Müdafiəsiz qalmış özəl mülkiyyətdə MTK özbaşınalığı

written by Samir Aliyev

Azərbaycanda mülkiyyət hüquqlarının müdafiəsi ilə bağlı ictimai müzakirələrdə əsas diqqət məhkəmə qərarlarının ədalətsizliyi və daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququnu almağın çətinliyi istiqamətinə yönəldilir. Halbuki yaşadığımız mənzillər üzərində mülkiyyət hüququmuz tanınsa da, onu idarə etmək hüququmuzdan yararlana bilmirik. Çünki konstitusion hüquqlarımıza rəğmən yaşadığımız mənzillər bir tərəfdən mənzil istismar sahələrinin (MİS) timsalında dövlət, digər tərəfdən mənzil-tikinti kooperativlərinin (MTK) timsalında özəl şirkətlər tərəfindən idarə edilir.

Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasının 29-cu maddəsinə görə, *mülkiyyət hüququ mülkiyyətçinin əmlaka sahib olmaq, əmlakdan istifadə etmək və onun barəsində sərəncam vermək hüquqlarından ibarətdir.* 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. Hər iki qurum əhalidən davamlı olaraq *zibil pulu*, *mənzil haqqı*, *lift pulu* yığırlar. Birinci qurum faktiki olaraq əhaliyə qanunsuz xidmət göstərdiyi halda, ikinci qurum qanunvericiliyin ona verdiyi vaxt limiti tələbini pozaraq süni surətdə *ömrünü* uzadır.

Mənzil münasibətlərinin tənzimlənməsində sovet modelinin təmsilçisi olan MİS-lər mənzil idarəçiliyində hələ də hökmran mövqeyini saxlamaqdadır. Bu qurum əhali arasında *JEK* (*rusca – Жилищно-эксплуатационная контора*) adı ilə məşhurdur. Bu qurumlar ölkənin mənzil fonduna daxil olan və sovet hakimiyyəti dövründə tikilmiş mənzillərə məsuldur. 1950-60-cı

illərdə tikilmiş bu mənzillərin əksəriyyətinin istismar müddəti başa çatsa da, onlarda yaşayış hələ də davam edir. 2009-cu ildə qüvvəyə minmiş Mənzil Məcəlləsi MİS-lərin hüquqi statusunu sual altında qoyur, lakin onlar hələ də fəaliyyətə davam edirlər. Sovet dövründən fərqli olaraq MİS-lərin göstərdikləri xidmətlərin həm çeşidi, həm də kadr potensialı kəskin azalıb. Hazırda onların işi əsasən pul yığmaqdan ibarətdir. MİS-lərin mənzil idarəçiliyində mövcud mövqeyi, hüquqi statusları barədə *Mənzillərimizi idarə edən qanundankənar MİS-lər* adlı məqaləmizdə ətraflı məlumat vermişik. Ona görə də bu məqalədə əsas diqqəti MTK-lara yönəltmək istəyirəm.

MTK-nın mənzil idarəçiliyində funksiyası nədən ibarətdir?

MİS-lərdən fərqli olaraq MTK-lar Mənzil Məcəlləsində mənzil münasibətlərinin iştirakçısı qismində tanınır. Məcəllənin 5-ci bölməsi *Mənzil-tikinti kooperativləri* adlanır və bölmə MTK-ların təşkili və fəaliyyətini, MTK üzvlərinin hüquqi vəziyyətini tənzimləyir. Mənzil Məcəlləsinin 109-cu maddəsinə görə, *mənzil-tikinti kooperativləri* – üzvlərinin əmlak pay haqlarının birləşdirilməsi yolu ilə müvafiq binaların tikintisi və (və ya) yenidənqurulması, habelə müəyyən dövr ərzində kooperativ binada yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin idarə edilməsi məqsədi ilə fiziki və (və ya) hüquqi şəxslərin üzvlüyə əsaslanan könüllü birlik formasıdır. MTK-lar daimi yox, müəyyən dövr üçün yaradılır. Belə ki, MTK-lar kooperativ binanın tikilməsi və (və ya) yenidən qurulması, həmin binada mövcud olan yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin öz üzvləri arasında tam bölüşdürülməsi, üzvlərinin pay haqlarını tam həcmdə ödəmələri üçün tələb olunan müddətə yaradılırlar.

