

# Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında

## Azərbaycan Respublikasının Qanunu

### I fəsil. Ümumi müddəalar

Bu qanun daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququ və digər əşya hüquqlarının, bu hüquqların əmələ gəlməsi, məhdudlaşdırılması (yüklənməsi) və başqasına keçməsinin, onlara xitam verilməsinin dövlət qeydiyyatı, habelə Azərbaycan Respublikası ərazisi üzrə vahid olan daşınmaz əmlakın dövlət reyestrinin aparılması qaydalarını müəyyən edir.

#### Maddə 1. Əsas anlayışlar

1.0. Bu qanunda istifadə olunan anlayışlar aşağıdakı mənaları ifadə edir:

1.0.1. Daşınmaz əmlak—üzərində hüquqlar dövlət qeydiyyatına alınmalı olan torpaq sahələri, yer təkli sahələri, ayrıca su obyektləri (sututarlar) və torpaqla möhkəm bağlı olub təyinatına tənəsübsüz (hədsiz) zərər vurulmadan yerinin dəyişdirilməsi mümkün olmayan bütün əşyalar, o cümlədən binalar, qurğular, yaşayış və qeyri-yaşayış sahələri, fərdi yaşayış və bağ evləri, meşələr və çoxillik əkmələr, əmlak kompleksi kimi müəssisələrdir;

1.0.2. Daşınmaz əmlakın dövlət reyestr nömrəsi (reyestr nömrəsi)—Azərbaycan Respublikası qanunvericiliyinə uyğun olaraq zamanca və Azərbaycan Respublikasının ərazisində dəyişməyən, təkrarolunmaz, daşınmaz əmlak obyektinin vahid şəkildə olduğunu göstərən nömrədir;

1.0.3. Hüququn məhdudlaşdırılması (məhdudiyət, yüklənmə)—qanunla və qanunda nəzərdə tutulmuş qaydada hüquq sahibinin daşınmaz əmlaka mülkiyyət və ya digər əşya hüquqlarının həyata keçirilməsini məhdudlaşdıran şərtlər və qadağalardır (servitut, uzufukt, ipoteka, etibarlı idarəetmə, icarə, əmlakın üzərinə həbs qoyulması və sairə);

1.0.4. Qeydiyyat orqanı—daşınmaz əmlakın dövlət reyestri tərtib edən və aparən [müvafiq icra hakimiyyəti orqanıdır](#).

#### Maddə 2. Daşınmaz əmlaka hüquqların dövlət qeydiyyatı

2.1. Daşınmaz əmlaka mülkiyyət və digər əşya hüquqlarının dövlət qeydiyyatı (bundan sonra—hüquqların dövlət qeydiyyatı) [Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinə](#) uyğun olaraq daşınmaz əmlaka hüquqların əmələ gəlməsinin, məhdudlaşdırılmasının (yüklülüyünün) başqasına keçməsinin və bu hüquqlara xitam verilməsinin dövlət tərəfindən tanınması və təsdiq edilməsi barədə hüquqi aktdır.

2.2. [Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi](#) ilə və bu qanunla müəyyən edilmiş qaydada daşınmaz əmlak üzərində hüquqların qeydiyyatı daşınmaz əmlakın dövlət reyestri (bundan sonra—dövlət reyestri) aparılır.

2.3. Daşınmaz əmlak üzərində qeydiyyata alınmış hüquq *mübahisələndirilə*.

2.4. Hüquqların dövlət qeydiyyatı ilə bağlı mübahisələr məhkəmə qaydasında həll edilir.

### **Maddə 3. Daşınmaz əmlaka hüquqların qeydiyyatı haqqında qanunvericilik**

Daşınmaz əmlaka hüquqların qeydiyyatı haqqında qanunvericilik [Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasından](#), [Mülki Məcəlləsindən](#), bu qanundan və digər normativ-hüquqi aktlardan ibarətdir.

### **Maddə 4. Əvvəllər yaranmış hüquqların tanınması**

4.1. Bu qanun qüvvəyə mindiyi gündək daşınmaz əmlaka hüquqların ayrı-ayrı [qeydiyyat orqanları](#) tərəfindən aparılmış dövlət qeydiyyatı öz hüquqi qüvvəsini saxlayır.

4.2. Bu qanun qüvvəyə mindikdən sonra daşınmaz əmlaka hüquqların məhdudlaşdırılmasının (yüklülüyünün) dövlət qeydiyyatı üçün həmin daşınmaz əmlak üzərində mövcud olan hüquqlar dövlət reyestrində qeydiyyata alınmalıdır.

