

Nuriyev C.Q., Atakişiyev M.C., Əsgərov Ə.T

TORPAQ HÜQUQU

DƏRS VƏSAİTİ

Azərbaycan Respublikası Təhsil Nazirliyi Elm və
Təhsil Mərkəzi «Təfəkkür» Universitetinin Elmi Şurasının
06 mart 2009-cu il tarixli qərarı ilə (Protokol №4)
dərs vəsaiti kimi çap olunması tövsiyyə edilmişdir

BAKI-2009

Nuriyev C.Q., Atakişiyev M.S., Əsgərov Ə.T. «Torpaq hüququ». Dərs vəsaiti.
Bakı-2009, 247 səh.

Kitabda «Torpaq hüququ» kursunun əsas mövzuları izah edilmişdir. Burada torpaq hüququ anlayışının şərhini verilmiş, torpaq hüququ normaları ilə tənzimlənən torpağın xüsusiyyətləri torpaq ictimai münasibətlərinin obyektini kimi araşdırılmış, torpaq qanunvericiliyinin mənbələri və sistemi, torpağa mülkiyyət hüququ və digər hüquqlar, torpaq ehtiyatlarının dövlət idarə edilməsi, müxtəlif məqsədli təyinatı olan torpaq kateqoriyalarının hüquqi rejimi, həmçinin yerin təkinin, suların və meşələrin hüquqi rejiminin əsasları təhlil olunmuşdur.

Kitab tələbələr, aspirantlar, müəllimlər və elmi işçilər, həmçinin dövlət orqanlarının və yerli özünüidarəetmə orqanlarının işçiləri və bu sahədə öz hüquqlarını daha ətraflı bilmək istəyən geniş oxucu kütləsi üçün nəzərdə tutulmuşdur.

Əgər hər hansı ölkənin xalqları öz hüquqlarını anlayır və onları qoruya bilirsə, o zaman ən kiçik dövlət belə ən böyük məmləkət qədər güclü olar.

Azərbaycan Xalqının Ümummilli Lideri HEYDƏR ƏLİYEV

Ön söz

Hər bir xalqın tarixinin ən mühüm hadisə və proseslərində, onların dövlətlərinin yaranma və dağılmasında, hətta bir ictimai formasıyadan digərinə keçid zamanında torpağa münasibət amili həmişə həlledici rol oynamışdır. Belə ki, torpaq və onunla bağlı münasibətlər istənilən cəmiyyətdə əsas, müəyyənedici amillərdən biri olub və bu funksiyanı nəinki sosial-iqtisadi, həm də sosial-siyasi və beynəlxalq münasibətlərdə qoruyub saxlayır. Tarixin bütün mərhələlərində torpaq insanların istehlak etdiyi maddi nemətlərin mənbəyi olduğundan siyasi rejimlərdə baş verən dəyişikliklərdən asılı olmayaraq torpağa münasibət bütövlükdə dəyişməmişdir. Bu səbəbdən də öz gələcəyinə az-çox ciddi yanaşan hər hansı siyasi rejim torpağa və onunla bağlı münasibətlərə böyük önəm vermiş, xüsusi diqqət ayırmış və torpaqla bağlı xüsusi siyasət həyata keçirmişdir. Keçmişə nəzər saldıqda asanlıqla görmək olur ki, torpağa və onunla bağlı münasibətlərə bütün səviyyələrdə və istiqamətlərdə düzgün yanaşmağı bacaran dövlətlər və siyasi rejimlər daha uzunömürlü olmuş, bu işin öhdəsindən gələ bilməyənlər isə tarix səhnəsindən tezliklə uzaqlaşdırılmışlar.

Təsadüfi deyildir ki, ötən əsrin 90-cı illərində respublikamız öz müstəqilliyini yenidən bərpa etdikdən sonra dövlətimizin qarşısında duran ən mühüm problemlər sırasında torpaq siyasətinin həyata keçirilməsi – torpaq islahatlarının aparılması gündəlikdə duran ən təxirəsalınmaz məsələlərdən idi.

Hal-hazırda ölkəmizdə torpaq – hüquq münasibətlərinin, torpaq islahatının hüquqi təminatı ilə bağlı qəbul edilmiş torpaq qanunvericiliyi qüvvədədir. Bura torpaqla bağlı qanunvericilik aktları – Azərbaycan Respublikasının qanunları; Azərbaycan Respublikası Prezidentinin fərman və sərəncamları; Nazirlər Kabinetinin qərar və sərəncamları; Fövqəladə Hallar Nazirliyi, Ekologiya və Təbii Sərvətlər Nazirliyi və Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsinin müvafiq təlimat, qayda və əsasnamələri aiddir. Onlar öz hüquqi qüvvələri baxımından fərqli olmalarına baxmayaraq, bütün bu normativ-hüquqi aktlar mülkiyyətin müxtəlif növlərinin mövcudluğu şəraitində aqrar-sənaye istehsalının inkişafına, torpaqların səmərəli istifadəsinə və mühafizəsinə, torpaq üzərində mülkiyyətin və hüquqi rejimin tənzimlənməsinə, kənd təsərrüfatı subyektlərinin hüquqlarının təminatına, sahibkarlığın müdafiəsinə, torpaq qanunvericiliyinin pozulmasının qarşısının alınmasına və s. məsələlərin həllinə yönəlmişdir.

Əlbəttə, kənd təsərrüfatında əsas istehsal vasitəsi olan torpağın statusunun, hüquqi rejiminin, torpaqlar üzərində mülkiyyətin müxtəlif növlərinin, onlardan istifadə edilməsinin, mühafizəsinin, aqrar sənaye istehsalında yaranan torpaq – hüquqi münasibətlərinin tənzimlənməsinin və bir sıra digər çoxsaylı torpaqla, aqrar sənaye kompleksi ilə bağlı olan məsələlərin hüquqi əsasları olmalıdır.

Bu baxımdan «Torpaq hüququ» kursunun hazırlanması və oxucuların ixtiyarına verilməsi gec də olsa, ölkəmizdə bu sahədə olan boşluğu doldurmaq üçün atılan ilk addımdır.

Sizlərə təqdim olunan bu kitabda torpaq hüququnun anlayışı şərh edilmiş, torpaq hüququ normaları ilə tənzimlənən torpaq münasibətlərinin obyekt kimi torpağın xüsusiyyətləri araşdırılmış, torpaq hüququnun mənbələri və sistemi, torpağa mülkiyyət hüququ, onun növləri və digər hüquqlar, ölkəmizdə torpaq ehtiyatlarının dövlət idarəedilməsi, müxtəlif məqsədli təyinatı olan torpaq kateqoriyalarının hüquqi rejimi, həmçinin yerin təkinin, suların və meşələrin hüquqi rejiminin əsasları, onların fərqli və oxşar cəhətləri təhlil edilmiş və bu zaman ortaya çıxan bir çox suallara aydınlıq gətirilmişdir.

