Mənzilimizi necə idarə edək?

written by Samir Aliyev

Müdafiəsiz qalmış özəl mülkiyyətdə MTK özbaşınalığı adlı sonuncu məqaləmdə mənzil-tikinti kooperativlərinin mənzil idarəçiliyində törətdikləri qanunsuzluqlar, sakinləri incitmələri və qanunvericiliyin onlara verdiyi müvəqqəti hüquqdan sui-istifadə etməsi hallarına toxunmuşdum. Məqalə ətrafında gedən müzakirələrdə oxucuların verdikləri əsas suallar onunla bağlı idi ki, mənzil istismar sahələri (MİS) qanunsuz xidmət göstərirsə və MTK-ların səlahiyyət müddəti məhduddursa, bu halda binaları kim idarə etməlidir? Müzakirələr göstərdi ki, oxucuları daha çox çıxış yolları, yəni nümunəvi mənzil idarəçiliyinin necə olması maraqlandırır. Bu baxımdan məqaləni mənzillərimizin idarə edilməsi mexanizmlərinə həsr edirəm.

Öncə qeyd edim ki, mənzil idarəçiliyində yaranmış problemlər müvafiq hüquqi bazanın olmamasından yox, hökumətin siyasi qərar verməməsindən qaynaqlanır. Çünki təhlil etsək görərik ki, təkmil olmasa da dünya təcrübəsinə uyğunlaşdırılmış qanunvericilik bazası mövcuddur. Azərbaycanda mənzil idarəçiliyinin hüquqi bazasını 2009-cu ildə qüvvəyə minən *Azərbaycan Respublikasının Mənzil Məcəlləsi* təşkil edir. Məcəllə Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasını nəzərə almasaq, mənzil idarəçiliyi sahəsində əsas qanundur. Bu o deməkdir ki, bütün digər normativ sənədlər, o cümlədən qanunlar bu Məcəllənin tələblərinə uyğunlaşdırılmalıdır. Sovet idarəetmə sisteminin məhsulu olan və 1982-ci ildə qüvvəyə minmiş ***Azərbaycan SSR Mənzil Məcəlləsi*** isə 2009-cu ildən tarixə qovuşub. Ancaq köhnə Məcəllənin prinsipləri və onun idarəetmə mexanizmi olan MİS-lər hələ də sükan arxasındadır. Bu qurumların əhaliyə qanunsuz xidmət göstərmələri barədə Mənzillərimizi idarə edən qanundankənar MİS-lər adlı məqalədə ətraflı məlumat verilib. Bu gün ölkədə mənzil idarəçiliyi hər iki sənədin – qüvvədə olan və qüvvədən düşən Məcəllələrin hibrid prinsipləri çərçivəsində həyata keçirilir. Köhnə

Məcəllənin tələblərinə uyğun olaraq MİS-lər SSRİ dövründə və əvvəl tikilmiş evlərə xidmət göstərir. Müstəqillik dövründə tikilmiş və əhali arasında *yenitikili* adlandırılan çoxmənzilli binalar isə yeni Məcəlləyə uyğun olaraq mənzil-tikinti kooperativləri (MTK) tərəfindən idarə olunur. Hər iki mexanizm mənzil mülkiyyətçilərinin rəyi və iradəsi əksinə tətbiq edilir. Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasının 29-cu maddəsində *mülkiyyət hüququnun mülkiyyətçinin əmlaka sahib olmaq, əmlakdan istifadə etmək və onun barəsində sərəncam vermək hüquqlarından ibarət olması göstərilir.* Azərbaycanda vətəndaş əmlakına sahib ola bilsə də, ondan istifadə etmək və onun barəsində sərəncam vermək imkanları məhduddur. Mənzil haqqının məbləğinin müəyyənləşdirilməsindən tutmuş yaşadığı mənzilin yerləşdiyi torpaq sahəsi üzərində sərəncam verməyə qədər olan məsələləri mülkiyyət sahibi yox, kənar qurumlar – MİS-lər və MTK-lar verir.