4.3. Bu qanun qüvvəyə mindiyi gündək daşınmaz əmlak üzərində hüquqların dövlət qeydiyyatını aparmış [müvafiq icra hakimiyyəti orqanları](#) bu qanuna əsasən dövlət reyestrində saxlanılmalı olan məlumatları [müvafiq icra hakimiyyəti orqanının](#) müəyyən etdiyi mərhələlər və müddətlər üzrə qeydiyyat orqanına verməlidirlər. Göstərilən qaydada məlumatlar veriləndək həmin [müvafiq icra hakimiyyəti orqanları](#) bu qanuna uyğun olaraq ayrı-ayrı daşınmaz əmlak üzərində hüquqların qeydiyyatı üçün zəruri olan məlumatları hüquq sahibinin və ya [qeydiyyat orqanının](#) müraciət etdiyi gündən 5 iş günü müddətində onlara verməlidirlər.

### **Maddə 5. Dövlət reyestrinin açıqlığı**

5.1. Daşınmaz əmlakın təsvirini, dövlət qeydiyyatına alınmış hüquqları və onların məhdudlaşdırılmasına (yüklülüyünə) dair dövlət reyestrindən arayış hüquq sahibinə, onun tərəfindən vəkil edilmiş şəxsə, hüquq sahibinin əmlakına qanun və ya vəsiyyət əsasında vərəsəlik hüququ olan şəxslərə və qanunla nəzərdə tutulmuş səlahiyyətlərin yerinə yetirilməsi ilə əlaqədar müvafiq dövlət orqanlarına və bələdiyyələrə verilir.

5.2. Dövlət reyestrindən arayışı əldə etmək üçün [qeydiyyat orqanına](#) ərizə ilə müraciət etmiş fiziki şəxs şəxsiyyətini təsdiq edən sənədi, hüquqi şəxs isə onun dövlət qeydiyyatı haqqında şəhadətnaməsinin surətini və nümayəndəsinin səlahiyyətini təsdiq edən etibarnaməni təqdim etməlidir. Daşınmaz əmlak üzərində hüquq sahibi olmayan şəxs ərizədə arayışın əldə edilməsinin məqsədini göstərməlidir.

5.3. [Qeydiyyat orqanı](#) 5 iş günü müddətində müraciət etmiş şəxsə arayışı və ya əsaslandırılmış imtina məktubunu verməlidir.

5.4. Hüquq sahibinin sorğusuna əsasən ona məxsus olan daşınmaz əmlak haqqında [qeydiyyat orqanının](#) digər şəxslərə verdiyi arayışlar barədə məlumat sorğu verildiyi gün iş vaxtı ərzində [qeydiyyat orqanı](#) tərəfindən hüquq sahibinə verilməlidir.

5.5. Dövlət reyestrindəki məlumatlardan hüquq sahibinin qanuni mənafeələrinə ziyan vuracaq üsul və formalarda istifadə edilməsi Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyində müəyyən edilmiş qaydada məsuliyyətə səbəb olur.

## **Maddə 6. Hüquqların qeydiyyatı və arayışların verilməsi üçün ödəmələr**

6.1. Hüquqların qeydiyyatı üçün qanunla nəzərdə tutulmuş qaydada və miqdarda dövlət rüsumu dövlət büdcəsinə ödənilir.

6.2. Dövlət reyestrindən arayışların verilməsinə görə hüquqların qeydiyyatı üçün qanunla nəzərdə tutulmuş dövlət rüsumunun 30 faizi miqdarında haqq [qeydiyyat orqanının](#) xüsusi hesabına ödənilir.

6.3. Bu qanun qüvvəyə minənədək daşınmaz əmlak üzərində hüquqları təsdiq etmiş aktlar, şəhadətnamələr və qeydiyyat vəsiqələri əsasında həmin hüquqların dövlət reyestrində qeydiyyata alınması üçün dövlət rüsumu tutulmur.

## **Maddə 7. Daşınmaz əmlakın texniki göstəriciləri**

Daşınmaz əmlak üzərində mülkiyyət və digər əşya hüquqlarının qeydiyyatı üçün zəruri olan mərzçəkmə və inventarlaşdırma işlərinin aparılması, habelə müvafiq texniki sənədlərin tərtibi qaydası qanunvericiliklə müəyyən edilir.

