Bəzi tikinti obyektlərinə tikintiyə icazə və tikinti obyektinin istismarına icazə verilməsinin sadələşdirilməsi ilə bağlı tədbirlər haqqında

AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASI PREZİDENTİNİN FƏRMANI

Azərbaycan Respublikasında biznes mühitinin institusional əsaslarının daha da gücləndirilməsi, xüsusilə azad rəqabət mexanizminin inkişaf etdirilməsi, dövlət-biznes münasibətlərində insan amilinin rolunun azaldılması yolu ilə səmərəliliyin, hesabatlılığın və şəffaflığın artırılması üçün kompleks islahatlar həyata keçirilir. Bu islahatlar çərçivəsində iqtisadiyyatda multiplikativ təsiri ilə seçilən tikinti sahəsinin inkişaf etdirilməsi, tikinti prosedurlarının təkmilləşdirilməsi və bu sahəyə özəl investisiyaların cəlb olunması məqsədilə Azərbaycan Respublikasının Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsində dəyişikliklər edilmiş, tikintiyə icazə alma mexanizmi “bir pəncərə” prinsipi əsasında sadələşdirilmiş və müraciətlərə baxılma müddətləri qısaldılmışdır.

Tikinti sahəsində biznes mühitinin əlverişliliyinin artırılması iqtisadi canlanmaya müsbət təsir göstərmiş, eləcə də bu sektor üzrə islahatları beynəlxalq təşkilatlar yüksək qiymətləndirmişlər. Belə ki, Dünya Bankının “Doing Business 2019” hesabatında "Tikinti üçün icazə alınması” indikatoru üzrə Azərbaycanın mövqeyi 100 pillə irəliləyərək 61-ci yerdə qərarlaşmışdır.

Tikinti sahəsində iqtisadi inkişafın daha da genişləndirilməsi və bu sektorda islahatların davam etdirilməsi, habelə Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2016-cı il 6 dekabr tarixli 1138 nömrəli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş milli iqtisadiyyat və iqtisadiyyatın əsas sektorları üzrə strateji yol xəritələrindən irəli gələn tədbirlərin icrasının təmin edilməsi və bəzi tikinti obyektlərinə münasibətdə tikintiyə icazə verilməsinə vahid yanaşmanın təmin edilməsi məqsədilə, Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 109-cu maddəsinin 32-ci bəndini rəhbər tutaraq **qərara alıram:**

1. “Bəzi tikinti obyektlərinə tikintiyə icazə və tikinti obyektinin istismarına icazə verilməsi Qaydası” təsdiq edilsin.

2. Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabineti:

2.1. bu Fərmanın 1-ci hissəsi ilə təsdiq olunan Qaydaya uyğun olaraq, bəzi tikinti obyektlərinə tikintiyə icazə və tikinti obyektinin istismarına icazə verilməsi və tikintiyə dövlət nəzarəti prosedurlarında nəzərdə tutulan sadələşdirmələrlə əlaqədar Azərbaycan Respublikasının müvafiq qanunlarının təkmilləşdirilməsinə dair təkliflərini hazırlayıb iki ay müddətində Azərbaycan Respublikasının Prezidentinə təqdim etsin;

2.2. bu Fərmanın 1-ci hissəsi ilə təsdiq olunan Qaydanın 1-ci bəndində göstərilən ekspertizasının keçirilməsi tələb olunmayan tikinti obyektlərinin layihələrinə münasibətdə həmin Qaydanın 3.5-ci bəndində göstərilənlərdən əlavə rəy bildirməsi zəruri hesab edilən aidiyyəti qurumlara dair təkliflərini iki ay müddətində hazırlayıb Azərbaycan Respublikasının Prezidentinə təqdim etsin;

2.3. dövlət əhəmiyyətli obyektlərin və bir neçə şəhər və (və ya) rayon (şəhər rayonu istisna olmaqla) inzibati ərazi vahidi ərazisində yerləşən obyektlərin tikintisinə və istismarına icazə verilməsi ilə bağlı tikinti sənədlərinin dövlət orqanları və qurumları arasında razılaşdırılması və işlərin əlaqələndirilməsi də daxil olmaqla, həmin tikinti obyektlərinin tikintisinə və istismarına icazə verilməsi qaydası barədə təkliflərini üç ay müddətində hazırlayıb Azərbaycan Respublikasının Prezidentinə təqdim etsin;

2.4. Sumqayıt, Gəncə, Xırdalan və Mingəçevir şəhərlərində inşa edilən çoxmənzilli binalarda nəqliyyat vasitələrinin saxlanması üçün həmin binalarda qaraj mərtəbəsinin tikintisinin stimullaşdırılmasına yönəlmiş təkliflərini üç ay müddətində hazırlayıb Azərbaycan Respublikasının Prezidentinə təqdim etsin;

2.5. bu Fərmanın 4-cü hissəsində nəzərdə tutulmuş elektron müraciət sisteminin yaradılması ilə bağlı maliyyələşmənin təmin edilməsi üçün müvafiq tədbirlər görsün;

2.6. Azərbaycan Respublikası Prezidentinin aktlarının bu Fərmana uyğunlaşdırılması ilə bağlı təkliflərini üç ay müddətində hazırlayıb Azərbaycan Respublikasının Prezidentinə təqdim etsin;

2.7. Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin normativ hüquqi aktlarının bu Fərmana uyğunlaşdırılmasını üç ay müddətində təmin edib Azərbaycan Respublikasının Prezidentinə məlumat versin;

2.8. mərkəzi icra hakimiyyəti orqanlarının normativ hüquqi aktlarının bu Fərmana uyğunlaşdırılmasını nəzarətdə saxlasın və bunun icrası barədə beş ay müddətində Azərbaycan Respublikasının Prezidentinə məlumat versin;

2.9. bu Fərmandan irəli gələn digər məsələləri həll etsin.