Qüvvədə olan Mənzil Məcəlləsinə görə, mənzillərin idarə edilməsi mexanizmləri mənzillərin mülkiyyət növünə görə fərqlənir. Dövlət mənzil fondu müvafiq dövlət qurumları, bələdiyyə mənzil fondu yerli özünüidarə qurumları tərəfindən idarə olunur. Bu yerdə haşiyəyə çıxaraq qeyd etməliyəm ki, rayon və şəhər İcra Hakimiyyətlərinin nəzdində fəaliyyət göstərən MİS-lərin ancaq dövlət mülkiyyətində olan mənzil fondunu idarə etmək hüququ var. Digər mülkiyyət olan mənzil fondunun idarəçiliyinə müdaxiləsi qanunsuz və yolverilməzdir. Dövlət Statistika Komitəsinin məlumatına görə, 2021-ci ildə ölkə üzrə mənzil fondunun 4,7%-i (9,4 milyon kv.m) dövlət mülkiyyətinin payına düşüb.

Bələdiyyə mülkiyyətində olan mənzil fondu yerli özünüidarə qurumlarının özləri tərəfindən idarə olunmalıdır. Hərçənd ki, qanunvericiliyin verdiyi hüquqa rəğmən bələdiyyələrin mənzil fondu hələ də formalaşmayıb. Bunun əsas səbəbi yerli özünüidarə qurumlarının səlahiyyətinin və maliyyə imkanlarının zəif olmasıdır.

Dövlət Statistika Komitəsinin məlumatına görə, 2021-ci ildə

ölkə üzrə mənzil fondunun 95,3%-i (191,3 milyon kv.m) özəl mülkiyyətin payına düşüb ki, bunun da 93%-i (177,9 milyon kv.m) əhalinin xüsusi mülkiyyətindədir. Pandemiya dövrünü əhatə edən son iki ili nəzərə almasaq, hər il orta hesabla 4-5 min mənzil özəlləşdirilir. Özəl mülkiyyətdə olan mənzillərin sayı artır, ancaq onların idarə edilməsi məsələsi hələ ki açıq olaraq qalır. Qanunvericilikdə özəl mənzil fondunun idarə edilməsi ilə bağlı qırmızı xətt müəyyənləşdirilib: özəl mənzil fondu onun mülkiyyətçisinin qərarı ilə idarə olunmalıdır.

Hansı idarəetmə üsulları var?

Mənzil Məcəlləsi çoxmənzilli binanın idarə edilməsinin 3 üsulunu nəzərdə tutur və sahə mülkiyyətçiləri bu üsullardan birini seçməyə borcludur:

1. Binanın sahə mülkiyyətçiləri tərəfindən bilavasitə idarə edilməsi

Bu üsulda çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri müvafiq fəaliyyət növlərini həyata keçirən şəxslərlə binanın ümumi əmlakının saxlanması üzrə xidmətlərin göstərilməsi və təmiri üzrə işlərin yerinə yetirilməsi haqqında müqavilələr bağlayırlar. Elektrik, qaz və su təminatı, kanalizasiya, istilik təchizatı haqqında müqavilələri çoxmənzilli binanın idarə edilməsini bilavasitə həyata keçirən sahə mülkiyyətçisi öz adından bağlayır.

2. Binanın mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyəti və ya ixtisaslaşmış istehlak kooperativi tərəfindən idarə edilməsi

Bina sakinləri birləşərək mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyəti (MMMC) yarada bilərlər. MMMC-lər çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin könüllü birliyidir. Bu qurum qeyri-kommersiya təşkilatı olan hüquqi şəxsdir və onun əsas məqsədi mənfəət götürmək və əldə olunan mənfəəti iştirakçıları arasında bölüşdürmək deyil.

MMMC-lərin yaradılması üçün çoxmənzilli binanın ümumi

yığıncağı keçirilir və sadə səs çoxluğu ilə qərar verilir. Bunun üçün binanın sahə mülkiyyətçilərinin 50%-dən çoxu prosesdə iştirak etməlidir. Yəni əgər binada 100 mülkiyyətçi yaşayırsa, bu halda MMMC yaradılması üçün yığıncaqda 51 mülkiyyətçi (50%+ 1 mülkiyyətçi) olmalıdır.

