq qanunvericiliyinin və şəhərsalma fəaliyyəti haqqında qanunvericiliyin tələbləri nəzərə alınmaqla müəyyən edilir.

Yuxarıdakı normaların məzmunundan göründüyü kimi, sadalanan obyektlər ümumi birgə deyil, ümumi paylı mülkiyyətdə olur. Yuxarıda qeyd etdiyimiz və ümumi mülkiyyət hüququnun obyektlərinə aid edilən yaşayış binasının və onun tərkib hissələrinin digər mülkiyyətçilərinin otaqlarının konstruksiyası, konstruktiv strukturu və möhkəmliyi üçün əhəmiyyət daşıyan və binanın zahiri simasını və görkəmini müəyyənləşdirən tikinti elementləri; digər bu cür mülkiyyətçilərin öz otaqlarından istifadəsinə xidmət üçün nəzərdə tutulan qurğular əgər daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində yaşayış binasının tərkib hissəsinin müəyyən mülkiyyətçisinin xeyrinə heç bir xüsusi hüquq qeydə alınmayıbsa, yaşayış binasının tərkib hissələri mülkiyyətçilərinin ümumi paylı mülkiyyətində sayılır. Başqa sözlə desək, bu obyektlər rəsmi qeydiyyatdan keçmədən də ümumi mülkiyyət hüququnun obyektləri sayılır. İstisna hal kimi, yaşayış binasının mənzildən kənarında və ya mənzil daxilində yerləşən, birdən çox mənzilə xidmət edən ümumi otaqları (o cümlədən binanın zirzəmisini) və binanın yerləşdiyi torpaq sahəsi təşkil edir. Sonuncular daşınmaz əmlakın növü kimi, dövlət reyestrində qeydiyyatdan keçməlidir. Bu kimi əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyatdan keçirilməsi üçün 2 əsas mövcüddür:

- 1) mülkiyyətçilərin yaşayış binasının tərkib hissəsinə mülkiyyət hüququndakı paylarının rəsmiləşdirilməsinə dair müqavilə,
- 2) daşınmaz əmlak mülkiyyətçisinin və ya müstəqil və sürəkli tikinti hüququ sahibinin belə mülkiyyətin paylarının yaradılması və onların yaşayış binasının tərkib hissəsinə mülkiyyət hüququna rəsmiləşdirilməsi barədə ərizəsi.

Əgər yaşayış binasının tərkib hissəsinə mülkiyyət hüququndakı paylarının rəsmiləşdirilməsinə dair müqavilə mövcüddürsə, onun notariat qaydasında təsdiqlənməsi zəruridir. Yaşayış binasının tərkib hissəsinə mülkiyyət hüququnun əsaslandırılması aktında ərazi bölgüsündən başqa, yaşayış binasının hər bir tərkib hissəsinin payı daşınmaz əmlakın və ya tikinti hüququnun yüzdə bir və ya mində bir misli ilə göstərilməlidir. Payların dəyərinin dəyişdirilməsi üçün yaşayış binasının tərkib hissələri mülkiyyətçilərinin yığıncağının razılığı və icazəsi tələb olunur; lakin əgər mülkiyyətçinin payı yanlış müəyyənləşdirilmişsə və ya binada və ya onun həndəvərində tikinti dəyişiklikləri nəticəsində yanlış olmuşdursa, mülkiyyətçilərdən hər birinin düzəliş hüququ vardır. **Mənzil Məcəlləsinin 35.2 maddəsinə** əsasən, çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri ümumi mülkiyyətə sahiblik edir, ondan istifadə edir və bu Məcəllə və

mülki qanunvericiliklə müəyyən edilmiş hədlərdə barəsində sərəncam verir. Burada mülkiyyət hüququnun hər üç elementinin mövcudluğuna rast gəlirik. Lakin Qanunverici sahə mülkiyyətçilərinin ümumi əmlak üzərində sərəncam vermək hüququnu **Mənzil Məcəlləsinin 35.2 maddəsində** məhdudlaşdırır. Yəni mənzil mülkiyyətçiləri ümumi mülkiyyətdə olan əmlakı özgəninkiləşdirə bilməzlər, yalnız əvəzli və ya əvəzsiz istifadəyə verə bilirlər. **Mənzil Məcəlləsinin 35.4** maddəsində göstəriləni kimi, çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığılmasında qəbul edilmiş qərara əsasən çoxmənzilli binada ümumi mülkiyyət obyektləri digər şəxslərin istifadəsinə verilə bilər, bu şərtlə ki, belə qərar vətəndaşların və hüquqi şəxslərin hüquqlarını və qanuni mənafelərini pozmasın. Burada xüsusi əhəmiyyət kəsb edən bir məsələyə də toxunmaq istərdik. Mənzil hüququ tarixində çoxmənzilli binaların sahə mülkiyyətçilərinin ümumi əmlakı barədə yaranan ilk qanunvericilik təcrübəsi Almaniyaya təsadüf edir. Almaniyanın “Mənzil mülkiyyəti haqqında” 15 mart 1951-ci il tarixli Qanununun 12-ci §-nin 1-ci bəndinə əsasən, sahə mülkiyyətçiləri çoxmənzilli binalardakı mənzillərini özgəninkiləşdirmək hüquqlarında məhdudlaşdırıla bilərlər, başqa sözlə desək, digər sahə mülkiyyətçilərinin razılığını almalıdır. Bununla belə, həmin §-in 2-ci bəndində isə müəyyən edilmişdir ki, digər sahə mülkiyyətçiləri, yalnız buna ciddi əsaslar olduqda, imtina edə bilərlər. Göstərilən normada Almaniya qanunvericisi, sahə mülkiyyətçilərinin xüsusi mülkiyyətində olan mənzillərin hüquqi rejimini müəyyən dərəcədə onların ümumi paylı mülkiyyətində olan digər sahələrin mövcudluğu ilə şərtləndirir, yəni onlardan asılıdır.

Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin əmlakı isə əsasən, mənzil mülkiyyətçilərinin binanın ümumi əmlakının saxlanmasına, cari və əsaslı təmirinə ödədiyi xərclər hesabına və **Mənzil Məcəlləsinin 132.1** maddəsinə əsasən nizamnamə məqsədlərinə nail olmaq üçün cəmiyyətin təsərrüfat fəaliyyəti nəticəsində əldə etdiyi gəlir hesabına formalaşır. Məlum məsələdir ki, digər qeyri-kommersiya hüquqi şəxslərində olduğu kimi, mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyəti də əsas fəaliyyət növü kimi kommersiya fəaliyyəti ilə məşğul ola bilməz. Bununla belə təsərrüfat fəaliyyəti ilə məşğul olmaq nəticəsində bu hüquqi şəxs müəyyən gəlir əldə edir. Məsələn, **Mənzil Məcəlləsinin 122.2.4** maddəsində mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyətinin ayrıca hüquqlarından biri kimi, torpaq sahələrini mənzil tikintisinin həyata keçirilməsi, təsərrüfat və digər tikililərin tikilməsi və sonradan istismar edilməsi məqsədi ilə istifadəyə götürmək və ya çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi paylı mülkiyyətinə satın almaq kimi hüququ göstərilir. Əgər bu təşkilat, öz bank hesabındakı vəsait hesabına tikilmiş bu kimi təsərrüfat tikililərini icarəyə verərsə, nəticədə əldə edilmiş gəlir yalnız həmin mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyətinin mülkiyyətinə aid ediləcək. Yəni qeyri-kommersiya xarakterli hüquqi şəxsin gəliri olacaq və mənzil mülkiyyətçiləri arasında bölüşdürə bilməz. Bu gəlir, təşkilatın yaratdığı xüsusi fonda köçürülərək yalnız ümumi xərclərin ödənilməsi üçün və cəmiyyətin əsas fəaliyyət məqsədləri üçün istifadə olunmalıdır.

Əgər, mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyəti **Mənzil Məcəlləsinin 132.2.3 maddəsində** göstərilmiş, çoxmənzilli binanın ümumi mülkiyyətdə olan sahəsinin bir hissəsini icarəyə, kirayəyə vermək nəticəsində gəlir əldə edərsə, onda bu gəlir çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi mülkiyyətində olan obyektin istifadəsi nəticəsində əldə edilən gəlirə aid edilməlidir. Məhz göstərdiyimiz sonuncu gəlir növü

mülkiyyətçilər arasında bölüşdürülə bilər. Bu gəlir növü, Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin mülkiyyətinə qatılmamalıdır.

Mənzil Məcəlləsində bu cəmiyyətlərin yaradılmasına həmçinin xüsusi bir tələb də verilir. Yəni **Mənzil Məcəlləsinin 119.4 maddəsində** göstəriləndə kimi, Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin cəmiyyəti yaratmış iştirakçılarının səsələrinin sayı çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi səsələrinin sayının əlli faizindən çoxunu təşkil etməlidir. Müqaisə üçün bir məsələyə də xüsusi diqqət yetirmək maraqlı olardı. Rusiya Federasiyasının "Mənzil Mülkiyyətçilərinin cəmiyyəti haqqında" Qanununun 6-cı maddəsinə əsasən, kondominium mülkiyyətçisi qismində, həm fiziki şəxslər, həm hüquqi şəxslər, həmçinin dövlət və bələdiyyələr çıxış edə bilərlər. Bu qayda eyni qanunun 32-ci maddəsində daha da dəqiqləşdirilir. Belə ki, həmin normaya əsasən, binalardakı dövlət və ya bələdiyyə mülkiyyətinə aid olan mənzillər mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyətində dövlət və ya bələdiyyə nümayəndələri ilə təmsil olunmalıdırlar. Məlum məsələdir ki, müvafiq qanun Rusiya Federasiyasında XX-ci əsrin 90-ci illərində qəbul edildiyindən, həmin dövrün reallığını da əks etdirirdi. Bizim müasir dövrdəki təcrübədə isə, özəlləşdirilməmiş mənzillərdən ibarət olan çoxmənzilli binaların qalması halları çox nadirdir. Ona görə də, hər hansı bir mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyətində dövlət və ya bələdiyyənin təmsil edilməsini təsəvvür etmək çox çətin olardı. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin 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.

Mənzil Mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyəti barədə verilən növbəti tələb, **Mənzil Məcəlləsinin 119.7 maddəsində** göstərilir. Həmin maddədə göstəriləndə kimi, mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyəti öz öhdəlikləri üçün ona məxsus bütün əmlakı ilə cavabdehdir. Mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyəti iştirakçılarının öhdəliklərinə görə məsuliyyət daşımır. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin iştirakçıları da öz növbəsində, iştirakçısı olduqları cəmiyyətin öhdəliklərinə görə məsuliyyət daşıyırlar. Mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyətinin özünün ayrıca əmlakının olması onun mülki-hüquq xarakterli bütün münasibətlərdə cavabdeh qismində çıxış edə bilməsi imkanını artırır. Əlavə etmək lazımdır ki, mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyətinə qarşı hər hansı mülki-hüquq xarakterli tələblər irəli sürülsə, cəmiyyət ilk öncə özünün bank hesabındakı vəsaitlərlə, və öz adına əldə etdiyi bütün əmlakla cavab verməli olacaq.

Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyəti nizamnamə əsasında fəaliyyət göstərir və nizamnamə bu cəmiyyətin yeganə təsis sənədi olmaqla, cəmiyyətin bütün üzvləri üçün məcburi xarakter daşıyır. Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyəti öz nizamnaməsində əmlakının formalaşması qaydasını və üzvlük haqqının məbləğini dəqiq müəyyən etməlidir.

Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin idarəetmə orqanları aşağıdakılardır :

- 1) Cəmiyyət iştirakçılarının ümumi yığıncağı;
- 2) Cəmiyyətin idarə heyəti;
- 3) Maliyyə təştiş komissiyası.

Çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağı binanın idarəetmə orqanıdır. Çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağının səlahiyyətlərinə aşağıdakılar aiddir:

1. çoxmənzilli binanın yenidən qurulması (o cümlədən onun genişləndirilməsi və ya üstünün tikilib artırılması), təsərrüfat tikililərinin və digər bina, tikili və qurğuların inşa edilməsi, çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının təmiri haqqında qərar qəbul etmək;
2. çoxmənzilli binanın yerləşdiyi torpaq sahəsindən istifadə hədləri haqqında, o cümlədən ondan istifadəyə məhdudiyətlər tətbiq edilməsi haqqında qərar qəbul etmək;
3. çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının istifadəyə verilməsi haqqında qərar qəbul etmək;
4. çoxmənzilli binanın idarəetmə üsulunu seçmək;
5. çoxmənzilli binanın mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağının səlahiyyətlərinə aid edilmiş digər məsələlər.

Mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin üzərində öz adı həkk olunmuş möhürü, bankda hesablama və digər hesabları, həmçinin digər rekvizitləri vardır.

Zənnimizcə, kondominiumların mülki-hüquqi rejimi və mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyətlərinin statusunu tənzimləyən yeni qanunvericiliyə bizim cəmiyyətdə böyük ehtiyac var. Bu qanunun ən böyük üstünlüklərindən biri də, “qonşuluq hüququ” kimi aktual məsələnin də məhz həmin mənbədə əks olunacağı perspektivi ola bilər. Sovetlər məkanı dağılandıqdan sonra çoxmənzilli binalardakı birdən artıq sahəyə xidmət etmək üçün nəzərdə tutulan obyektlərin (o cümlədən, mənzillərarası pilləkən meydançaları, pilləkənlər, liftlər, lift şaxtası və ya digər şaxtalar, dəhlizlər, texniki mərtəbələr, çardaqlar, mühəndis qurğuları olan zirzəmilər, həmin binada birdən artıq sahəyə xidmət edən avadanlıq (texniki zirzəmi) və s.-nin acınacaqlı və əsasən yararsız vəziyyətə düşməsi göz qabağındadır. Yuxarıda sadalanan bu obyektlər 2000- ci il sentyabrın 1-də Azərbaycan Respublikasının yeni Mülki Məcəlləsi qüvvəyə minənədək, dövlət mülkiyyəti sayılırdı. Göstərilən tarıxdən sonra isə, bu obyektlər mənzil mülkiyyətçilərinin ümumi mülkiyyəti (kondominium obyekt) sayılsa belə, onun təcrübədə tətbiq olunma mexanizmi tam dəqiq işlənilməmişdir. Belə vəziyyətdə isə bir nəticə çıxarmaq olar, 2000-ci ilə qədər bütün çoxmənzilli binalardakı birdən artıq sahəyə xidmət etmək üçün nəzərdə tutulan obyektlərin əsaslı təmiri işlərinin aparılmasını dövlət adından məhz mənzil-istismar sahələri aparmalı idi. Lakin belə işlərin həqiqətən aparılması yox dərəcəsində olmuşdur. Əgər yeni Qanunvericilikdə qonşuluq hüququ ilə əlaqədar norma tam şəkildə tənzimlənilsə, göstərilən problemlər aradan qaldırıla bilərdi. Qonşuluq hüququ termini Azərbaycan qanunvericiliyində ilk dəfə olaraq, 2000-ci ildə qüvvəyə minmiş yeni Mülki Məcəllədə istifadə olunmuşdur. **Mülki Məcəllənin 170-ci maddəsi** “qonşuluq hüququ” adlansa da, həmin normada bu hüququn rəsmi anlayışını və ya həmin məvhum altına aid edilməli dəqiq meyaraları tapmaq qeyri-mümkündür. Qədim Roma hüququnda qonşulıq hüququnun iki əsas meyarı müəyyən edilirdi:

- 1) Daşınmaz əmlakın (torpaq sahəsi, binanın müəyyən hissəsi və s.) eyni vaxtda bir neçə nəfərin təsir törəyə biləcəyi obyekt kimi mövcud olması;
- 2) Şəxslər arasında əşya hüquq münasibətlərinin mövcudluğu.

Müasir dövrdə də bu meyaraları kondominium mülkiyyətinin saxlanması və idarə olunması ilə əlaqədar çox səmərəli şəkildə tətbiq etmək olardı. Azərbaycan Respublikası **Mülki Məcəlləsinin 170-ci maddəsinin 2-ci bəndinə** əsasən, qonşu torpaq sahələrinin və ya digər daşınmaz əmlakın mülkiyyətçiləri, qanunda nəzərdə tutulmuş hüquq və vəzifələrindən əlavə, bir-birinə qarşılıqlı hörmət bəsləməlidirlər. Öz mülkiyyət hüququnu həyata keçirən hər kəs qonşunun mülkiyyətinə cürbəcür hədsiz təsirlərdən çəkinməlidir. Xüsusən, işlənmiş qazların, tozun, ağır qoxuların, səs-küyün və ya titrəyişlərin bütün ziyanlı və torpaq sahələrinin mövqeyinə və xarakteristikasına görə qanunsuz təsirləri qadağandır. Bu norma yalnız çoxmənzilli binalardakı mənzillərdən deyil, daşınmaz əmlakın həmçinin digər növlərindən istifadə halları üçün də nəzərdə tutulmuşdur. Bizim araşdırma apardığımız məsələ ilə əlaqədə isə, qonşu olan şəxsin digər qonşulara hədsiz təsir göstərə bilən səs-küy və ya titrəyişlər törədən hərəkətlərdən çəkinmək kimi vəzifəsini yarada bilən norma əhəmiyyətli olardı. Çünki təcrübədə bəzən istirahət vaxtına aid edilən (iş günündən sonra və ya gecə vaxı) vaxtlarda mənzillərdə əsaslı və ya carı təmir işlərinin aparılmasının qarşısının alınmasına ehtiyacı yaranır.

Müasir Almaniya mülki qanunvericiliyində qonşuluq hüququna subyektin mülkiyyət hüququnu məhdudlaşdıran meyar kimi yanaşırlar. Belə ki, Almaniyanın 1951-ci il 15 mart tarixindən indiki günədək qüvvədə olan "Mənzil mülkiyyəti haqqında" Qanunun 10-cu paragrafına əsasən, mənzil mülkiyyətçilərinin hüquqları, müştərk cəmiyyətin və ya mənzil mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağının qərarına əsasən məhdudlaşdırıla bilər. Bu məhdudlaşdırma əsaslı olaraq, bütün sakinlərin maraqları mənafeyinə uyğun müəyyən edilməlidir. Bu normaya əsasən hər bir kəs digər qonşularla əlaqədə öz hərəkətlərini ciddi şəkildə məhdudlaşdırmalıdır. Məsələn, bəzi hallarda mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağı tərəfindən hətta ev heyvanlarının saxlanması qadağan edilməsi barədə qərar da qəbul edilə bilər. Ümumi hallarda isə, qonşular arasında mənzillərarası pilləkən meydançalarının, pilləkənlərin, liftlərin, lift şaxtasının və ya digər şaxtaların, dəhlizlərin, texniki mərtəbələrin, çardaqların, mühəndis qurğuları olan zirzəmilərin saxlanması barədə hamı üçün ümumi olan vəzifələr müəyyən edə bilər. Fikirləşirik ki, bizim qanunvericiliyin perspektivləri üçün bu məsələlərin nəzərə alınması çox aktualdır.

Çoxmərtəbəli mənzillərin idarə olunması sahəsində beynəlxalq təcrübə

Postsosialist ölkələrində mənzil idarəçiliyi ilə bağlı islahatlara təxminən 20 il öncə start verilib. Dövlət və kooperativ mənzil fondunda yerləşən və vətəndaşların order əsasında məskunlaşdıqları ayrı-ayrı mənzillərin xüsusi mülkiyyətə keçməsi yeni mənzil münasibətlərini təşəkkül tapmasına səbəb oldu. Belə ki, çoxmərtəbəli binaların sakinləri mənzillərini özəlləşdirmək hüququ qazansalar da, onların birgə istifadə etdikləri ortaq mülkiyyət obyektlərinin (binanın fasadı, damı, zirzəmisini, pilləkənlər və s.) saxlanması, həmin obyektlər üzərində mülkiyyət formasının tapılması əsas hüquqi problem kimi ortaya çıxdı. Liberal iqtisadi islahatlar xəttini seçmiş Şərqi Avropa və Baltik ölkələrində dövlət çoxmərtəbəli mənzillərin idarə olunmasında, həmçinin həmin binaların mülkiyyətində hər hansı formada özünün iştirakını və payını saxlamaq niyyətində deyildi. Bu ölkələr üçün uyğun model tapmaq o qədər də çətin olmadı: Qərbi Avropa ölkələrində müvəffəqiyyətlə sınaqdan çıxmış «kondominium modeli» həmin ölkələr üçün də məqbul variant kimi seçildi və maneəsiz tətbiq edilməyə başladı. BMT-nin strukturuna daxil olan Avropa İqtisadi Komissiyası tərəfindən 2003-cü ildə hazırlanan «Keçid iqtisadiyyatlı ölkələrdə mənzil kondominiumları ilə bağlı məsələlər üzrə Bələdçi» adlı nəşrdə «kondominium» anlayışı çoxmərtəbəli evlərdə binaların ümumi istifadədə olan elementləri üzərində ortaq mülkiyyət forması kimi müəyyən olunur⁶. Beləliklə, çoxmərtəbəli binalarda yaşayanların hər biri ayrı-ayrılıqda öz mənzillərinin xüsusi mülkiyyətçisi, binanın həmin mənzilə xidmət edən ümumi hissələrinin isə ortaq mülkiyyətçisi kimi çıxış edirlər və onların yaratdıqları idarəetmə forması «kondominium» adlandırılır. Anoloji yanaşma eyni zamanda Sovetlər Birliyinə daxil olan bəzi dövlətlərdə (məsələn, Moldova, Gürcüstan, Rusiya, Ukrayna və s.) də tətbiq olunmağa başladı.

