

Mənzillərimizi idarə edən qanundankənar MİS-lər

written by Samir Aliyev

Azərbaycanda mülkiyyət münasibətlərinin tənzimlənməsinin bir çox sahələrində sovet modelindən imtina edilsə də mənzil idarəçiliyində bu model hökmran mövqeyini saxlamaqdadır. Əhalinin yaşadığı mənzillərin böyük əksəriyyətinin özəl olmasına rəğmən onun idarə edilməsi hələ də dövlətin inhisarındadır. Sovet dövründən qalmış, dövlət və ictimai mənzil fondunu idarə etmək üçün nəzərdə tutulmuş mənzil istismar sahələri (MİS) özəl mənzilləri idarə etməkdə davam edir. Bu işə mənzil mülkiyyətçilərinin Konstitusiyaya hüquqlarını birbaşa pozur.

Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasının 29-cu maddəsinə görə, mülkiyyət hüququ mülkiyyətçinin əmlaka sahib olmaq, əmlakdan istifadə etmək və onun barəsində sərəncam vermək hüquqlarından ibarətdir. Azərbaycanda vətəndaşı əmlakına sahib ola bilsə də ondan istifadə etmək və onun barəsindən sərəncam vermək imkanları məhduddur. Mənzil haqqının məbləğinin müəyyənləşdirilməsindən tutmuş yaşadığı mənzilin yerləşdiyi torpaq sahəsi üzərində sərəncam verməyə qədər olan məsələləri özü yox, kənar qurum – MİS-lər verir. MİS-lər mənzil qanunvericiliyinin tələblərinə məhəl qoymadan davamlı olaraq əhalidən “zibil pulu”, “mənzil haqqı” və bəzən də yerli vergi yığırırlar. Artıq 9 ildir bu qurumlar mənzil sahiblərinin iradəsinə zidd olaraq onlara “xidmət” göstərirlər.

MİS-lər ətrafında müzakirələr uzun müddətdir ki, gedir. Bu qurumların hüquqi statusunun sual altında olmasına rəğmən onların mövcudluğu qalmaqdadır. Sovet dövründən və müstəqilliyin ilk illərindən fərqli olaraq MİS-lərin göstərdikləri xidmətlərin həm çeşidi, həm də kadr potensialı kəskin azalıb. Onların işi əsasən pul yığmaqdan ibarətdir. Son dövrlərə qədər MİS-lərin əhaliyə əsas təsir rıçaqları olmuş

yaşayış yerini təsdiq edən arayış vermək hüququ da onların əllərindən alınıb. Reallıq bundan ibarətdir ki, Azərbaycanın mənzil-kommunal təsərrüfatı sistemində alternativsizlik hökm sürür. Mənzil fondunun idarə edilməsi üzrə ixtisaslaşmış özəl şirkətlər və ya birliklər olmadığından mülkiyyətçilər problemləri fərdi şəkildə həll etməli olurlar. MİS-lər mənzillərin idarə edilməsində hökmran mövqelərini qoruyub saxlayıblar.

Məişətdə “JEK” deməyə adət etdiyimiz mənzil istismar sahələri (MİS) bizə sovet dövründən miras qalıb. Dövlət mənzil fondunun istismarı üzrə təsərrüfat hesablı təşkilat olan MİS-lər 1959-cu ildə yaradılıb və SSRİ-də mənzil təsərrüfatının ilkin həlqəsi hesab olunub. Bu qurumlar yaradılanda Mənzil İstismar Kontoraları (Жилищно-эксплуатационные конторы – ЖЭК) adlanıb. “JEK” adı da məhz həmin dövrdən məişət dilimizə oturuşub.

Ötən əsrin 70-ci illərində keçmiş SSRİ-nin bəzi regionlarında “JEK”lər Binaların İstismarı üzrə Müdiriyyət (Дирекции по эксплуатации зданий – ДЭЗ) ilə əvəz olunub. 80-ci ilin əvvəllərində onlar Rayon İstismar İdarələrinə (Районные эксплуатационные управления – РЭУ) çevriliblər. “JEK”lər Yerli Sovetlərin mənzil idarəsinə tabe olublar. Bu qurumlar müəyyən ərazilərdə yaşayış evlərinin və xidməti binaların saxlanması üçün zəruri işləri yerinə yetirən, zibil yığımı, yaşıllaşdırma, ərazinin təmizliyi və s. kimi xidmətlərə məsul olublar.

