

Daşınmaz əmlakın vahid dövlət kadastrı haqqında

AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ QANUNU

Bu Qanun Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 94-cü maddəsinin I hissəsinin 11-ci bəndini rəhbər tutaraq, daşınmaz əmlakın vahid dövlət kadastrının təşkilinin, habelə daşınmaz əmlakın kadastrı uçotunun aparılmasının hüquqi əsaslarını, prinsiplərini, qaydalarını və şərtlərini müəyyən edir, bu sahədə yaranan münasibətləri tənzimləyir.

Fəsil 1. Ümumi müddəalar

Maddə 1. Qanunda istifadə olunan əsas anlayışlar

1.0. Bu Qanunda istifadə olunan əsas anlayışlar aşağıdakı mənaları ifadə edir:

1.0.1. daşınmaz əmlakın vahid dövlət kadastrı (bundan sonra – vahid kadastr) - sahəvi kadastrların, ünvan reyestrinin, daşınmaz əmlakların kütləvi qiymətləndirilməsinin məlumatları da nəzərə alınmaqla, mülkiyyət növündən asılı olmayaraq daşınmaz əmlak obyektlərinə dair kəmiyyət və keyfiyyət göstəricilərini özündə cəmləşdirən vahid dövlət informasiya sistemidir;

1.0.2. daşınmaz əmlakın vahid dövlət kadastrının uçotu obyekt (bundan sonra – kadastr uçotu obyekt) - Azərbaycan Respublikasının ərazisində yerləşən bütün növ daşınmaz əmlak;

1.0.3. daşınmaz əmlakın vahid dövlət kadastrı uçotu (bundan sonra - kadastr uçotu) – kadastr uçotu obyektlərinin bu Qanunla müəyyən edilmiş fərdi, kəmiyyət, keyfiyyət göstəricilərinin və məlumatların uçota alınması;

1.0.4. kadastr uçotu obyektinin formalaşdırılması – kadastr uçotu obyektinin ayrılması, bölünməsi, birləşməsi və ya amalqamasiyası ilə bağlı aparılan kompleks kadastr işləri;

1.0.5. amalqamasiya – ayrıca daşınmaz əmlak obyektini formalaşdırmadan daşınmaz əmlakın bir hissəsinin ayrılması və bu hissənin qonşu daşınmaz əmlak obyektinə birləşməsi yolu ilə daşınmaz əmlak obyektlərinin yenidən qurulması;

1.0.6. vahid kadastrı aparan orqan – vahid kadastrı aparan

müvafiq icra hakimiyyəti orqanı;

1.0.7. torpaq sahəsi - dövlət torpaq kadastrında və daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınmaqla sərhədləri, ölçüləri, coğrafi mövqeyi, hüquqi statusu, rejimi, təyinatı və digər göstəriciləri əks etdirilmiş yer səthinin bir hissəsi;

1.0.8. kadastr nömrəsi – kadastr uçotu obyektinin mövcudluğunu təsdiq edən, zaman və məkan etibarilə dəyişilməyən və təkrar olunmayan, vahid kadastrı aparan orqan tərəfindən verilən nömrə;

1.0.9. daşınmaz əmlakın elektron kadastr məlumat bazası - Azərbaycan Respublikasının ərazisində yerləşən bütün növ daşınmaz əmlak obyektlərinə dair kadastr məlumatlarını vahid avtomatlaşdırılmış informasiya sistemində birləşdirən məlumat bazası;

1.0.10. kadastr qovluğu – vahid kadastra daxil edilən göstəricilərə və məlumatlara dair sənədlərin toplusu;

1.0.11. kadastr uçotu obyektinin eyniləşdirilməsi (fərdiləşdirilməsi) - qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada kadastr uçotu obyektini haqqında toplanmış kadastr uçot göstəricilərinin yer üzərindəki (naturadakı) məlumatlar ilə müqayisə əsasında eyniləşdirilməsi;

1.0.12. mərzçəkmə işləri — kadastr uçotu obyektinin kadastr uçotuna və hüquqların qeydiyyatına alınması məqsədi ilə torpaq mülkiyyətçilərinin, istifadəçilərinin və icarəçilərinin torpaq sahələrinin naturada yerlərinin və sərhədlərinin müəyyənləşdirilməsindən, razılaşdırılmasından, dəqiqləşdirilməsindən, bərpa edilməsindən, döngə nöqtələrinin koordinatlarının müəyyənləşdirilməsindən və mərz nişanlarının bərkidilməsindən (basdırılmasından) ibarət proses;

1.0.13. texniki inventarlaşdırma işləri – kadastr uçotuna və hüquqların qeydiyyatına alınması ilə bağlı torpaq üzərində yerləşən daşınmaz əmlaka dair bu Qanunla müəyyən edilmiş fərdi, kəmiyyət, keyfiyyət göstəricilərinin və məlumatların müəyyən edilməsi üzrə texniki işlər;

1.0.14. kadastr mühəndisi – daşınmaz əmlakın kadastr uçotuna alınması ilə bağlı mərzçəkmə və texniki inventarlaşdırma işlərini yerinə yetirən fiziki şəxs;

1.0.15. kadastr planı (pasportu) - torpaq sahəsinin forması atributlarını, torpaq üzərindəki binaların, qurğuların, əmlak komplekslərinin, yeraltı və yerüstü kommunikasiyaların forması və atributlarını rəqəmsal və analog formada təsvir edən texniki sənəd;

1.0.16. sporadik kadastr işləri – bir və ya bir neçə daşınmaz əmlak obyektlərinin kadastr uçotuna alınması üçün verilən sifarişdən sonra icra olunan iş;

1.0.17. sistematik kadastr işləri – kadastrın mövcud olmadığı və ya vahid kadastrı aparan orqan tərəfindən mövcud kadastrın yenilənməsi tələb edildikdə daha böyük ərazilərdə və geniş həcmdə daşınmaz

əmlakların kadastr uçotuna alınması üçün icra olunan işlər.

Maddə 2. Vahid kadastr haqqında Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyi

Vahid kadastr haqqında Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyi Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasından, Azərbaycan Respublikasının Mülki, Meşə, Su, Şəhərsalma və Tikinti, Torpaq, Mənzil məcəllələrindən, bu qanundan, “Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında”, “Geodeziya və kartoqrafiya haqqında”, “Memarlıq fəaliyyəti haqqında” Azərbaycan Respublikasının qanunlarından, Azərbaycan Respublikasının tərəfdar çıxdığı dövlətlərarası beynəlxalq müqavilələrdən və digər normativ hüquqi aktlardan ibarətdir.

Maddə 3. Vahid kadastrın tərtib edilməsinin və aparılmasının prinsipləri, onun funksiyaları

3.1. Vahid kadastrın tərtib edilməsinin və aparılmasının prinsipləri aşağıdakılardır:

3.1.1. vahid kadastrın Azərbaycan Respublikasının bütün ərazisini əhatə etməsi;

3.1.2. vahid kadastrın vahid sistem və geo-informasiya texnologiyaları üzrə aparılması;

3.1.3. vahid kadastr məlumatlarının tam və obyektiv olması;

3.1.4. vahid kadastr məlumatlarının digər informasiya resurslarında saxlanılan məlumatlarla müqayisə oluna bilinməsi;

3.1.5. vahid kadastr məlumatlarının yenilənməsinin fasiləsizliyi;

3.1.6. qanunla əldə edilməsi məhdudlaşdırılan məlumatlar istisna olmaqla vahid kadastr məlumatlarının açıq olması;

3.1.7. vahid kadastrın kağız və elektron daşıyıcılarda aparılması;

3.1.8. vahid kadastr məlumatlarının sistemə və sporadik əsaslarla əldə edilməsi;

3.2. Vahid kadastrın əsas funksiyaları aşağıdakılardır:

3.2.1. Azərbaycan Respublikasının bütün ərazisində mülkiyyət növündən asılı olmayaraq daşınmaz əmlakların mövcudluğu və hərəkəti barədə etibarlı və vahid informasiya bazasının yaradılması;

3.2.2. daşınmaz əmlaka dair hüquqların rəsmiləşdirilməsi üçün zəruri olan kadastr məlumatlarının yaradılması;

3.2.3. daşınmaz əmlak obyektlərinin idarə edilməsinə dair

qərarların qəbulu üçün informasiya bazasının yaradılması;

3.2.4. Azərbaycan Respublikasının Milli Məkan Məlumatları İnfrastrukturunun informasiya bazasının yaradılması.

Maddə 4. Vahid kadastrın geodeziya əsasları

4.1. Vahid kadastrın geodeziya əsasını qanunvericiliklə müəyyən olunmuş qaydada bu sahədə dövlət siyasətini həyata keçirən dövlət orqanı tərəfindən yaradılan dövlət geodeziya-istinad məntəqələri, fasiləsiz fəaliyyət göstərən istinad stansiyaları təşkil edir.