Bir sıra Şərqi Avropa ölkələrində (məsələn, Macarıstan və Slovakiya) mülkiyyətçilərin çoxmərtəbəli mənzil idarəçiliyini formalaşdırması məcburi hüquqi tələbdir. Əgər hər hansı bina idarəetmə üsulunu seçməyibsə, həmin binadakı istənilən bina sahibi ayrıca götürülmüş halda öz məqzilinə özəlləşdirmə bilməz. Çünki özəlləşdirmə zamanı ümumi əmlakdan ona pay düşən hissələr mənzilə texniki pasportunda əks etdirilir. Başqa sözlə, kondominiumlara üzvlüyə mülkiyyətə sahibliyin hüquqi baxımdan ayrılmaz tərkib hissəsi kimi baxılır⁷.

Mənzil islahatlarının həyata keçirildiyi ölkələrdə uzun müddət mənzil idarəçiliyini bilavasitə kondominiumların özləri, yoxsa hansısa idarəedici şirkət tərəfindən həyata keçirilməsinin daha effektiv olması ətrafında polemika aparılıb. Tədqiqatçıları gəldiyi ümumi qənaət budur ki, bilavasitə kondominium idarəçiliyi daha səmərəli üsuldur. Çünki əksər hallarda idarəetməni həyata keçirən mənzil-kommunal xidmətləri üzrə ixtisaslaşmış şirkətlər binaların saxlanması və isismarı ilə bağlı xidmətlərin müəyyən dəstini özləri reallaşdırır. Belə şəraitdə həmin şirkətlər bir tərəfdən təqdim olunan xidmətlərin dəyərinin aşağı salınmasında, digər tərəfdən isə onların təqdim etdiyi xidmətlərin keyfiyyətinə

⁶ «Руководство по вопросам жилищных кондоминиумов в странах с переходной экономикой» Организация Объединенных Наций. Москва -2003.

⁷ Создание ТСЖ за рубежом. <http://mir.vc.tom.ru/control/8/>

hərtərəfli nəzarətin təşkilinə və təftişinə maraqlı olurlar. Odur ki, kondominiumların özlərinin bilavasitə idarəetməni həyata keçirməsi, xidmətləri isə müqavilə əsasında konkret xidmət təşkilatlarına həvalə etməsi ən optimal model hesab olunur.

BMT ekspertlərinin yanaşması budur ki, hətta Qərbi Avropa və ABŞ-da olduğu kimi kondominiumların fəaliyyətini tənzimləyən mükəmməl hüquqi baza olsa da belə, bu strukturların effektiv fəaliyyəti üçün 2 baza şərtin təmin olunması son dərəcə önəmlidir: (i) mənzil mülkiyyətçilərinin kondominiumlara üzvlüyü məcburi xarakter daşmalıdır; (ii) mənzil mülkiyyətçilərinin yaratdığı kondominiumların assosiasiya və ittifaqlarda birləşməsi üçün hüquqi təminatlar olmalıdır. Özü də həmin assosiasiyaların hüquqi şəxs kimi qeydiyyatdan keçməsi, yəni qeyri-formal statusa malik təsisatlar kimi fəaliyyət göstərməməsi lazımdır. Assosiasiyaların mövcudluğu bir tərəfdən kondominium mülkiyyətçilərinin maraqlarının müdafiə edilməsi, digər tərəfdən isə xidmət və maliyyə institutlarının assosiasiyaların təmsalında kondominiumlara etimad göstərməsi baxımından çox mühümdür.

Yaxşı təcrübəsi olan keçid ölkələrində vəziyyəti təhlil etdikdə, çoxmərtəbəli mənzil idarəçiliyi sahəsində «yaxşı təcrübə» üçün aşağıdakı institusional mühitin formalaşdırılmasının zəruriliyi aydın görünür:

- **Çoxmərtəbəli mənzil mülkiyyətçilərinin ümumi əmlakın idarə olunması və saxlanması ilə bağlı hüquq və öhdəliklərini dəqiq tənzimləyən qanunvericilik mövcuddur;**
- **Qanunvericiliyin tələblərinə əməl etməyən mülkiyyətçilərə qarşı aydın və işlək sanksiyalar mexanizmi nəzərdə tutulur;**
- **Binaların vəziyyətinə (texniki, sanitariya və ekoloji), yanğın təhlükəsizliyinə və enerji effektivliyinə qarşı məcburi tələblər və standartlar qüvvədədir;**
- **Binaların texniki vəziyyətinə dövlət nəzarəti sistemi və həmin texniki rəqlamentlərin pozulduğu tədqirdə mülkiyyətçilərə qarşı tədbirlər dəsti işlənilib hazırlanır;**
- **Çoxmərtəbəli binaların kapital təmirini və ya mənzil fondunun modernləşdirilməsi üçün kreditləşdirmə sistemi (zəmanət agentlikləri, ixtisaslaşmış banklar və s.) fəaliyyət göstərir;**
- **Mənzil mülkiyyətçilərinə, xüsusilə aşağı gəlirli mülkiyyətçilərə büdcə dəstəyi mexanizmi mövcuddur;**
- **Əhəlinin və mənzil mülkiyyətçilərinin çoxmərtəbəli binaların idarə olunması məsələləri üzrə məlumatlandırılması və biliklərinin artırılması sistemi işlənilib hazırlanıb;**
- **Bələdiyyələrin onların mülkiyyətində olan çoxmərtəbəli binaların saxlanmasında (kapital xərclərinin ödənilməsi də daxil) iştirakına hüquqi təminatlar var.**

Çoxmərtəbəli binaların idarə olunması sahəsində islahatlara yenidən start verən və effektiv sistem qurmaq istəyən hər bir ölkə üçün bu meyarların diqqətdə saxlanması son dərəcə əhəmiyyətlidir.

MDB və Gürcüstan təcrübəsi

Rusiya. Rusiya mənzil sektorunda islahatlara hələ ötən əsrin 90-cı illərinin əvvəllərindən start versə də, ötən 20 ildə çoxmərtəbəli mənzil mülkiyyətçilərini təmsil edən təşkilat və birliklərinin yaradılması prosesi son dərəcə ləng gedib. Belə ki, Rusiyada 2,7 milyon çoxmərtəbəli bina olduğu halda, ondan cəmi 8 faizini və ya 200 mindən bir qədər artıq binanı əhatə edən 56 min 56 min mənzil yoldaşlıqları qeydiyyatdan keçib. Ölkə üzrə çoxmərtəbəli binaların sərəncamında 2,1 milyard kvadratmetrdən artıq mənzil sahəsinin 280 milyon kvadratmetri mənzil yoldaşlıqlarının idarəçiliyi altındadır. Mütəxəssislər kondominiumların yaranması prosesinin bu cür ləng getməsinə aşağıdakı səbəblərlə əlaqələndirirlər:

- *Mənzil yoldaşlıqlarının üstünlükləri barədə əhali yetərincə məlumatlandırılmayıb;*
- *Əhali mənzil yoldaşlıqları yaratdığı halda kommunal xidmətlərin dəyərinin artacağından ehtiyat edir;*
- *Köhnəlmiş mənzil fondunun bərpasına və əsaslı təmirinə məsuliyyət məsələsi qanunvericilikdə açıq saxlanılır;*
- *Mənzil-kommunal xidmətləri bazarında rəqabətin yoxluğu səbəbindən keyfiyyətli xidmətlərin göstərilməsinə imkan vermir, bu səbəbdən əhali hətta idarəetmə üsulu ilə bağlı düzgün seçim edəcəyi halda zəruri standartlara cavab verən kommunal xidmətlərlə əhatə olunacağına inanmır;*
- *Çoxmərtəbəli mənzillərin idarə olunması üçün mənzil yoldaşlıqlarının yaradılması və ona üzvlük icbari xarakter daşıyır;*
- *Qanunvericilik mənzil yoldaşlıqlarının öz öhdəliklərini yerinə yetirməyən səhlənkər mülkiyyətçilərə qarşı təsir mexanizmlərini nəzərdə tutmur;*
- *Qanunvericilik mənzil yoldaşlıqlarının kommersiya bankları tərəfindən kreditləşdirilməsi üçün zəruri təminat mexanizmləri nəzərdə tutmur;*
- *Mənzil yoldaşlıqlarının ümumi əmlakının tərkibi qeyri-müəyyindir, binaların ətrafındakı torpaq sahələri üzərində orta mülkiyyət hüququnun tanınmaması hüquqi baxımdan tam aydınlaşdırılmayıb.*

Bütün bu səbəblər üzündən Rusiyada yaranan mənzil yoldaşlıqları hələlik bir institut olaraq geniş əhali kütləsinin etimadını qazana bilməyib və nəticədə Mənzil-İstismar Sahələrinin yenidən təşkili əsasında formalaşdırılan idarəetmə kompaniyaları kommunal xidmətlər bazarında inhisarçı mövqelərini qoruyub saxlamaqdadır. Qüvvədə

olan qanunvericiliyə görə, Rusiyada çoxmərtəbəli mənzil mülkiyyətçiləri binanın idarə olunması üçün aşağıdakı 3 variantdan birini seçə bilər:

- *Mülkiyyətçilərin özləri tərəfindən bilavasitə idarəçidiyin həyata keçirilməsi. Bu, fərdi qaydada hər bir mülkiyyətçinin kommunal xidmət təşkilatları ilə müqavilə münasibətləri formalaşdırmasını nəzərdə tutur;*
- *Mənzil yoldaşlıqlarının, mənzil kooperativlərinin və ya ixtisaslaşmış istehlak kooperativlərinin yaradılması yolu ilə idarəetmənin həyata keçirilməsi;*
- *Müstəqil idarəedici şirkət müəyyənləşdirməklə idarəetmənin təmin olunması.*

Mövcud qanunveriliyə görə, çoxmərtəbəli binanın idarə olunması üçün müstəqil idarəedici şirkətin seçildiyi halda xidmətlərin keyfiyyətinə görə nəzarət məsuliyyətini mənzil yoldaşlığının idarə heyəti daşıyır. Rusiyanın son illərdəki təcrübəsində idarəedici şirkətlər bir çox hallarda mənzil mülkiyyətçilərlə uzunmüddətli (adətən 1 ildən çox) idarəetmə müqaviləsi bağlamağa tələsmirlər. Çünki binanın texniki vəziyyətinin, bütün infrastruktur elementləri nəzərə alınmaqla binanın təmir və yenidənqurma ilə bağlı bütün ehtiyaclarının qiymətləndirilməsi aparılır, həmin araşdırmalar əsasında binanın orta və uzunmüddətli dövrdə idarə olunması üzrə plan hazırlanır. Bütün bu işlər ilk 1 il ərzində cari idarəetmə tədbirləri (ödənişlərin toplanması, binanın mövcud infrastruktur əsasında kommunal xidmətlərlə təmin olunması, məişət tullantılarının daşınması) ilə bircə həyata keçirir. Əgər mənzil mülkiyyətçiləri gələcək dövr üçün planla, xüsusilə bu planın gerçəkləşdirilməsi üçün maliyyə ehtiyaclarını qarşılamaqla razılaşırsa, müqavilənin müddəti uzadılır.