## **II fəsil. Daşınmaz əmlaka hüquqların dövlət qeydiyyatının aparılması qaydası**

### **Maddə 8. Hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün əsaslar**

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

8.0.1. qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada [icra hakimiyyəti](#) və bələdiyyə orqanları tərəfindən müvafiq olaraq dövlətə və ya bələdiyyələrə məxsus olan daşınmaz əmlakın özgəninkiləşdirilməsinə, icarəsinə, istifadəsinə, ipoteka qoyulmasına dair qəbul olunmuş aktlar;

8.0.2. daşınmaz əmlak barəsində notariat qaydasında təsdiq edilmiş müqavilələr, vərəsəlik hüququ haqqında şəhadətnamələr, *mənzil sertifikatı* və qanunvericiliklə müəyyən edilmiş digər sənədlər;

8.0.3. qanuni qüvvəyə minmiş məhkəmə qərarları;

8.0.4. bu 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 təkli sahələri, sututurları, meşələr və çoxillik əkmələr, əmlak kompleksi kimi müəssisələr üzərində hüquqları təsdiq edən aktlar, şəhadətnamələr və qeydiyyat vəsiqələri.

8.0.5. 2007-ci il mayın 22-dək müvafiq icra hakimiyyəti orqanlarının nəzdində olan bağ təsərrüfatı idarələri tərəfindən vətəndaşlara ayrılmış bağ sahələrinə dair verilən icarə müqavilələri, sərəncamlar və orderlər;

8.0.6. qanunvericilikdə nəzərdə tutulan digər əsaslar.

## **Maddə 9. Hüquqların dövlət qeydiyyatının aparılması qaydası**

9.1. Hüquqların dövlət qeydiyyatı aşağıdakı qaydada aparılır:

9.1.1. bu qanuna uyğun olaraq hüquqların dövlət qeydiyyatı haqqında ərizənin və ərizəyə əlavə olunan sənədlərin, o cümlədən dövlət rüsumunun ödənilməsi haqqında qəbzın qəbul edilməsi;

9.1.2. daxil edilmiş sənədlərdə göstərilən məlumatın dövlət reyestrində saxlanılan məlumata uyğunluğunun yoxlanılması;

9.1.3. bəyan olunan hüquqlarla qeydiyyata alınmış hüquqlar arasında ziddiyyətlərin, habelə hüquqların dövlət qeydiyyatından imtina edilməsi və ya hüquqların dövlət qeydiyyatının dayandırılması üçün digər əsasların olub-olmamasının müəyyən edilməsi;

9.1.4. Hüquqların dövlət qeydiyyatından imtina edilməsi və ya qeydiyyatın dayandırılması üçün əsas olmadığı halda təsdiqləyici sənədlər üzərində qeydlərin yazılması və dövlət reyestrinə müvafiq məlumatın daxil edilməsi.

9.2. [Qeydiyyat orqanı](#) bu qanunun 14.1-ci və 15.1-ci maddələrində nəzərdə tutulmuş hallar istisna olmaqla, ərizənin və ona əlavə edilən sənədlərin təqdim edildiyi gündən 20 gündən gec olmayaraq, daşınmaz əmlak üzərində hüquqları dövlət qeydiyyatına alır.

9.3. Hüquqların dövlət qeydiyyatı, ərizələrin qəbul edilmə ardıcılığı ilə aparılır.

9.4. Daşınmaz əmlak üzərində hüquqların məhdudlaşdırılmasının (yüklülüyünün), dövlət qeydiyyatı həmin daşınmaz əmlak üzərində əvvəl yaranmış hüquqların dövlət reyestrində qeydiyyata alındığı təqdirdə aparılır.

## **Maddə 10. Hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün sənədlərin təqdim edilməsi**

10.1. Hüquqların dövlət qeydiyyatı bu qanunla müəyyən olunmuş qaydada hüquq əldə edənin 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.

10.2. [Qeydiyyat orqanına](#) verilən ərizəyə aşağıdakılar əlavə olunur:

10.2.1. hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün bu qanunun 8-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş əsaslardan biri;

10.2.2. torpaq sahəsinin planı və ölçüsü;

10.2.3. torpaq sahəsində yerləşən bina, qurğu, tikililərin və digər daşınmaz əmlakının (onların tərkib hissələrinin) texniki pasportu, plan-cizgisi;

10.2.4. dövlət rüsumunun ödənilməsi barədə qəbz.

10.3. Hüquq əldə edənin adından başqa şəxs ərizəni verirsə, müvafiq etibarnamə notariat qaydasında təsdiqlənməlidir. Hüquqi şəxsin ərizəsi və onu təqdim edən nümayəndəsinə

verilmiş etibarnamə həmin hüquqi şəxsin möhürü ilə təsdiqlənməlidir. Ərizəni verən şəxslər öz şəxsiyyətini təsdiq edən sənəd təqdim etməlidirlər.

### ***Maddə 11. Hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün təqdim edilən sənədlərə tələblər***

11.1. Hüquqların mövcudluğunu, əldə edilməsini, başqasına keçməsinə, məhdudlaşdırılmasını (yüklənməsini), onlara xitam verilməsini təsdiq edən sənədlər hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün qanunla müəyyən edilmiş tələblərə uyğun olmalıdır.