Kitabda torpaq təkamül prosesi nəticəsində formalaşmış təbii-tarixi cisim kimi götürülmüş və eyni zamanda həm məkan, həm də istehsal vasitəsi kimi ictimai münasibətlərin obyekt olaraq öyrənilmişdir. Habelə torpaqların səmərəli istifadəsi və mühafizəsinin əsasında onun qeyri-adiliyi və əvəzedilməzliyinin durduğu, bu səbəbdən də torpaq münasibətlərinə yanaşmada onun daşınmaz əmlakın xüsusi forması olduğu vurğulanmışdır.

Kitab həm torpaqla bağlı olan peşə sahibləri – aqronomluq, əkinçilik, torpaqşünaslıq üzrə mütəxəssislər üçün, həm də torpaq hüququ ilə maraqlanan hüquqşünaslar üçün respublikamızda hələ ki, yeganə ədəbiyyat olmaqla yanaşı, bu sahədə maariflənmək istəyən insanlar üçün də əvəzsiz tövhə olacaqdır.

Giriş

Torpaq maddi dünyanın insan üçün ən vacib obyektidir. Torpaq olmasaydı bütün bəşəriyyət də öz problemləri ilə birlikdə mövcud olmazdı. İnsan dühası hər gün əvvəllər mövcud olmayan yeni vasitələr kəşf edir və onlar köhnədikcə yerinə, daha dahiyənə kəşf edilmiş vasitələr gətirir ki, onlar da mənəvi cəhətdən köhnələcək və yeni daha dahiyənə kəşflərlə əvəzlənəcəkdir. Lakin həmişə ən dahiyənə kəşf torpaq olacaqdır və onu heç bir zaman kəsiyi mənəvi cəhətdən qocaltmayacaqdır. Maddi dünyanın heç bir obyektini bəşəriyyət üçün torpağı əvəz etməyəcək, çünki dünyada belə bir obyekt yoxdur.

Torpaq dəyərində adekvat, hüquqi münasibətlərin obyektini kimi torpaq münasibətlərinin tənzimlənməsi olmalıdır. Belə ki, torpağı heç bir əmlak və ya təbii obyektlə eyniləşdirmək olmaz. Odur ki, hələ orta əsrlərdə dünyada yaşamış hüquqşünaslar belə bir nəticəyə gəlmişlər ki, torpaq hüququ müstəqil hüquq sahəsi kimi mövcud olmalıdır.

Torpaq aşağıdakı hüquq sahələrinin əksəriyyətinin tənzimləmə predmeti kimi çıxış edir:

- 1) **dövlət sərhədlərinin müəyyən edildiyi zaman – konstitusiya hüququnun;**
- 2) **rayonları inzibati ərazi vahidlərinə ayıran zaman – inzibati hüququn;**
- 3) **torpaq sahələri ilə bağlı əqdlər həyata keçirən zaman – mülki hüququn;**
- 4) **ərlə arvadın əmlakının bölünməsi haqqında mübahisələrin həll edilməsi zamanı – ailə hüququnun;**
- 5) **torpaqdan vergitutulması zamanı – maliyyə hüququnun;**
- 6) **kənd təsərrüfatı bitkilərinin becərilməsi üçün kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqların istifadəsi zamanı – aqrar hüququn** və s.

Sadalanan hər bir sahənin hüquqi tənzimləmə predmeti torpaq münasibətlərinin müxtəlif aspektləridir: məkan-bazis, əmlak, torpaq-istehsal və s. Müstəqil hüquq sahəsi kimi torpaq hüququnun hüquqi tənzimlənməsi üçün isə özünəməxsusluq torpaq münasibətlərinin iqtisadi xarakteri, yəni təsərrüfat məqsədi üçün torpağın istifadəsidir.

Bununla əlaqədar olaraq torpaq münasibətlərini hüquqi tənzimləmənin əsas elementi bütün torpaq fondunun müəyyən torpaq kateqoriyalarına bölüşdürülməsi və torpaq fondunun vahid hüquqi rejiminin həmin kateqoriyaların hüquqi rejimi ilə uzlaşdırılmasıdır.

Ölkəmizin torpaq hüququnda torpaq-hüquqi tənzimləmənin belə quruluşu onunla şərtlənmişdir ki, bu tənzimləmənin qurulması torpaqların obyektiv mövcud olan xassə və xüsusiyyətləri nəzərə alınmaqla həyata keçirilir. Lakin bu xassələr öz müxtəlifliyinə görə o qədər çoxcəhətli və sonsuzdur ki, onları yalnız hüquqi planda tiplərə ayırmaq olar. Sıralarında kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqların, xüsusi təyinatlı torpaqların, yaşayış təyinatlı torpaqların və digərlərinin özünə yer aldığı kateqoriyalara görə torpaqların tiplərə ayrılması da bununla izah olunur. Həmin tiplərə ayrılma əsasən məqsədli təyinat prinsipinə görə qurulmuşdur ki, bu da torpaq sahəsinin hər bir kateqoriyasında digər birbaşa məqsədli təyinatlı torpağın olması mümkünlüyünü nəzərdə tutur. Məsələn, kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqların kateqoriyasında xüsusi rejimə malik olan, qeyri-kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaq sahələri (yollar, energetika, rabitə qurğuları altında qalan torpaqlar və s.) ola bilər, xüsusi (qeyri-

kənd təsərrüfatı) təyinatlı torpaq kateqoriyasında isə – kənd təsərrüfatı (əkin, otlaq, örüş və s.) yerlərinin olması mümkündür.

Torpaq münasibətlərini hüquqi tənzimləmənin xüsusiyyətləri və buna görə də Azərbaycan hüquq sisteminin xüsusi sahəsi kimi torpaq hüququnun ayrılması, torpağın digər xassələri ilə də şərtlənmişdir.