MTK-lar hüquqi statusuna görə istehlak kooperativi hesab olunur. Onun üzvlərinin sayı beşdən az, lakin kooperativin inşa etdiyi çoxmənzilli binada yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin sayından çox ola bilməz. Kooperativ binanın tikintisi və (və ya) yenidən qurulması tam başa çatdıqdan

sonra *bir ay ərzində MTK-lar ləğv edilməli* və ya *mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyətinə* çevrilməlidir (Maddə 109.5.). Bunun üçün çoxmənzilli binadakı yaşayış və qeyri-yaşayış sahələrinin ümumi sayının *əlli faizindən çoxunda* mülkiyyət hüququnun olması vacibdir. Binada yaşayan sahə mülkiyyətçiləri 50% + 1 nəfər prinsipi ilə mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyətini yaradırlar və ya öz istəklərinə uyğun olaraq binanın idarəçiliyini özəl şirkətin idarəçiliyinə verirlər.Hər bir halda bir məsələni qeyd etmək vacibdir: *çoxmənzilli bina istismara verilməndən sonra MTK-lar ömrünü başa vurmalı, binanın idarə edilməsi ilə bağlı qərarı bina sakinləri verməlidir.*

Mənzil Məcəlləsinə görə, pay haqqını tam ödəmiş və ona ayrılmış yaşayış (qeyri-yaşayış) sahəsinə mülkiyyət hüququnu əldə etmiş MTK üzvü müvafiq sahəyə mülkiyyət hüququnu özündə saxlamaqla MTK-nı tərk edə bilər. Eyni zamanda MTK üzvü pay haqqını tam ödədikdə yaşayış sahəsinə mülkiyyət hüququ əldə edir (Maddə 112.1).

Çoxmənzilli binaları kimlər idarə etməlidirlər?

Mənzil Məcəlləsinə görə, dövlət mənzil fondu müvafiq dövlət qurumları, bələdiyyə mənzil fondu bələdiyyələr tərəfindən idarə olunur. Özəl mənzil fondu isə mülkiyyətçinin birbaşa özü və ya onun seçimi əsasında idarəedici təşkilat tərəfindən idarə olunur. Məcəllənin 141-ci maddəsində göstərilir ki, çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri binanın aşağıdakı idarə edilməsi üsullarından birini seçməyə borcludur:

- binanın sahə mülkiyyətçiləri tərəfindən bilavasitə idarə edilməsi;
- mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyəti və ya ixtisaslaşmış istehlak kooperativi tərəfindən idarə edilməsi;
- idarəedici təşkilat tərəfindən idarə edilmə.

Binanın sahə mülkiyyətçiləri tərəfindən bilavasitə idarə edilməsi mexanizmi səmərəlilik baxımından əsasən azmənzilli

binaların idarəedilməsində tətbiq edilir. *Müştərək cəmiyyətlərin və ya ixtisaslaşmış istehlak kooperativlərinin* yaradılması və idarəetmənin onlara verilməsi isə dünyada çox geniş yayılmış təcrübədir. Bu mexanizmin əsas üstünlüyü ondadır ki, bina sakinləri idarəetmədə yaxından iştirak edirlər, təkcə qərarvermə prosesinə yox, həm də icra prosesinə qoşulurlar. Binanın idarəedici şirkət tərəfindən idarə edilməsinə gəlincə, bu mexanizm bir tərəfdən yüksək keyfiyyətli və peşəkar xidməti özündə ehtiva etsə də, xidmət haqlarının baha olması səbəbindən onların xidmətinə tələbat çox da yüksək olmur. *İstənilən halda hər 3 idarəetmə forması MTK-ların ləğvini tələb edir.*

Azərbaycanda çoxmənzilli binaların sayı ilə bağlı rəsmi məlumat ictimaiyyətə açıq deyil. Yeganə məlumat onunla bağlıdır ki, 2021-ci il tarixinə ölkə üzrə 1,53 milyon yaşayış binası var və onun 1,47 milyonu əhalinin mülkiyyətindədir. Yaşayış binalarında çoxmənzilli binaların payı açıqlanmır. Müvafiq dövlət qurumlarının təmsilçiləri ilə fərdi söhbətlərdən belə qənaətə gəlmək olar ki, çoxmənzilli binaların dəqiq uçotu yoxdur və qurumlarda fərqli rəqəmlər mövcuddur. 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. Bu binaların təxminən 2000-2500 ədədi MTK-lar tərəfindən idarə olunur. İqtisadiyyat Nazirliyinin məlumatına görə, Nazirliyin dəstəyi ilə indiyədək 250-yə qədər *mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyəti* yaradılıb.Halbuki Mənzil Məcəlləsinin qəbulundan ötən 13 il ərzində onların sayı onminlərlə olmalı idi.