4.2. Vahid kadastrın geodeziya əsasları “Geodeziya və kartoqrafiya haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanununa və digər qanunvericilik aktlarına uyğun olaraq yaradılır və yeniləşdirilir.

4.3. Azərbaycan Respublikası ərazisində daşınmaz əmlakın vahid dövlət kadastrının və sahəvi kadastrların aparılması vahid koordinat sistemi əsasında həyata keçirilir.

Maddə 5. Vahid kadastrın strukturu

5.1. Vahid kadastrın strukturu kadastr uçotundan, kadastr planından (pasportundan) və kadastr qovluğundan ibarətdir.

5.2. Kadastr uçotu kadastr uçotu obyektinin fərdi, kəmiyyət, keyfiyyət göstəricilərini və məlumatlarının kadastr uçotuna alınmasını və onun kadastrının tərtibi üçün zəruri olan məlumatları özündə cəmləşdirir.

5.3. Kadastr planında (pasportunda) qrafik və yazılı formada kadastr uçotu obyektlərinin ərazisinin döngə nöqtələri (nöqtələrin koordinatları, nöqtələrarası məsafələr), əsas texniki uçot göstəriciləri əks etdirilir.

5.4. Kadastr qovluğu hər bir kadastr uçotu obyektini üçün açılır, qovluğun nömrəsi həmin obyektə verilmiş kadastr nömrəsi ilə eyniləşdirilir.

Maddə 6. Sahəvi kadastr məlumatlarının vahid kadastra daxil edilməsi və vahid kadastr məlumatlarının yenilənməsi

6.1. Sahəvi kadastr məlumatlarına vahid kadastra daxil edilməsi üçün tələblər və həmin məlumatların verilmə qaydası vahid kadastrını

aparan orqan tərəfindən müəyyən edilir.

6.2. Sahəvi kadastr məlumatlarının vahid kadastra daxil edilməsi üçün sahəvi kadastrları aparan orqan və qurumlar tərəfindən məlumatların vahid kadastrı aparan orqana təqdim edilməsi dövriliyi müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən müəyyən edilir.

6.3. Dövlət orqanları, müəssisə, idarə və təşkilatları, bələdiyyələr fəaliyyət istiqamətləri üzrə daşınmaz əmlaklar barədə qəbul etdikləri qərarlara dair sənədləri və məlumatları vahid kadastrda nəzərə alınması üçün vahid kadastrı aparan orqana təqdim edirlər.

Maddə 7. Vahid kadastr məlumatlarının verilməsi

7.1. Qanunla əldə edilməsi məhdudlaşdırılan məlumatlar istisna olmaqla vahid kadastr məlumatları açıqdır.

7.2. Dövlət orqanları və bələdiyyələrə vahid kadastr məlumatları öz fəaliyyətlərinin icrası ilə əlaqədar bu Qanunun 7.3-cü maddəsində nəzərdə tutulmuş qaydaya uyğun olaraq haqq ödənilmədən verilir.

7.3. Vahid kadastr məlumatlarının verilməsi formaları və qaydası vahid kadastrı aparan orqan tərəfindən müəyyən edilir.

7.4. Bu Qanunun 7.2-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş hallar istisna olmaqla, vahid kadastr məlumatlarının verilməsi üçün haqqın məbləği müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən müəyyən edilir.

Maddə 8. Vahid kadastrın tərtib edilməsinin və aparılmasının maliyyə mənbələri

8.1. Vahid kadastrın tərtib edilməsi və aparılmasına dair işlər kadastr uçotu obyektlərinin mülkiyyət mənsubiyyətindən asılı olaraq dövlət və bələdiyyə büdcəsinin vəsaiti, fiziki və hüquqi şəxslərə münasibətdə isə onların şəxsi vəsaiti hesabına həyata keçirilir.

8.2. Bu Qanunun 35-ci maddəsində nəzərdə tutulan sistemtik kadastr işləri dövlət büdcəsindən maliyyələşdirilir.

8.3. Vahid kadastrın tərtib edilməsi və aparılmasına dair dövlət sifarişi əsasında həyata keçirilən kadastr işlərinin, o cümlədən mərzçəkmə və texniki inventarlaşdırma işlərinin icrasına görə xidmət haqlarının tarifləri müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən müəyyən edilir.

II Fəsil. Daşınmaz əmlakın vahid dövlət kadastrı uçotu

Maddə 9. Kadastr uçotu obyektləri

9.0. Kadastr uçotu obyektləri aşağıdakılardır:

9.0.1. torpaq sahələri;

9.0.2. binalar (yaşayış evləri daxil olmaqla) və qurğular;

9.0.3. binanın tərkib hissəsi olan ayrıca yaşayış və qeyri-yaşayış sahələri;

9.0.4. əmlak kompleksi və əmlak kompleksi kimi müəssisələr (bundan sonra müəssisələr);

9.0.5. yeraltı və yerüstü kommunikasiyalar (funksional təyinatı ilə torpaq sahəsinə, binaya və ya yaşayış evinə bağlı olmayan (ümumi istifadədə olan kommunikasiyalar);

9.0.6. bu Qanunun 9.0.2-9.0.5-ci maddələrində göstərilən tikintisi başa çatmamış obyektlər.

Maddə 10. Kadastr uçotuna alınan göstəricilər və məlumatlar, kadastr məlumat modeli

10.1. Vahid kadastrda aşağıdakı fərdi göstəricilər kadastr uçotuna alınır:

10.1.1. daşınmaz əmlakın növü (adı);

10.1.2. yerləşdiyi yer, ünvanı, torpaq sahəsinin sərhədləri və döngə nöqtələrinin koordinatları;

10.1.3. binanın, ayrıca tərkib hissəsi olan yaşayış və qeyri-yaşayış sahələri istisna olmaqla, sərhədinin döngə nöqtələrinin koordinatları;

10.2. Kadastr uçotu obyektini olan daşınmaz əmlakın kəmiyyət və keyfiyyət göstəricilərinə aşağıdakılar aiddir:

10.2.1. torpaq sahəsinə münasibətdə – yerləşdiyi ərazi (ünvanı), kateqoriyası, sahəsi, təyinatı, məqsədli istifadə növü, torpaq sahəsinin mülkiyyət növü, bonitet balı, həmin torpaq sahəsi üzərində yerləşən daşınmaz əmlak obyektləri haqqında məlumat;

10.2.2. binaya münasibətdə – yerləşdiyi ərazi (ünvanı), təyinatı (qeyri-yaşayış binası, çoxmənzilli yaşayış binası, yaşayış evi, qarışıq təyinatlı), mərtəbəliliyi (o cümlədən yerin altında olanlar), binanın ümumi sahəsi, mənzillərin sayı, tərkibi (həyətyanı tikili və qurğular) üzrə liter, literin adı (təyinatı), tikildiyi il, binada sahələrin, otaqların yerləşməsi (mərtəbə planı), tikintialtı sahəsi, çöl divarların və mərtəbələrarası örtüklərin materialı, dam örtüyü, yaşayış sahəsi, qeyri-yaşayış sahəsi, yardımçı sahəsi, tikilialtı torpaq sahəsi (ölçüsü),

torpaq sahəsi üzərində hüququn növü;

10.2.3. qurğuya münasibətdə – yerləşdiyi ərazi (ünvanı), növü, təyinatı, tikildiyi il, yerləşdiyi torpaq sahəsi (ölçüsü), torpaq sahəsinin mülkiyyət növü, torpaq sahəsi üzərində hüququn növü;

10.2.4. binanın tərkib hissəsi olan ayrıca yaşayış və ya qeyri-yaşayış sahəsinə münasibətdə – binada yerləşdiyi yer və sahəsi, otaqlarının sayı və otaqlar arasında arakəsmələrin (divarların) materialı;

10.2.5. bu Qanunun 9.0.6-cı maddəsində nəzərdə tutulan tikintisi başa çatdırılmamış obyektlər – obyektin növü və təyinatı, tikintisinə və ya quraşdırılmasına icazə verildiyi tarix;

10.2.6. əmlak kompleksinə və müəssisələrə münasibətdə – növü və təyinatı, habelə onun ibarət olduğu daşınmaz əmlak obyektlərinin bu Qanunun 10.2.1-10.2.4-cü maddələrində nəzərdə tutulan göstəriciləri;

10.2.7. yeraltı və yerüstü kommunikasiyalara münasibətdə - yerləşdiyi ərazi (ünvanı), təyinatı, uzunluğu, dərinliyi, sxemi, onların texniki göstəriciləri;

10.2.8. meşəyə münasibətdə-yerləşdiyi ərazi (ünvanı),sahəsi, mülkiyyət növü, qrupu, qoruyucu kateqoriyası;

10.2.9. sututarlar üzrə - yerləşdiyi ərazi (ünvanı), sahəsi, mülkiyyət növü, təyinatı, həcmi;

10.2.10. çoxillik əkmələrə münasibətdə - yerləşdiyi ərazi (ünvanı), sahəsi, mülkiyyət növü, məqsədli istifadə növü, yerləşdiyi torpaq sahəsi (ölçüsü);

10.2.11. yer təkli sahəsi üzrə - yerləşdiyi ərazi (ünvanı), sahəsi, mülkiyyət növü, təbii ehtiyatın forması, həcmi, yerləşdiyi torpaq sahəsi (ölçüsü).