Torpaq, artıq göstəriləyi kimi, insan cəmiyyəti üçün hər şeydən əvvəl bütün insan nəslinin yeganə məskunlaşma ərazisi olduğundan əvəzəlməzdir. Hər bir insan dünyasını dəyişən zaman sonrakı nəsillərə öz həyat fəaliyyətinin nəticələrini miras qoyub gedir. Bu nəticələr tədricən toplanır və ağır yük kimi gələcək nəsillərin üzərinə qoyulur. Odur ki, torpaq ölkəmizdə burda yaşayan insanların həyat və fəaliyyətinin əsası kimi istifadə olunur və qorunur ki, bu da torpaq qanunvericiliyində təsbit olunmuşdur. Əgər torpağa və onu əhatə edən mühitə qarşı təhlükə yaranarsa, onun istifadə azadlığına məhdudiyət qoyulur. Ona görə də torpaq qanunvericiliyində pozulmuş torpaq hüquqlarının müdafiəsi üçün müddət, dünyanın bir çox ölkələrində, pozulmuş hüquqların müdafiəsi zamanı olduğu kimi heç vaxt nəzərdə tutulmamışdır və tutulmur.

Torpaq, digər əmlak formalarından fərqli olaraq tamamilə daşınmazdır. Bu səbəbdən də torpaq-hüquqi tənzimləmə sahəsində torpağın xassəsi, hüququn heç bir sahəsinin predmetində olmayan münasibətdə olur: torpaqdan istifadənin qaydaya salınmasında yerlərdə torpaqdan istifadənin sərhədlərinin müəyyən olunması ilə ifadə olunan torpağın yerquruluşuna görə münasibət və s. Yerquruluşunun hüquqi rejimi həm öz faktiki, həm də hüquqi mahiyyətinə görə özünəməxsus olub, buna görə də torpaq hüququnun xüsusi institutu kimi ayrılır.

Torpaq, obyektlərin yerləşdirilməsi üçün məkan, ərazi xüsusiyyətinə malik olub, eyni zamanda digər təbii obyektlər: meşə, su, bitkiçilik və s. üçün də məkandır. Bu zaman o, ətraf təbii mühitin bir hissəsi olub, torpaqdan istifadəyə görə münasibət də ekoloji-hüquqi rejimin, həmçinin su hüququnun, meşə hüququnun və digərlərinin normalarının təsiri altına düşür. Torpaq hüquqi cəhətdən tənzimləmədən ekoloji-hüquqi və digər tənzimləmə formalarına keçid həddi çox nisbi və abstraktdır. O, yalnız konkret hala görə hüquqi vəzifələrin həlli zamanı təyin oluna bilər. Odur ki, oxucu torpaq-hüquqi tənzimləmənin hədlərini ekoloji-hüquqi tənzimləmədən, su-hüquqi tənzimləmədən və digər tənzimləmə formalarından ayırmağı və ortaya çıxarmağı bacarmalıdır.

Təbiətin bir hissəsi olan torpaq, digər təbii sərvətlər kimi xalqın qiymətsiz sərvəti olaraq özünü göstərir və torpaq münbitliyi formasında biopotensiala malikdir. Odur ki, praktiki olaraq torpaq hüququnun bütün normaları bütün torpaq istifadəçilərinin və mülkiyyətçilərinin öz torpaq sahələrinin torpaq münbitliyini qorumaq və yüksəltmək öhdəliyindən keçir.

Torpağın biopotensialının qiymətsizliyi, onun qiymətinin heç bir dəyər ölçüsü ilə ifadə oluna bilməməsidir. Odur ki, torpaqların uçotu həm uçotu aparılan torpaqların özünəməxsusluğunu, həm də onların dəyərini nəzərə alan xüsusi dövlət torpaq kadastrı sistemi üzrə həyata keçirilir.

Torpağın sabit təbii qeyri-yekinsliyi səbəbindən, torpaq-hüquqi tənzimləmə ümumi və xüsusi hissələrə bölünür. Belə ki, ümumi torpaq-hüquqi qaydalara görə, qanunla nəzərdə tutulmuş torpaq kateqoriyalarında birləşmiş torpaqlar xüsusiyyətlərinə uyğun olaraq differensiasiya olunur. Torpaqların mühafizəsini mühüm hüquqi vasitələrə malik olan, torpaq nəzarəti xüsusi dövlət xidməti təmin edir:

- torpaqdan istifadə üçün maneəsiz keçmək hüququ;

- torpaq qanunvericiliyinə riayət olunması qaydalarının yoxlanması;
- qaydaların pozulmasına görə günahkar sayılan şəxslərin məsuliyyətə cəlb olunması;
- torpaqların məqsədli təyinatına uyğun gəlməyən və qeyri-səmərəli istifadə olunan torpaq sahələrinin məhkəmənin qərarı ilə geri alınması.

Nəhayət, torpaq məkanla məhdudluq xüsusiyyətinə malikdir və bu məhdudluğu həmin əraziyə digər torpaqları birləşdirmədən aradan qaldırmaq mümkün deyildir. Bu isə digər dövlətlərin torpaqlarının işğal yolu ilə baş verə bilər ki, bu da beynəlxalq hüquq normalarına ziddir.

Torpaqların məhdudluğu bütün dövlətlər üçün ümumi hadisə kimi öz əksini torpaq hüququnun əsas prinsiplərindən birində tapdı. Bu prinsip torpağın səmərəli istifadəsi olub iki tərəfə malikdir:

- 1) bu və ya digər obyektlərin altına ərazilərin qənaətlə sərfi;
- 2) torpağın iqtisadi istehsal gücü kimi onun biopotensialının, torpağın münbitliyinin qorunması və artırılması.

Bütün bunlar torpaq hüququ tədris kursunun əsas konsepsiyasının elementlərini özündə təcəssüm etdirir. Kitabda torpaq hüququnun bütün mahiyyəti açılır. Buna səbəb torpaq hüquq normalarının təkcə torpaq qanunvericiliyində deyil, həm də ölkə qanunvericiliyinin digər sahələrində özünə yer almasıdır.

Dövlət təhsil standartlarının belə sahələrə olan tələbatının müddəalarına uyğun olaraq kitabda «**Torpaq hüququ**» kursu üzrə tədris proqramı çərçivəsində hüquqi biliklərin əsasları sistemli şəkildə verilmişdir. Müvafiq olaraq kitab, torpaq münasibətlərini tənzimləyən normativ-hüquqi sənədləri öyrənən zaman bələdçi rolunu oynayan etibarlı bir mənbədir.

Kitabda oxucuların digər fənlərin kurslarını (mülki hüquq, inzibati hüquq, aqrar hüquq, bələdiyyə hüququ və s.) öyrəndiyi zaman aldığı materiallar təkrar olunmur. Lakin, elə tərtib olunmuşdur ki, oxucu onu oxuyan zaman həmin sahələrlə də artıq tanış olmalıdır. Əgər oxucu üçün qaranlıq bir şey qalarsa, o zaman həmin hüquq sahələrinə yenidən müraciət olunmalıdır.