11.2. Təqdim olunmuş sənədlərdə mətnlər aydın yazılmalı, hüquqi və fiziki şəxslərin adları tam şəkildə göstərilməlidir. 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.

### ***Maddə 12. Hüquqların dövlət qeydiyyatının rəsmiləşdirilməsi***

12.1. Daşınmaz əmlaka mülkiyyət və digər əşya hüquqlarının əmələ gəlməsi və başqasına keçməsi [müvafiq icra hakimiyyəti orqanları](#) tərəfindən hazırlanan sənədlər əsasında [qeydiyyat orqanı](#) tərəfindən verilən dövlət reyestrindən çıxarışla rəsmiləşdirilir. Çıxarışda daşınmaz əmlakın reyestr nömrəsi göstərilməlidir.

12.2. Dövlət reyestrindən çıxarışın forması və tərtibi qaydası [müvafiq icra hakimiyyəti orqanı](#) tərəfindən müəyyən edilir.

### ***Maddə 13. Dövlət reyestrinin aparılması***

13.1. Dövlət reyestrində daşınmaz əmlak, onlar üzərində həm mövcud olan, həm də xitam verilmiş hüquqlar və hüquq sahibləri barədə məlumat saxlanılır.

13.2. Ərizə jurnalı (ərizələrin qeydiyyat kitabı) və hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün əsas olan sənədlər daxil edilən qovluqlar dövlət reyestrinin ayrılmaz tərkib hissəsidir.

13.3. Ərizə jurnalında aşağıdakılar barədə məlumat göstərilir:

13.3.1. ərizəçilər, xahişin məzmunu, daşınmaz əmlaka dair sənədlər, hüquq sahibləri;

13.3.2. hüquqların dövlət qeydiyyatı haqqında verilmiş çıxarışlar;

13.3.3. dövlət reyestrindən arayışlar və onları almış şəxslər.

13.4. Dövlət reyestri, ərizə jurnalı və hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün əsas olan sənədlər daxil edilən qovluqlar daimi saxlanılır. Onların tam və ya qismən məhv edilməsi, yaxud onlardan hər hansı sənədlərin çıxarılması yolverilməzdir.

13.5. Dövlət reyestrindəki daşınmaz əmlaka hüquqlar, bu hüquqların yaranması, başqasına keçməsi, məhdudlaşdırılması və onlara xitam verilməsi barədə məlumat saxlanılan bölmələr həmin daşınmaz əmlakın reyestr nömrəsinə uyğun olaraq nömrələnir. Sənədlər saxlanılan qovluqlara dövlət reyestrindəki müvafiq bölmələrin nömrələri verilir.

13.6. Dövlət reyestri hər bir daşınmaz əmlak obyektini barədə məlumat saxlanılan bölmələrdən ibarətdir. Bölmə hər bir daşınmaz əmlak obyektini üzərində hüquqlar dövlət qeydiyyatına alınarkən tərtib olunmağa başlanılır.

13.7. Üzərində mülkiyyət hüququ qeydiyyata alınan torpaq sahəsi onda yerləşən daşınmaz əmlakla birgə vahid daşınmaz əmlak obyektini kimi qeydiyyata alınır.

13.8. Dövlət reyestrində aşağıdakı daşınmaz əmlak barədə məlumat saxlanılan (göstərilən) bölmələr var:

13.8.1. torpaq sahələri, torpaqla möhkəm bağlı olan bütün obyektlər, o cümlədən su obyektləri (sututarlar), meşələr, çoxillik əkmələr, binalar, qurğular, qeyri-yaşayış sahələri, mənzillər, fərdi yaşayış və bağ evləri, əmlak kompleksi kimi müəssisələr, kommunikasiyalar;

13.8.2. yer təkisi sahələri.

13.9. Dövlət reyestrinin hər bölməsi aşağıda göstərilən üç fəsildən ibarətdir:

13.9.1. obyektin ünvanı (olduğu yer), adı (növi), sahəsi, onun təyinatı və digər zəruri məlumatlar;

13.9.2. mülkiyyət və digər əşya hüquqları, hüquq sahibinin adı, fiziki şəxsin şəxsiyyət vəsiqəsindən məlumat və hüquqi şəxsin rekvizitləri. Hüquq sahibinin göstərdiyi ünvan, payın miqdarı, hüququ təsdiq edən sənədlərin adı və digər zəruri məlumatlar;

13.9.3. mülkiyyət və digər əşya hüquqlarının məhdudlaşdırılması (servitut, ipoteka, uzufrukt, etibarlı idarəetmə, icarə, istifadə, lizinq, daşınmaz əmlakın üzərində həbs qoyulması, daşınmaz əmlaka dair tələblər və sairə), məhdudliyyətin qüvvədə olduğu müddət, xeyrinə hüquq məhdudlaşdırılmış şəxslər, məhdudliyyətin yaranmasına əsas olan sənədin adı, onun qüvvədə olma tarixi, əqdlər üzrə öhdəliklərin icrasının şərtləri və müddəti.

