

edən digər maraqlı şəxsdən şikayət verilməsi haqqında məhkəmədən məlumat daxil olduqda qeydiyyat məhkəmədə iş həll olunanadək dayandırılır.

## 12. Dövlət qeydiyyatından imtina üçün hansı əsaslar vardır?

Hüquqların dövlət qeydiyyatına alınmasından aşağıdakı hallarda imtina edilə bilər:

- dövlət qeydiyyatı barədə müraciət olunan hüquq "Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında" Qanununa əsasən dövlət qeydiyyatına alınmalı deyildirsə;
- hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün notariat qaydasında təsdiqlənməsi tələb olunmayan sənədlərin forması və məzmunu qanunvericiliklə müəyyən edilmiş tələblərə uyğun deyildirsə;
- hüquqların dövlət qeydiyyatı barədə ərizəni verməyə ixtiyarı olmayan şəxs müraciət etdikdə;
- daşınmaz əmlaka hüququn yaranması barədə icra hakimiyyəti və bələdiyyə orqanının aktı qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada etibarsız hesab olunduqda;
- daşınmaz əmlak barəsində təsdiqləyici sənəd vermiş şəxs həmin əmlak üzərində hüquqa dair sərəncam vermək səlahiyyətinə malik olmadıqda;
- qeydiyyatın dayandırılmasına səbəb olan hallar aradan qaldırılmadıqda.

Hüquqların dövlət qeydiyyatından əsaslandırılmış imtina barədə ərizəçiyə 5 gün müddətində bildiriş göndərilir.

## 13. Tikintisi başa çatdırılmamış daşınmaz əmlak üzərində hüquqların dövlət qeydiyyatı necə aparılır?

- Tikintisi başa çatdırılmamış daşınmaz əmlak üzərində həmçinin mülki qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş digər hallarda mülkiyyət və digər əşya hüquqları dövlət reyestrində tikintiyə icazə sənədləri və plan-cizgi əsasında qabaqcadan qeydiyyata alın bilər. Tikintisi başa çatdırılmamış binanın tərkib hissəsi olacaq ayrı-ayrı mənzillərə və ya qeyri-yaşayış sahələrinə mülkiyyət hüququ və eyni zamanda onun ipoteka ilə yüklüüyü dövlət reyestrində qabaqcadan qeydiyyata alın bilər.

## 14. Məhv olunmuş daşınmaz əmlakın qeydiyyatının ləğvi necə aparılır?

- Məhv olunmuş daşınmaz əmlakın qeydiyyatının ləğvi Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 150-ci maddəsinə uyğun olaraq aparılır. Daşınmaz əmlak üzərində mülkiyyət hüququ yüklü deyildirsə və bu cür əmlak mülkiyyətçinin iradəsi ilə sökülüb tam məhv edilmişdirsə, onun ərizəsi əsasında qeydiyyat orqanı mülkiyyət hüququnun qeydiyyatını ləğv edir.

## 15. İpotekanın dövlət qeydiyyatı necə aparılır?

- Daşınmaz əmlakın, o cümlədən tikintisi başa çatdırılmamış obyektin ipotekası haqqında müqavilənin dövlət qeydiyyatı ipotekanın predmeti, ipoteka ilə təmin edilmiş borcun (öhdəliyin) icra müddəti, ipotekasaxlayan və ipotekaqoyan barədə məlumatların dövlət reyestrinə daxil edilməsi ilə aparılır. İpotekanın qeydiyyatı ərizənin qeydiyyat orqanına daxil edildiyi gündən 5 iş günü müddətində aparılır.

## 16. Hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün təqdim edilən sənədlərə hansı tələblər qoyulur?

Hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün təqdim edilən sənədlərə aşağıdakı tələblər qoyulur:

Təqdim olunmuş sənədlərdə mətnlər aydın yazılmalı, hüquqi və fiziki şəxslərin adları tam şəkildə göstərməlidir. Pozulmuş, sonradan əlavə edilmiş, silinmiş sözlər və həqiqiliyi təsdiqlənməmiş digər düzəlişlər olan, habelə məzmununu birmənalı başa düşmək imkanı verməyən dərəcədə zədələnmiş sənədlər hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün qəbul edilmir.