Mənzil tikintisi artdıqca dövrü mətbuatda və sosial şəbəkələrdə daim MTK-ların fəaliyyətindən narazılıqların artmasını müşahidə etmək olar. Bu narazılıqları şərti olaraq aşağıdakı kimi sistemləşdirmək olar:

- Mənzillərə xidmətə görə haqların yüksək olması və ya

onun sakinlərin rəyi nəzərə alınmadan dövri olaraq artırılması;

- Xidmət haqlarının ödənilməməsinə və ya gecikdirilməsinə görə kommunal xidmətlərin məhdudlaşdırılması (mənzilə elektrik enerjisinin, təbii qazın, içməli suyun verilməsinin dayandırılması və s.);
- Qanunvericilikdə kommunal xidmətlərdən (elektrik enerjisi, təbii qaz, içməli su) istifadə üçün tələb olunan sayğacların əhali üçün pulsuz olmasına rəğmən MTK-ların sayğacların alınmasına və quraşdırılmasına görə sakinlərdən ödəniş tələb etməsi;
- MTK üzvünün öz mənzilini özəlləşdirməsinə süni maneələrin yaradılması;
- Mənzil sahibləri tərəfindən yaradılması və idarə olunması nəzərdə tutulan Mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyətinin (MMMC) yaradılmasının qarşısının alınması;
- MTK tərəfindən bir mənzilin bir neçə şəxsə satılması

Yuxarıda sadalanan problemlərin bir neçəsini nəzərdən keçirsək görərik ki, bu problemlər qanunvericilikdən çox idarəetmədəki boşluqlardan qaynaqlanır. Qanunvericiliyin öhdəliklərinin icra vəziyyətinə nəzarət edən dövlət qurumları baş verənlərə göz yumaraq seyirçi mövqe sərgiləyirlər, öz funksiyalarını yerinə yetirməyə maraq göstərmirlər. Məsələn, İnzibati Xətalar Məcəlləsinin 393-1-ci maddəsi mənzil qanunvericiliyinin pozulmasına görə cərimələri nəzərdə tutur. Belə ki, *MTK-lar qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş bir ay ərzində ləğv edilməzsə* və ya *mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyətinə çevrilməsi barədə qərar qəbul edilməzsə,* bu halda vəzifəli şəxslər 2000 manat məbləğində, hüquqi şəxslər isə 5000 manat məbləğində cərimə edilir. Hazırda yüzlərlə MTK var ki, hələ də mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyətinə çevrilməyib, köhnə qaydada işləməkdə davam edirlər, ancaq onlar cərimə olunmur. Bundan başqa çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinə Mənzil Məcəlləsi ilə müəyyən olunmuş qaydada *binanın idarə edilməsi üsulunun seçilməsində maneçilik*

törədilməsinə görə vəzifəli şəxslər 300-800 manat, hüquqi şəxslər 1000-2000 manat məbləğdə cərimə edilir. Bu cərimə mexanizmi də işləmir. Nümunələr göstərir ki, MTK-lar nəinki MMMC-yə (Mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyəti) çevrilməyə maraq göstərmir, hətta bu istiqamətdə təşəbbüs göstərən mülkiyyətçiyə müxtəlif süni maneələr törədirlər. Mənzil qanunvericiliyin pozulmasına görə nəzərdə tutulmuş inzibati cərimələrə görə məsul qurumlar İqtisadiyyat Nazirliyi və yerli icra hakimiyyəti orqanlarıdır. Məsələ ondadır ki, İqtisadiyyat Nazirliyinin səlahiyyəti məhdudlaşdırılıb. İqtisadiyyat Nazirliyinin(qurum o dövrdə İqtisadiyyat və Sənaye Nazirliyi adlanırdı) 2014-cü ildə təsdiq edilmiş Əsasnaməsində Nazirlik mənzil-kommunal təsərrüfatı sahələrində dövlət siyasətini və tənzimlənməsini həyata keçirən mərkəzi icra hakimiyyəti orqanı kimi qeyd edilib. Əsasnaməyə görə, Mənzil Məcəlləsinin tələblərinə idarəedici subyektlərin riayət etmələrinə nəzarəti həyata keçirmək, həmçinin çoxmənzilli binanın idarə edilməsi qaydasına uyğun olaraq sahə mülkiyyətçiləri ilə müqavilələr bağlanılmasını tələb etmək, müvafiq qanunvericiliyin tələblərinə əməl olunması vəziyyətinin araşdırılması üçün mənzil münasibətlərinin iştirakçılarından məlumatlar almaq, onları təhlil etmək, daxil olmuş müraciətlər üzrə zəruri tədbirlər görmək Nazirliyin vəzifələrindən biri hesab edilib. Nazirliyin 2019-cu ildə təsdiq edilmiş yeni Əsasnaməsində isə Nazirlik üzərindən bu öhdəliklər götürülüb. Faktiki olaraq, mənzil idarəçiliyini Mənzil Məcəlləsinin tələblərinə uyğunlaşdırmaq məsələsi dövlət nəzarətindən kənarda qalıb. Dövlət mənzil fondunun idarəedilməsinə məsul olan yerli icra hakimiyyəti orqanları isə binaları MİS-lər vasitəsilə idarə edirlər.