13.10. Hüquqa, onun məhdudlaşdırılmasına və daşınmaz əmlak obyektini barədə əqdlərə dair hər bir yazıya (qeydə) ərizə jurnalındaki hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün qəbul edilmiş ərizənin qeydiyyat nömrəsi verilir.

13.11. Dövlət reyestri kağız üzərində və elektron daşıyıcılarında aparılır. Dövlət reyestrinin kağız üzərində və elektron daşıyıcısındaki yazılar bir-birinə uyğun gəlmədikdə, kağız üzərindəki məlumata üstünlük verilir. Dövlət reyestrindəki yazılarla hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün əsas olan sənədlər arasında uyğunsuzluq olduqda sənədlərə üstünlük verilir.

13.12. Daşınmaz əmlak obyektinin bölünməsi, birləşməsi və ayrılması nəticəsində yaranan yeni obyektlər barədə məlumat dövlət reyestrinin yeni bölmələrində yazılır. Belə obyektlər üçün yeni reyestr nömrələri verilir və hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün əsas olan sənədlər saxlanılan yeni qovluqlar tərtib olunur. Dövlət reyestrinin yeni bölmələrində və qovluqlarında əvvəllər mövcud olmuş daşınmaz əmlaka aid olan bölmələrə və qovluqlara istinad olunmalıdır.

## ***Maddə 14. Hüquqların dövlət qeydiyyatının dayandırılması***

14.1. [Qeydiyyat orqanının](#) sənədlərin həqiqiliyinə ciddi şübhəsi varsa, qeydiyyat bir ay müddətinə dayandırıla bilər.

14.2. Qeydiyyatın dayandırılması əsaslandırılmalı və 48 saat ərzində ərizəçiyə yazılı şəkildə bildirilməlidir. Bu halda vəzifəli şəxs şübhə doğuran sənədlərə dair müvafiq dövlət orqanlarına sorğular göndərməli və həmin sorğulara cavab 10 gün müddətində verilməlidir. Bu cür sorğulara vaxtında cavab verməyən vəzifəli şəxslər inzibati məsuliyyətə cəlb edirlər.

14.3. Hüquqların dövlət qeydiyyatına alınması hüquq əldə edən, əqdin tərəfinin və ya onların vəkili etdikləri şəxsin ərizəsi əsasında bir aydan artıq olmayan müddətə dayandırıla bilər. Ərizədə hüquqların dövlət qeydiyyatının dayandırılmasının səbəbləri göstərilməlidir. Belə ərizənin verilməsi hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün nəzərdə tutulmuş müddətin axırını dayandırır.

14.4. Qeydiyata təqdim olunmuş sənədlərin saxta olması təsdiqlənsə, [qeydiyyat orqanı](#) hüquqların dövlət qeydiyyatına alınmasından imtina barədə ərizəçiyə bildirməli və ərizə jurnalında müvafiq qeydlər etməlidir.

14.5. Bu qanunun 14.3-cü maddəsində nəzərdə tutulmuş müddət ərzində daşınmaz əmlakın həbs edilməsi, barəsində əqdlərin bağlanmasına qadağa qoyulması və ya qeydiyata alınmalı olan hüquq barəsində mübahisə edən digər maraqlı şəxsdən şikayətin verilməsi haqqında məhkəmədən məlumat daxil olduqda, qeydiyyat məhkəmədə iş həll olunanaqədək dayandırılır.

14.6. Ərizə jurnalında hüquqların dövlət qeydiyyatının dayandırılması barədə qeydlər edilməlidir.