MMMC-nin idarəetmə orqanları üzvlərin ümumi yığıncağı, idarə heyəti və maliyyə təftiş komissiyasından (müfəttişi) ibarətdir. İctimai təşkilatlarda olduğu kimi, ali idarəetmə orqanı ümumi yığıncaqdır. Ümumi yığıncaq iki il müddətinə idarə heyətini və maliyyə təftiş komissiyasını seçir.

3. Binanın idarəedici təşkilat tərəfindən idarə edilməsi

Çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri binanın idarə edilməsində yaxın iştirak etməyə istəkləri yoxdursa, bu halda öz istəklərinə uyğun olaraq idarəetməni ixtisaslaşmış təşkilata həvalə edə bilər. Artıq Bakı şəhərində bir neçə idarəedici şirkət (məsələn, İPE Group şirkəti) fəaliyyət göstərir. Çoxmənzilli bina yalnız bir idarəedici təşkilat tərəfindən idarə edilə bilər.

Qanunvericilikdə nəzərdə tutulan hər 3 idarəetmə üsulunun üstünlükləri və çatışmazlıqları var. *Binanın sahə mülkiyyətçiləri tərəfindən bilavasitə idarə edilməsi* üsulu bir qayda olaraq çoxmənzilli olmayan, yəni 1-2 mərtəbəli binaların idarə edilməsi üçün effektlidir. *İxtisaslaşmış təşkilatların* əsas üstünlüyü onların peşəkarlığıdır. MMMC-lərdən fərqli olaraq ixtisaslaşmış təşkilatlar eyni anda bir neçə binada idarəetməni həyata keçirə bilirlər. İdarəedici şirkətlərin əsas çatışmazlığı xidmət haqlarının yüksək müəyyənləşdirilməsidir. Bu üsullar içində ən optimalı MMMC-lərin yaradılmasıdır. Bütün dünyada bu idarəetmə forması *kondominium* (lat. *con* (birgə) + *dominium* (sahiblik)) adlanır. BMT-nin Avropa İqtisadi Komissiyası tərəfindən 2019-cu ildə hazırlanmış *Kondominiumlarda sahiblik və idarəetmə məsələləri üzrə Bələdçi* adlı nəşrdə *kondominium* anlayışı çoxmərtəbəli evlərdə binaların ümumi istifadədə olan elementləri üzərində

ortaq mülkiyyət forması kimi müəyyən olunur. Çoxmərtəbəli binalarda yaşayanların hər biri ayrı-ayrılıqda öz mənzillərinin xüsusi mülkiyyətçisi, binanın həmin mənzilə xidmət edən ümumi hissələrinin isə ortaq mülkiyyətçisi kimi çıxış edirlər. Rusiyada kondominiumların analoqu *mənzil sahiblərinin ortaqlığı* (товарищество собственников жилья), Qazaxıstanda *əmlak sahiblərinin birliyi*dir.