3. Azərbaycan Respublikasının Dövlət Şəhərsalma və Arxitektura Komitəsi və yerli icra hakimiyyəti orqanları:

3.1. tikintiyə icazə və tikinti obyektlərinin istismarına icazə verilməsi işinin Azərbaycan Respublikasının Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsində və bu Fərmanın 1-ci hissəsi ilə təsdiq olunan Qaydada müəyyən edilmiş tələblərə və müddətlərə uyğun təşkilini, habelə qanunvericilikdə nəzərdə tutulmayan sənədlərin tələb olunması hallarının qarşısının alınmasını təmin etsinlər;

3.2. bu Fərmanın 1-ci hissəsi ilə təsdiq edilən Qaydanın tələblərinə uyğun olaraq verilmiş tikintiyə icazələrin və tikinti obyektinin istismarına icazələrin həmin Qaydada müəyyənləşdirilən müddətdə Azərbaycan Respublikasının Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinə göndərilməsini təmin etsinlər.

4. Azərbaycan Respublikasının Dövlət Şəhərsalma və Arxitektura Komitəsi Azərbaycan Respublikasının Prezidenti yanında Vətəndaşlara Xidmət və Sosial İnnovasiyalar üzrə Dövlət Agentliyi ilə birlikdə şəhərsalma və tikinti fəaliyyətinin vahid informasiya təminatı sistemi çərçivəsində ölkə üzrə tikintiyə icazə üçün elektron müraciət sisteminin yaradılması və həmin sistemin tikintiyə icazə icraatında iştirak edən digər qurumların elektron informasiya sistemlərinə, "Elektron hökumət" və "Lisenziyalar və icazələr" portallarına inteqrasiyası ilə bağlı zəruri tədbirlər görsünlər.

5. Mərkəzi və yerli icra hakimiyyəti və bələdiyyə orqanları, dövlət adından yaradılan publik hüquqi şəxslər və səhmlərinin (paylarının) nəzarət zərfi dövlətə məxsus olan hüquqi şəxslər bu Fərmanın 4-cü hissəsində nəzərdə tutulan sistemin yaradılmasından irəli gələn vəzifələrin icrası ilə bağlı Azərbaycan Respublikasının Dövlət Şəhərsalma və Arxitektura Komitəsinə və Azərbaycan Respublikasının Prezidenti yanında Vətəndaşlara Xidmət və Sosial İnnovasiyalar üzrə Dövlət Agentliyinə zəruri kömək göstərilməsini və onların müraciəti əsasında lazımi məlumatların təqdim olunmasını təmin etsinlər.

6. Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Administrasiyası Azərbaycan Respublikasının Dövlət Şəhərsalma və Arxitektura Komitəsi və Azərbaycan Respublikasının Prezidenti yanında Vətəndaşlara Xidmət və Sosial İnnovasiyalar üzrə Dövlət Agentliyi tərəfindən ölkə üzrə tikintiyə icazə üçün elektron müraciət sisteminin yaradılması, eləcə də digər informasiya resursları ilə inteqrasiyası işlərini əlaqələndirsin.

7. Azərbaycan Respublikasının Ədliyyə Nazirliyi mərkəzi icra hakimiyyəti orqanlarının normativ hüquqi aktlarının və normativ xarakterli aktların bu Fərmana uyğunlaşdırılmasını təmin edib Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabinetinə məlumat versin.

İlham ƏLİYEV,
Azərbaycan Respublikasının Prezidenti

Bakı şəhəri, 28 dekabr 2018-ci il
№ 460

Azərbaycan Respublikası Prezidentinin
2018-ci il 28 dekabr tarixli 460 nömrəli Fərmanı ilə
təsdiq edilmişdir

Bəzi tikinti obyektlərinə tikintiyə icazə və tikinti obyektinin istismarına icazə verilməsi

QAYDASI

1. Ümumi müddəalar

1.1. Bu Qayda Azərbaycan Respublikası Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsinin (bundan sonra – Məcəllə) *75.15-ci* maddəsinə uyğun olaraq hazırlanmışdır və barəsində icazə tələb olunan, lakin Məcəllənin 89.1-ci (89.1.5-ci maddəsi istisna olmaqla) maddəsində nəzərdə tutulan ekspertizasının keçirilməsi tələb olunmayan tikinti obyektlərinin (bundan sonra – tikinti obyekti) layihələndirilməsi, Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2012-ci il 4 sentyabr tarixli 695 nömrəli Fərmanının 4.7-1.2-ci yarımbəndinə əsasən Azərbaycan Respublikasının Dövlət Şəhərsalma və Arxitektura Komitəsi (bundan sonra – Komitə) və yerli icra hakimiyyətləri orqanları (birlikdə bundan sonra – icazə verən orqan) tərəfindən tikintisinə icazənin verilməsi, tikinti zamanı nəzarətin təşkili, tikintisi başa çatmış obyektlərin istismarına icazə verilməsi prosedurlarını və müddətlərini müəyyən edir. [1]