## ***Maddə 15. Hüquqların dövlət qeydiyyatından imtina***

15.1. Hüquqların dövlət qeydiyyatına alınmasından aşağıdakı hallarda imtina edilə bilər:

15.1.1. dövlət qeydiyyatı barədə müraciət olunan hüquq bu qanuna əsasən dövlət qeydiyyatına alınmalı deyildirsə;

15.1.2. hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün notariat qaydasında təsdiqlənməsi tələb olunmayan sənədlərin forması və məzmunu qanunvericiliklə müəyyən edilmiş tələblərə uyğun deyildirsə;

15.1.3. hüquqların dövlət qeydiyyatı barədə ərizəni verməyə ixtiyarı olmayan şəxs müraciət etdikdə;

15.1.4. daşınmaz əmlak hüququn yaranması barədə [icra hakimiyyəti](#) və ya bələdiyyə orqanının aktı qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada etibarsız hesab olunduqda;

15.1.5. daşınmaz əmlak barəsində təsdiqləyici sənəd vermiş şəxs həmin əmlak üzərində hüquqa dair sərəncam vermək səlahiyyətinə malik olmadıqda;

15.1.6. bu qanunun 14-cü maddəsində nəzərdə tutulmuş qeydiyyatın dayandırılmasına səbəb olan hallar aradan qaldırılmadıqda.

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

## **Maddə 16. Dövlət reyestrində düzəlişlər**

16.1. [Qeydiyyat orqanı](#) hüquqların dövlət qeydiyyatı zamanı buraxılan texniki səhvləri, onları aşkar etdiyi və ya bu barədə maraqlı şəxslərdən ərizə aldığı gündən üç gün müddətində aradan qaldırır. Hüquqların dövlət qeydiyyatı zamanı yaranan münasibətlərin maraqlı iştirakçılarına səhvlərin aradan qaldırılması barədə 48 saat müddətində yazılı məlumat verilməlidir.

16.2. Hüquqların dövlət qeydiyyatı zamanı buraxılan texniki səhvlərin düzəlişi hüquq sahiblərinə və ya üçüncü şəxslərə ziyan vurmayaacağı və ya onların qanuni mənafelərini pozmayacağı güman etməyə əsas olduğu halda aparılır. Hüquq sahibi və ya üçüncü şəxs etiraz edirsə, belə düzəlişlər məhkəmənin qərarı əsasında aparılır.

*16.3. Əgər dövlət reyestrinin məzmunu torpaq sahəsi üzərində hüquqa və ya həmin hüququn məhdudlaşdırılmasına dair həqiqi hüquqi vəziyyətə uyğun deyildirsə, hüququ qeydə alınmamış və ya hüququ düzgün qeydə alınmamış şəxs, yaxud mövcud olmayan yüklənmə haqqında qeydin daxil edilməsi ilə hüququ pozulmuş şəxs dövlət reyestrində qeyddə düzəlişin aparılması üçün belə düzəlişlə hüququna toxunulan şəxsdən razılıq verməsini tələb edə bilər.*

*16.4. Bu qanunun 16.3-cü maddəsində nəzərdə tutulmuş hallarda dövlət reyestrinin mötəbərliyinə qarşı etiraz edilə bilər.*

*16.5. Dövlət reyestrinə etirazla bağlı qeydin daxil edilməsi məhkəmənin qərarı və ya reyestrdə düzəlişin aparılması ilə hüququ toxunulan şəxsin razılığı ilə həyata keçirilir.*

*16.6. Dövlət reyestrinin məzmununun qeyri-dəqiqliyi sübuta yetirilməyincə, həmin məzmunun həqiqiliyi və tamamlığı prezumpsiyası qüvvədədir. Müqavilə əsasında özgəninkiləşdirənin adına qeydiyyata alınmış hər hansı bir hüququ əldə edən şəxsin xeyrinə reyestrdəki qeyd, bu qeydə dair etirazın reyestrə daxil edildiyi və ya əldə edən şəxsin qeydin qeyri-dəqiq olmasını bildiyi hallar istisna olmaqla, həqiqi hesab edilir.*

## **III fəsil. Daşınmaz əmlak üzərindəki bəzi hüquqların dövlət qeydiyyatı**

### **Maddə 17. Qabaqcadan qeydiyyat**

17.1. Tikintisi başa çatdırılmamış daşınmaz əmlak üzərində, *həmçinin mülki qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş digər hallarda* mülkiyyət və digər əşya hüquqları dövlət reyestrində [Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin](#) 147-ci maddəsində ~~nəzərdə tutulmuş qaydada~~ tikintiyə icazə sənədləri və plan-cizgi əsasında qabaqcadan qeydiyyata alınabilir.

17.2. 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 alınabilir.

17.3. Mülkiyyət hüququnun qeydiyyatı üçün əsas hüquq əldə edənə kreditin verilməsi, habelə mənzili və ya qeyri-yaşayış sahəsini tikmək üçün tikilməkdə olan bina sahibinin (mənzil və ya qeyri-yaşayış sahəsini tikdirib hüquq əldə edənə satmaq öhdəliyi olan təşkilatın) hesabına həmin kreditin köçürüləcəyi haqqında müqavilə, yaxud hüquq əldə edən tərəfindən mənzilin və ya qeyri-yaşayış sahəsinin tam dəyərini ödənilməsinə təsdiq edən *sənəd mənzil sertifikatıdır*.