Məsələn, oxucu mülki hüququn mülkiyyət haqqında və ona münasibətin hüquqi tənzimlənməsi haqqında müddəalarını mükəmməl bilməsə, o zaman torpaq hüququnu da bilməyəcəkdir.

Bununla belə kursu öyrənən zaman hüquq nəzəriyyəsinin əsas müddəalarını və ümumnəzəri kateqoriyaları da yada salmaq lazımdır:

- hüquq münasibətləri anlayışı;
- hüquqi faktlar və onların əsasında təşəkkül tapan hüquqi normalar və hüquq institutları və s.

Ümumnəzəri müddəalarla yanaşı torpaq hüquq nəzəriyyəsində, sıralarına hər şeydən əvvəl «**torpaqların hüquqi rejimi**» nəzəri-tətbiqi anlayışın da aid olduğu özünəməxsus nəzəri quruluş mövcuddur. Bu quruluşu öyrənən zaman bilmək lazımdır ki, onun hər bir elementində hüquqi münasibətlərin obyektini kimi torpağın xüsusiyyətləri güzgü kimi əks olunur.

Hüquqi münasibətin obyektini kimi torpağın xüsusiyyəti torpaq münasibətlərinin xüsusiyyətinə də, ona xüsusi quruluş verərək təsir edir. Xüsusən də, nəzərə almaq lazımdır ki, torpaq hüququnun predmetinə həm idarəetmə (inzibati), həm əmlak, həm də maliyyə (torpağa görə ödəmələr) münasibətləri daxildir ki, bu da torpağa – tənzimləmə predmetinin xüsusiyyətlərinə görə özünəməxsusluq qazandırır.

Beləliklə, torpaq hüququnun predmetinin dərindən öyrənilməsi zaman onun müxtəlif münasibətlərin kompleksindən təşkil olunduğu, yəni mürəkkəb tərkibə malik olduğu aydın olur. Qeyd olunduğu kimi torpaq hüququnun predmeti iqtisadi xarakterə malik olan torpaq münasibətləridir. Odur ki, onların hüquqi tənzimlənməsini aydınlaşdırmaq üçün obyektiv iqtisadi qanunların təsir mexanizmi haqqında təsəvvür yaradan iqtisadi nəzəriyyə üzrə alınmış bilikləri əldə rəhbər tutmaq lazımdır. Bu biliklər ona görə vacibdir ki, hüquqi tənzimləmə obyektiv iqtisadi qanunların təsirinin əksinə olaraq və ona zidd olaraq aparıla bilməz.

Bu səbəbdən də, torpaq münasibətlərinin tənzimlənməsinin torpaq-hüquqi mexanizmində oxucu ictimai münasibətlərdə obyektiv iqtisadi qanunların təsirini görməli, fərqləndirməli və başa düşməlidir. Məsələn, torpağa görə ödəmələr haqqında qanunvericilikdə torpaq mülkiyyətçilərinin və istifadəçilərinin stimullaşdırılmasından istifadə olunur. Bu, bir tərəfdən torpağı saxlaya və becərə biləcəyindən çox almamağı, digər tərəfdən – torpağı maksimum səmərəli istifadə etməyi nəzərdə tutur. Əks təqdirdə torpaqdan istifadə və torpağa mülkiyyət hüququ iqtisadi cəhətdən səmərəsiz olacaq və maddi çətinlik həmin şəxslərin üzərinə düşəcəkdir. Yalnız həmin obyektiv-qanunauyğunluqların başa düşülməsi və mənimsənilməsi zamanı oxucu tərəfindən «Torpaq hüququ» kursunun mənimsənilməsinə zəmanət vermək olar.

Kursun mənimsənilməsi üçün müasir dövrün xüsusiyyətlərini dərk etmək oxuculara son vaxtlar bu sahədə qəbul edilmiş qanunvericilik aktlarının mahiyyətini başa düşməyə heç də az kömək etməyəcəkdir. Yalnız bu və ya digər normativ-hüquqi aktın qəbul olunmasına səbəb olmuş şəraiti tam başa düşdükdən sonra, həmin aktların mahiyyətini aydınlaşdırmaq olar. Bu məqsədlə oxuculara elmi və dövrü mətbuatda yazılan informasiyalarla mütəmadi olaraq tanış olmaq, torpaq-hüquqi tənzimləmə sahəsində baş verən hadisələrin inkişafını izləmək məqsədəuyğundur.

Müəlliflər oxuculara «Torpaq hüququ» kursunu öyrənməkdə uğurlar arzulayır və ilk dəfə respublikamızda bu çətin və məsuliyyətli işin öhdəsindən gəlmək ümidi ilə onlardan öz iradlarını və təkliflərini göndərməyi xahiş edir, gələcəkdə bu, kitabda getmiş nöqsanları aradan qaldırmağa və onu yenidən işləməyə kömək etmiş olar.

§ 1. Azərbaycanın torpaq-hüquq münasibətlərinin qısa tarixi

Ölkəmizdə aqrar sənayenin, kənd təsərrüfatının çox böyük tarixi vardır. **Azərbaycan Xalqının Ümummilli Lider Heydər Əliyev** demişdir ki, «**tarixi olduğu kimi qəbul etmək, dərk etmək və olduğu kimi qiymətləndirmək lazımdır**». Bu fikri əsas götürərək, Azərbaycanın dövlət və hüquq tarixinin tərkib hissəsi olmaq etibarını ilə ibtidai icma dövründən XX əsrin sonuna qədər böyük bir təkamül yolu keçmiş ölkəmizin ərazisində mövcud olmuş dövlətlər, onların ictimai quruluşu, dövlət quruluşu və hüququn inkişaf xüsusiyyətlərindən asılı olaraq onun torpaq- hüquq münasibətləri tarixinə qısaca nəzər salaq.