10.3. Kadastr uçotu obyektinə barəsində əlavə olaraq aşağıdakı məlumatlar da kadastr uçotuna alınır:

10.3.1. yeni formalaşdırılmış kadastr uçotu obyektinə münasibətdə əvvəlki və yeni kadastr uçotu obyektinin kadastr nömrəsi;

10.3.2. bu Qanunun 9.0.2–9.0.6-cı maddələrində göstərilən obyektlərə münasibətdə - onların yerləşdiyi torpaq sahəsinin kadastr nömrəsi (kadastr uçotu obyektinə binalar, qurğular, sahələr, mürəkkəb əmlak, tikintisi başa çatmamış obyektlər olduqda);

10.3.3. torpaq sahəsinin hüdudlarında yerləşən binalar, qurğular, mürəkkəb əmlak, yaşayış evi, tikintisi başa çatmamış obyektlərin kadastr nömrəsi (kadastr uçotu obyektinə torpaq sahəsi olduqda);

10.3.4. hüdudlarında yaşayış otağı yerləşən mənzilin kadastr nömrəsi (kadastr uçotu obyektinə yaşayış otağı olduqda);

10.3.5. kadastr uçotu obyektinin kadastr qiyməti

10.3.6. kadastr uçotu obyektinə münasibətdə kadastr işlərini yerinə yetirən kadastr mühəndisi haqqında məlumatlar;

10.3.7. kadastr uçotu obyektinin istismara verildiyi və (və ya) onun

tikintisinin başa çatdığı il (kadastr uçotu obyektı bina, qurğu və ya kommunikasiya olduqda);

10.3.8. kadastr uçotu obyektinin məhv olması haqqında məlumat (kadastr uçotu obyektı məhv olduqda).

10.4. Daşınmaz əmlakın vahid dövlət kadastrında Azərbaycan Respublikasının dövlət sərhədləri və Azərbaycan Respublikasının inzibati ərazisi vahidlərinin sərhədləri barədə aşağıdakı məlumatlar uçota alınır:

10.4.1. Azərbaycan Respublikasının dövlət sərhədlərinin təsviri;

10.4.2. Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasına uyğun olaraq, Azərbaycan Respublikasının dövlət sərhədlərinin müəyyənləşdirilməsinə, eləcə də onda dəyişikliklərin aparılmasına səbəb olmuş beynəlxalq müqavilələrin rekvizitləri və digər qanunvericilik aktları;

10.4.3. Azərbaycan Respublikasının dövlət sərhədlərinin delimitasiyası və demarkasiyası işlərinin Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyi ilə nəzərdə tutulmuş qaydada hüquqi qüvvəyə minmiş son nəticələri;

10.4.4. Azərbaycan Respublikasının inzibati ərazi vahidlərinin sərhədlərinin yerləşməsinin təsviri;

10.4.5. Azərbaycan Respublikasının inzibati ərazisi vahidlərinin sərhədlərinin razılaşdırılması və təsdiqi haqqında mövcud olan hüquqi aktların rekvizitləri;

10.4.6. inzibati ərazi dairələrinin sərhədlərinin yerləşməsinin təsviri;

10.4.7. inzibati ərazi dairələrinin sərhədlərinin yerləşməsinin razılaşdırılması və təsdiqi haqqında mövcud olan hüquqi normativ aktların rekvizitləri;

10.4.8. yerli özünüidarəetmə orqanlarının (bələdiyyələrin) sərhədlərinin yerləşməsinin təsviri;

10.4.9. yerli özünüidarəetmə orqanlarının (bələdiyyələrin) sərhədlərinin yerləşməsinin razılaşdırılması və təsdiqi haqqında mövcud olan hüquqi aktların rekvizitləri;

10.4.10. yaşayış məntəqələrinin sərhədlərinin yerləşməsinin təsviri;

10.4.11. yaşayış məntəqələrinin sərhədlərinin yerləşməsinin razılaşdırılması və təsdiqi haqqında mövcud olan hüquqi normativ aktların rekvizitləri.

10.5. Bu Qanunun 10.1, 10.2, 10.3 və 10.4-cü maddələrində nəzərdə tutulmuş göstəricilər vahid kadastrın məlumat modelini formalaşdırır.

10.5.1. Vahid kadastrın məlumat modeli standartlaşdırılmış məlumat təsvir dilində kadastr məlumatları strukturunun tərkibini təsvir edir.

10.5.2. Vahid kadastrın məlumat modelinin obyekt kataloqu

aşağıdakı tərkib hissələrindən ibarətdir:

- 10.5.2.1. yer nəzarət nöqtələri;
- 10.5.2.2. torpaq örtüyü;
- 10.5.2.3. ünvanlar;
- 10.5.2.4. sənəd əsasları;
- 10.5.2.5. çöl geodeziya ölçmə işləri;
- 10.5.2.6. torpaq sahələri;
- 10.5.2.7. binalar, tikililər, qurğular
- 10.5.2.8. mühəndis kommunikasiya xətləri (şəbəkələri);
- 10.5.2.9. yertəki sahələri;
- 10.5.2.10. özbaşına istifadə olunan torpaq sahələri;
- 10.5.2.11. servitutlar.

Maddə 11. Kadastr uçotunun aparılması üçün əsaslar

11.1. Kadastr uçotu obyektinin yaranması, onun məhv olması, yaxud kadastr uçotu obyektini barədə kadastrda qeydə alınmış göstəricilərin və məlumatların dəyişməsi (formalaşdırılması) kadastr uçotunun aparılması üçün əsasdır.

11.2. Kadastr uçotu dövlət orqanlarının, bələdiyyələrin, fiziki və hüquqi şəxslərin, kadastr mühəndislərinin (bundan sonra – sifarişçi) müraciətləri və məhkəmənin qərarı əsasında aparılır.

Maddə 12. Kadastr uçotunun aparılması qaydası

12.1. Kadastr uçotunun aparılmasına dair işlər yerlərdə çöl-ölçmə işlərindən, habelə yerlərə getmədən əldə olunan texniki sənədlərin tədqiqindən və məlumatların emalından (kameral işlərdən) ibarətdir.

12.2. Kadastr uçotu aşağıdakı mərhələlər üzrə aparılır:

- 12.2.1. ilkin hazırlıq işlərinin aparılması;
- 12.2.2. kadastr uçotuna dair mərzçəkmə və inventarlaşdırma işlərinin icrası və texniki sənədlərin tərtibi;
- 12.2.3. kadastr uçotu obyektinin kadastr uçotuna alınması.

Maddə 13. Daşınmaz əmlak obyektlərinə dair mərzçəkmə və texniki inventarlaşdırma işlərinin icrası və texniki sənədlərin tərtibi

13.1. Dövlət sirri, ölkənin müdafiəsi, təhlükəsizliyi və strateji maraqları ilə bağlı əhəmiyyət kəsb edən kadastr uçotu obyektlərinin kadastr uçotuna alınması məqsədi ilə sifarişçinin (dövlət orqanının) ərizəsinə əsasən daşınmaz əmlak obyektlərinə dair mərzçəkmə, texniki inventarlaşdırma və müayinə aktının tərtibi işləri bilavasitə kadastrı aparan orqan tərəfindən 20 (iyirmi) iş günü müddətində həyata keçirilir.