Rusiyalı mütəxəssislər hesab edirlər ki, mənzil yoldaşlıqlarının özü tərəfindən idarəetmənin həyata keçirilməsinin əsas üstünlüyü onların binanın problemlərinə və xüsusiyyətlərinə daha yaxından bələd olması və administrativ xərclərin azlığıdır. Lakin əsas çatışmazlıq isə budur ki, bir qayda olaraq mülkiyyətçilər kommunal xidmətləri təşkil və menecmenti üzrə ixtisaslaşmış mütəxəssislər olmadığından, qeyri-peşəkar idarəetmə qərarlarının qəbulu binanın saxlanması və istismarı ilə bağlı xərcləri artırır.

Qüvvədə olan qanunvericiliyə görə, çoxmərtəbəli binanın hansı subyekt tərəfindən həyata keçirilməsində asılı olmayaraq 2 mühüm funksiya bilavasitə mənzil yoldaşlığının öhdəliyi olaraq qalır: (i) mənzil-kommunal xidmətlərinin keyfiyyətinə və xidmət təşkilatları ilə müqavilələrin şərtlərinə əməl olunmasına nəzarət; (ii) binanın saxlanması və istismarı üzrə illik gəlir və xərclər smetasının təsdiqi. Rusiya qanunvericiliyinə görə, mənzil yoldaşlıqları məqsədi gəlir gətirmək olmayan qeyri-kommersiya strukturları sayıldığından onların gəlirləri xərclərini örtə biləcək səviyyədə müəyyənləşdirilməlidir.

Moldova. Bu ölkənin paytaxtı Kişinyov şəhərində əhalinin 80%-i çoxmərtəbəli binalarda yaşayır. Bu cür binaların sayı 5221-dir. Həmin binalardakı mənzillərin 97%-i özəlləşdirilib (2010-cü ilə olan məlumat). Özəlləşdirilən mənzillərin cəmi 23%-i kondominium və ya çoxmərtəbəli mənzil mülkiyyətçilərinin asossiyasiyasını yaradıb. Mənzil mülkiyyətçilərinin birləşdiyi kondominiumların və asossiasiyaların ümumi sayı 557-ə çatır. Yerdə qalan müəssisələr bələdiyyələrin kommunal müəssisələrinin idarəçiliyi

altındadır. Şəhərdə 23 bələdiyyə kommunal müəssisəsi var. Bundan əlavə, Kişinyovda 282 mənzil-tikinti kooperativi fəaliyyət göstərir.

Ölkə qanunvericiliyində çoxmərtəbəli mənzil idarəçiliyinin dövlət tərəfindən tənzimlənməsi üçün aşağıdakı mexanizmlər müəyyən edilib:

- **Çoxmərtəbəli mənzil mülkiyyətçilərinin binanın idarə olunması ilə bağlı hüquqları, birgə idarəetmə ilə bağlı öhdəlikləri və onların ümumi mülkiyyətin saxlanması üçün xərcləri reallaşdırma mexanizmləri;**
- **Çoxmərtəbəli binaların əsaslı təmiri, mənzil fondunun modernləşdirilməsi ilə əlaqədar kreditləşdirmə mexanizmləri (təminat agentliyi, ixtisaslaşmış banklar və s. vasitəsilə);**
- **Çoxmərtəbəli mənzil mülkiyyətçilərinə, xüsusilə də azgəlirli əhaliyə büdcə dəstəyinin göstərilmə mexanizmləri;**
- **Çoxmərtəbəli mənzil idarəçiliyi ilə bağlı əhalinin məlumatlandırılmasını və onların təmsilçilərinin bacarıqlarının artırılmasını dəstəkləyir .**

Moldova keçmiş SSRİ-də mənzil islahatlarına ən erkən start verən ölkələrdən biridir. Bu proses 1993-cü ilin martında «Mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında» Qanunun qəbulu ilə başladı. Özü də bir sıra postsovet ölkələrdən fərqli olaraq Moldovada mənzillər pulla özəlləşdirildi. Yalnız şərbi qulluqçular, əlillər, çoxuşaqlı ailələr, 35 ildən çox iş stajı olan insanlar öz mənzillərini pulsuz əldə etdilər. Yerdə qalan əhali özəlləşdirmə anına qalıq balans dəyərini ödəməklə mənzillərini özəlləşdirmək hüququ qazandılar. Mənzillərin özəlləşdirilməsi prosesi başa çatmaq üzrə ola bir ərəfdə – 2000-ci ilin martında «Mənzil fondunda kondominiumlar haqqında» Qanun qəbul edildi. Doğrudur, bu sənədədək «Mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında» Qanun çoxmərtəbəli mənzillərdə ortaq mülkiyyətə sahibliyin təmin olunması üçün hüquqi baza yaratmışdı. Belə ki, həmin qanunun 5.1 və 8.1-ci maddələrində qeyd olunurdu ki, çoxmərtəbəli binalarda dövlət məxsus mənzil fondu bilavasitə özəlləşdirmənin obyektidir və özəlləşdirilmiş mənzillərin sahibləri binanın ətrafındakı ərazinin, binaya məxsus mühəndis qurğularının və kommunikasiyanın birgə mülkiyyətçisidir⁸. Lakin bu qanun özəlləşdirilmiş mənzillərin sahiblərinin ortaq əmlakla bağlı hansı mülkiyyət hüququna malik olmasını aydınlaşdırmırdı. Bu məsələ, həmçinin çoxmərtəbəli binaların idarəçiliyi ilə əlaqədar hüquqi qeyri-müəyyənliklər «Mənzil fondunda kondominiumlar haqqında» Qanunun qəbulu ilə aradan qalxdı. İlk növbədə, mənzil mülkiyyətçilərinin ortaq əmlakının siyahısı dəqiqləşdi. Bura binanın yerşədiyi torpaq sahəsi, binaya bitişik yahıllıq əraziləri, meydançalar, binaya xidmət edən daşınmaz əmlak (məsələn, istixanalar), bacalar, texniki mərtəbələr, anbarlar, zirzəmilər, binanın damı, pilləkənlər, bir neçə evə xidmət edən daxili və xarici mühəndis-kommunikasiya qurğuları daxil edilib. Adıçəkilən qanunun 6.3-cü maddəsinə əsasən həmin siyahıya daxil edilmiş ümumi əmlak elementləri kondominium üzvü olan bütün mənzil sahiblərinin ortaq mülkiyyəti hesab

⁸ Управление многоквартирным домом в городе Кишинев.

<http://www.habitatmoldova.org/publications/121/ro/Analiza%20Diagnostic%20-%20Gestiunea%20Locativa%20in%20Chisinau.pdf>

olunur. Qüvvədə olan sənədə görə, kondominium müəyyən olunmuş sərhədlər daxilində torpaq sahəsi və digər daşınmaz əmlak obyektlərini özündə birləşdirən vahid daşınmaz əmlak kompleksidir. «Mənzil fondunda kondominiumlar haqqında» Qanunun 1.3-cü maddəsinə əsasən, kondominiumlar müvafiq təşəbbüsü əsasında müəyyən ərazidə yerləşən daşınmaz əmlak sahiblərinin icbari qaydada mənzil mülkiyyətçiləri assosiasiyalarına birləşməsi yolu formalaşdırılır. Həmin qanunun 1.17-ci maddəsinə əsasən, kondominiumlar daşınmaz əmlakın dövlət reyestri xidmətində qeydiyyatda alınmalıdır. Məhz həmin qeydiyyat zamanı kondominiumların torpaq sahəsinin sərhədləri və ümumi əmlak obyektini olan hissələri tam dəqiqləşdirilir. Qanunun 1.40-cı maddəsinə görə, kondominiumları yalnız mənzil mülkiyyətçilərin assosiasiyası yarada bilər. Ümumiyyətlə, Moldova qanunvericiliyinə görə (kondominiumlar haqda qanunun 15-ci maddəsi), ilk əvvəl mənzil mülkiyyətçilərinin assosiasiyası mütləq yaradılmalıdır, məhz bundan sonra çoxmərtəbəli binanın bilvasitə asossiasiyanın özü, yoxsa seçdiyi müəssisə tərəfindən idarə olunmasını müstəqil şəkildə müəyyənləşdirir.

Qanunun 8 və 9.3-cü maddələrinə əsasən, kondominiumların sərhədlərini mənzil mülkiyyətçiləri assosiasiyasının müraciətinə əsasən, yerli özünüidarə orqanları müəyyənləşdirir. Kondominiumun qeydiyyatda alınması üçün mənzil mülkiyyətçiləri assosiasiyası kondominiumların torpaq üzərində hüququnu təsdiqləyən rəsmi sənəd və binanın istismara verilməsinə dair aktla birgə dair öz müraciətlərini reyestr xidmətinə təqdim etməlidir. İlk baxışdan burada əsas mürəkkəb məqam kimi uzun illər öncə istifadəyə verilmiş binaların istismar aktlarının arxivlərdən tapılmasını görmək olar. Amma eyni zamanda qanunvericilik kondominiumun qeydiyyatı üçün lazım olan sənədləri mənzil mülkiyyətçiləri assosiasiyasına təqdim etməyi də icbari hüquqi prosedur kimi dövlət hakimiyyət orqanlarının və bələdiyyələrin üzərinə qoymur. Amma qanunvericiliyin qeydiyyatı asanlaşdıran müəyyən müddəaları da var. Məsələn, «Kadastr haqqında» Qanunun 14-cü maddəsinə əsasən, kondominiumun qeydiyyatı üçün zəruri sənədlər yoxdursa, kondominiumun əhatə edəcəyi ərazidə yenidən kadastr işləri aparıla və yeni kadastr planları tərtib oluna bilər. Sözügedən qanunun 40.2-ci maddəsinə görə, reyestrdə kondominiumlar mülkiyyətçiləri haqqında məlumat olmadan (bu halda hər bir mülkiyyətçi barədə ayrıca məlumat toplamaq əziyyətinə ehtiyac qalmır), kondominiumun adı ilə qeydiyyatda alınır. Reyestrdə kondominium vahid kompleks kimi, yalnız ona daxil olan əmlak obyektləri dəqiq göstərilməklə uçota götürülür.