Αçydάάάéúáí ýðaçęñéíáy ñéíéðéé úyíéééyðéí á.y. III íéíéééééí ñííííááí ááøéáíüø, ééééí ñééáñé áéðéyøiyéyð - óáéðá èððéðááéáðú éáðáíüøáúð. **Άóéááðéúá áðáðø áðáéyðéyðéíé ýáyç áðíèø óáíááé áðáéyðéyðé -** **Øéðááíøáúéáð, Άðááyééyð, Άéðáíééyð, Άáðááíéíóíéóéáð, Άúáíéíóíéóéáð, Ñýðyáééyð áy ñ. ðyøyééøé ðáííüøáúð.** **Αçydάááéúáí ðáíéúáéáðúíúí áðáéyð áy úðáóá ðáðéðéíéí ñééáñé úááéñyéyðéy ááðøúéúáéú ýéááýáy þéðyíééiyñé ðáðéðé-úðáóáé íðíñáñéyðéí áøéáðá =úðáðúéíáñúíáá ááúéá øýðøéyðáyíáéð.**

Óáíááé ðíðíáá íøéééééyðé áðáéyð éúíá íøéééééyðé ðíðíáéáðú ééy ðýáááyð øýðáéðéíáy ðíðíáéáðúðáú. **Áðáéyð ðíðíáá íøéééééyðéíy áðáéyð áíííðí (íøééé) ééy éáíáøú áéááí ðíðíáéáðú (í úóíeyáyí éáðéé ðáíyáyí) ááðéé éáé. Óáíááééçíéí ééééí áðáðøíáy ðíðíáá íøéééééyðéíéí áðáéyð (úþéíááðúí øyðñéíáy) ðíðíáñú øñðóíéøé ðyøééé ááéðáé. Éáééí ñííðáéáð íðáííí, áðáéyð áíáðáðúíúí, éáðéé ñððóéððéáðúí ñáðéáíúéíáñúíáá áéááí ðíðíáéáðú áá ýúyíéééyð éýñá ááéðáé.**

VII-IX ýñðéyðáy ýúáéé ýñáñýí ééé ðyáýáýéy áþéðíðáð: háééí óáíááé ñéíðé áy óáíááéááí áñúéú íéáí éyíáéééyð. Óáíááééáðá íyðññ ðíðíáéáðáá éyíáéé yíyééíáyí ýáíèø éñðéðááy íéóíðáð. **Éyíáéé óáíááéááí áñúéú áyçéééyðáy éáé, =óíéé í, óáíááéúí ðíðíáúúúí ááúyðíyéé, íyúñóéóí íöyééyí úéññýñéíé ðíðíáá ñáúéáéíy ááðíyéé éáé. Áóííéá éáíáøú, éyíáéé ðýñýððøðáðá (ááé, úyéyðéáíú ðíðíáúú, íáé-ááðáñú, ýíyé áéyðéyðé) íáééé éáé. Éáééí ííóí ýñáñ ýýééðé éúáðyéy ýþððáðéó óáíááé ðíðíáúú ééy ááúéú éáé. Óíðíááñç éyíáéééyð úðáóáé úyúyðáyí óáíááéááí ðáí áñúéú íéíááéá, ííóí ðíðíáúá ðyúééí ááééiyñé íðíñáñé áððúá áyðáýðyð íéóðáó.**

Αçydάááéúáí éñðééá ááééáééáyí ñííðá **Øééáðyðéí ááðýé ñééáñýðé áóðááá áá ðyðáéá íéóííáúá ááøéááú.** ×íðñáééú áúúð ááðýééyð ðíðíáá ñáúéáéyðéíé ðáçééééy éðéáñá óúðáðáúúúíá ýþðý ííéáð íyúáóð íéóðáóéáð éé, þç ðíðíáéáðúíú ýðýá ðáéðáñúíúí éðé ðíðíáá ñáúéáéyðéíéí áy áðáéyð áóééóá=øéáðúíúí úáíèééééíy ááðñéíéyð. **Áó ðíðíáéáð úáíé áy éá ééúá éáðááíðééáñúíá ááðéé ááéééá ááéáy áéúíúðáú. Óíðíáúúí ýñé ñáúéáéyðé íyúñóéóí áéð úéññýéíé úáíééyðý ááðéðáééyð éé, ííéáð ðíðíáá ñáúéáéíé iyíðéáðúí çééíóíáyí áíðóñíéáð, ðíðíáúúí þçð éñý ñáúéáéíéí ááúíá ááéáy áéúíúðáú.**

Éyíáéé éøðéyýðéíé éñðéñíáð áðiyé ðíðíáéáðú áðáñúíáá éáðúááðéúá éúáðýñé øññóñé éáð ðððóðáð. Óíðíáá ñáúéáéyðé ðíðíáúú óúðáá ñáúyéyðý áþéðð áy áóíéáðú éáðúááðéúá éúáðý øýðøéyðé - **íççáðáy, íøñðýáéé, áýááéý áy é.á. ýñáñúíáá éáðúááðéáðá ááðéðáééyð. Éáðúááðéáðá áééáð, øýðéé, áíèé, íóíáñéð áy ñ. ááééðáééyð. Óíðíáá íyúñóéóí áéðúáá áéð áy éáááéáy áéð úéññýñéíy íøáááéé éúáðyéy ýþðððéøðáð.**

Íøñyéíáí úðáóáó ðíðíáá øçýðéíáy íøéééééyð ðíðíáéáðúíá áy éá ííóí ýéáy ááééiy øñééáðúíá ááéð ýáíèø íéíáéáí íøááýáéáð úýñð áðíéøáéð. **Áó úðáóá éáéíüç ñáúéáñéç áy éñðéðááýñéç ðíðíáéáðú ýéáy áðiyééí øññóñéééyðéyðéíé áy ááéááéáðúíú íðíáéáðáúðúð. Óíðíáá øçýðéíáy íøéééééyðéí ýéáy ááééiyñé ðíðíáéáðú**

ioñyeiaí uoãoãoíoi íaéãeðeíy í çaiáí +ããðeèð èè, í, ãaióieã íyçyðäy oóoóeáí uyð uáíñú áeð eúoèiae ioíañeáyðeí eãðáíañú, ayéèeyñè ay eá ðeðai áeeyíñeíy ñyáyá íeñoí ay aóiaáí ñííðã ioèèè uoãoãoí íaéãeðè íeñoí.

Ioñyeiaí uoãoãoíañeãðú oíðiaã oçyðeíay íoèèèeéyðè þçeyðeíayí yáäyè ipáúoa íeiðø øyèèeay äyáóè áeð ay íoèèèeéyðeí ayéèeèeãeèè çaiáí uoãoãoí oyiçeíeyiy íaéãeðeíy +ããðeð. Áaøãã uàeãã íoèèèeéyðè uoãoãoíoi oyiçeíeyiy íaéãeðè áãeèeãeð. Éáíè oíðiaãeãð eøuae áãeèeãeè çaiáí áãey oíðiaúúí íoèèèeéyðè+eñè aðãããí +úðiuð íeãðñã, uyíeí oíðiaúã éáíè ñãuèeáeãeúãããí ñpúáyð yáäy áeeyð.