13.2. Bu Qanunun 13.1-ci maddəsində göstərilən işlər istisna olmaqla, daşınmaz əmlakların kadastr uçotuna alınması və hüquqların qeydiyyatı ilə bağlı mərzçəkmə və texniki inventarlaşdırma işləri vahid kadastrı aparan orqanın sifərişi ilə kadastr mühəndisləri tərəfindən bu Qanunla müəyyən edilmiş qaydalarla həyata keçirilir. Kadastr mühəndisləri tərəfindən aparılan mərzçəkmə və texniki inventarlaşdırma işlərinin müddətləri tərəflər arasında bağlanan müqavilə ilə müəyyən edilir.

13.3. Kadastr uçotu obyektlərinin inventarlaşdırılması nəticəsində torpaq sahələrinə münasibətdə kadastr planı, onlar üzərindəki daşınmaz əmlak obyektlərinə münasibətdə kadastr pasportu tərtib edilir. Kadastr planının (kadastr pasportunun) tərtib edilməsi qaydası, miqyasları, təyinatından asılı olaraq torpaq sahələrinin və onlar üzərindəki obyektlərin plan üzərində əks etdirilməsinin dəqiqlik dərəcəsinə dair tələblər, həmçinin kadastr planının və kadastr pasportunun forması kadastr aparan orqan tərəfindən müəyyən edilir. Mətn və qrafik informasiyanı əks etdirən kadastr planı (pasportu) elektron daşıyıcısına köçürülür.

13.4. Kadastr uçotu məqsədi ilə mərzçəkmə işləri aparılarkən torpaq sahəsinin sərhədləri ilə daşınmaz əmlakın elektron kadastr məlumat bazasında əks olunan sərhədlər arasında uyğunsuzluq aşkar edildikdə, qonşu torpaq sahəsinin sahiblərinin iştirakı ilə sərhədlər dəqiqləşdirilir və bu haqda sərhədlərin müəyyən edilməsi aktında qeydlər aparılır. Mərzçəkmə işlərinin aparılması nəticələri barədə akt daşınmaz əmlakın elektron kadastr məlumat bazasında düzəlişlərin edilməsi üçün əsasdır.

13.5. Daşınmaz əmlak altında olan torpaq sahələrinin mülkiyyətə, istifadəyə və icarəyə verilməsi haqqında heç bir hüquqmüəyyənədiçi sənəd olmadıqda, daşınmaz əmlakın yerləşdiyi torpaq sahəsinin sərhədləri tikilinin yerləşdiyi və ondan istifadə üçün zəruri olan hissədə müəyyən edilir.

13.6. Daşınmaz əmlaka dair mərzçəkmə və texniki inventarlaşdırma işlərinin aparılmasına dair tələblər kadastr aparan tərəfindən müəyyən edilir.

13.7. Daşınmaz əmlak dair mərzçəkmə və inventarlaşdırma işləri ilə bağlı xidmət haqlarının tarifləri müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən müəyyən edilir.

13.8. Kadastr mühəndisi tərəfindən aparılan kadastr uçotuna və hüquqların qeydiyyatına alınmasına dair mərzçəkmə və texniki inventarlaşdırma işlərinin haqqı bu Qanunun 13.7-ci maddəsinə əsasən müəyyən edilən xidmət haqlarının məbləğindən çox olmamaqla, sifarişçi ilə bağlanan müqavilədə müəyyən edilir.

13.9. Vahid kadastrda kadastr uçotu obyektinin sərhədlərinin dəqiq müəyyən edilməməsi nəticəsində vurulmuş zərər qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada ödənilir.

Maddə 14. İlkin hazırlıq işlərinin aparılması

14.1. Kadastr uçotu obyektinin kadastr uçotuna alınması üçün ərizə sifarişçi və ya onun tərəfindən qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada vəkil edilmiş şəxs (bundan sonra - nümayəndə) və ya bu Qanunun 13.2-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş müqavilə ilə kadastr mühəndisinə kadastr uçotu obyektinin kadastr uçotuna alınması üçün ərizənin verilməsi, kadastr planının (pasportunun) alınması öhdəliyi müəyyən edildiyi halda kadastr mühəndisi tərəfindən iki nüsxədə imzalanaraq vahid kadastrı aparan orqana təqdim edilir. Ərizəyə bu Qanunun 14.7-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş sənədlər əlavə edilməlidir.

Kadastr uçotu obyektlərinin, eləcə də yeni formalaşdırılan kadastr uçotu obyektlərinin kadastr uçotuna alınması, kadastr uçotu obyektinə barədə vahid kadastrda qeydə alınmış göstəricilərin və məlumatların dəyişdirilməsi və ya kadastr uçotu obyektlərinin məhv olması nəticəsində kadastr uçotundan çıxarılması, bununla bağlı ərizə vahid kadastrı aparan orqana daxil olduğu gündən 15 iş günü müddətində icra edilir.

Sahəvi kadastrlardan daxil olan məlumatlar əsasında daşınmaz əmlakın vahid dövlət kadastr uçotunun aparılması onların daxil olduğu gündən 21 iş günü müddətində həyata keçirilir.

Bu Qanunun 14.7.9-cu və 14.7.10-cu maddələrində göstərilən məlumatlar idarələrarası məlumat mübadiləsi qaydasında vahid kadastrı aparan orqan tərəfindən əldə edilir.

14.2. Sifarişçi vahid kadastrı aparan orqanın elektron xidmət bölməsində müəyyən edilmiş qaydada doldurulmuş ərizə ilə də müraciət edə bilər. Bu halda tələb olunan sənədlərin skan edilmiş surətlərinin elektron forması ərizəyə əlavə edilməlidir. Ərizə poçt (sifarişli poçt göndərişi) vasitəsilə də çatdırıla bilər.

14.3. Ərizə sifarişçi və ya nümayəndə tərəfindən şəxsən təqdim edildikdə ərizənin bir nüsxəsinin üzərində onun vahid kadastrı aparan orqana daxil olması barədə qeyd aparılaraq sənədlərin əsli ilə birlikdə

sifarişçiyə geri qaytarılır. Bu halda bu Qanunun 14.7.3-cü və 14.7.6-14.7.8-ci maddələrində göstərilən sənədlərin əsli və surəti vahid kadastrı aparan orqan tərəfindən müqayisə edilərək onların əsli ərizəçiyə qaytarılır.

14.4. Ərizə vahid kadastrı aparan orqanın elektron xidmət bölməsi vasitəsilə verildikdə ərizənin daxil olduğu gündən 1 iş günü müddətində ərizənin daxil olması nömrəsi və tarixi göstərilməklə sifarişçinin elektron poçt ünvanına təsdiq etmə bildirişi göndərilir.

14.5. Ərizə poçt vasitəsi ilə göndərildikdə sifarişçinin və ya nümayəndənin imzaları, bu Qanunun 14.7.3-cü və 14.7.6-14.7.8-ci maddələrində göstərilən sənədlər notariat qaydasında təsdiq edilməlidir. Vahid kadastrı aparan orqan ərizəsi poçt vasitəsi ilə daxil olmuş sifarişçiyə, ərizənin daxil olduğu gündən 1 iş günü müddətində ərizənin daxil olması nömrəsi və tarixi göstərilməklə xəbərnəmə göndərir.

14.6. Sifarişçi tərəfindən verilmiş ərizədə aşağıdakı məlumatlar göstərməlidir:

14.6.1. dövlət orqanı və ya bələdiyyə olduqda - adı və ünvanı;

14.6.2. hüquqi şəxs olduqda - adı, təşkilati-hüquqi forması, hüquqi ünvanı;

14.6.3. fiziki şəxs olduqda – adı, atasının adı, soyadı, şəxsiyyət vəsiqəsinə dair məlumatlar (seriya, nömrə, nə vaxt və kim tərəfindən verilmişdir, ünvanı);

14.7. Ərizəyə aşağıdakı sənədlər əlavə olunur:

14.7.1. hüquq sahibi fiziki şəxs olduqda - şəxsiyyəti təsdiq edən sənədin (ərizə nümayəndə tərəfindən verildikdə - şəxsiyyəti təsdiq edən sənədin və etibarnamənin) surəti;

14.7.2. hüquq sahibi hüquqi şəxs olduqda - dövlət qeydiyyatı haqqında şəhadətnamənin surəti;

14.7.3. hüquq sahibinin kadastr uçotu obyektinə dair hüquqmüəyyənədiçi sənədin surəti;

14.7.4. kadastr uçotunun aparılmasına görə xidmət haqqının ödənilməsinə təsdiq edən sənədin surəti;

14.7.5. ərizə kadastr mühəndisi tərəfindən verildikdə - şəxsiyyəti təsdiq edən sənədin, ərizəçi ilə bağlanmış bu Qanunun 13.2-ci maddəsində nəzərdə tutulan müqavilənin və ixtisas attestatının surəti;

14.7.6. torpaq sahəsinin kadastr planının əsli, həmçinin bu Qanunun 13.4-cü maddəsində göstərilən aktın və ya məhkəmə qərarının surəti;

14.7.7. torpaq sahəsində yerləşən bina, qurğu, tikililərin və digər daşınmaz əmlakın (onların tərkib hissələrinin) texniki pasportunun əsli;

14.7.8. kadastr uçotu obyektinin formalaşdırılmasına dair layihələrin işlənməsi məqsədilə obyektin eyniləşdirilməsinin

(fərdiləşdirilməsinin) müayinə aktının əsli;

14.7.9. tikintisi başa çatmış kadastr uçotu obyektinə münasibətdə onun istismara qəbul edilməsi haqqında dövlət aktının, tikintisi başa çatdırılmamış obyektlərə münasibətdə isə tikinti işlərinin layihədən kənara çıxması haqqında tikintiyə dövlət nəzarətini həyata keçirən dövlət orqanı tərəfindən verilmiş arayışın surəti;

14.7.10. kadastr uçotu obyektinin məhv olmasını təsdiqləyən yoxlama aktının surəti (kadastr uçotu obyektinin məhv olması nəticəsində kadastr uçotundan çıxarıldıqda).