17.4. Kredit müqaviləsi və dövlət reyestrində mülkiyyət hüququnun qabaqcadan qeydiyyatı barədə arayış əsasında kredit verən bankın (kredit təşkilatının) xeyrinə mənzilin (qeyri-yaşayış sahəsinin) ipotekası haqqında müqavilə notariat qaydasında təsdiqlənir və dövlət reyestrində qeydiyyata alınır.

17.5. Bu qanunun 17.2—17.4-cü maddələrində nəzərdə tutulmuş qaydalar tikintisi başa çatdırılmış binanın da tərkib hissələrinə şamil edilir.

*17.6. Torpaq sahəsinə olan hüququn və ya torpaq sahəsini yüklü edən hüququn əldə edilməsinə və ya ləğvinə, yaxud belə hüququn məzmununun və ya növbəliliyinin dəyişdirilməsinə dair tələbi təmin etmək üçün dövlət reyestrində qabaqcadan qeydiyyat aparıla bilər. Gələcək və ya şərti tələblərin təmin edilməsi üçün də qabaqcadan qeydiyyatın aparılmasına yol verilir.*

*17.7. Qabaqcadan qeydiyyat aparıldıqdan sonra torpaq sahəsinə və ya ona olan hüquqa dair verilən sərəncam, onun göstərilən tələbin həyata keçirilməsinə təsir etdiyi və ya mane olduğu hissəsində etibarsızdır. Həmin qayda sərəncamın məcburi icra və ya həbsin qeyd olunması qaydasında verildiyi halda da tətbiq edilir.*

*17.8. Hüququn əldə edilməsinə yönəldilmiş tələbin üstünlüyü qabaqcadan qeydiyyat üçün tələb barəsində ərizənin reyestrə təqdim edilməsi vaxtı ilə müəyyən edilir.*

## **Maddə 18. Məhv olunmuş daşınmaz əmlakın qeydiyyatının ləğvi**

18.1. Məhv olunmuş daşınmaz əmlakın qeydiyyatının ləğvi [Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin](#) 150-ci maddəsinə uyğun olaraq aparılır.

18.2. 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.

## **Maddə 19. Daşınmaz əmlak üzərində icarə və istifadə hüquqlarının dövlət qeydiyyatı**

19.1. Daşınmaz əmlak üzərində müddəti on bir aydan çox olan icarə və ya istifadə hüququ dövlət qeydiyyatına alınır. İcarə və ya istifadə hüququnun dövlət qeydiyyatına alınması barədə ərizəni daşınmaz əmlakın icarə (istifadə) müqaviləsi üzrə tərəflərdən biri verə bilər. Daşınmaz dövlət əmlakı üzərində icarə (istifadə) hüququ, daşınmaz dövlət əmlakı üzərində icarə (istifadə) müqaviləsi bağlamaq hüququ olan [müvafiq icra hakimiyyəti orqanının](#) müraciəti əsasında dövlət reyestrində qeydiyyata alınır.

19.2. Torpaq sahəsi və ya yerin tək sahəsi icarəyə (istifadəyə) verildikdə, qeydiyyat üçün təqdim edilən müqaviləyə torpaq sahəsinin və yerin tək sahəsinin planı əlavə edilir.

19.3. Binanın, qurğunun, evin, binada və ya evdə yerləşən mənzillərin, otaqların icarəsi haqqında müqavilə üzrə hüquq dövlət qeydiyyatına verildikdə, yerləşməsi və ölçüləri göstərilməklə icarəyə verilən sahələrin planı təqdim olunur. Daşınmaz əmlakın icarəsi (istifadəsi) haqqında müqavilə icarəyə (istifadəyə) verənin hüququnun məhdudlaşdırılması kimi qeydiyyata alınır.

## ***Maddə 20. İpotekanın dövlət qeydiyyatı***

20.1. Daşınmaz əmlakın, o cümlədən tikintisi başa çatdırılmamış obyektin ipotekası haqqında müqavilənin dövlət qeydiyyatı zamanı ipotekanın predmeti, ipoteka ilə təmin edilmiş borcun (öhdəliyin) icra müddəti, ipotekasaxlayan və ipotekaqoyan barədə məlumat qeyd edilir.

20.2. İpoteka predmeti bütövlükdə əmlak kompleksi kimi müəssisə olduqda, üzərində ipoteka hüququ qeydiyyata alınan əmlakın tərkibinə həmin müəssisənin maddi və qeyri-maddi aktivləri, o cümlədən binalar, tikililər, qurğular, avadanlıq, inventar, xammal, hazır məhsul, tələb hüquqları, patentlər və başqa müstəsna hüquqlar daxil olur.