1.2. Bu Qaydanın məqsədi tikinti niyyətinin həyata keçirilməsi ilə əlaqədar tikinti obyektinin sifarişçisi olan hüquqi və fiziki şəxslərin və aidiyyəti qurumların yerinə yetirməli olduqları ayrı-ayrı prosedurların xüsusiyyətlərini və müddətlərini təkmilləşdirmək və tikinti fəaliyyəti sahəsində daha əlverişli mühit yaratmaq, habelə səmərəli idarəçiliyin təşkilini təmin etməkdir.

1.3. Bu Qaydanın tələbləri tikinti obyektinin tikintisinə və istismarına icazənin Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin və Azərbaycan Respublikası Mənzil İnşaatı Dövlət Agentliyinin verdiyi hallara şamil edilmir.

1.4. Bu Qaydada istifadə olunan anlayışlar Məcəllənin 3-cü maddəsində göstərilən anlayışları ifadə edir.

1.5. Bu Qayda əsasında tikintiyə icazə tikinti obyektinin inşası, əsaslı təmiri, yenidən qurulması, bərpası və ya sökülməsi üçün verilir.

1.6. Tikinti obyektinin inşası üçün sifarişçilər, şəhərsalma və tikinti qanunvericiliyində göstərilən hallar istisna olmaqla, tikintisinə və istismarına icazə alınması üçün icraat çərçivəsində bu Qaydada nəzərdə tutulan prosedurlardan əlavə prosedurlara cəlb edilə, habelə onlardan əlavə sənədlər və ödənişlər tələb oluna bilməz.

2. Tikinti layihəsinin hazırlanması

2.1. Tikinti layihəsini müvafiq lisenziyası olan hüquqi və ya fiziki şəxslər (bundan sonra – layihəçi), o cümlədən müvafiq lisenziyası olduğu təqdirdə, sifarişçinin özü hazırlayır. Sifarişçi layihəçini cəlb etməyi nəzərdə tutduqda, bu məqsədlə layihəçi ilə Məcəllənin 48-ci maddəsinə əsasən müqavilə bağlayır.

2.2. Layihəçi tikinti layihəsinin şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlərin tələblərinə, həmçinin ekoloji, sanitariya-gigiyena, yanğın təhlükəsizliyi ilə bağlı qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş tələblərə, habelə aparılmış mühəndis-axtarış işlərinin hesabatlarına uyğun hazırlanmasını təmin edir və buna cavabdehlik daşıyır.

2.3. Tikinti layihəsinin Məcəllənin 83-cü maddəsində göstərilən bütün bölmələrinin hazırlanması tələb olunduğu hallarda layihəçi tikinti layihəsinin ayrı-ayrı bölmələrinin hazırlanması üçün müvafiq lisenziyası olan digər layihəçini cəlb edə bilər.

2.4. Layihələndirmə sifarişçinin müvafiq qaydada verdiyi layihə tapşırığına əsasən Azərbaycan Respublikasının qüvvədə olan qanunvericiliyinə, şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlərin tələblərinə uyğun həyata keçirilir. Layihələndirmə ilə bağlı layihəçi Məcəllənin 48.3.1-ci və 48.3.3-cü maddələrində nəzərdə tutulanların yerinə yetirilməsini təmin edir.

2.5. Hazırlanmış tikinti layihəsinin hər vərəqəsi onu hazırlayan layihəçi və sifarişçi tərəfindən imzalanmaqla (layihəçi və sifarişçi fiziki şəxs olduqda), layihəçi və ya sifarişçi hüquqi şəxs olduqda isə onların möhürləri və ya ştampları ilə təsdiq edilir. Tikinti layihəsinin hazırlanması və təsdiqi üçün layihəçidən və ya sifarişçidən hər hansı dövlət qurumunun rəyləri, o cümlədən tikinti obyektinin layihələndirilməsi məqsədləri üçün mühəndis-axtarış işlərinə dair hesabata rəyin alınması və ya həmin hesabatın razılaşdırılması, habelə təchizat müəssisələrinin mühəndis-kommunikasiya təminatı ilə bağlı texniki şərtləri və həmin texniki şərtlərlə bağlı layihə sənədlərinin əldə edilməsi tələb oluna bilməz. Bu bəndə uyğun olaraq sifarişçinin təsdiqlədiyi layihədə göstərilən parametrlərlə layihə tapşırığında nəzərdə tutulan parametrlər arasındakı fərq həmin layihənin və ya tapşırığın dəyişdirilməsinin tələb edilməsinə əsas ola bilməz.