14.7.11. torpaq sahəsinin təyinatını və kateqoriyasını müəyyən edən sənəd – torpaq sahəsinin qaiməsi (sertifikatı);

14.7.12. binanın, yaşayış evinin və ya digər tikilinin təyinatının dəyişdirilməsini təsdiq edən sənədin surəti;

14.8. Sifarişçidən bu Qanunda nəzərdə tutulmayan sənədlərin tələb olunması qadağandır.

14.9. Vahid kadastrı aparan orqan ərizə daxil olduğu gündən 5 iş günü müddətində təqdim edilən sənədlərdə göstərilən məlumatların vahid kadastrda mövcud olan məlumatlarla uyğunluğunu (uyğunluğu müəyyənləşdirmək üçün kifayət qədər məlumat olmadıqda və ya ərizədə göstərilən məlumatın düzgünlüyünü müəyyən etmək mümkün olmadıqda kadastr uçotu obyektinə onun olduğu yer üzrə baxış keçirilir) yoxlayır və bu Qanunun 15-ci, 16-cı və 17-ci maddələrinə uyğun olaraq qərar qəbul edilir.

Maddə 15. Kadastr uçotuna alınma

15.1. Kadastr uçotu obyektlərinin uçota alınması, formalaşdırılan kadastr uçotu obyektləri barədə vahid kadastrda qeydə alınmış göstəricilərin və məlumatların dəyişdirilməsi, həmçinin kadastr uçotu obyektlərinin məhv olması ilə əlaqədar kadastr uçotundan çıxarılması vahid kadastrı aparan orqanın qərarı ilə bu Qanunun 14.1-ci maddəsində nəzərə tutulmuş müddətdə həyata keçirilir və sifarişçinin müraciətinə uyğun olaraq aşağıdakı sənədlərdən biri sifarişçiyə təqdim edir:

15.1.1. kadastr planı və ya kadastr pasportu (kadastr uçotu obyektini ilk dəfə kadastr uçotuna alındıqda);

15.1.2. kadastrdan çıxarış (formalaşdırılan kadastr uçotu obyektləri barədə vahid kadastrda qeydə alınmış göstəricilərin və məlumatların dəyişdirilməsi, həmçinin kadastr uçotu obyektlərinin məhv olması ilə əlaqədar onlar kadastr uçotundan çıxarıldıqda).

15.2. Kadastr planı (pasportu) və ya kadastrdan çıxarış 3 iş günü müddətində vahid kadastrı aparan orqan tərəfindən sifarişçiyə, onun

nümayəndəsinə və ya kadastr mühəndisinə bilavasitə təqdim edilir. Ərizənin təqdim edilmə vasitəsindən asılı olaraq kadastr planı (pasportu) və ya kadastrdan çıxarış onun elektron poçt ünvanına göndərilir və ya sifarişli poçt göndərişi ilə çatdırılır.

Maddə 16. Kadastr uçotunun aparılmasının dayandırılması

16.1. Vahid kadastrı aparan orqan kadastr uçotunun aparılmasının dayandırılması barədə qərarı aşağıdakı hallarda qəbul edir:

16.1.1. kadastr uçotu obyektinin kadastr uçotuna alınması məqsədilə təqdim olunmuş sənədlərdə əks olunan məlumatla bu obyekt barədə vahid kadastrda mövcud olan kadastr məlumatları arasında ziddiyyət olduqda;

16.1.2. barəsində kadastr uçotuna alınması ilə bağlı müraciət edilmiş torpaq sahəsinin sərhədi kadastr uçotuna alınmış digər torpaq sahəsinin sərhədlərinin biri ilə kəsişdikdə (kadastr uçotu obyektinin formalaşdırıldığı hallar istisna olmaqla);

16.1.3. barəsində kadastr uçotuna alınması ilə bağlı müraciət edilmiş torpaq sahəsi kadastrda uçota alınmış digər torpaq sahəsi ilə tam və ya qismən üst-üstə düşdükdə (kadastr uçotu obyektinin formalaşdırıldığı hallar istisna olmaqla);

16.1.4. barəsində kadastr uçotuna alınması ilə bağlı müraciət edilmiş kadastr uçotu obyektinə dair sənədlər tam təqdim edilmədikdə, bir şərtlə ki, belə sənədlər idarələrarası elektron məlumat şəbəkəsi vasitəsilə əldə edilən olmasın.

16.2. Vahid kadastrı aparan orqan kadastr uçotunun aparılmasının dayandırılması barədə qərarını bu Qanunun 16.1-ci maddəsində göstərilən hallara istinad edilməklə əsaslandırmalıdır. Qərarı dayandırmanın səbəbləri və (və ya) əlavə tələb olunan sənədlərin tam siyahısı konkret göstərilməlidir. Vahid kadastrı aparan orqan qərarı 20 iş günü müddətində qəbul etməyə və növbəti gündən gec olmayaraq poçt və ya elektron poçt vasitələrlə (elektron xidmət bölməsi vasitəsilə müraciət edildikdə və ya belə ünvan ərizədə göstərildiyi halda) sifarişçiyə göndərməyə borcludur.

16.3. Vahid kadastrı aparan orqanın qərarında göstərilən kadastr uçotunun aparılmasının dayandırılmasının səbəbləri aradan qaldırıldıqdan sonra, lakin 3 (üç) aydan çox olmamaqla, kadastr uçotu bu Qanunla müəyyən edilmiş qaydada həyata keçirilir.

Maddə 17. Kadastr uçotunun həyata keçirilməsindən imtina

17.1. Vahid kadastrı aparan orqan aşağıdakı hallarda kadastr uçotunun həyata keçirilməsindən imtina haqqında qərar qəbul edir:

17.1.1. kadastr uçotuna alınması barədə ərizə verilmiş daşınmaz əmlak bu Qanuna əsasən kadastr uçotu obyektı olmadıqda;

17.1.2. kadastr uçotuna alınma barədə ərizə və (və ya) ərizəyə əlavə edilməsi nəzərdə tutulan sənədlər forma və ya məzmununa görə bu Qanunun tələblərinə uyğun olmadıqda;

17.1.3. Qanunla yol verilməyən hallarda daşınmaz əmlak obyektinin formalaşması nəticəsində ondan pay natura şəklində ayrıldıqda və ya bölündükdə;

17.1.4. kadastr uçotu ilə bağlı səlahiyyəti olmayan şəxs müraciət etdikdə;

17.1.5. kadastr uçotunun həyata keçirilməsinin dayandırılması müddəti bitdikdə və dayandırılmaya əsas olan hallar aradan qaldırılmadıqda;

17.1.6. kadastr planı, texniki pasport və mərzçəkmə işlərinin aparılması nəticələri barədə akt səlahiyyətli olmayan şəxs(lər) tərəfindən imzalandıqda.

17.1.7. kadastr uçotu obyektinin formalaşması nəticəsində yaranan torpaq sahəsinin ölçüləri torpaq qanunvericiliyi ilə müəyyənləşdirilən torpaq sahələrinin ölçülərinin hədlərinə uyğun olmadıqda;

17.1.8 torpaq sahəsinə keçid (ümumi istifadədə olan torpaq sahələrindən piyada və ya nəqliyyat yolu) təmin edilmədikdə (o cümlədən servitutun müəyyən olunması yolu ilə).