Əhalidə narazılıq doğuran məsələlərdən biri də kommunal xidmətlərdən (elektrik enerjisi, təbii qaz, içməli su) istifadə üçün tələb olunan *sayğacların alınmasına və quraşdırılmasına görə MTK-lar tərəfindən əhalidən pul alınması* təcrübəsidir. Bu, qanunsuz addımdır. *Elektroenergetika haqqında* Qanunun 11-ci maddəsinə, *Qaz təchizatı haqqında*

Qanunun 13-cü maddəsinə *və* *Su təchizatı və tullantı suları haqqında* Qanunun 31-ci maddəsinə əsasən, fiziki şəxs olan istehlakçılar üçün sayğac təchizatçı müəssisənin vəsaiti hesabına təchiz edilir və quraşdırılır. Adıçəkilən qanunlarda qeyd edilir ki, yaşayış binaları sayğaclarla təchiz edildikdən sonra istismarına icazə verilə bilər. *Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsinin* 102.2-ci maddəsinə əsasən, istismara icazə tikinti obyekti müayinə edildikdən və onun müəyyən edilmiş tələblərə uyğunluğu təsbit edildikdən sonra verilir. Deməli, sayğaclara və onların quraşdırılmasına görə xərclər bina tikintisinə çəkilən ümumi xərclərin tərkibinə aid edilməklə, mənzilin satış qiymətinə və ya pay haqqına daxil olunmalıdır.

Digər problem sahə mülkiyyətçiləri tərəfindən yaşayış sahəsinin saxlanması haqqı ödənilmədiyi təqdirdə MTK tərəfindən mənzilin elektrik və istilik enerjisi, qaz və su təminatının dayandırılması ilə bağlıdır. Mənzil Məcəlləsinin 139.1-ci maddəsinə uyğun olaraq kommunal xidmətlərə görə haqqın miqdarı qanunvericiliyə əsasən müəyyənləşdirilmiş tariflər əsasında müvafiq fəaliyyət növünü həyata keçirən şəxslərlə bağlanan müqavilələrdə müəyyən edilir. Bununla əlaqədar qüvvədə olan sahəvi normativ hüquqi aktların tələblərinə əsasən çoxmənzilli binalarda istehlakçılara təqdim olunan kommunal xidmətlərin təminatı yalnız müvafiq təchizatçı müəssisə tərəfindən dayandırıla bilər. Yəni elektrik enerjisini *Azərişıq* ASC-nin, içməli suyu *Azərsu* ASC-nin, təbii qazı *Azərenerji* ASC-nin dayandırmaq hüququ var, MTK-lar bu xidmətlərə müdaxilə edə bilməzlər.

Bəzi hallarda MTK-lar nəzərdə tutulan cərimələrdən yayınmaq və Mənzil Məcəlləsinin 109.5-ci maddəsinin tələblərini yerinə yetirmək görüntüsü yaratmaq məqsədilə MMC-yə (məhdud məsuliyyətli cəmiyyət) çevrilirlər. Bunu onunla əsaslandırırlar ki, əhalinin MMMC yaratmaq marağı yoxdur və qanun MTK-ların bir ay ərzində ləğv edilərək başqa quruma çevrilməsini tələb edir. Bu halda onlar özlərini idarəedici şirkət qismində görürlər. Əslində bu, MTK-ların atdığı növbəti qanun pozuntusudur. Çünki Məcəllənin 141.2-ci maddəsində

göstərilir ki, idarəetmə üsulları ancaq çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri tərəfindən seçilə bilər. Məcəllənin 141.3-cü maddəsində qeyd edilir ki, çoxmənzilli binanın idarə edilməsi üsulu binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağında seçilir və istənilən vaxt onun qərarı əsasında seçilə və ya dəyişdirilə bilər. Yəni MTK-ların yaratdıqları MMC-lər təcili olaraq binaya xidməti dayandırmalı, binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağının çıxartdığı qərara tabe olmalıdır.

Mənzil idarəçiliyi sahəsində münasibətləri tənzimləyən əsas normativ aktın – Mənzil Məcəlləsinin qəbulundan 13 il ötür. Təəssüf ki, Məcəllənin tələbləri hələ də yerinə yetirilmir. Mülkiyyətçilər yaşadıqları bina üzərində mülkiyyət hüququnu tam təmin edə bilmirlər. Onlar ən yaxşı halda yaşadıqların mənzilin içinə münasibətdə qərar verə bilirlər. Mənzilin çölü, yəni ümumi istifadədə olan ərazilərin (dam örtüyü, zirzəmi, binanın yerləşdiyi ərazi və s.) idarə edilməsində iştirak edə bilmirlər. MTK-ların törətdikləri qanunsuzluqlar kiçik bir damladır. Əsas problem özəl mənzillərin idarəetmədən kənarda qalmasıdır.