3. Tikintiyə icazənin alınması ilə bağlı müraciət və tikintiyə icazənin əldə edilməsinin "bir pəncərə" əsasında həyata keçirilməsi

3.1. Sifarişçi obyektin tikintisinə icazəni almaq məqsədilə Məcəllənin 75-ci maddəsinə uyğun olaraq "bir pəncərə" prinsipi əsasında icazə verən orqana elektron və ya yazılı qaydada müraciət edir. Müraciətdə həyata keçirilməsi nəzərdə tutulan tikinti fəaliyyətinin (tikinti obyektinin inşası, yenidən qurulması, bərpası, əsaslı təmiri və ya sökülməsi) növü və ya növləri dəqiq göstərilməlidir. Müraciət tikintiyə icazə verən orqana daxil edildiyi gün tikintiyə icazə verilməsi icraatı başlanılmış hesab olunur.

3.2. Müraciətə aşağıdakı sənədlər əlavə edilir:

3.2.1. torpaq sahəsi üzərində tikinti aparılmasına səlahiyyət verən mülkiyyət, icarə və ya istifadə hüququnu təsdiq edən sənədin surəti;

3.2.2. tikinti layihəsi kağız (yazılı qaydada müraciət etdikdə) və elektron formada (hər biri 1 nüsxədə);

3.2.3. sifarişçi hüquqi şəxs olduqda hüquqi şəxslərin dövlət reyestrindən çıxarışın surəti, fiziki şəxs olduqda şəxsiyyətini təsdiq edən sənədin surəti;

3.2.4. "Ətraf mühitə təsirin qiymətləndirilməsi haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun əlavəsində göstərilən fəaliyyət növləri üzrə layihələrin ətraf mühitə təsirin qiymətləndirilməsi (ƏMTQ) sənədi və həmin sənədin dövlət ekoloji ekspertizasının rəyi.[2]

3.3. Tikintiyə icazə verən orqan 2 (iki) iş günü müddətində təqdim olunmuş sənədlərin tamlığını yoxlayır və sənədlər tam təqdim olunmadıqda, onların tamamlanması üçün zəruri hərəkətlər barədə məlumatı ərizəçiyə təqdim edir və ya sifarişli poçt göndərişi vasitəsilə göndərir, həmçinin sənədlərin tamlığının təmin edilməməsinin hüquqi nəticələrini ərizəçiyə izah edir. Bütün natamamlıqlar eyni zamanda ərizəçiyə bildirilməlidir. Sifarişçi sənədlərin tamlığını məlumatı aldığı tarixdən ən geci 10 (on) gün müddətində təmin etməlidir. Bu zaman tikintiyə icazə icraatı üçün nəzərdə tutulmuş müddətin axımı dayandırılır. Sənədlərin tamlığının təmin edilməsi barədə sifarişçinin müraciətindən sonra müddətin axımı bərpa olunur.

3.4. Tikintiyə icazə icraatı çərçivəsində sənədlərin tamlığı təmin edilərək təqdim olunduğu gündən etibarən, tikintiyə icazə verən orqan Məcəllənin 75.5.1-ci maddəsinə əsasən tikinti layihəsinin şəhərsalma sənədlərinə (qüvvədə olan müfəssəl plana, belə plan olmadıqda və ya onun müddəti bitdikdə, tikintiyə icazə verilməsinin mümkünlüyünün Məcəllənin 11-ci maddəsinə, o cümlədən ərazilərin zonalaşdırılması, tikintinin növü və miqyası ilə bağlı müfəssəl qaydalara və yaşayış məntəqələrində yanaşı sahələrdə tikinti aparılmasının əsas şərtlərinə) uyğun olub-olmaması barədə rəy

verilməsini təmin edir. Bu zaman Komitə Məcəllənin 75.7-ci maddəsinə uyğun olaraq 5 (beş) iş günü müddətində rəy bildirməlidir. Tikintiyə icazəni yerli icra hakimiyyəti orqanının verdiyi hallarda, Komitə icazə verən orqanın sorğusu əsasında rəy bildirir. Tikinti layihəsinin şəhərsalma sənədlərinə uyğunluğuna dair rəydə layihənin şəhərsalma sənədlərinə uyğun olub-olmaması göstərilməlidir. Tikintiyə icazəni yerli icra hakimiyyəti orqanının verdiyi hallarda, Komitə bu müddət ərzində rəy bildirmədikdə, yerli icra hakimiyyəti iradların olmaması prezumpsiyasından çıxış edir və tikinti layihəsi şəhərsalma sənədlərinə uyğunluğu baxımından razılaşdırılmış hesab olunur.[3]

3.5. Tikinti layihəsinin şəhərsalma sənədlərinə *uyğun olması* barədə rəy bildirildiyi gün icazə verən orqan aşağıdakıları həyata keçirir: [4]

3.5.1. Məcəllənin *75.5.2-ci və 75.7-ci maddələrinə* uyğun olaraq rəy bildirməsi məqsədilə Azərbaycan Respublikasının Ekologiya və Təbii Sərvətlər Nazirliyinə, Səhiyyə Nazirliyinə (sanitariya-gigiyena tələblərinə uyğunluq baxımından) və Fövqəladə Hallar Nazirliyinə (yanğın təhlükəsizliyi tələblərinə uyğunluq baxımından) sorğu göndərir;[5]

3.5.2. tikinti obyekti üçün mühəndis-kommunikasiya təminatı ilə bağlı texniki şərtlərin təchizat müəssisələrindən əldə edilməsi üçün “ASAN Kommunal” və ya “ASAN xidmət” mərkəzlərinə, yaxud kiçik və orta biznes evlərinə (bundan sonra – KOB evləri) müraciət edir.