17.2. Kadastr uçotunun həyata keçirilməsindən imtina haqqında qərar bu Qanunun 17.1-ci maddəsinin müddəalarına istinad edilməklə imtinanın səbəbləri göstərilməlidir.

17.3. Kadastr uçotunun həyata keçirilməsindən imtina haqqında qərar bu Qanunun 14.1-ci maddəsi ilə müəyyən edilmiş müddətdən gec olmayaraq qəbul edilməlidir.

17.4. Kadastr uçotu orqanı kadastr uçotunun həyata keçirilməsindən imtina haqqında qərarı sifarişçiyə, onun nümayəndəsinə və ya kadastr mühəndisinə şəxsən təqdim etməli və ya ərizənin təqdim edilmə vasitəsindən asılı olaraq onun elektron poçt ünvanına göndərməli və ya sifarişli poçt göndərişi ilə çatdırmalıdır.

17.5. Kadastr uçotunun həyata keçirilməsindən imtina haqqında qərardan inzibati və (və ya) məhkəmə qaydasında şikayət verilə bilər.

Maddə 18. Kadastr nömrəsi

18.1. Kadastr uçotuna alınarkən hər bir kadastr uçotu obyektinə vahid kadastrı aparan orqan tərəfindən kadastr nömrəsi verilir.

18.2. Kadastr uçotu obyektinə kadastr nömrəsinin verilməsi qaydası müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən müəyyən edilir.

Maddə 19. Daşınmaz əmlakın ünvan rekvizitləri

19.1. Vahid kadastrın aparılması ünvan reyestrinin fəaliyyətini təmin edən informasiya sistemi ilə qarşılıqlı əlaqədə həyata keçirilir.

19.2. Daşınmaz əmlakın ünvanı təkrarolunmaz olmaqla, aşağıdakı rekvizitlərdən ibarətdir:

19.2.1. ərazi vahidinin adı və kodlaşdırılmış nömrəsi;

19.2.2. nəqliyyat infrastrukturu obyektinin adı (adları) və kodlaşdırılmış nömrəsi (nömrələri);

19.2.3. ünvan verilmiş daşınmaz əmlak obyektinin növü;

19.2.4. daşınmaz əmlak obyektinin fərdiləşdirilməni təmin edən rəqəmlərdən və onlara əlavə edilmiş hərflərdən ibarət ünvan nömrəsi.

III Fəsil . Kadastr uçotu obyektinin formalaşdırılması

Maddə 20. Kadastr uçotu obyektlərinin formalaşdırılması üsulları

20.0. Kadastr uçotu obyektlərinin formalaşdırılması aşağıdakı üsullarla həyata keçirilir:

20.0.1. daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində dövlət qeydiyyatına alınmış kadastr uçotu obyektinin bir hissəsinin ayrılması yolu ilə;

20.0.2. daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində dövlət qeydiyyatına alınmış kadastr uçotu obyektinin bir hissəsinin bölünməsi yolu ilə;

20.0.3. daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində dövlət qeydiyyatına alınmış kadastr uçotu obyektinin bir hissəsinin birləşdirilməsi yolu ilə;

20.0.4. kadastr uçotu obyektlərinin amalqamasiyası yolu ilə.

Maddə 21. Kadastr uçotu obyektlərinin formalaşdırılmasının ardıcılığı

21.1. Kadastr uçotu obyektlərinin formalaşdırılması aşağıdakı ardıcılıqla həyata keçirilir:

21.1.1. formalaşan kadastr uçotu obyektinin formalaşdırılması

layihəsinin (plan-sxeminin) hazırlanması;

21.1.2. yeni formalaşdırılan kadastr uçotu obyektinin kadastr planının və (və ya) kadastr pasportunun hazırlanması;

21.1.3. Kadastr uçotu obyektinin formalaşdırılmasına dair ərizənin (sifarişin) verilməsi;

21.1.4. yeni formalaşdırılan kadastr uçotu obyektinin kadastr uçotuna alınmasına dair kadastr çıxarışının verilməsi.

21.2. Torpaq sahələri Torpaq, Şəhərsalma və Tikinti Məcəllələrinə, “Torpaq islahatı haqqında”, “Ərazi quruluşu və inzibati ərazi bölgüsü haqqında”, “Tarix və mədəniyyət abidələrinin qorunması haqqında” və “Xüsusi mühafizə olunan təbiət əraziləri və obyektləri haqqında” Azərbaycan Respublikasının qanunlarına əsasən formalaşdırılır.

Maddə 22. Formalaşdırılan kadastr uçotu obyektini üçün kadastr planının və (və ya) kadastr pasportunun tərtibi və kadastrdan çıxarışının verilməsi

22.1. Kadastr uçotu obyektlərinin formalaşdırılması ilə bağlı sifarişçinin ərizəsi əsasında bu maddədə qeyd olunan işlər bu Qanunun 12.7-ci maddəsinə əsasən müəyyən edilmiş tariflər əsasında vahid kadastrı aparan orqan tərəfindən icra olunur.

Kadastr mühəndisi tərəfindən aparılan formalaşan kadastr uçotu obyektinə dair mərzçəkmə və inventarlaşdırma işlərinin haqqı bu Qanunun 12.8-ci maddəsi nəzərə alınmaqla sifarişçi ilə bağlanan müqavilədə müəyyən edilir.

22.2. Formalaşdırılan kadastr uçotu obyektinin eyniləşdirilməsinə (fərdiləşdirilməsinə) dair işlər başa çatdıqdan sonra torpaq sahələrinə münasibətdə kadastr planı, onlar üzərindəki daşınmaz əmlak obyektlərinə münasibətdə kadastr pasportu tərtib edilir.

22.3. Tikililərin, mənzillərin, qapalı yerlərin formalaşdırılması zamanı daşınmaz əmlakın kadastr pasportu şəhərsalma və tikinti qanunvericiliyinə uyğun olaraq təsdiq edilmiş layihə nəzərə alınmaqla tərtib edilir.

22.4. Formalaşdırılan kadastr uçotu obyektlərinin kadastr uçotuna alınması nəticəsində kadastr planında (pasportunda) göstərilən məlumatlar əsasında kadastrdan çıxarış tərtib edilir və bu Qanunun 15.2-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş qaydada sifarişçiyə təqdim olunur.

22.5. Torpaq sahələrinin sərhədlərinin və digər kadastr məlumatlarının dəqiqliyi ilə bağlı mübahisələr inzibati və ya məhkəmə qaydasında həll edilir.

22.6. Kadastr uçotu obyektlərinin növləri nəzərə alınmaqla

onların formalaşdırılması üzrə müxtəlif işlərin aparılması üçün müddətlər tərəflər arasında bağlanmış müqavilə ilə müəyyən edilir.

Maddə 23. Kadastr uçotu obyektinin formalaşdırılması layihəsinin hazırlanması

23.1. Kadastr işlərinin aparılması planlaşdırılan ərazilərdəki daşınmaz əmlak obyektləri barədə məlumatlar toplanır, bu obyektlərin hüquqi statusunu təsbit edən sənədlər təhlil edilir.

23.2. Daşınmaz əmlak üzərində hüquqa dair sənədlərdəki məlumatların yer üzərindəki (naturadakı) və topoqrafik plandakı məlumatlarla müqayisəsi əsasında kadastr uçotu obyektinin eyniləşdirilməsi (fərdiləşdirilməsi) aparılır. Kadastr uçotu obyektinin eyniləşdirilməsinə (fərdiləşdirilməsinə) dair işlər zamanı hər bir obyekt üzərində hüquq sahibi haqqında məlumatlar dəqiqləşdirilir, torpaq sahələrinin sərhədləri yoxlanılır, yerdə əldə edilmiş məlumatlar daşınmaz əmlaka hüququ təsbit edən sənədlərin məlumatları ilə müqayisə edilir.

23.3. Kadastr uçotu obyektinin formalaşdırılması ilə bağlı layihənin hazırlanması işləri bu Qanunun 13.5-ci maddəsində müəyyən edilmiş qaydada aparılır. Layihənin hazırlanması prosesində formalaşan obyektin xüsusiyyətləri nəzərə alınır.

23.4. Kadastr uçotu obyektinin formalaşdırılmasına dair layihələrin işlənməsi üçün kadastr işlərinin icraçısı (kadastr mühəndisi) yerdə müayinə aktı tərtib etməklə obyektin eyniləşdirilməsinə (fərdiləşdirilməsinə) dair işləri yerinə yetirir. Əgər daşınmaz əmlakın kadastr məlumatları ilə yerdə müəyyənləşən məlumatlar üst-üstə düşməzsə formalaşdırma fəaliyyəti dayandırılır.