Kondominiumlar haqda qanuna görə, mənzillərinin azı 60%-i özəlləşdirilmiş binalarda asossiasiya yarana bilər. Yerdə qalan mənzillər isə özəlləşdirilmək üçün onun asossiasiyaya üzvlüyü mütləq şərtidir. Adıçəkilən qanunun 15.2-ci maddəsinə görə, binada mənzillərin sayı 4-dən çox olmadıqda binanın idarəçiliyi bilavasitə mülkiyyətçilərin özləri tərəfindən həyata keçirilir və asossiasiya yaradılmasına ehtiyac duyulmur. Mülkiyyətçilərinin sayı 4-dən çox olan çoxmərtəbəli binalarda isə asossiasiyanın yaradılması məcburidir və binanın idarə edilməsi üsulunu məhz asossiasiya müəyyənləşdirir. Qanunvericiliyə görə, asossiasiya 2 variantdan birini seçə bilər – ya binanı bilavasitə özü idarə edir və xidmət təşkilatları ilə müqavilələri öz adından bağlayır, ya da müqaviləyə uyğun olaraq idarəetmə səlahiyyətlərini tender əsasında idarəedici şirkətə vəkalət edir.

Kondominiumlar haqda qanunun 4-cü maddəsi bu strukturlara aşağıdakılar daxil edir:

- **Bina və ya onun ayrıca girişə malik olan hissəsi (bloku);**
- **Ən azı 2 mülkiyyətçisi olan bir neçə bina;**
- **Binanın həyətindəki səkilər, yollar, avtodayanacaqlar, çoxillik əkmələr;**
- **Binanın ümumi istifadəsində olan mühəndis infrastruktur.**

Qanunun 19-cu maddəsi kondominiumlarda daşınmaz əmlaka xidmət və həmin əmlakın istismarı ilə bağlı məsələlərin tənzimlənməsi əks olunub. Həmin müddəyə görə, çoxmərtəbəli binalara xidmət hüququnu bu sahə üzrə ixtisaslaşmış, qanunvericilikdə müəyyənləşdirilmiş qaydada lisenziya almış və tenderdə iştirak edərək qadib gəlmiş fiziki yaxud hüquqi şəxslər qazana bilər.

Moldova qanunvericiliyi çoxmərtəbəli mənzil mülkiyyətçilərinin hüquq və öhdəliklərinə geniş yer ayırır. Kondominiumlar haqda qanunun 20-ci maddəsi çoxmərtəbəli mənzil mülkiyyətçiləri asossiasiyasının əsas hüquqları kimi aşağıdakıları müəyyənləşdirir:

- **Ortaq əmlaka xidmət məqsədilə müəssisə və təşkilatlarla müqavilələr bağlamaq;**
- **Binaya xidmətlə bağlı illik gəlir və xərclərin smetasını tərtib etmək;**
- **Öz payına uyğun olaraq hər bir mülkiyyətçi üçün icbari ödənişlərin həcmi müəyyənləşdirmək;**
- **Bank kreditlərindən istifadə etmək;**
- **Fövqəladə hallarda istifadə üçün ehtiyat fondu formalaşdırmaq.**

Moldova qanunvericiliyinin araşdıran ekspertlər bu ölkənin qanunvericiliyinin üstünlüklərilə yanaşı bəzi problemləri də qeyd edirlər. Mühüm çatışmazlıqlardan biri kimi çoxmərtəbəli binanın ətrafında olan torpaqların mütləq qaydada kondominiumlara verilməsini nəzərdə tutulmamaması qeyd olunur. Bir çox hallarda mənzil mülkiyyətçiləri gələcəkdə onsuzda həmin ərazilərin onlara məxsus olacağını və pulsuz istifadə edəcəklərini, yaxud bu sahələrin onların xərclərini artıracığını güman edərək həmin torpaqların orta qəbul kimi qeydiyyata alınmasına təşəbbüs göstərmirlər. Amma burada risk var: dövlət hakimiyyət orqanları bu torpaqları sərbəst ərazilər kimi yeni binalar və ya kommersiya obyektləri tikmək üçün tikinti şirkətlərinə və sahibkarlara sata, yaxud icarəyə verə bilər.

Moldova qanunvericiliyinin digər çatışmayan cəhətləri kimi aşağıdakıları qeyd etmək mümkündür:

- **Çoxmərtəbəli binanın ümumi mülkiyyətinin saxlanması məqsədilə zəruri xərcləri qarşılamaq üçün tələb olunan tariflərin səviyyəsini müəyyənləşdirməkdə mülkiyyətçilər müstəqil deyil, onlar yerli özünüidarə qurumlarının qərarı ilə müəyyənləşdirilən xərc normativlərindən istifadə etməlidirlər. Halbuki bəzən həmin normativlər əsasında formalaşan büdcə nəinki binanın kapital xərclərini, hətta cari ehtiyacları belə ödəməyə imkan vermir;**
- **Qanunvericilik mülkiyyətçilərin binanın vəziyyətinə görə məsuliyyətini tam və dəqiq müəyyənləşdirmir;**

- **Hazırda Moldovada binaların vəziyyətinə nəzarət edən və mülkiyyətçilərə qarşı inzibati tədbirlər şəyata keçirən səlahiyyətli orqan yoxdur.**

Moldovada ilk kondominiumların yaradılmasına start verilməsindən 12 il vaxt ötsə də, hələ də çoxmərtəbəli binaların təxminən üçdə ikisində bilavasitə mülkiyyətçilərin özünüidarə etmə sisteminin formalaşdırılması baş verməyib.

Gürcüstan. Gürcüstan çoxmərtəbəli mənzil idarəçiliyi sahəsində islahatların sürətinə görə, Şərqi Avropa və Baltik ölkələrindən geri qalsa da, bu ölkədə Azərbaycandan fərqli olaraq mənzil mülkiyyətçilərinin birliklərinin formalaşdırılması təcrübəsi var.

1992-2004-cü illər ərzində ölkənin bütün mənzil fondunun 95%-nin özəlləşdirilməsi təmin olunub və kondominiumların yaranması üçün bu çox vacib şərtlərdən biridir. Özəlləşdirmədən dərhal sonra çoxmərtəbəli mənzillərin yeni mülkiyyətçilərinin idarəetmə sahəsində təcrübələrinin və zəruri resurslarının qıtlığı həmin binaları tam texniki tələblərə uyğun şəkildə saz vəziyyətdə saxlamaca, onların xidmət ehtiyaclarını qarşılamağa imkan vermirdi. Belə şəraitdə 2000-ci illərin əvvəllərində pilot layihələr əsasında kondominiumların yaradılması təcrübəsi genişlənməyə başlamışdı. Həmin ərəfədə paytaxt meriyasının nəzdində «Tbilisi Korpusu» adlanan struktur yaradıldı. Həmin qurum mənzil mülkiyyətçilərinin yoldaşlıqlarının yaradılmasını dəstəkləmək üçün şəhər hakimiyyəti ilə əhali arasında əlaqələri təmin edirdi. «Tbilisi Korpusu» həmçinin kondominium yaratmaq istəyən təşəbbüs qruplarına zəruri dəstək vermək üçün çoxmərtəbəli mənzil mülkiyyətçilərini özündə birləşdirən asosiasiyaların fəaliyyətinə dair broşura hazırlayaraq əhali arasında yaymışdı.

Gürcüstanda bütün ölkə üzrə təxminən 1,3 min ailənin təxminən 35 faizi, şəhər əhalisinin isə 67 faizi (ümumilikdə 450 min ailə) çoxmərtəbəli binalarda yaşayır. Bu ölkədə kondominiumların yaradılması 1997-ci ildə qəbul olunan Mülki Məcəllədə nəzərdə tutulsa da, digər qanunvericilik aktlarında bu strukturların formalaşdırılmasını və fəaliyyətini tənzimləyən müfəssəl hüquqi normalar yoxdur. Məsələn, çoxmərtəbəli binaların altında yerləşən torpaqların hüquqi statusu, onların kondominiumların mülkiyyəti kimi qeydiyyatdan keçirilib-keçirilməməsinin icbariliyi, həmin binalardakı mənzil mülkiyyətçilərinin binanın texniki vəziyyətinə şəhərsalma standartlarına uyğun qorunması üçün hüquq və öhdəlikləri, ümumi mülkiyyətin idarə olunmasında iştirakçılıq dəqiq müəyyən edilməyib. Eyni zamanda, yaxşı təcrübələrə malik postsosialist ölkələrindən fərqli olaraq kondominiumlar yaranarkən Gürcüstanda çoxmərtəbəli binaların texniki vəziyyəti hərtərəfli tədqiq olunmayıb, özəlləşdirmə çoxmərtəbəli binalar kondominiumların yaradılması üçün zəruri olan pasportlaşdırma aparılmadan həyata keçirilib, çoxmərtəbəli mənzil mülkiyyətçiləri üçün hamı üçün əlçatan olan bələdçilər işlənilməyib. Çoxmərtəbəli mənzillərin təmir və yenidən qurulması üçün dövlət dəstəyin mexanizmlərinin hüquqi cəhətdən işlənməməsi də Gürcüstan qanunvericiliyinin əsas problemlərindən sayılır.

Artıq 90-cı illərin sonlarında çoxmərtəbəli mənzil birlikləri yaradılmadan sovet dövründən mövcud olan mənzil-istismar sahələri (MİS) ləğv olunub, onların bazasında ya binalara texniki xidmət və onların idarə olunması üzrə bələdiyyə şirkətləri yaradılıb, ya da

bəzi hallarda həmin MİS-lərin özlərin yenidən təşkil olunaraq müstəqil xidmət mərkəzlərinə çevriliblər.