3.6. Bu Qaydanın 3.5.1-ci yarımbəndində göstərilən sorğuya 5 (beş) gün müddətində rəy bildirilməlidir. Bu müddət ərzində rəy bildirilmədikdə, tikintiyə icazə verən orqan iradların olmaması prezumpsiyasından çıxış edir və tikinti layihəsi rəyini bildirməyən qurumla razılaşdırılmış hesab olunur.

3.7. “ASAN Kommunal” və ya “ASAN xidmət” mərkəzləri, yaxud KOB evləri bu Qaydanın 3.5.2-ci yarımbəndinə uyğun olaraq, onlara müraciətin daxil olduğu gündən təchizat müəssisələrindən 10 (on) gün müddətində mühəndis-kommunikasiya təminatı ilə bağlı texniki şərtləri əldə edərək tikintiyə icazə verən orqana təqdim olunmasını təmin etməlidir. Tikintiyə icazə verən orqan “ASAN Kommunal” və ya “ASAN xidmət” mərkəzləri, yaxud KOB evləri ilə əhatə olunmayan ərazilərdə bu mərkəzlərin xidmətləri təşkil edilənədək, Məcəllənin 84.1-ci maddəsində qeyd olunan texniki şərtlərin birbaşa təchizat müəssisələrindən 10 (on) gün müddətində alınmasını təmin edir.

3.8. Bu Qaydanın 3.4-cü və 3.6-cı bəndlərinə uyğun olaraq əldə edilmiş rəylər (o cümlədən iradların olmaması prezumpsiyası və tikintinin razılaşdırılmış hesab edilməsi) və 3.7-ci bəndinə uyğun olaraq əldə edilmiş texniki şərtlər əsasında icazə verən orqan, sənədlərin tamlığını yoxlama müddəti daxil olmaqla, 15 (on beş) iş günü müddətində tikintiyə icazə verilməsi və ya icazə verilməsindən imtina edilməsi barədə qərar qəbul edir.

3.9. Tikintiyə icazə verildiyi halda icazə verən orqan 1 (bir) iş günündən gec olmayaraq kağız və ya elektron formada icazənin surətini, habelə tikinti layihəsinin bir nüsxəsini sifarişçiyə təqdim edir və belə icazə tikintiyə başlanılması üçün əsas hesab olunur. Tikintiyə icazədə tikintiyə başlanılması üçün siyahısı və tətbiqi halları Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabineti tərəfindən müəyyən olunan əlavə şərtlər nəzərdə tutulduqda həmin əlavə şərtlərin yerinə yetirilməsindən sonra icazə verən orqan sifarişçiyə 2 (iki) iş günündən gec olmayaraq xüsusi nişan təqdim edir. Bu halda xüsusi nişan tikinti işlərinə başlanılmasına əsas hesab edilir. Tikintiyə icazə verən orqanın tikinti layihəsinin ərizəçiyə verdiyi nüsxəsini həmin orqanın vəzifəli şəxsi imzalayır və möhürlə təsdiqləyir.

3.10. Komitə tikintiyə icazədə nəzərdə tutulmuş məlumatları 3 (üç) iş günü müddətində vahid informasiya təminatı sisteminin tərkib hissəsi olan Tikintilərin Dövlət Reyestrinin internet səhifəsində yerləşdirir. Tikintiyə icazəni yerli icra hakimiyyəti verdikdə, tikintiyə icazədə nəzərdə tutulmuş məlumatlar Tikintilərin Dövlət Reyestrinə daxil edilməsi üçün 3 (üç) iş günü müddətində Komitəyə təqdim edilir.

3.11. Yeni tikinti obyektinin inşası üçün onun tikinti sahəsində mövcud digər tikinti obyektinin sökülməsi nəzərdə tutulduğu hallarda, sökülmə yalnız tikinti obyektinin inşası ilə bağlı tikintiyə icazə alındıqdan sonra həyata keçirilə bilər. Belə icazə alınanadək mövcud tikinti obyektinin sökülməsinə yalnız sökülmə ilə bağlı ayrıca tikintiyə icazə alındıqda yol verilir.

3.12. Tikintiyə icazədə birdən artıq ayrıca tikinti obyektinin inşası (o cümlədən mövcud tikinti obyektinin sökülərək yeni binanın inşası) nəzərdə tutularsa, tikintiyə icazədə tikinti layihəsində göstərilən hər bir tikinti obyekti və həmin obyektlər üzrə tikinti fəaliyyətinin həyata keçirilməli olduğu müddət və mərhələlər ayrıca qeyd olunmalıdır.

4. Tikintiyə başlanılması üçün hazırlıq işlərinin görülməsi

4.1. Tikintiyə icazə verildiyi hallarda, sifarişçi tikinti ərazisində tikinti işlərini, şəhərsalma və tikinti qanunvericiliyinin tələblərinə riayət etməklə, tikinti layihəsinə uyğun olaraq həyata keçirir.