MMMC-lərin əsas üstünlüyü onunla bağlıdır ki, mənzil sahibləri idarəetmədə birbaşa iştirak edirlər. İdarəedici şirkətlərlə müqayisədə mənzil haqları nisbətən ucuz olur. Digər üstünlüklər odur ki, yığılmış pul vəsaitlərinin istifadəsinə nəzarət imkanları yaranır, sahə mülkiyyətçiləri təkcə öz əmlaklarına yox, həm də ümumi əmlaklara məsul olurlar, güzəştli vergi rejimi kateqoriyasına aid olurlar (bir sıra ölkələrdə belə birliklərə vergi güzəşti tətbiq edilir). Ən əsası bina sakinləri üçün iş yeri rolunu oynayır. Hər bir MMMC-də ən azı 3-4 nəfər işlə təmin olunur. Rəsmi məlumata görə, hazırda ölkə üzrə əhalinin xüsusi mülkiyyətində olan yaşayış binalarının sayı 1,5 milyona yaxındır. Bu yaşayış binalarının hansı hissəsinin çoxmənzilli bina olması barədə, təəssüf ki, rəsmi məlumat yoxdur. Dövri mətbuatda gedən məlumata görə, təkcə Bakı şəhər Mənzil Kommunal Təsərrüfatı departamentinin balansında 11 minə yaxın çoxmənzilli yaşayış binası mövcuddur. Müstəqil əmlak ekspertləri şəxsi söhbətlərdə ölkə üzrə 30-35 min çoxmənzilli binanın olduğunu bildirirlər. İqtisadiyyat Nazirliyinin məlumatına görə, 01.07.2022-ci il tarixinə nazirliyin dəstəyi ilə indiyədək cəmisi 245 MMMC yaradılıb. Bu qurumlar hazırda 396 binaya, 45820 mənzilə xidmət göstərirlər. MMMC-lərin 10-u Abşeron, 1-i Şəki, 1-i Gəncə, 3-ü Sumqayıt, yerdə qalanlar isə Bakının payına düşür. Deməli, MMMC-lərin sayını ən azı 100 dəfə artırmaq olar. Bu isə əlavə olaraq 120-150 min iş yeri yaradılması potensialını göstərir.

Sahə mülkiyyətçilərinin hansı üsulu seçməsindən asılı olaraq bir məqamı qeyd etmək çox vacibdir. Çoxmənzilli binanın idarə edilməsi üsulu binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi

yığıncağında seçilir və istənilən vaxt onun qərarı əsasında seçilə və ya dəyişdirilə bilər. İdarəetmə üsulunun seçilməsi barədə ümumi yığıncağın qərarı binanın bütün sahə mülkiyyətçiləri üçün məcburidir.

Bələdiyyələrin rolu nədir?

Bələdiyyənin öz ərazisində yerləşən çoxmənzilli binanın idarəçiliyində rolu əsasən təşkilati dəstəklə məhdudlaşır. Yerli özünüidarə qurumu daha çox binanın idarə edilməsi mexanizminin vaxtında qurulmasına nəzarət edir. Belə ki, çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri tərəfindən *altı ay ərzində* həmin binanın idarə edilməsi üsulu seçilməzsə və ya bu barədə qərar icra edilməzsə bələdiyyə həmin binanın idarəetmə üsulunun seçilməsi məqsədilə *binanın sahə mülkiyyətçilərinin yığıncağını çağırmalıdır.* Əgər *bir il ərzində* çoxmənzilli binanın idarə edilməsi üsulu seçilməzsə və ya bu barədə qərar həyata keçirilməzsə *bələdiyyə idarəedici təşkilatın seçilməsi üzrə açıq müsabiqə keçirməlidir.* Açıq müsabiqə Nazirlər Kabinetinin 2010-cu ildə qəbul etdiyi *Çoxmənzilli binanın idarəedici təşkilatının seçilməsi üzrə açıq müsabiqə keçirilməsi Qaydası*na uyğun keçirilir. 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 həmin binanın idarə edilməsi barədə müqavilə bağlamağa borcludur.*

Çoxmənzilli binanın idarə edilməsi barədə müqavilənin başa çatmasına qədər idarəetmə üsulu seçilməzsə, bu halda bələdiyyə yenə prosesə müdaxilə edir və müqavilə müddətinin bitməsinə bir ay qalmış sahə mülkiyyətçilərinin yığıncağını çağırır.

Bələdiyyələr eyni zamanda texniki və maliyyə dəstəyi də verə bilər. Onlar idarəedici təşkilatların fəaliyyətinə bərabər imkan yaratmaqla yanaşı idarəedici şəxslərin ixtisasının

artırılmasına köməklik göstərir. Bundan başqa yerli özünüidarə qurumları çoxmənzilli binaların əsaslı təmiri üçün öz vəsaitləri hesabına yardım edə bilərlər.

Məcəllənin icrası niyə ləngiyir?