SSRİ-nin mənzil təsərrüfatının bir hissəsi olmuş Azərbaycanda MİS-lər hələ də fəaliyyət göstərirlər. Əvvəllər bu qurumların fəaliyyəti 1982-ci ildə qüvvəyə minmiş və 2009-cu ildə qüvvədən düşmüş **“Azərbaycan SSR Mənzil Məcəlləsi”** ilə tənzimlənib. Belə ki, Məcəllə ilə dövlət və ictimai mənzil fondunun idarə edilməsi mənzil-istismar təşkilatlarına həvalə olunmuşdu. Məcəllənin 19-cu maddəsində göstərilirdi ki, dövlət və ictimai mənzil fondunun istismarı üçün təsərrüfat hesabı əsasında fəaliyyət göstərən mənzil-istismar təşkilatları yaradılır. Məcəlləyə görə, bu təşkilatların funksiyası mənzil

fondunun qorunmasını və ondan lazımınca istifadə olunmasını, vətəndaşlara yüksək səviyyədə xidmət göstərilməsini təmin etmək, habelə yaşayış sahəsindən istifadə, yaşayış evini və evyanı ərazini saxlama qaydalarına vətəndaşlar tərəfindən əməl olunmasına nəzarət etmək olub. Ancaq 2009-cu ildə qüvvəyə minən yeni **Azərbaycan Respublikasının Mənzil Məcəlləsi** mənzil-istismar təsərrüfatlarını mənzil fondunun idarə edilməsi prosesindən hüquqi baxımdan kənarlaşdırdı.

Yeni Məcəlləyə 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 mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyəti və ya ixtisaslaşmış istehlak kooperativi tərəfindən idarə edilməsi;*
- *idarəedici təşkilat tərəfindən idarə edilmə.*

Göründüyü kimi, mənzil fondunun hər üç (dövlət, bələdiyyə və özəl) mülkiyyət formasında MİS-lərin xidməti barədə heç nə deyilmir. Məcəllədə əsasən müştərək cəmiyyətlərin və ya ixtisaslaşmış istehlak kooperativlərin yaradılması və idarəedilmənin onlara verilməsi nəzərdə tutulur. Bütün bunlara rəğmən MİS-lər özəl mənzillərə “xidmət” göstərməkdə davam edir. Əslinə qalsa bu xidmət özündə “mənzil haqqı” və məişət tullantıları pulunu yığmağı, bəzi hallarda bələdiyyələrin səlahiyyətində olan əmlak vergilərini yığmağı və s. ehtiva edir. Ancaq çoxmənzilli binaların bütün əziyyəti, o cümlədən maliyyə xərcləri sakinlərin üzərinə qoyulur.

MİS-lərin mənzil idarəçiliyindən hüquqi baxımdan kənarlaşdırılması yeni Məcəllə qəbuluna təsadüf etsə də bu

qurumların özəl mülkiyyətə münasibətdə qanunsuz fəaliyyəti daha əvvələ gedib çıxır. 26 yanvar 1993-cü il tarixində qəbul edilmiş və hələ də qüvvədə olan **“Azərbaycan Respublikasında mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında”** Qanunun 14-cü maddəsində qeyd edilir ki, dövlət mənzil-istismar və təmir-tikinti təşkilatları özəlləşdirilmiş mənzillərin (evlərin) mülkiyyətçiləri ilə ancaq müqavilə əsasında bu mənzillərə (evlərə) xidmət göstərə bilərlər. Qanun eyni zamanda əlavə edir ki, tam özəlləşdirilmiş evdəki mənzillərin mülkiyyətçilərinin evə xidmət və onun təmiri üçün müstəqil surətdə təşkilatlar, o cümlədən dövlət mənzil-istismar və təmir-tikinti təşkilatları, kooperativlər, xüsusi firmalar və başqa təsərrüfatçı subyektlər seçməyə ixtiyarı vardır. Hazırda mənzil fondunun 94%-i əhalinin xüsusi mülkiyyətindədir. [Rəsmi statistik məlumatlara görə](#), ölkə üzrə əhalinin özəl mülkiyyətində olan mənzillərin sayı 1,8 milyonu ötür. Bu günə qədər belə mənzillərin cəmişi [13 minə qədərində](#) mənzil mülkiyyətçilərinin özləri tərəfindən yaradılmış qurum tərəfindən idarə olunur. Göründüyü kimi, bu mənzillərin payı heç 1%-dən də azdır. Yerdə qalan özəl mənzillərin əksəriyyəti MİS-lər, cüzi bir hissəsi isə MTK-lar (mənzil-tikinti kooperativləri) tərəfindən idarə olunur. Hazırda Mənzil Məcəlləsinə uyğun və İqtisadiyyat Nazirliyinin dəstəyi ilə yaradılmış və 104 yaşayış binasını əhatə edən 84 MMMC (*mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyəti*) də tam fəaliyyət göstərə bilmir. Çünki Məcəllədən irəli gələn bir çox məsələlər, o cümlədən ümumi əmlak, tarif mexanizmi, inzibati məsuliyyət və s. kimi məsələlər həllini tapmamış qalır. Təcrübədə MİS-lərin qanunvericiliyin tələblərinə uyğun olaraq hansısa mülkiyyətçi ilə müqavilə bağlanması baş verməyib və bu müddətdə onlar mülkiyyətçilərin iradəsinə zidd olaraq onlara xidmət göstərirlər və onun müqavilində mənzil haqqı yığıblar.