4.2. Sifarişçi tikintiyə başlamaq üçün Məcəllənin 86-cı maddəsinin tələblərinə əsasən hazırlıq işlərini yerinə yetirməlidir. Bu məqsədlə, sifarişçi tikintiyə başlamazdan əvvəl tikinti ərazisini hasarlamalı və görünən hissədə məlumat lövhəsinin yerləşdirilməsini təmin etməlidir. Məcəllənin 86.1-ci maddəsinə uyğun olaraq, məlumat lövhəsində aşağıdakılar öz əksini tapmalıdır:

4.2.1. icazə verən orqan haqqında məlumat;

4.2.2. tikintiyə icazənin, habelə Məcəllənin *75.11-ci* maddəsinə uyğun olaraq xüsusi nişan verildiyi halda həmin nişanın surəti;[6]

4.2.3. obyektin təyinatı, sifarişçisi, layihəçisi və podratçısı haqqında məlumat;

4.2.4. tikintiyə başlanılması və tikintinin başa çatması ilə bağlı müddətlər haqqında məlumat;

4.2.5. obyektin mərtəbə sayı, qabariti və görünüşü.

4.3. Tikintiyə başlamazdan əvvəl meydançadaxili və meydançadankənar əlavə təhlükəsizlik tədbirləri yerinə yetirilməlidir.

4.4. Tikintiyə icazədə nəzərdə tutulmuş şərtlər, göstərişlər və əlavə müddəalar tikintiyə başlamazdan əvvəl yerinə yetirilməlidir.

4.5. Mühəndis-axtarış işləri istisna olmaqla, tikintiyə icazə alınanadək tikinti ərazisində hər hansı tikinti fəaliyyətinin, o cümlədən mövcud tikinti obyektinin sökülməsinin həyata keçirilməsinə yol verilmir.

4.6. Sifarişçi Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2014-cü il 17 noyabr tarixli 349 nömrəli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş “Tikintiyə dövlət nəzarətinin həyata keçirilməsi Qaydaları”na uyğun olaraq “Tikintidə Dövlət Nəzarəti Jurnalı”nın açılmasını təmin etməlidir. “Tikintidə Dövlət Nəzarəti Jurnalı” sifarişçinin tikinti-quraşdırma işlərinə başlamazdan 10 (on) gün əvvəl Tikintidə Təhlükəsizliyə Nəzarət Dövlət Agentliyinin Baş Dövlət Tikinti Müfəttişliyinə “Tikintiyə dövlət nəzarətinin həyata keçirilməsi Qaydaları”na uyğun olaraq təqdim etdiyi sənədlərə əsasən açılır.

4.7. Ekspertizasının keçirilməsi tələb olunmayan bir mərtəbəsinin sahəsi 150 kvadratmetrdən, tikintinin ümumi həcmi isə 1200 kubmetrdən artıq, aşırımlarının uzunluğu 6 metrdən böyük olmayan birmərtəbəli və ikimərtəbəli iaşə, ticarət, sosial, təsərrüfat təyinatlı obyektlərin, habelə Məcəllənin 89.1.1-ci, 89.1.3-cü və 89.1.7-ci maddələrində nəzərdə tutulan tikinti obyektlərinin tikintisinə başlamaq üçün “Tikintidə Dövlət Nəzarəti Jurnalı”nın açılması tələb edilmir. Bu bənddə göstərilən tikinti obyektləri istisna olmaqla, digər obyektlərə münasibətdə “Tikintidə Dövlət Nəzarəti Jurnalı” açılmadan tikintiyə başlamaq qadağandır.

5. Tikintiyə dövlət nəzarəti

5.1. Tikintiyə nəzarətin məqsədi obyektin şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlərin tələblərinə əməl olunmaqla tikilməsini təmin etməkdən ibarətdir.

5.2. Tikintiyə dövlət nəzarəti Məcəllənin 97-ci maddəsinə əsasən "Tikintiyə dövlət nəzarətinin həyata keçirilməsi Qaydaları"na uyğun olaraq həyata keçirilir.

5.3. Tikintiyə dövlət nəzarəti Azərbaycan Respublikası Fövqəladə Hallar Nazirliyinin (bundan sonra – Nazirlik) Tikintidə Təhlükəsizliyə Nəzarət Dövlət Agentliyi (bundan sonra – Agentlik) və Tikintidə Təhlükəsizliyə Nəzarət Dövlət Agentliyinin Baş Dövlət Tikinti Müfəttişliyi (bundan sonra – Müfəttişlik) vasitəsilə həyata keçirilir.

5.4. Tikintiyə dövlət nəzarətini həyata keçirən dövlət orqanı, Məcəllənin 89.1.2-ci, 89.1.4-cü və 89.1.6-cı maddələrində nəzərdə tutulmuş tikinti obyektləri istisna olmaqla, bu Qaydada nəzərdə tutulmuş digər tikinti obyektlərinin tikintisində dövlət nəzarətini yalnız özülün quraşdırılması mərhələsində həyata keçirir.