Gürcüstan keçmiş Sovetlər Birliyi ölkələri içərsində mənzil mülkiyyətçilərinin birliklərinin fəaliyyətinə dair qanunun olmağı çox az sayda ölkələrdən biridir. Kondominium mülkiyyət forması olaraq 1997-ci ildə qəbul olunmuş Mülki Məcəllənin 208-ci maddəsi də əks etdirilib. Məcəllənin 219-cu maddəsində isə qeyd olunur ki, kondominiumlar çoxmərtəbəli binanın ümumi mülkiyyətində olan sahə və obyektlərə texniki xidmətlə məşğul olur. Eyni zamanda, sənədin 231-ci maddəsində hər bir mülkiyyətçinin bina ilə bağlı maliyyə öhdəliklərinin olması əksini tapıb. Nəhayət, Mülki Məcəllənin 227, 228 və 229-cu maddələri bilavasitə kondominiumların strukturu, onların idarəetmə orqanlarının fəaliyyətinin reqlamentləşdirilməsi ilə bağlı məsələlərə həsr olunub. Məcəlləyə əsasən, mənzil kooperativlərinin kondominiumlara çevrilməsi nəzərdə tutulur. Gürcüstanda kondominiumların yaradılması qanunvericiliklə məcburi xarakter daşımasa da, hökumət bu qurmların formalaşdırılmasını stimullaşdırmaq üçün müəyyən mexanizmlər tətbiq edir. Məsələn, mülkiyyətçilərin çoxmərtəbəli binanın ortaqlarını (damların və blokların giriş hissəsinin təmiri, liftlərin yenilənməsi və s.) təmir etməsi üçün mənzil sahiblərinin mülkiyyətçilərin asosiasiyasını yaratması və qeydiyyatdan keçirməsi mütləq şərtidir. Məsələn, 2007-2008-ci illərdə Tbilisi meriyası mənzil mülkiyyətçilərinin asosiasiyalarının iştirakı ilə çoxmərtəbəli binalarda rekonstruksiya layihələri gerçəkləşdiriliblər.

Ekspert qiymətləndirmələrə görə, qanunvericiliyin mükəmməl olmaması, əhalinin mənzil mülkiyyətçiləri birliklərinin əhəmiyyəti ilə bağlı yetərinə məlumatlandırılmaması səbəbindən Gürcüstanda kondominiumların fəaliyyəti geniş miqyas aylmayıb. Bununla belə, 2001-2003-cü illərdə «Yerli özüidarə islahatları» Proqramı çərçivəsində Şəhərsalma İnstitutunun təşkilatçılığı, Almaniya Texniki Əməkdaşlıq Cəmiyyətinin maliyyə yardımı ilə bu ölkədə çoxmərtəbəli binaların mənzil mülkiyyətçilərinin birliklərinin dəstəklənməsi təmin olunub. Həmin layihə çərçivəsində Zestafoni, Ozurqeti və Laqodexi şəhərlərində 60 kondominium yaradılıb. Hazırda Tbilisidə mənzil mülkiyyətçilərinin 2600 birliyi fəaliyyət göstərir. 2005-2007-ci illərdə paytaxt meriyası fəal şəkildə bu birliklərin maliyyələşdirilməsinə vəsait ayırır. Təkcə 2006-2007-ci illərdə çoxmərtəbəli binaların təmiri məqsədilə həmin birliklərin təqdim etdiyi 1500-dək layihə əsasında 10 milyon lari (6 milyon dollardan bir qədər çox) vəsait xərclənib.

Baltikyanı ölkələrin təcrübəsi

Litva. Latviya müstəqillik qazandığı axır 20 ildə bazar münasibətlərinin tələblərinə uyğun mənzil-kommunal islahatlarının gerçəkləşdirilməsi istiqamətində ciddi uğurlar əldə edib. Bu islahatlar təkcə mənzillərin özəlləşdirilməsi, əmlakın qeydiyyatı sisteminin yeni dövrün tələblərinə uyğunlaşdırılması, kommunal xidmətlər göstərən peşəkar bazar segmentinin formalaşması ilə məhdudlaşmadı, həmçinin yeni mülkiyyət formasının – kondominium mülkiyyətinin meydana gəlməsi ilə yekunlaşdı. Bu mülkiyyət çoxmərtəbəli binada yerləşən mənzil sahiblərinin birgə istifadəsində olan obyektlərə ortaqlar mülkiyyət

hüququnu ehtiva edir. Ötən dövrdə çoxmərtəbəli mənzil idarəciliyinin tənzimlənməsi sahəsində aşağıdakı əsas normativ-hüquqi aktlar qəbul olunub:

- «Çoxmərtəbəli binaların mülkiyyətçilərinin Assosiasiyası haqqında» Qanun;
- Mülki Məcəllə;
- «Çoxmərtəbəli binaların modernləşdirilməsinə dövlət yardımı haqqında» Qanun;

«Çoxmərtəbəli binaların mülkiyyətçilərinin Assosiasiyası haqqında» Qanun mənzil sahiblərinin birliklərinin təsis olunması, idarə edilməsi, fəaliyyəti, ləğvi, yenidən təşkili qaydalarını tənzimləyir. Litva qanunvericiliyinə görə, çoxmərtəbəli mənzil mülkiyyətçilərinin assosiasiyası qeyri-kommersiya statusuna malik məhdud mülki məsuliyyətli hüquqi şəxslərdir. Qanunun 2-ci maddəsində ümumi istifadədə olan əmlakın tərkibinə aydınlıq gətirilir. Həmin müəddəyə görə, ortaq mülkiyyət obyektlərinə aşağıdakılar daxildir:

- **Binanın ümumi konstruksiyası ilə bağlı obyektlər (*balkon, binanın bünövrəsi, divarlar, dam*);**
- **Ümumi mühəndis avadanlıqları (*binanın su, kanalizasiya, qaz, istilik, elektrik, telekommunikasiya şəbəkəsi, ölçü cihazları, havatəmizləyici kameralar, lift, qazanxana, lülklər, kollektiv istifadə olunan televeziya antenmaları və kabellər*);**
- **Ümumi istifadədə olan əmlak (*hollar, pilləkənlər, çardaqlar, anbarlar, zirzəmi və üçüncü şəxsə aidə olmayan digər qeyri-yaşayış əmlakı*).**

Litva qanunvericiliyinə görə, çoxmərtəbəli mənzil mülkiyyətçilərinin birliyinin təsis olunması təşəbbüsü ilə həm mülkiyyətçilərin özləri, həm də binanın eyrləşdiyi ərazinin yerli özünüidarə administrasiyasının rəhbəri çıxış edə bilər. Təşəbbüs irəli sürüldükdən sonra təsisçilərin yığıncağı çağrılmalıdır. Bunun üçün təşəbbüs göstərən çıxışçılar yığıncağın keçirilməsindən 2 əvvəl ictimai elanlar vasitəsilə bütün mülkiyyətçiləri məlumatlandırmaqla yanaşı, onların hər birinin adına ayrıca məktub göndərməlidir.

«Çoxmərtəbəli binaların mülkiyyətçilərinin Assosiasiyası haqqında» Qanunun 13-cü maddəsinə əsasən, bu birliklərin nümunəvi nizamnaməsi hökumət və ya səlahiyyətli orqan tərəfindən təsdiqlənməlidir. Amma nizamnaməyə qarşı bir sıra tələblər elə qanunun özündə müəyyənləşdirilib. Həmin müddəyə görə, mənzil mülkiyyətçilər birliyinin idarəetmə orqanlarının formalaşması qaydaları, qurumun fəaliyyətilə bağlı haqların tətbiqi, toplanan vəsaitlərin istifadəsi, birliyin gəlirlərinin bölüşdürülməsi mexanizmləri nizamnamədə tam əks etdirilməlidir. Birliyin qeydiyyatı sadədir və cəmi bir neçə sənəd (qeydiyyat üçün ərizə, təsis yığıncağının protokolu, təsis yığıncağında iştirak edənlərin imza ilə təsdiqlənin siyahısı, birliyin nizamnaməsi) tələb olunur. Qeydiyyat orqanı 30 gün ərzində ya təsisatı qeydə almalı, ya da əsaslandırılmış səbəb üzündən bundan imtina etdiyini elan etməlidir. Qüvvədə olan qanunvericiliyə əsasən, mənzil mülkiyyətçiləri birliklərini mülkiyyətçilərin öz arasından sədr və ən azı 3 nəfərdən formalaşdırılan şura tərəfindən idarə edilməlidir. İdarəetmə Şurası qurumun illik büdcəsini təsdiqləyir, binanın ümumi əmlak hesab olunan obyektlərdə aparılmalı olan təmir və yenidənqurma

işlərinin planını hazırlayır. Bundan əlavə, qurumun fəaliyyətinə maliyyə-təsərrüfat fəaliyyətinə nəzarəti həyata keçirmək üçün təftiş orqanının yaradılması mütləq şərt kimi nəzərdə tutulur.

«Çoxmərtəbəli binaların mülkiyyətçilərinin Assosiasiyası haqqında» Qanunda idarə heyətinin sədrinin, idarəetmə orqanının və nəzarət-təftiş orqanının səlahiyyətləri, məsuliyyəti və hüquqları detallı şəkildə hüquqi normalar kimi təsbit olunub. Eyni zamanda, qanunun sonuncu bölməsi mənzil mülkiyyətçiləri birliyi ilə dövlət və yerli özünüidarə orqanları arasında münasibətlərin tənzimlənməsinə həsr olunub. Qanunun 32.1-ci maddəsində qeyd olunur ki, hakimiyyət orqanları milli sərvətin tərkib hissəsi olaraq mənzil fondunun qorunması məqsədilə mənzil mülkiyyətçiləri birliyinin fəaliyyətini dəstəkləməlidir. Bunun üçün aşağı gəlirli əhalinin mənzil xərclərinin tam və ya qismən ödənilməsinə, ümumi istifadədə olan əmlakın bərpası xərclərinin qarşılınması üçün qanunvericilik aktlarında dəqiq mexanizmlər nəzərdə tutmalı, zəruri hökumət proqramları hazırlanmalıdır. Bundan əlavə, yerli özünüidarə orqanlarının borcudur ki, mənzil mülkiyyətçiləri birliyinin təsis olunması, fəaliyyəti və yenidən təşkili məsələlərilə bağlı mənzil mülkiyyətçilərinə pulsuz məsləhətləşmələr təşkil etsin. Nəhayət, «Çoxmərtəbəli binaların mülkiyyətçilərinin Assosiasiyası haqqında» Qanunun 32.5-ci maddəsinə görə, adıçəkilən birliklərin fəaliyyətini dəstəkləmək üçün hökumət xüsusi himayə fondu yaratmalı, həmin təsisatın yaradılması qaydalarını ayrıca normativ aktla müəyyənləşdirməlidir. Məlumat üçün qeyd etməyə dəyər ki, artıq Litvada bu cür fond var və 2005-2009-cu illərdə həmin fondun fəaliyyəti çərçivəsində çoxmərtəbəli binaların modernləşdirilməsi ilə bağlı genişmiqyaslı proqram həyata keçirilib. Bu proqram çərçivəsində yüzlərlə bina təmir olunub. Təmir xərclərinin 5 faizi bilavasitə mülkiyyətçilər tərəfindən nağd formada, 50 faizi dövlət yardımı kimi, yerdə qalan hissəsi isə bank kreditləri formasında cəlb olunub.