X-XII yñðeyðäy oáíããè ioíañeáyoyeðè áãuã ñððyðeý eíéèøãð áoíeø, ioñðyãèè oáíããè apãeyoyeðeí ñøeãeyðè uãèèi oáíããè ñeíðeíeí yí eóðãðú íeèeyñeíè oýøèèè áoíeøãeð. Óáíããè eéãðãððeéãñú íyðãeãáíúíúí íððã íeèeyñeíay eðè oáíããeããðúí áãuããíeãð ay açãðeãð áãeèeyí áãñããeããðú áãeãíúðãú. Íyñóeããð oíðiaãeãð íeãðúí yèeíay úyíeyøíeøãè.

XV yñðay yáäyeyð ipáúoa íeáí “eãðã” “ oíðiaã íoèèèeéyðè “ñíeóðããeãã “yãyç áãeèèð. Ííãíeããð apãðoíay eãðãíáí ñíeóðããè eèè áãððeãð áeðãíã eãðúí íeáí áããíeãðã áyðøøè èèèè áãðeèeðãè. Apãeyð ñíeóðããè áãu èey íoyéeyí áããíeãðã oíðiaã áãuúøeãeúðãú. Áóðããã “ñíeóðããè” “ upèiaãðúí ðyèeéyðeíy áãðãeèè uyð uóð “uyãeéey” “ íyíãñúíãã èøeyíeðãè. Ñíeóðããeúí Açyðããeúãíãã upèiaãð oýðyðeíayí eðñè íeãðãã uyðãè ðeãiyðäy íeãíeãðã áãðeeyí íoèè íyíãñúíãã èøeyãeeyñeíy eèè ayóy XIV yñðeí ñíí ðããoíay ðãñø yyeéíeð, XV yñðay Áãðããíeóíeó ay Áuãíeóíeó íããøãuèeãðú ñíeóðããè áãðeð, áyçè eã+íeø ñíeóðããeããðú eñy éáíeayí oýñãeã áãèðãeeyð.

Ñyðyãeeyð apãeyðè íyðeýçeyøíeø oáíããè apãeyðè íeãoúoíããí ííoi apãeyð oíðiaã íoèèèeéyðè oííãø ðãèèè apéøè eãè. Øeðããí ay Øyèè oíðiaãeãðú áã apãeyðeí íoèèèeéyðeíy áãoúeíuøãú. Öyçeíy oíðiaãeãðúíããí yyeýí yyeèð apãeyð oýðúeyðeíeí þayíeeyñeíy ñyðð áãeèeðãè. Óãññy oíðiaãeãðúíããí øyðñyí øãuúí áãuíãã íeáí íoèèèeéyðeí yyeèðè ay oýçeíyey áãðèè íeððãó ay øãuúí ñyðyíuãíu èey ñøeãeyíeí oçãeyðeíy áãðeèeðãè. Øãu þeýíeí yí íoíãè oíðiaãeãðúíú áeããí ay ðãññy íoèèèeéyðeíy áãoúuøãú. Ö+oíúo eãðããíðeéãeãã áãðèè íeáí oíðiaãeãð apãeyð oííãoíããí uyðãè ay íoèèè áoðíeãðeéãã ø+oí eãðúeíuøãú. Óíðiaã ñãuèeãeyðeíy íoèèèeéyðè uoãoão íøãyããyðè, uyíeøyèèè ay ayðyñyèèè yñãñúíãã áãðeèeðãè. Øyðãeðayí ãñeú íeãðãã áãey oíðiaãeãð ñíeóðããè, ðeéøè ay áyçyí ay eãðã áãeãíúðãú.

XVI-XVII yñðeyðäy Açyðããeúãí yããeèñeíeí yñãñ íyøuóèeéeyðè, yáäyeyð íeãoúo èèèè, yèeí+èèèè eãè. Éyíãeèeyðeí yñãñ uèññyñè apãeyðayí, oáíããeããðããí ay æeyð oíðiaã íoèèèeéyðè+eeyðeíayí áuúð øyððeýðeý eúãðyey ýpooðãøeeyðè oíðiaãeãðãã eãøãeúð ay ííó áãúyðeðãeeyð. Éãeíyç oíðiaãeãð áãeèè, ñóããðíã eãíãeããðú ay ñó ãuèeðãeðãðú áã oáíããeããðúí íoèèèeéyðè ñãeúeúðãú.

Áçyðããeúãí ðãíeúãeãðú apãðoíay yããeèíeí yñãñ èoðeyñeíè áeð íã+y ãðoíãã apèoíyí éyíãeèeyð oýøèèè áãeðãè. Éyíãeèeyðeí yèñyðeèeéyðè áeããí, ðãññy, ñãuèeããð ay ayãð oíðiaãeãðúíãã ñãèèí íeáí ðyèeéyðayí eããðyð èãè. ðyèeéyðeí þç oýñyððoðãðú ay oíðiaã ñãuyñè, yiyè æeyðeýðè ay eø uãeããíeãðú áãð eãè. Ííeãð oáíããeúí ðãéðeíy áãðyè áãðiyèè ay íøeyeyðeèeéyðeýð eãðeíy eãðeðiyeyí áíðúeó eãeeyð. ðyèeéyðeí èèè eãðããíðeéãñú oýðãeyíãeðeèeðãè. Áãey èè, apãeyð (øyçeíy) oíðiaãeãðúíãã ay íoèeýããð oíðiaãeãðúíãã èøeyeyí ðyèeéyðeýð íoðoyeèð ayðyúyay eñðeñíãð íeóíðãøeãð.

XVIII yñðay éyíã eúíãñú oçãeyðeíeí ay áyçeéeyðè eãðøú áãeèeãè. Áeð +íø æeeyeyð oáíããeããðããí ãñeú eãeeyð. Eúíãeãðúí ãñeú éyíãeèeyðy +ããðeey íðíñãñè Açyðããeúãíúí, áãiyè íeãð èè, áoðoi ðãíeúãeãðúíãã áãø áãðeðãè. Eúíã+úeãðúí ípèyðeýðy +ããðeeyíñè uãeããðú áã íeóðãó.

Õeaiyo yáyçeyí aáðeeyí oíðiaãeáð oeéoe aaeaiúðaú. Õai oeéoe iaéaeáaðeyí oõñoñe aynëay - oyëëy aáðeðae. Oeéoeaðúí aáðeñeé uoãoã oái oyðyðeyíayí oíðiae íeaðaa oyñeã aaeéðae. Áaðaaú, Íað-úaaí, Áoáa ðaíeáðú ay áaøãeáðú oyðiaíeáðúíaa oeéoe íeáðoáú ðáíòà ay éa ííóí aèð ueñnyñeíe aeíaa uoãoã eey áyðaáyð, aúøeãeáðà ay eáeãeáðà, uaaáey aúøeã ay eáeãeáðaa ñaeéí íeáí eyiaëeyðy ay aèa íeóðáó.