5.5. Tikinti obyektində tikinti-quraşdırma işləri başa çatdıqdan sonra həmin işlərin şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlərin tələblərinə və tikinti layihəsinə uyğun aparılmasını və tikintiyə dövlət nəzarətinin həyata keçirilməsinin başa çatmasını əks etdirən istismara hazırlıq aktı tərtib olunur. Həmin aktı sifarişçinin, podratçının, layihəçinin və Müfəttişliyin səlahiyyətli nümayəndəsi imzalayır və Agentlik 1 (bir) gün ərzində aktı sifarişçiyə təqdim edir.

6. Tikintisi başa çatmış obyektin istismarına icazə verilməsi

6.1. Tikinti obyektinin istismarına icazə verilməsi tikintisi başa çatmış obyektin və ya onun bir hissəsinin şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlərin tələblərinə uyğun tikildiyinin və ondan təyinatı üzrə istifadənin mümkünlüyünün təsdiq edilməsidir.

6.2. Tikintisi başa çatmış obyektin istismarına icazə verilməsini "bir pəncərə" prinsipi əsasında icazə verən orqan həyata keçirir.

6.3. Tikintisi başa çatmış obyektin istismarına icazə alınması üçün sifarişçi Məcəllənin 102-ci maddəsinə uyğun olaraq icazəni verən orqana ərizə ilə müraciət edir.

6.4. İcazə verən orqan tikinti obyektinin istismarına icazə verilməsi üçün müraciətin təqdim edildiyi gündən 10 (on) gün müddətində həmin obyektin istismarına icazə *verilməsi və ya verilməsindən imtina haqqında qərar qəbul* edir. Tikinti obyektinin istismarına icazə müəyyən edilmiş vahid formada verilir və icazə verən orqanın məsul şəxsi onu imzalayır və möhürlə təsdiqləyir.[7]

6.5. Tikinti obyektinin istismarına icazə verilməsinə görə "Dövlət rüsumu haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanunu ilə müəyyən edilmiş məbləğdə dövlət rüsumu tutulur.[8]

6.6. Bu Qaydanın 3.12-ci bəndinə uyğun olaraq tikintiyə icazə ilə birdən artıq ayrıca tikinti obyektinin inşası (o cümlədən mövcud tikinti obyektinin sökülərək yeni binanın inşası hallarında) nəzərdə tutularsa, tikinti obyektinin istismara hazırlıq aktı və tikinti obyektinin istismarına icazə sifarişçinin müraciəti əsasında tikinti-quraşdırma işləri başa çatmış hər bir tikinti obyekti üzrə ayrıca verilə bilər.

6.7. Tikinti obyektinin istismarına icazə verildikdən sonra, Komitə həmin məlumatları 3 (üç) iş günü müddətində Tikintilərin Dövlət Reyestrinin internet səhifəsində yerləşdirir. İstismara icazəni yerli icra hakimiyyəti verdikdə, həmin icazəni vermiş orqan Tikintilərin Dövlət Reyestrində dərc edilməsi üçün 5 (beş) iş günü müddətində Komitəyə bu barədə məlumat verir.

7. Tikinti obyekti üzərində əmlak hüquqlarının qeydiyyata alınması

7.1. Yeni tikinti obyektinin inşasını (o cümlədən mövcud tikinti obyektinin sökülərək yeni binanın inşasını) nəzərdə tutan tikintiyə icazənin verildiyi gündən 5 (beş) iş günü müddətində bu icazəni vermiş orqan obyektin tikintisinə icazənin (tikintiyə icazənin)

surətini, tikinti layihəsinin memarlıq-planlaşdırma bölməsini və tikinti obyektinin sifarişçisi barədə məlumatları, tikintisinə icazə tələb olunan tikinti obyektinin istismarına icazə verildiyi gündən, 5 (beş) iş günü müddətində isə icazənin (tikinti obyektinin istismarına icazənin) surətini daşınmaz əmlakın dövlət reyestrini aparan orqana kağız və ya elektron formada göndərir.

7.2. Tikinti obyekti üzərində əmlak hüquqlarının qeydiyyatı müvafiq qanunla tənzimlənir və tikintiyə icazə verilmə icraatının tərkib hissəsi deyildir.

7.3. Bu Qaydanın 7.1-ci bəndinə əsasən göndərilən sənədləri daşınmaz əmlakın dövlət reyestrini aparan orqan tikinti obyekti üzərində hüquq sahibindən təkrar tələb edə bilməz.

İSTİFADƏ OLUNMUŞ MƏNBƏ SƏNƏDLƏRİNİN SİYAHISI

1. 14 oktyabr 2019-cu il tarixli **836** nömrəli Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı **("Xalq" qəzeti, 17 oktyabr 2019-cu il, № 230, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2019-cu il, № 10, maddə 1581)**
2. 6 fevral 2020-ci il tarixli **929** nömrəli Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı **("Xalq" qəzeti, 7 fevral 2020-ci il, № 26, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2020-ci il, № 2, maddə 87)**
3. 29 dekabr 2021-ci il tarixli Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı **("Xalq" qəzeti, 30 dekabr 2021-ci il, № 285)**

FƏRMANA EDİLMİŞ DƏYİŞİKLİK VƏ ƏLAVƏLƏRİN SİYAHISI

---

[1] 14 oktyabr 2019-cu il tarixli **836** nömrəli Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı **("Xalq" qəzeti, 17 oktyabr 2019-cu il, № 230, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2019-cu il, № 10, maddə 1581)** ilə "Bəzi tikinti obyektlərinə tikintiyə icazə və tikinti obyektinin istismarına icazə verilməsi Qaydası"nın 1.1-ci bəndində "**75.11-ci**" sözləri "**75.15-ci**" sözləri ilə əvəz edilmişdir.