Mənzil Məcəlləsinin qəbulunun 13-cü ili sona çatır. Ancaq Məcəllənin vacib tələblərindən olan özəl mülkiyyətin idarə edilməsi mexanizmləri hələ də tətbiqini tapmır. Halbuki lazım olan ilkin şərtlər hazırdır. Məcəllə ilə yanaşı çoxmərtəbəli binaların idarə edilməsi üçün digər zəruri normativ-hüquqi aktlar qüvvəyə minib. Mənzil qanunvericiliyinin pozulmasına görə cərimələr də təyin edilib. İnzibati Xətalar Məcəlləsinin 393-1-ci maddəsi mənzil qanunvericiliyinin pozulmasına görə cəriməələri nəzərdə tutur. Məcəlləyə görə, çoxmənzilli binanın idarəetmə üsulunun seçilməsi məsələsinin həlli üçün bələdiyyə öhdəsinə düşən tədbirləri görməzsə, bu halda vəzifəli şəxslər *300-500 manat* civarında cərimə edilir. Binanın idarə edilməsi üsulunun seçilməsində maneçilik törədilməsinə görə vəzifəli şəxslər *300-800 manat*, hüquqi şəxslər *1000-2000 manat* məbləğdə cərimə edilir. MTK-lar *qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş bir ay ərzində ləğv edilməzsə* və ya MMMC-*yə çevrilməsi barədə qərar qəbul edilməzsə,* bu halda vəzifəli şəxslər *2000 manat,* hüquqi şəxslər isə *5000 manat* məbləğində cərimə edilir. Maraqlı mənzərə yaranıb. Bir tərəfdən zəruri hüquqi baza yaradılıb, digər tərəfdən onun tətbiqinə mane olanlar üçün cərimələr müəyyənləşdirib, üçüncü tərəfdən qanunvericiliyin icrasına məsul qurumlar mövcuddur. İdeal vəziyyətdə indiyədək konkret addımları və nəticələri görməli idik. Ancaq proses dondurulub. Cərimə sistemi qanunvericilikdə olsa da təcrübədə tətbiq edilmir. Qanunvericiliyin icrasına məsul olan iki qurumdan biri artıq prosesdən kənarlaşdırılıb. 2014-cü ildə mənzil-kommunal təsərrüfatı sahələrində dövlət siyasətini və tənzimlənməsini həyata keçirən mərkəzi icra hakimiyyəti orqanı funksiyası verilən İqtisadiyyat Nazirliyindən 2019-cu ildə bu səlahiyyətlər alınıb. Hazırda dövlət siyasətini həyata keçirən qurum yerli icra hakimiyyəti orqanlarıdır. *Yerli icra hakimiyyətləri haqqında Əsasnamə*yə

əsasən, icra hakimiyyəti orqanları müvafiq ərazidə mənzil-kommunal təsərrüfatı sahəsində dövlət siyasətinin həyata keçirilməsini təmin edir, mənzil-istismar sahələrinin idarə olunmasını təşkil edir, dövlət mənzil fondunun yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin saxlanılmasını və idarə olunmasını təşkil edir. Bu qurumlar ancaq idarə etdikləri MİS-lərin prosesdə iştirakında maraqlıdırlar.

Səbəb sadədir. Hökumət bu məsələdə siyasi qərar verməyə tələsmir. Çünki yeni mexanizm hökumətin mənzil idarəçiliyi üzərində nəzarətini azalda bilər. MİS-lərin seçkilərdə əvəzedilməz rolu onların bu vaxta qədər mövcudluğunu qoruyan əsas amildir. Prosesdə xırda istisnalarla əhalinin də maraqlı olmadığı mənzərəsi yaranır. Burda əsas səbəb, əlbəttə, məlumatsızlıqdır. Digər səbəb isə bina sakinlərinin MTK-ların tətbiq etdikləri yüksək mənzil haqlarından çəkinərək MİS-lərin yığdıqları cüzi mənzil haqlarından məmnunluqları ilə bağlıdır. Təsadüfi deyil ki, indiyədək yaradılmış MMMC-lərin sayı mümkün potensialın heç 1%-i qədər deyil.