Õeiaéè Áçyðáaéúaiúí Ðóñeéa eíãðeéañúíúí oyðeéaeíy aáoúeáúaaí ñííðà æksor ðaíeáð aó eouaéèa aáðúøiaéúá, Õoðeéey ay Èðaiá eá-diyinø gørø oáíaaeáðúí oíðiaãeáðú apáeyò oyçeyíñeíeí eðoeéaðúíá eá-íeøae. Aó oíðiaãeáðaa eáøaeáí ay ííó aáúyðyí eyiaëeyð ay apáeyò eyiaëeyðe aaeaiúðúðaúeáð. Apáeyò oíðiaãeáðú eey eáíaoú, íoéè ñauéae íeáí oáíaae ay ayé oíðiaãeáðú aa aáð eae. Óáíaaeáðaaí uoãoãe úyúyðayí añúeú íeáí oíðiaãeáðú aáúyðyí eyiaëeyð eñy ñauéaeáð eyiaëeyðe uañaa íeóíðáoeáð. ×að Ðóñeéañú oíðiaãeáðú yñañyí apáeyòeí eðoeéaðúíaa úyíeyøaeðeéeyí yðy, ñaeúa ñauéaeáð eyiaëeyðe, apáeyò eyiaëeyðeyíayí oyðieíyí o-ayóy aç eae. Ñauéaeáð ay apáeyò eyiaëeyðe ðyeeéyðeyðy ay ðyíúáyðeyðy apoeíðaoeyð. Óaíeúaeáð apáðoíay íeáoúo éeíe, ðyeeéyðeyð oyçeyí ay ayé oíðiaãeáðúíú þç yiyé aeyòeyðe eey aáúyðeð, ýpòðoðoeyðe iyúñoéóí aèð ueñnyñeíe oyçeyíey, eáðoá oáíaaeá aáðeðaeeyð. Ðyíúáyðeyðeí eñy oaiáíeey añúeú oyáyay éeíe íy oíðiaúú, íy ay yiyé aeyòe aáð eae. Ííeáð uoãoãe úyúyðayí ay ðyeeéyðeyðayí oyðaeíeð, aaúà auúð ayçeéyðay eáøaeúðáúeáð. Ðyíúáyðeyð þç auaeáðúíá ðeaiyo aaeð, oyñyððoðoáúíaa +aeúoúð, ííeáðúí aèð aenñeíay oyçeyíayí, eáðoá ayéeyð oyðyðeyíayí oíðoí, yiyé aeyòe, aíøã uaeáaiú aáðeéð, yáyçeyíay eñy ðyíúáyðeyð aáúyðaeéeyðe iyúñoéóí eáðúñúíá ñauéa íeóðaeáð. Úyí apáeyò eyiaëeyðe, úyí ay ñauéaeáð eyiaëeyðe ñeééey eñòeðaaý aaeðaeeyð. Eyíe eyiaéí oíóíe eñòeðaaýñeíay íoyéeyí ayayð oíðiaã íeóð ay eyiaëeyð aáðyeyðe eúiaeúaeá þayéðaeeyð. Eúia oíðiaãeáðú úyð 4-5 eëayí aèð eúiaeáðúí 15 eáøúíá +aóíuø eèeeyðe aðañúíaa apoeíðao. Eyía eúiañú ííóí íaeúíá aøoyí aáðyeyðe eyíaaý eáøaeáí aeeyeyð aðañúíaa, aó aeeyeyðay íeáí eèeeyðeí ñaeúíá ay éa eñòeðaaý aóaeéè oíðiaúúí íeãaaðúíá oéúóí íeáðaa áyðaáyðeyøaeðeðae. Áyãð íoéééeyðe (yíaeéú) ay áyãð oíðiaãeáðú aeíe eaaðyeyðeí yñañ ýyeeð iyíáyéè eae.

XIX eóçeééééí ñííeáðúíaa Áçyðáaéúai eyiaéíeí ñeiañú ðáeéè ayéèøíeø, aðoúá eyía yuaéèñe eáíe - eáíeðaeéñø úyíeéyðeíeí ñííeðeyðeyí íað+aeaiúøau. Aó ñeíeðeyðayí aèðe oíðiaãeáðúí ðáeéè ueñnyñeíe yëeyðeyíay úyíeyøaeðieø eyía aáðeúeáðú, þç oíðiaãeáðúíú íoçaeó yiyé oyóaeã aóiyéey aáúyðyí aíe-ííaaeáð, úyí-eíeí oyñyððoðoáeá iyóuøe íeóá, aó oyñyððoðoáeá íoçaeó yiyé oyóaeã aóiyéey eáíeðaeéñøý +aáðeéíeø ayéeyð eae. Aeýyð ñeíóe eñy oíðiaãñúç ay éa açoíðiaãeú eyiaëeyð oyøeéè aaeðaeeyð.

XX yñðeí yaáyeeyðeyíayí Áçyðáaéúaiíaa eáíeðaeéñø íoíañeáyðeyðe aaúà ñoðyðey eíeéøað aóiyéy aáøeaaú. Aó apáðay eyiaëeyðeí ayçeéyðe aaúà auúð eae. Ííeáð oíðiaãñúçeúaaí ay açoíðiaãeúeúaaí aaúà apoeé yçeéyð +yèeðaeeyð. Oíðiaãeáðúí 3/4 ueñnyñeíayí +íðo oyçeyíeí (apáeyòeí) eðoeéaðúíaa eae. Oíóíe yuaééíeí 80%-è eañúá eáøaeúðáú. Ííeáðúí eñy 70%-íe oyçeyí oíðiaãeáðúíaa eáøaeáí apáeyò ay ðaíyaaí eyiaëeyðe oyøeéè aaeðae. Eyíaeè oyðnyí açaa íeiaãeá þç íae oíðiaúúíaaí eñòeðaaýey yðy apáeyòy øpéúø aáðeðae. Apáeyò eyiaëeyðe ýaíeø uoãoãeáðà íaeéè eae.

I Aóíeá íouaðeáyñe eëeyðeyíay ay eyíaeè iyñyeyñe úyíeøý ýoíayéèeay íeíøø, Ðóñeéaiúí aáðað aóðoéøoóíóí aíuóðaoúo aóðoí ñeíðe çeãeéeyðeyð aaaaí aóíeøaeð. Aóíeá aèðeéey ñoíeúíeí-eééey yeaáyaað íeáðaa eyiaëeyð aðañúíaa aðoái eúoíeae oyáyayeyøiy eíðñoéeáðeá aíe-ííaaeáð aðañúíaa oíaaøoíaiúí eáaoa ñoðyðay ýóúeyíeðae.