### Qaynar Xətlər

<b>Bakı</b>	<b>088 707 07 07</b>
<b>Gəncə</b>	<b>088 202 02 02</b>
<b>Lənkəran</b>	<b>088 303 03 03</b>
<b>Quba</b>	<b>088 404 04 04</b>
<b>Şəki</b>	<b>088 505 05 05</b>



## DAŞINMAZ ƏMLAKIN QEYDİYYATI



### 1. Daşınmaz əmlaka hüquqlarının dövlət qeydiyyatı nədir?

- Daşınmaz əmlaka mülkiyyət və digər əşya hüquqlarının dövlət qeydiyyatı daşınmaz əmlaka hüquqların əmələ gəlməsinin, məhdudlaşdırılmasının, başqasına keçməsinin və bu hüquqlara xitam verilməsinin dövlət tərəfindən tanınması və təsdiq edilməsi barədə hüquqi aktıdır.

### 2. Dövlət reyestrində hansı hüquqlar qeydiyyata alınır?

- mülkiyyət və digər əşya hüquqları, o cümlədən servitut (öz daşınmaz mülkiyyətindən başqasının lazım olan halda istifadə etməsinə icazə hüququ), uzufrukt (xeyrinə yüklüyük müəyyənləşdirilən əşya və ya hüquqlardan istifadə və fayda götürməyə icazə hüququ), ipoteka,

etibarlı idarəetmə, icarə, lizinq, tikintiyə və rəsəlik hüququ və s.

### **3. Daşınmaz əmlak üzərində əvvəllər yaranmış hüquqların tanınması nə deməkdir?**

- «Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununun 4.1.ci maddəsinə əsasən, həmin qanun qüvvəyə mindiyi gündəkdən daşınmaz əmlaka hüquqların ayrı-ayrı qeydiyyat orqanları tərəfindən aparılmış dövlət qeydiyyatı öz hüquqi qüvvəsini saxlayır.

### **4. «Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanunu qüvvəyə mindikdən sonra daşınmaz əmlaka hüquqların məhdudlaşdırılmasının (yüklülyün) dövlət qeydiyyatı nə vaxt aparılır?**

- «Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanunu qüvvəyə mindikdən sonra daşınmaz əmlaka hüquqların məhdudlaşdırılmasının (yüklülyün) dövlət qeydiyyatı həmin daşınmaz əmlak üzərində əvvəl yaranmış hüquqlar dövlət reyestrində qeydiyyata alındığı təqdirdə aparılır.



### **5. Dövlət reyestrindən arayışlar kimlərə verilə bilər?**

- Daşınmaz əmlakın təsvirinə, dövlət qeydiyyatına alınmış hüquqlara və onların məhdudlaşdırılmasına (yüklülyünə) dair dövlət reyestrindən arayışlar hüquq sahibinə, onun tərəfindən vəkil edilmiş şəxsə, hüquq sahibinin əmlakına qanunla və ya vəsiyyət əsasında və rəsəlik hüququ olan şəxslərə və qanunla nəzərdə

tutulmuş səlahiyyətlərin yerinə yetirilməsi ilə əlaqədar müvafiq dövlət orqanlarına və bələdiyyələrə verilir.

### **6. Dövlət reyestrindən arayışlar hansı müddətdə verilir?**

- «Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununun 5.3.cü maddəsinə əsasən, qeydiyyat orqanı müraciət etmiş şəxsə arayışı və ya əsaslandırılmış imtina məktubunu 5 iş günü müddətində təqdim etməlidir.

### **7. Hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün hansı ödənişlər vardır?**

- Hüquqların qeydiyyatı üçün qanunla nəzərdə tutulmuş qaydada və miqdarda dövlət rüsumu dövlət büdcəsinə ödənilir. Dövlət reyestrindən arayışların verilməsinə görə hüquqların qeydiyyatı üçün qanunla nəzərdə tutulmuş dövlət rüsumunun 30 faizi miqdarında haqq qeydiyyat orqanının xüsusi hesabına ödənilir. Bu qanun qüvvəyə minənədək daşınmaz əmlak obyektləri üzərində hüquqları təsdiq etmiş aktlar, şəhadətnamələr və qeydiyyat vəsiqələri əsasında həmin hüquqların dövlət reyestrində qeydiyyata alınması üçün dövlət rüsumu tutulmur.