23.5. Formalaşan torpaq sahələrinin və tikililərin layihələrinin təsdiq edilməsi qaydaları torpaq və şəhərsalma qanunvericiliyinə uyğun olaraq müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən müəyyən edilir.

Maddə 24. Kadastr uçotu obyektinin formalaşdırılmasına dair ərizənin (sifarişin) verilməsi

24.1. Kadastr uçotu obyektinin formalaşdırılmasına dair müraciətə daşınmaz əmlak üzərində mülkiyyət hüquqlarının dövlət qeydiyyatına alınması barədə daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindən çıxarış, daşınmaz əmlakın kadastr planının (pasportunun) surəti (əvvəllər kadastr uçotu obyektini formalaşdırıldıqda isə kadastrdan çıxarışının surəti) və bu Qanunun 14.7-ci maddəsində (14.7.8-14.7.10-cu

maddələr istisna olmaqla) nəzərdə tutulmuş sənədlər əlavə olunur.

24.2. Kadastr uçotu obyektləri formalaşdırılmasına dair ərizələrə baxılarkən bu Qanunun 17-ci maddəsinin və 21.2-ci maddəsində qeyd olunan qanunların tələbləri nəzərə alınır.

Maddə 25. Kadastr uçotu obyektinin ayrılması

25.1. Kadastr uçotu obyektinin ayrılması kadastr uçotu obyektinin formalaşdırılması üsulu olub, ayrıca obyekt kimi formalaşdırmaq məqsədilə daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyatata alınmış daşınmaz əmlakın bir hissəsinin ayrılması yolu ilə həyata keçirilir.

25.2. İki və ya daha çox şəxsin mülkiyyətində olub mülkiyyətçilərinin hər birinin payı bəlli olan (paylı mülkiyyət) daşınmaz əmlak, ümumi mülkiyyətdə olan əşyaya tənəsübsüz zərər vurmamaq şərtilə, əmlak mülkiyyətçiləri arasındakı razılaşmaya əsasən onlar arasında naturada bölünə və ya ondan pay ayrıla bilər.

25.3. Paylı mülkiyyətin mülkiyyətçiləri ümumi daşınmaz əmlakın bölünməsi və ya ondan payın ayrılması üsulu və şərtləri haqqında razılığa gələ bilmədikdə, münasibətlər Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi ilə müəyyən olunmuş qaydada tənzimlənir.

25.4. Birgə mülkiyyətdə olan daşınmaz əmlak obyektlərinin yenidən təşkili məqsədilə birgə mülkiyyətin mülkiyyətçiləri tərəfindən ümumi əşyanın bölünməsi və ya onlardan birinin payının ayrılması qaydaları Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi ilə tənzimlənir.

Maddə 26. Kadastr uçotu obyektinin bölünməsi

26.1. Kadastr uçotu obyektinin bölünməsi kadastr uçotu obyektinin formalaşdırılması üsulu olub, ümumi paylı mülkiyyətdə olan daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyatata alınmış daşınmaz əmlakın mülkiyyətçilərinin razılaşması əsasında ümumi paylı mülkiyyət hüququnun ləğv edilməsi yolu ilə həyata keçirilir.

26.2. Mülkiyyətçilər ümumi əmlakın bölünməsinə dair müqavilənin bağlanmasına qədər kadastr uçotu obyektinin formalaşdırılması ilə bağlı bu Qanunun 24.1-ci maddəsinə nəzərə almaqla sənədlərin tərtibini təmin etməlidirlər.

26.3. Bölünmə yolu ilə formalaşdırılmış kadastr uçotu obyektlərinin kadastr uçotuna alınması, habelə bu obyektlər üzərindəki

mülkiyyət hüquqlarının qeydiyyatı əmlakın bölünməsinə dair müqaviləyə əsasən həyata keçirilir.

Maddə 27. Kadastr uçotu obyektinin birləşdirilməsi

27.1. Kadastr uçotu obyektlərinin birləşdirilməsi kadastr uçotu obyektinin formalaşdırılması üsulu olub, bir və ya bir neçə şəxsin mülkiyyətində olub ümumi sərhədə (ümumi divardan keçən sərhəd də daxil olmaqla) malik, daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyata alınmış iki və daha çox daşınmaz əmlakın mülkiyyətçisinin (mülkiyyətçilərinin) müraciətləri əsasında vahid obyekt kimi formalaşdırılmasıdır.

27.2. Birləşməyə fiziki və hüquqi şəxslərin həm fərdi, həm də ümumi mülkiyyətində olan kadastr uçotu obyektləri cəlb oluna bilərlər.

27.3. Paylı mülkiyyətin mülkiyyətçiləri daşınmaz əmlakı öz payına uyğun hissəsində digər daşınmaz əmlakla birləşdirmək hüququna malikdirlər.

Maddə 28. Kadastr uçotu obyektinin amalqamasıyası

Kadastr uçotu obyektinin amalqamasıyası kadastr uçotu obyektinin formalaşdırılması üsulu olub, kadastr uçotu obyektlərinin sahiblərinin birgə müraciəti ilə daşınmaz əmlakın bir hissəsinin ayrılması və bu hissənin qonşu daşınmaz əmlak obyektinə birləşməsi haqqında notariat qaydasında təsdiq olunmuş razılaşmanın olduğu halda həyata keçirilir.

IV Fəsil. Kadastr işlərinin nəticələrinin elan edilməsi, qiymətləndirilməsi və qəbulu

Maddə 29. Kadastr işlərinin nəticələrinin elan edilməsi

29.1. Aparılmış kadastr işlərinin nəticələri kadastr işlərinin icrası başa çatdırıldıqdan sonra 30 iş günü müddətində vahid kadastrı aparan orqan tərəfindən elan olunur.

29.2. Maraqlı şəxslər nəticələr elan olunduqdan sonrakı 30 iş günü müddətində aparılmış kadastr uçotu işləri ilə tanış ola, müvafiq

düzəlişlərin edilməsinə zərurət yarandıqda isə bu barədə vahid kadastrı aparan orqana müraciət edə bilərlər.

29.3. Vahid kadastrı aparan orqan maraqlı şəxslərin müraciətlərinə 10 iş günü müddətində baxmalı, zərurət olduqda nəticələrdə düzəlişlər etməli və maraqlı şəxs ilə razılaşmalıdır.

29.4. Tərəflər arasında razılıq əldə olunmadıqda mübahisə məhkəmə qaydasında həll olunur.

Maddə 30. Kadastr işlərinin nəticələrinin qiymətləndirilməsi

30.1. Kadastr mühəndisləri tərəfindən aparılan işlərin nəticələri vahid kadastrı aparan orqan tərəfindən keyfiyyətə nəzarət qaydasında qiymətləndirilir.

30.2. Keyfiyyətə nəzarətlə bağlı tədbirlərin aparılması vahid kadastrı aparan orqan tərəfindən müəyən edilir.

30.3. Kadastr işlərinin icrası yekunlaşdıqdan sonra kadastr mühəndisinin təqdim etdiyi məhsullar vahid kadastrı aparan orqan tərəfindən 5 (beş) gün ərzində qəbul olunur və ya əsaslar göstərilməklə imtina edilir.

Maddə 31. Daşınmaz əmlakın kadastr qiymətləndirilməsi

31.1. Vahid kadastrda əks etdirilməsi məqsədilə daşınmaz əmlakların kəmiyyət, keyfiyyət, bazar məlumatları və digər göstəriciləri nəzərə alınmaqla hər üç ildən bir müasir informasiya texnologiyaları tətbiq edilməkə kütləvi qiymətləndirilir və əldə edilmiş qiymətləndirmə məlumatları bazaya daxil edilir.

31.2. Daşınmaz əmlakların kütləvi qiymətləndirilməsi zamanı daşınmaz əmlaka mülkiyyət növləri və məhdudiyətlər nəzərə alınmır.

V Fəsil. Kadastr mühəndisi

Maddə 32. Kadastr mühəndisi

32.1. Kadastr fəaliyyətini qüvvədə olan kadastr mühəndisinin ixtisas attestatına malik olan fiziki şəxs həyata keçirə bilər.

32.2. İxtisas attestatı aşağıdakı tələblərə cavab verən fiziki

şəxslərə verilir:

32.2.1. Azərbaycan Respublikasının vətəndaşlığının olması;

32.2.2. müvafiq istiqamət üzrə orta ixtisas və ya ali təhsilin olması;

32.2.3. qəsdən törədilmiş cinayətə görə məhkumluğunun olmaması.