Hazırda MİS-lər şəhər və rayon icra hakimiyyətlərinin bir bölməsi kimi fəaliyyət göstərirlər. Məsələn, paytaxt MİS-ləri Bakı şəhər İcra Hakimiyyətinin nəzdində olan Mənzil-Kommunal Təsərrüfatı Departamentinə (MKTD) tabedirlər. Bu departament

Bakı Şəhər İcra Hakimiyyəti başçısının 12 may 1999-cu il tarixli, 444 sayılı sərəncamı əsasında yaradılıb. MKTD-nin funksiyası mənzil-kommunal təsərrüfatının təkmilləşdirilməsi, mənzil fondunun və kommunal təyinatlı obyektlərin istismar səviyyəsinin yüksəldilməsi, abadlaşdırılması, onların qorunması sahəsində tədbirlər görülməsi və s. əhatə edir. Bura habelə mənzil fondunun və kommunal təyinatlı obyektlərin əsaslı təmiri, modernləşdirilməsi və qurulması, aşınmalara uğramış liftlərin dəyişdirilməsi və texniki xidməti də daxildir. Halbuki adıçəkilən sərəncam və Mənzil-Kommunal Təsərrüfatı Departamentinin mövcud səlahiyyətləri yeni Mənzil Məcəlləsi ilə birbaşa ziddiyyət təşkil edir.

Hazırda sovet mənzilləri üçün tariflər Nazirlər Kabinetinin **“Azərbaycan Respublikasında dövlət və ictimai mənzil fondu evlərində yaşayış sahəsindən istifadə haqqı (mənzil haqqı) və mənzil-kommunal xidmətlərinə görə tariflərin təsdiq edilməsi haqqında”** 10 mart 2000-ci il tarixli, 40 sayılı Qərarı əsasında müəyyənləşir. Həmin Qaydaya görə, özəlləşdirilmiş mənzillərin mülkiyyətçilərinə mənzillərin yerləşdiyi evlərin saxlanılması üçün xidmət haqqı 1 kvadratmetr yaşayış sahəsi üçün ayda 1,5 qəpik müəyyənləşdirilib. MİS-lər mənzil mülkiyyətçilərindən bu tariflə mənzil haqqı yığmaqdan davam edir. Halbuki pul yığılan mənzillər dövlət və ictimai mülkiyyət yox, özəl mülkiyyətdir.

MİS-lərin əsasən 2 maliyyələşmə mənbəyi mövcuddur: dövlət büdcəsi və əhalidən yığılan mənzil haqları. Bu vəsaitlərin xərclənmə təyinatı ictimaiyyətə açıq deyil və onların nə dərəcədə şəffaf xərclənməsi geniş müzakirə mövzudur.

Mənzil idarəçiliyinin fəlsəfəsi təkcə mülkiyyət üzərində sərəncam vermək hüququnun təmin edilməsi deyil, həm də insanların ictimai iştirakçılıq və idarə etmək qabiliyyətlərini artırır. Təsadüfi deyil ki, mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyətlərini kiçik bələdiyyə də saymaq olar. Bu baxımdan hökumət təcili olaraq MİS-lərin statusuna aydınlıq gətirməli, Mənzil Məcəlləsinin tələblərinə

uyğun olaraq çoxmənzilli binaları mülkiyyətçilərin idarəetməsinə verməlidir.