Litvada müvafiq üquqi bazanın olmasına, hökumətin islahatlarla bağlı siyasi iradə nümayiş etdirməsinə baxmayaraq, kondominiumların yaradılması sürəti arzuolunan səviyyədə olmayıb. Belə ki, Litvada çoxmərtəbəli binaların sayı 83 minə çatır və həmin binaların təxminən üçdə biri bilavasitə mənzil mülkiyyətçiləri birliyi, yerdə qalan hissəsi isə idarəedici şirkət tərəfindən idarə olunur. Ekspertlər bunu 2 səbəblə əlaqələndirirlər: *(i) qanunvericilik kondominiumların yaradılmasını məcburi norma kimi nəzərdə tutmur və hesab olunur ki, mənzillərin ən azı 50 faizi özəlləşdirilən binalar üçün bu icbari xarakter daşmalıdır; (ii) ictimai mənzil fondunda olan binalar mülkiyyətçilərə təhvil verilərkən kapital təmiri aparılaraq tam bərpa olunmuş vəziyyətə gətirilməlidir.*

Litvada idarəedici şirkətlər əsasən bələdiyyələrə məxsusdur. Təkcə Vilyus şəhərində mənzil xidmətləri göstərən şirkətlərin sayı 20-dən çoxdur və bir şirkət eyni vaxtda yüzlərlə binaya xidmət göstərir. Ölkədə mənzil mülkiyyətçilərinin ümumi sayı isə 10 minə çatır. Hökumətin 2004-cü ildə hazırladığı Mənzil Strategiyasında bu qurumların əhatə dairəsinin genişləndirilməsi əsas hədəflərdən biri kimi müəyyənləşdirilib.

Estoniya. Estoniya əhalisinin 65 faizə qədəri çoxmərtəbəli binalarda yaşayır və həmin binalardakı mənzillərin 98 faizi özəlləşdirilib. Qüvvədə olan qanunvericiliyə görə, bu ölkədə çoxmərtəbəli binaların idarə edilməsi 2 üsulla həyata keçirilə bilər: bilavasitə

kondominimular (ortaq mülkiyyəti idarə etmək məqsədilə mənzil sahiblərinin birləşib yaratdıqları təsisatlar) və idarəedici kompaniyalar.

Hazırda çoxmərtəbəli binalardkı mənzil sahiblərinin təxminən 60 faizi kondominimuların və ya kooperativlərin üzvləridirlər. Ölkədə 328 min mənzili, 828 min sakini özündə birləşdirən 9,3 min mənzil mülkiyyətçiləri birliyi fəaliyyət göstərir. Ən son məlumatla görə, mənzil xidmətləri bazarı tam yarı bölünüb - mənzil fondunun 50 faizi bilavasitə mülkiyyətçilərin öz birliklərinin, yerdə qalan 50 faizi isə idarəedici şirkətlərin xidmətlərindən yararlanır. Qüvvədə olan qanunvericiliyə görə, kondominimular özlərinin Assosiasiyalarını yaratmaq hüququna malikdirlər. Öz növbəsində, həmin Assosiasiyalar özlərinin kredit təşkilatlarını yaratmaq sahəsində imtiyazları var.

Estoniyada çoxmərtəbəli mənzil mülkiyyətçilərinin maraqlarının qoruyan 3 vacib qanunun mövcuddur:

- «Mənzil yoldaşlıqları haqqında» Qanun;
- «Mənzil mülkiyyəti haqqında» Qanun;
- «Qeyri kommersion birlikləri haqqında» Qanun.

Ekspertlər hesab edir ki, Estoniyada mənzil yoldaşlıqlarının yaradılması və bu təsisatların kifayət qədər effektiv fəaliyyət göstərməsinin bir neçə mühüm səbəbi var. *Əvvəla*, mülkiyyətçilərin kondominiumlara üzvlüyü icbari xarakter daşıyır. Bu yanaşma çoxmərtəbəli binalardkı bütün mülkiyyətçilərinin mənzil yoldaşlıqlarında birləşməsi ilə nəticələnib. *İkincisi*, mənzil yoldaşlıqlarının yaratdığı ittifaqların fəaliyyətini tənzimləyən ayrıca qanun və xüsusi hüquqi mexanizmlər mövcuddur. Hazırda 1430 mənzil yoldaşlığını özündə birləşdirən Çoxmərtəbəli Mənzil Mülkiyyətçilərinin Assosiasiyası fəaliyyət göstərir. Qurumun Estoniyanın 8 şəhərində nümayəndəliyi mövcuddur. *Nəhayət*, çoxmərtəbəli binaların bərpasına dövlət dəstəyilə bağlı hüquqi təminatlar işlənilib hazırlanır və təcrübədə uğurla tətbiq edilir.

Estoniyanın «Mənzil yoldaşlıqları haqqında» Qanununa görə, bu təsisatlar çoxmərtəbəli binalarda və onların üzərində yerləşdiyi torpaq sahələrində oraq mülkiyyətdə olan əmlak payını birgə idarə etmək üçün yaradılan qeyri-kommersion təşkilatlarıdır. Mülkiyyətçilər kondominiumu təsis etmək üçün təsis yığıncağının protokolu, nizamnamə, təsisçilərin siyahısı ilə yanaşı, mənzil üzərində mülkiyyətə dair reyestrə çıxarışı da qeydiyyat orqanına təqdim etməlidirlər. Əgər bir mənzilin bir neçə sahibi varsa, bu halda onların öz aralarında bağlanan yazılı razılıca əsasən həmin mülkiyyətçilərdən biri təsisçi-üzv kimi çıxış edir.

«Mənzil yoldaşlıqları haqqında» Qanununa əsasən, qurumun fəaliyyəti bilavasitə mülkiyyətçilərdən formalaşan idarə heyətinin (idarə heyətinin formalaşdırılması qaydaları kondominiumların nizamnaməsilə müəyyən edilir, qanunvericilik bununla bağlı xüsusi normalar müəyyənləşdirməyib) qərarları əsasında təşkil olunur. İdarə heyəti hər il kondominiumun illik təsərrüfat fəaliyyətinə dair plan hazırlayır və ümumi yığıncağın təsdiqinə göndərir. Həmin planda görülməli işlərin xarakteri və həcmi ilə yanaşı, gəlir və xərclərin illik smetası, mülkiyyətçilərin xərc öhdəliklərinin gözlənilən həcmi barədə göstəricilər də yer alır. Adıçəkilən qanunun 15-ci maddəsinə görə, mülkiyyətçilər mənzil

yoldaşlığının idarəetməsi altında olan binaya xidmət göstərilməsi, binanın təmiri, yoldaşlığa məxsus qeyri-yaşayış əmlakının saxlanması üçün xərcləri qarşılamaq öhdəliyinə malikdirlər.

Maraqlıdır ki, Estoniyada mənzil yoldaşlıqlarının fəaliyyətinə dair qanun heç də digər keçid ölkələri ilə müqayisədə mükəmməl sənəd deyil. Xüsusilə də yoldaşlıqların fəaliyyətinə dövlət dəstəyinin forma və mexanizmləri ümumiyyətlə adıçəkilən qanuna daxil edilməyib. Halbuki bu ölkə mənzil islahatlarının sürətinə görə əksər keçid ölkələrini geridə qoyur. Ekspertlər əldə olunan uğurları təkmil hüquqi bazadan çox, bu prosesdə hökumətin effektiv proqramlaşdırma fəaliyyətinin əlahiddə rol oynaması ilə izah edirlər. Belə ki, 2003-2008-ci illər üzrə Mənzil Sektorunun İnkişafı Dövlət Proqramının icrasının ardınca hökumət 2009-2013-cü illər üzrə analogi proqramın reallaşdırılmasını təmin etmişdir. İlk proqram çərçivəsində çoxmərtəbəli mənzillərin kapital təmirini həyata keçirmək üçün maliyyə mənbəyi rolunda çıxış edən xüsusi agentliyini formalaşdırılması prosesi tam başa çatdırılmışdır. Dövlətin çoxmərtəbəli binaların saxlanması və təmiri ilə bağlı büdcədən ayırdığı vəsaitlər bu agentlik vasitəsilə kondominiumlar arasında bölüşdürülür. Bunun üçün hökumət büdcədə nəzərdə tutulan vəsaitlərin bölüşdürülməsinə dair elan dərc edir və buna uyğun olaraq kondominiumlar və ya onların birlikləri əsaslandırılmış müvafiq layihə əsasında iddiaçı qismində ərizə təqdim edir.

Estoniyada kondominium modelinin uğurlu tətbiqində bank sektorunun da əhəmiyyətli rolu var. Belə ki, kommuniya bankları mənzil mülkiyyətçilərinin binaların əsaslı təmiri üçün maliyyə ehtiyaclarını tərəddüsus qarşılıyır. 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 anıadək 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 bərpası 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 hesebləşmələr həmin hesab vasitəsilə həyata keçirilməlidir. Kredit ödənişi bitdikdən sonra qurum bank hesabını dəyişməkdə tamamilə müstəqildir. Nəhayət, kredit götürən ana kondominiumun hər hansı borcu (hətta kommunal ödənişlərə görə aylıq cari borcları belə) olmamalıdır. Hazırda kondominiumların götürdükləri kreditlərin orta illik dərəcəsi 5-6 faiz həddindədir. Estoniyada kondominiumların götürdüyü kreditlərə zəmanət verən xüsusi

dövlət agentliyi fəaliyyət göstərir. Bunda əlavə, Tallin bələdiyyəsi kredit faizlərinin ödənilməsi üçün hər kondominiumlara subsidiyalar ayırır.