32.2. İxtisas attestatı vahid kadastr aparan orqan tərəfindən kadastr mühəndisinə namizədlərin ixtisas tələblərinə uyğunluğunun müəyyən edilməsi üçün keçirilən ixtisas imtahanı əsasında vahid kadastr aparan orqan tərəfindən verilir.

32.3. Vahid kadastrı aparan orqan ixtisas imtahanının keçiriləcəyi tarixdən 1 ay əvvəl ixtisas imtahanının suallarının dairəsini rəsmi internet səhifəsində elan edir.

32.4. İxtisas attestatının əldə edilməsi üçün təqdim edilməli sənədlərin siyahısı, ixtisas attestatının forması və ixtisas imtahanının keçirilməsi qaydaları vahid kadastrı aparan orqan tərəfindən təsdiq edilir.

32.5. Kadastr mühəndislərinin reyestri vahid kadastrı aparan orqan tərəfindən tərtib edilir.

32.6. İxtisas attestatı aşağıdakı hallarda vahid kadastr aparan orqan tərəfindən qərarla ləğv edilir:

32.6.1. ixtisas attestatının əldə edilməsi üçün təqdim edilən sənədlərin saxta olması faktı müəyyən edildikdə;

32.6.2. vahid kadastr aparan orqan tərəfindən kadastr mühəndisinin kadastr fəaliyyətinin həyata keçirmək hüququnun məhdudlaşdırılması barədə qanuni qüvvəyə minmiş qərarı barədə məlumat əldə etməsi;

32.6.3. vahid kadastrı aparan orqana kadastr mühəndisi attestatının ləğvi ilə bağlı kadastr ərizə verilməsi;

32.6.4. bir təqvim ili ərzində vahid kadastrı aparan orqan tərəfindən kadastr işlərinə dair müəyyən edilmiş tələblərin kobud pozuntusu və ya kadastr işlərinin nəticələrinin kadastr uçotu üçün istifadə edilməsindən 10 dəfədən artıq imtina edildikdə.

Maddə 33. Kadastr mühəndisinin vəzifələri

33.1. Kadastr işlərini həyata keçirən kadastr mühəndisinin vəzifələri aşağıdakılardır:

33.1.1. torpaq sahələrinin kadastr ölçmələrini həyata keçirmək;

33.1.2. tikililərin, mənzillərin, otaqların və mühəndis qurğularının kadastr ölçmələrini həyata keçirmək;

33.1.3. kadastr uçotu obyektinin formalaşdırılmasına dair layihələrin işlənməsi məqsədilə obyektin eyniləşdirilməsi ilə bağlı

müayinə aktını tərtib etmək;

33.1.4. kadastr uçotu obyektlərinin inventarlaşdırılması nəticəsində torpaq sahələrinə münasibətdə kadastr planını, onlar üzərindəki daşınmaz əmlak obyektlərinə münasibətdə kadastr pasportunu tərtib etmək;

33.1.5. formalaşdırılan kadastr uçotu obyektinin eyniləşdirilməsinə dair işlər başa çatdıqdan sonra torpaq sahələrinə münasibətdə kadastr planını, onlar üzərindəki daşınmaz əmlak obyektlərinə münasibətdə kadastr pasportunu tərtib etmək;

33.1.6. kadastr işlərini həyata keçirərkən Azərbaycan Respublikası qanunvericiliyinin tələblərinə riayət etmək;

33.1.7. kadastr işlərini keyfiyyətlə yerinə yetirmək;

33.1.8. sığortacı ilə mülki məsuliyyətinin icbari sığortası müqaviləsini bağlamaq;

33.1.9. kadastr uçotu ilə bağlı bu Qanundan irəli gələn kadastr işlərini həyata keçirmək;

33.2. Kadastr mühəndisi fərdi qaydada və ya Azərbaycan Respublikası qanunvericiliyinin tələblərinə uyğun yaradılmış kadastr işlərini həyata keçirən təşkilatın tərkibində fəaliyyət göstərə bilər.

Maddə 34. Kadastr mühəndislərinin məsuliyyəti

34.1. Kadastr mühəndisi öz vəzifələrini yerinə yetirmədikdə Azərbaycan Respublikası qanunvericiliyinə və sifarişçi ilə bağlanmış müqavilənin şərtlərinə uyğun olaraq mülki məsuliyyətə cəlb edirlər.

34.2. Kadastr işlərini həyata keçirən kadastr mühəndisi mülki məsuliyyətin icbari sığortası müqaviləsinin bağlanmamasına görə qanunvericilikdə müəyyən edilmiş qaydada məsuliyyət daşıyır.

Fəsil VI. Keçid müddəalar

Maddə 35. Sistemativ və sporadik kadastr işləri

35.1. Kadastr mövcud olmadıqda və ya vahid kadastrı aparan orqan tərəfindən mövcud kadastrın yenilənməsi tələb edildikdə, daha böyük ərazilərdə sistemativ kadastr işlərinə təşəbbüs göstərilə bilər.

35.2. Sistemativ kadastr işlərinə ərazi üzrə daşınmaz əmlak obyektlərinin identifikasiyası, sərhədlərin müəyyən edilməsi, kadastr planlarının (pasportlarının) tərtibi məqsədləri üçün ölçmələrin aparılması, kadastr planının (pasportunun) tərtibi, məlumatların

kadastr məlumat bazasına inteqrasiyası, səhvlərin düzəldilməsi, iddiaların həlli, nəticələrin qiymətləndirilməsi və təhvil-təslimi ilə bağlı ictimai əgahlıq daxildir.

35.3. Bu Qanunun 35.1, 35.2-ci maddələrinin tətbiq edilmədiyi bütün digər hallarda kadastr işlərinin sporadik aparıldığı hesab edilir.

Maddə 36. Sahəvi kadastrların məlumatlarının tanınması

Daşınmaz əmlakın vahid dövlət kadastrı bu Qanun qüvvəyə mindiyi tarixədək digər sahəvi kadastrlarda uçota alınmış daşınmaz əmlak obyektləri barədə məlumatları tanıyır.

VIII Fəsil. Yekun müddəalar

Maddə 37. Vahid kadastrda səhvlərin düzəldilməsi

37.1. Vahid kadastr məlumatlarında aşağıdakılar səhv hesab olunur:

37.1.1. kadastr uçotunun aparılması zamanı kadastrı aparan orqan tərəfindən texniki səhvin (qrammatik, hesab və bunlara oxşar səhvlər) buraxılması nəticəsində vahid kadastra daxil olan məlumatlar ilə bu məlumatların vahid kadastra daxil edilməsinə əsas olan sənədlər arasında uyğunsuzluğun yaranması;

37.1.2. kadastr uçotunun aparılması üçün tələb olunan sənədlərdə yol verilmiş səhvlər nəticəsində səhv məlumatların vahid kadastra daxil edilməsi;

37.2. Kadastr məlumatlarında səhvlər vahid kadastrı aparan orqanın özü tərəfindən aşkar edildikdə, səhvin aradan qaldırılması ilə bağlı qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada müraciət və ya məhkəmənin qanuni qüvvəyə minmiş qərarı vahid kadastrı aparan orqana daxil olduqda vahid kadastrı aparan orqanın qərarı əsasında bu səhvlər 5 iş günü müddətində aradan qaldırılır.

37.3. Kadastr məlumatlarında səhvlərin aradan qaldırılması qaydası müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən müəyyən edilir.

Maddə 38. Kadastr uçotu obyektinin kadastr uçotuna alınmasının daşınmaz əmlak üzərində hüquqların dövlət qeydiyyatına alınması ilə əlaqəsi

38.1. Kadastr uçotu obyektı üzərində hüquqlar yalnız o halda dövlət qeydiyyatına alınmış ki, bu əmlak qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada kadastr uçotuna alınmış olsun.

38.2. Kadastr uçotunun aparılması bu qanun qüvvəyə mindiyi andan hüquqların qeydiyyata alınması üçün ilkin şərtədir.

38.3. Bu Qanun qüvvəyə mindiyi tarixdən sonra yaranan hüquq münasibətlərinə tətbiq edilir.

38.4. Bu Qanun qüvvəyə minənədək aparılmış daşınmaz əmlak obyektlərinin dövlət uçotu etibarlı hesab edilir.

Maddə 39. Qanunun pozulmasına görə məsuliyyət

Bu Qanunun tələblərini pozan şəxslər Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyinə uyğun olaraq məsuliyyət daşıyırlar.

Prezidenti

İlham Əliyev
Azərbaycan Respublikasının

Bakı şəhəri, “ ___ ” _____ 2013-cü il
№ _____