[2] 6 fevral 2020-ci il tarixli **929** nömrəli Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı **("Xalq" qəzeti, 7 fevral 2020-ci il, № 26, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2020-ci il, № 2, maddə 87)** ilə "Bəzi tikinti obyektlərinə tikintiyə icazə və tikinti obyektinin istismarına icazə verilməsi Qaydası"nın 3.2.3-cü yarımbəndinin sonunda nöqtə işarəsi nöqtəli vergül işarəsi ilə əvəz olunmuşdur və yeni məzmunda 3.2.4-cü yarımbənd əlavə edilmişdir.

[3] 14 oktyabr 2019-cu il tarixli **836** nömrəli Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı **("Xalq" qəzeti, 17 oktyabr 2019-cu il, № 230, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2019-cu il, № 10, maddə 1581)** ilə "Bəzi tikinti obyektlərinə tikintiyə icazə və tikinti obyektinin istismarına icazə verilməsi Qaydası"nın 3.4-cü bəndi yeni redaksiyada verilmişdir.

əvvəlki redaksiyada deyilirdi:

~~3.4. Tikintiyə icazə icraatı çərçivəsində sənədlərin tamlığı təmin edilərək təqdim olunduğu gündən etibarən, tikinti layihəsinin şəhərsalma sənədlərinə uyğunluğu baxımından Komitə 5 (beş) iş günü müddətində Məcəllənin 75.4-cü maddəsi çərçivəsində rəy bildirməlidir. Tikintiyə icazəni yerli icra hakimiyyəti orqanının verdiyi hallarda, Komitə icazə verən orqanın sorğusu əsasında rəy bildirir. Tikinti layihəsinin şəhərsalma sənədlərinə uyğunluğuna dair rəydə layihənin şəhərsalma sənədlərinə uyğun olub-olmaması göstərilməlidir. Tikintiyə icazəni yerli icra hakimiyyəti orqanının verdiyi hallarda, Komitə bu müddət ərzində rəy bildirmədikdə, yerli icra hakimiyyəti iradların olmaması prezumpsiyasından çıxış edir və tikinti layihəsi şəhərsalma sənədlərinə uyğunluğu baxımından razılaşdırılmış hesab olunur.~~

[4] 14 oktyabr 2019-cu il tarixli **836** nömrəli Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı **("Xalq" qəzeti, 17 oktyabr 2019-cu il, № 230, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2019-cu il, № 10, maddə 1581)** ilə "Bəzi tikinti obyektlərinə tikintiyə icazə və tikinti obyektinin istismarına icazə verilməsi Qaydası"nın 3.5-ci bəndində "**uyğunluğu**" sözü "**uyğun olması**" sözləri ilə əvəz edilmişdir.

[5] 14 oktyabr 2019-cu il tarixli **836** nömrəli Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı **("Xalq" qəzeti, 17 oktyabr 2019-cu il, № 230, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2019-cu il, № 10, maddə 1581)** ilə "Bəzi tikinti obyektlərinə tikintiyə icazə və tikinti obyektinin istismarına icazə verilməsi Qaydası"nın 3.5.1-ci yarımbəndində **"75.4-cü maddəsinə"** sözləri "**75.5.2-ci və 75.7-ci maddələrinə"** sözləri ilə əvəz edilmişdir.

[6] 14 oktyabr 2019-cu il tarixli **836** nömrəli Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı **("Xalq" qəzeti, 17 oktyabr 2019-cu il, № 230, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2019-cu il, № 10, maddə 1581)** ilə "Bəzi tikinti obyektlərinə tikintiyə icazə və tikinti obyektinin istismarına icazə verilməsi Qaydası"nın 4.2.2-ci yarımbəndində **"75.7-ci"** sözləri "**75.11-ci**" sözləri ilə əvəz edilmişdir.

[7] 29 dekabr 2021-ci il tarixli Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı **("Xalq" qəzeti, 30 dekabr 2021-ci il, № 285)** ilə "Bəzi tikinti obyektlərinə tikintiyə icazə və tikinti obyektinin istismarına icazə verilməsi Qaydası"nın 6.4-cü bənddə "**verir və ya icazə verməkdən imtina**" sözləri "**verilməsi və ya verilməsindən imtina haqqında qərar qəbul**" sözləri ilə əvəz edilmişdir.

[8] 29 dekabr 2021-ci il tarixli Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı **("Xalq" qəzeti, 30 dekabr 2021-ci il, № 285)** ilə "Bəzi tikinti obyektlərinə tikintiyə icazə və tikinti obyektinin istismarına icazə verilməsi Qaydası"nın 6.5-ci bənd yeni redaksiyada verilmişdir.

əvvəlki redaksiyada deyilirdi:

~~6.5. Tikinti obyektinin istismarına icazə verilməsi üçün sifarişçinin hər hansı ödəniş etməsi nəzərdə tutulmur.~~