### **8. Hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün əsaslar hansılardır?**

Daşınmaz əmlak üzərində hüquqların əmələ gəlməsinin, başqasına keçməsinin, məhdudlaşdırılmasının (yüklülyünün) və xitam verilməsinin dövlət qeydiyyatı üçün aşağıdakılar əsas hesab olunur:

- qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada icra hakimiyyəti və bələdiyyə orqanları tərəfindən müvafiq olaraq dövlətə və ya bələdiyyələrə məxsus olan daşınmaz əmlakın özgənəkiləşdirilməsinə, icarəsinə, istifadəsinə, ipoteka qoyulmasına dair qəbul olunmuş aktlar;
- daşınmaz əmlak barədə notariat qaydasında təsdiq edilmiş müqavilələr, və rəsəlik hüququ haqqında şəhadətnamələr və qanunvericiliklə müəyyən edilmiş digər sənədlər;
- qanuni qüvvəyə minmiş məhkəmə qərarları;
- "Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında" Qanun qüvvəyə minənədək müvafiq icra hakimiyyəti orqanları tərəfindən verilmiş

daşınmaz əmlak üzərində, o cümlədən torpaq sahələri, binalar və qurğular, yaşayış və qeyri-yaşayış sahələri, fərdi yaşayış və bağ evləri, yer təkisi sahələri, su tutarları, meşələr və çoxillik əkmələr, əmlak kompleksi kimi müəssisələr üzərində hüquqları təsdiq edən aktlar, şəhadətnamələr və qeydiyyat vəsiqələri;

- qanunvericilikdə nəzərdə tutulan digər əsaslar.

### **9. Hüquqların dövlət qeydiyyatı hansı müddətdə aparılmalıdır?**

- «Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununun 9.2.ci maddəsinə əsasən, ərizənin və ona əlavə edilən sənədlərin təqdim edildiyi gündən 20 gündən gec olmayaraq daşınmaz əmlak üzərində hüquqlar dövlət qeydiyyatına alınır.

### **10. Hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün təqdim edilmiş ərizədə nələr göstərilir?**

- «Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununun 10.1.ci maddəsinə əsasən, hüquqların dövlət qeydiyyatı həmin Qanunla müəyyən olunmuş qaydada hüquq əldə edən ərizəsi əsasında aparılır. Ərizədə onu təqdim edən fiziki şəxsin soyadı, adı, atasının adı, ünvanı, şəxsiyyətini təsdiq edən sənəd, hüquqi şəxsin isə tam adı, ünvanı, qeydiyyatı haqqında şəhadətnamə, icra hakimiyyəti orqanının tam adı və ünvanı, xahişin məzmunu və əlavə olunan sənədlər göstərilməlidir.

### **11. Dövlət qeydiyyatının dayandırılması üçün hansı əsaslar vardır və qeydiyyat nə vaxta dayandırıla bilər?**

- Qeydiyyat orqanının sənədlərin həqiqiliyinə ciddi şübhəsi varsa, qeydiyyat bir ay müddətinə dayandırıla bilər. Qeydiyyatın dayandırılması əsaslandırılmalı və 48 saat ərzində ərizəçiyə yazılı şəkildə bildirilməlidir. Hüquqların dövlət qeydiyyatına alınması hüquq əldə edən, əqdin tərəfinin və ya onların vəkil etdikləri şəxsin ərizəsi əsasında bir aydan artıq olmayan müddətə dayandırıla bilər. Ərizədə hüquqların dövlət qeydiyyatının dayandırılmasının səbəbləri göstərilməlidir. Daşınmaz əmlakın həbs edilməsi, barəsində əqdlərin bağlanmasına qadağa qoyulması və ya qeydiyyata alınmalı olan hüquq barəsində mübahisə