Şərqi Avropa ölkələrin təcrübəsi

Macarıstan. Macarıstan Şərqi Avropa ölkələri içərsində çoxmərtəbəli mənzil idarəçiliyi sahəsində ən uğurlu təcrübəyə malik ölkələrdən biri sayılır. Müxtəlif araşdırmalarla bu uğuru qiymətləndirmək üçün konkret göstəricilərdən də istifadə olunur. Məsələn, bu ölkədə çoxmərtəbəli binalardakı mənzillərin 95 faizi artıq özəlləşdirilib. Sosializm düşərgəsinin dağılmasının lap erkət mərhələsində – 90-cı illərin başlanğıcında «Çoxmərtəbəli mənzil mülkiyyətçilərinin yoldaşlıqları haqqında» Qanun qəbul edildi. Qanunun effektiv işləməsi ötən 20 ildə Macarıstanda 35 min yoldaşlıq yaranıb. Həmin qurumların sayına görə, Macarıstan postsosialist ölkələrdə lider mövqeyə malikdir. Ekspertlər bu ölkədə uğurlu kommunal yerli özünüidarənin yaranmasını bir sıra mühüm faktorlarla əlaqələndirirlər. *Əvvəla*, Macarıstanda çoxmərtəbəli binaların idarəçiliyinə dair mükəmməl qanunverici baza işlənib. «Mənzil mülkiyyətçilərinin yoldaşlıqları haqqında» Qanunun sonuncu – dördüncü versiyası 2004-cü ildə qəbul olunub. Bu qanunda kondominiumların effektiv fəaliyyətini təmin edən aşağıdakı tənzimləyici mexanizmlər mövcuddur:

- **Qanunvericilikdə binanın saxlanması ilə bağlı orta qərclərdən və öz mənzili üzrə kommunal xidmət xərclərindən boyun qaçıran mülkiyyətçilər üçün dəqiq məsuliyyət mexanizmi müəyyənləşdirilib.** *Məsələn, binanın saxlanması və təmiri üzrə xərclərə görə 6 aydan çox borcu olan mülkiyyətçinin mənzili kondominiumun qərarı ilə görov qoyularaq onun sahibinin adına borc götürülə bilər. Həmin borc ödənmədikdə isə məhkəmənin qərarına əsasən mənzil satışa çıxarıla bilər. Bu mexanizm kondominiumların dayanıqlı maliyyə mənbəyinə malik qurumlar kimi formalaşmasına təkan verir;*
- **Qanunvericilik kondominiumlara xidmət göstərən hər bir paylaşımcı şirkətin üzərinə öhdəlik qoyur ki, binaların girişində ümumi istehlakı qeydə alan sayğaclar quraşdırsın.** Bu mexanizm hər kəsi məcbur edir ki, binada xidmətlərin israfçılığı olmasın. Əks halda hamının orta qərcləri eyni vaxtda artacaq.
- **Qanunvericilikdə kondominium əmlakının təmiri və yenidən qurulması ilə bağlı əlavə maliyyə vəsaitlərinin cəlbə üçün dəqiq mexanizmlər nəzərdə tutulur.** Məsələn, mənzil mülkiyyətçiləri üçün güzəştli kredit proqramları formalaşdırılıb, dövlət və bələdiyyə qrantları fondu fəaliyyət göstərir, çoxmərtəbəli mənzillərin kapital təmirinə dair dövlət proqramı mövcuddur.

Macarıstanda çoxmərtəbəli mənzil idarəçiliyinin uğurlu modelə çevrilməsinin *ikinci* mühüm şərti dövlətin bu prosesdə dövlətin rolunun dəqiq müəyyən olunması və hökumətin öz üzərinə düşən öhdəlikləri yerinə yetirməsidir. Dövlət ilk növbədə sərt tənzimləyici hüquqi normalar müəyyən edir və müvafiq strukturlar vasitəsilə həmin

normaların praktikada tətbiqinə nəzarət edir. Məsələn, Macarıstanda kondominiuma üzvlük çoxmərtəbəli binada mənzilin özəlləşdirilməsi üçün məcburi şərtidir. Dövlət kondominiumları höümət qurumlarına və bələdiyyələrə yardım göstərən təsisatlar kimi görür. Bu səbəbdən həmin orqanlar dövlət strukturlarının dəstəyilə informasiya, məsləhət və metodiki yardımla təmin olunurlar. Dövlət rəsmi media orqanları vasitəsilə kondominiumların fəaliyyətinin izah olunması üçün informasiya kampaniyaları təşkil edir, yaxşı kondominiumların təcrübəsini yaymaq üçün kütləvi tədbirlərin keçirilməsi üçün təşəbbüsləri dəstəkləyir. Bunlardan əlavə, dövlət mənzil-kommunal xidmətləri bazarının inkişafı üçün zəruri hüquqi mühit formalaşdırır.

Macarıstanda kondominiumların inkişafında rol oynayan *üçüncü* mühüm faktor bələdiyyələrin bu sahədə fəal iştirakının təmin olunmasıdır. Qüvvədə olan qanunvericiliyə əsasən, bələdiyyələr çoxmərtəbəli mənzil idarəçiliyinin müxtəlif məsələlərilə əlaqədar nomativ-hüquqi aktlar qəbul etmək və onun icrasına təmin etək hüququna malikdir. Məsələn, yerli özünüidarə qurumları çoxmərtəbəli mənzildə birgəyaşayış qaydalarını, binada ev heyvanlarının saxlanması qaydaları, binanın ətrafındakı ərazilərin abadlaşdırılmasına dair hüquqi aktlar qəbul edə bilər. Məsələn, kondominium öz mənzilində sanksiyalaşdırılmamış planlaşdırma və rekonstruksiya aparən mülkiyyətçilər barədə bələdiyyəyə müraciət hüququna malikdir.

Bələdiyyələr kondominium idarəçiləri və qulluqçuları üçün təlim kursları təşkil edir, bələdiyyə mediasında onların maarifləndirilməsi üçün pulsuz informasiya materialları yayır.

Macarıstanda çoxmərtəbəli mənzil idarəçiliyinin uğurlu modelə çevrilməsinin *dördüncü* mühüm amil dövlətin kondominiumlara effektiv dəstək mexanizminin mövcudluğuudur. Qüvvədə olan qanunvericiliyə əsasən, hər kondominiumlar smeta dəyərinin 40 faizini ötməmək şərtilə dövlət büdcəsindən büdcə qrantları ala bilərlər. Qrantların bölüşdürülməsi müsabiqə əsasında həyata keçirilir. Müsabiqələrin keçirilməsinə bələdiyyələr məsuldur. Yerli özünüidarə orqanları təmir işləri üçün prioritetləri (məsələn, istilik sisteminin qurulması və ya rekonstruksiyası, dam örtüyünün bərpası, fasadların istilik üçün qoryucu qatlarının təmiri və s.) müəyyənləşdirir. Amma yuxarıda da qeyd olunduğu kimi, layihənin ümumi dəyərinin azı 60 faizi kondominiumların üzərinə düşür. Kondominiumlara büdcə vəsaitlərindən sərbəst istifadəyə şərait yaradılsa da, amma layihənin icrası üçün rodratçı təşkilatın məhz tender əsasında seçilməsi icbari tələb kimi qoyulur. Özü də həmin təşkilat mütləq minimum 3 potensial iddiaçı arasında seçilməlidir. Əks halda tender baş tutmamaşı elan edilməlidir. Kondominiumların büdcə vəsaitləri almaq üçün tenderlərdə iştirakına say baxımından məhdudiyət qoyulmur.

Macarıstanda sosial təminat qanunvericiliyi kommunal xidmət haqlarını ödəyə bilməyən yoxsul insanlara kompensasiya xarakterli ödənişlər verilməsini nəzərdə tutur. Bu mexanizm kondominiumların maliyyə bazasının gücləndirilməsinə mühüm töhfədir. Çünki Avropa Birliyi strukturları kondominiumlara qrantlar ayırarkən kommunal xidmət haqlarının yığım səviyyəsinə diqqət yetirir. Yığım səviyyəsinin yüksək olması qrant müsabiqəsində qalib gəlmə şanslarını artıran meyar kimi çıxış edir.

Nəhayət, Macarıstanda kondominiumların uğurlu təcrübəsinin yaranmasının mühüm amillərindən biri mənzil mülkiyyətçiləri birliklərinin yaranması və bu

qurumların öz zvlərinin maraqlarını qorumaq üçün effektiv mexanizmlər işləməsidir. Məsələn, Macarıstan Mənzil Kooperativləri Assosiasiyası 1990-cı ildə yaranıb. Bütün mənzil kooperativlərinin 70 faizi onun üzvüdür. Öz növbəsində 300-dən artıq kondominium da Assosiasiyada təmsil olunur. Qurumun regionlarda strukturları, mənzil-kommunal xidmətləri göstərən xidmət şirkətləri şəbəkəsi mövcuddur. Assosiasiya kondominiumların fəaliyyəti ilə bağlı qanunvericilik aktlarının işlənməsində fəal iştirak edir, yeni təşəbbüsləri hökumət təqdim edir. Assosiasiya kondominiumların idarə olunması ilə bağlı üzvlərə təlimlər keçir, onlar üçün maarifləndirici materiallar çap edib paylayır. Macarıstanda hökumətin təşəbbüsü ilə mənzil məsələləri üzrə konsultativ orqan yaranıb və Assosiasiya onun təmsilçilərindən biridir.

Bundan əlavə, mənzil mülkiyyətçilərinin maraqlarının qorunması üzrə Şəhər Assosiasiyası fəaliyyət göstərir ki, onun təşəbbüsü ilə «Mənzil mülkiyyətçiləri uğrunda» Fondu təsis olunub. Həmin fond çərçivəsində hər il «Ən yaxşı kondominium», «Ən qənətcil kondominium» kimi nominasiyalar üzrə mükafatlar təqdim olunur.

Ədəbiyyat

Qanunvericilik aktları:

1. Azərbaycan Respublikasının Konsitutsiyası
2. Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi
3. Azərbaycan SSR Mənzil Məcəlləsi
4. Azərbaycan Respublikasının Mənzil Məcəlləsi
5. "Azərbaycan Respublikasında mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında" 26 yanvar 1993-cü il tarixli Qanun
6. "Azərbaycan Respublikasında dövlət və ictimai mənzil fondu evlərində yaşayış sahəsindən istifadə haqqı (mənzil haqqı) və mənzil-kommunal xidmətlərinə görə tariflərin təsdiq edilməsi haqqında" Nazirlər Kabinetinin 10 mart 2000-ci il tarixli, 40 sayılı Qərarı
7. Nazirlər Kabinetinin 2010-cu il 1 iyul tarixli, 128 nömrəli qərarı ilə təsdiq edilmiş "Çoxmənzilli binanın idarəedici təşkilatının seçilməsi üzrə açıq müsabiqə keçirilməsi Qaydaları"
8. Yerli icra hakimiyyətləri haqqında" Əsasnamə
9. Xarici ölkələrin mənzil qanunvericiliyi

İnternet resursları:

10. www.budget.az internet portalı
11. Материал из Википедии. Жилищно-эксплуатационная контора. www.wikipedia.org
12. Управление многоквартирным домом в городе Кишинев. <http://www.habitatmoldova.org>
13. Создание ТСЖ за рубежом. <http://mir.vc.tom.ru/control/8/>

Rəsmi mənbələr

14. Azərbaycanın statistik göstəriciləri – 2012. Dövlət Statistika Komitəsi
15. Hökumətin müvafiq illər üzrə büdcə paketi məlumatları.

Digər

16. «Руководство по вопросам жилищных кондоминиумов в странах с переходной экономикой» Организация Объединенных Наций. Москва -2003.