20.3. İpotekanın qeydiyyatı ərizənin [qeydiyyat orqanına](#) daxil edildiyi gündən 5 iş günü müddətində aparılır.

20.4. İpotekanın dövlət qeydiyyatı ipotekasaxlayanın ərizəsi və ya məhkəmənin qərarı əsasında ləğv olunur.

20.5. İpotekanın dövlət qeydiyyatının digər xüsusiyyətləri, o cümlədən əlavə qeydiyyatın aparılması qaydası ipoteka haqqında qanunvericiliklə tənzimlənir.

## ***Maddə 21. Məhkəmənin qərarı əsasında daşınmaz əmlaka hüquqların dövlət qeydiyyatı***

21.1. Məhkəmənin qərarı əsasında daşınmaz əmlaka hüquqlar ümumi əsaslarla dövlət qeydiyyatına alınır. Hüququn yaranması anı məhkəmə qərarı ilə müəyyən edilir.

21.2. Daşınmaz əmlaka dövlət qeydiyyatına alınmış hüquqlar barədə məhkəmədə mübahisə olduqda, bu barədə dövlət reyestrində iddia ərizəsinin məhkəmə icraatına qəbul edilməsi haqqında məhkəmənin arayışı əsasında müvafiq qeydlər edilir.

## ***Maddə 22. Daşınmaz əmlakla bağlı etibarlı idarəetmə, qəyyumluq və vərəsəlik***

22.1. Etibarlı idarəetmə və ya qəyyumluq əsasında daşınmaz əmlaka sərəncam verilməsi ilə bağlı bütün hüquqlar bu münasibətləri müəyyən edən sənədlər, o cümlədən müqavilələr və məhkəmə qərarları əsasında dövlət qeydiyyatına alınır.

22.2. Müqavilə və ya digər əsaslara görə, daşınmaz əmlak üzərində mülkiyyət və ya digər əşya hüququnu əldə etmiş şəxs həmin hüququ təsdiq edən çıxarış almadan öldükdə onun qanun və ya vəsiyyət üzrə vərəsəsinə hüququn ölmüş şəxsə məxsus olması haqqında arayışı [qeydiyyat orqanı](#) verir. Hüquqların dövlət qeydiyyatı haqqında çıxarış həmin arayış əsasında verilmiş vərəsəlik sənədləri təqdim edən vərəsənin adına rəsmiləşdirilir.

## ***IV fəsil. Məsuliyyət***

## **Maddə 23. Hüquqların dövlət qeydiyyatı haqqında qanunvericiliyinin pozulmasına görə məsuliyyət**

23.1. [Qeydiyyat orqanının](#) vəzifəli şəxsləri bu qanuna uyğun olaraq dövlət reyestrində daşınmaz əmlaka hüquqların qeydiyyatının dəqiqliyinə və vaxtında aparılmasına, dövlət reyestrindən verilən məlumatın tam və düzgün olmasına cavabdehdir.

23.2. Daşınmaz əmlak barədə texniki məlumatın dəqiqliyinə və vaxtında təqdim edilməsinə həmin daşınmaz əmlakın dövlət uçotunu aparən [müvafiq icra hakimiyyəti orqanlarının](#) vəzifəli şəxsləri cavabdehdir.

23.3. Dövlət qeydiyyatına alınmış daşınmaz əmlaka hüquqlar və daşınmaz əmlak barəsində bağlanan əqdlər haqqında məlumatın qəsdən və ya ehtiyatsızlıq üzündən təhrif edilməsində və itirilməsində təqsirli olan şəxslər bunun nəticəsində vurulmuş zərərə görə qanunvericiliyə uyğun olaraq məsuliyyət daşıyırlar.

*Azərbaycan Respublikasının Prezidenti*

*İlham ƏLİYEV.*

*Bakı şəhəri, 29 iyun 2004-cü il.*

*№ 713-IIQ.*

*«Azərbaycan» qəzetində dərc edilmişdir (10 avqust 2004-cü il, № 184) («VES Consultancy» LLC).*

*«Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Topplusu»nda dərc edilmişdir (31 avqust 2004-cü il, № 8, maddə 603) («VES Consultancy» LLC).*

*12 may 2006-cı il tarixli, 111-IIIQD nömrəli; 17 aprel 2007-ci il tarixli, 315-IIQD nömrəli; 1 fevral 2008-ci il tarixli, 537-IIIQD nömrəli qanunlara əsasən əlavə və dəyişikliklərlə («VES Consultancy» LLC).*

© VES Consultancy LLC