Øèìàèè Àçÿðààéúàí 1918-ùè èè ìàéúí 28-ày þç ìøñòÿàèèèèèèèèè èèàí ààÿðÿè Øÿðààÿ èèè ààííèðàòèè ðàñíòàéèèèèàíú èàðàðàú. Àçÿðààéúàí Óòìóòðèééÿòè ùþéóíÿòè ñíí àÿðÿúÿ ìðÿèéÿà àèð àþàðàÿ àÿçè ààúèà ðÿààèðèÿð ùÿèàðà èà+èðàè, èèè íþààÿàÿ ààðèèè àþàèèèè àÿðíà ààÿ àèèàè. Àçÿðààéúàí ùþéóíÿòè ðíðíàà èñèàùàðèàðúíà ðøñòñè àèààÿð ààðèðàè. Í, 1918-ùè èè èéóíóí 22-ày Çàààðààçèèà ñàèíèíèí ðíðíàà èñèàùàðèàðú ùàààúíàà àÿàóè àòàèèè ààíóíóí èúðà íèóíàñúíú ààéàíàúðàú. Àÿðàðà ÿþðÿ, Ìòÿññèñèÿð Ìÿúèèèè +àùðúèàíà àÿàÿð ðíðíàà èñèàùàðèàðú èà+èðèèèèèðàè. Àÿðàð ààðèéÿíÿ àÿàÿð ðóðóèíóø ðíðíààèàð ìàààðèà ñòðóèèðèèàðà ààéòàðúèúðàú. Òíðíàà èñèàùàðúíà ÿþðÿ, áó ààðòà àÿàÿð ðèçèèè àÿ ùòàóàè øÿðñèÿðÿ Ìÿðñòñ Ìèííóø àðòúà ðíðíààèàð, ùÿí+èíèí àèÿÿð ðííàèàðàí èÿñèèèà ÿþðððèÿí àÿ àøàùúàà ÿþñòÿðèéÿí ðíðíààèàð èáíèàÿí àþèøàðððèíÿÿðÿ ùÿíèøÿèèè àþàèÿð ðÿçèíÿñèíÿ ààðèè ààèèèðàè:

a) ìàøÿèð; a) èàéèààèàð; c) àððóòíàà ð+òí ìàèèðàñèèà àÿ àèÿÿð òñóèèàðàí èñòèðààÿ ààèéÿí, ùàààèÿ èàðàððñúç íèàí ðíðíààèàð; +) Ìÿñúèà àÿ èèèñÿéÿ Ìÿðñòñ àÿàð ðíðíàà ìøèèèéÿòè; a) ààðíèèèéÿàè èààðÿèÿðèí èñòèðààÿñèíàÿ íèàí ðíðíààèàð, ùÿí+èíèí ðÿùñèè Ìòÿññèñèÿèðèéÿ, Ìÿàÿíè-ìààðèð, ðàèðèèéÿ, ðÿñòÿðàíà, ùÿðàè èààðÿèÿð àÿ àèÿÿð ðíóíàþàèÿð ÿùÿíèééÿòè èÿñà ààÿí èúòèíàè ðÿøèèèàðèàðà Ìÿðñòñ ðíðíààèàð; a) ààù-Ìÿàÿí ñÿíÿàèàñè ð+òí èñòèðààÿ ààèéÿí ðíðíààèàð; ÿ) Ìèíàðè ñòèàð àÿ ìàèéúÿ ÿùÿíèééÿòèè ðíðíààèàð (ààèÿ ÿðàçèéÿðèí ñàíèèàððèèà ùÿùÿðàÿí àíðóíàñú ð+òí àÿ èóðíðò ðÿñÿðððòàðòúíú èàðààúèíàñú Ìÿàñÿàèÿ ÿððàð ÿðàçèéÿðÿ Ìÿðñòñ ðíðíààèàðìà àèðèèèàÿ); ò) ðÿàèÿð àÿ àíðòà ààèàÿèÿðèéÿ ààðèè íèàí ðíðíààèàð; ÿ) ðàðèðè àÿ àððàíèíàè ÿùÿíèééÿòèè øÿùÿð Ìÿñèÿíÿÿðè, èàøàéúø èáðèÿðè, ààçúíóú àíàðúèàí ñàùÿèÿð, Ìÿñúèà, èèèñÿ àÿ àèÿÿð ààèàÿèÿðÿ èàðúí ÿðàçèéÿð, ààèàèàð àÿ íèàðà àÿðààÿð ðàðèðè ààèàÿèÿðèí ÿðàçèéÿðè, èÿíà ðÿñÿðððòàðòú ðÿúððàÿñè àíàðíàà àÿ àèÿÿð èúòèíàè ÿùÿíèééÿòè èÿñà ààÿí ðíðíààèàð.

28 àíðàè +ààðèèèèèèèèèíííðà 1920-ùè èè ìàéúí 5-ày Àçÿðààéúàí Èíàèèàà Èíèèòÿñè ðíðíàà ùàààúíàà ààèðàð àÿàóè àòàè. Ààèðàðÿ ÿþðÿ àÿè, ðàí àÿ àÿàð ðíðíààèàðú ìøñààèðÿ ààèèèà ùà+ àèð þàÿíú àèùíàààí çÿùíÿòèàø èÿíàèèèÿðèí èñòèðààÿñèíÿ ààðèèèèðàè. Ðàñíòàéèèà ÿðàçèñèíàÿ àòðòí ðíðíààèàð àþàèÿð ìøèèèéÿòèíÿ ààðèè ààèèÿðÿè ðíóíðàèà ìøèèèéÿòè èèàí ààèèàè. Òíðíààààí èñòèðààÿ àòÿÿè ùÿð ìèñ àÿòÿíààøúí ùòàóàð èàè. Ààèðàðè ùÿèàðà èà+èðíÿè ð+òí àÿçà àÿ èÿíà èúòèíàè ðíðíàà èíèèòÿñèðè èàðààúèúðàú. 1922-ùè èè ààèààðúí 9-àà Àçÿðààéúàí Ìÿðèÿçè Èúðàèèéÿ Èíèèòÿñèíèí àÿðàðú èèÿ **“Àçÿðààéúàí ÑÑÐ-ày ðíðíààèàðàí ÿíÿè+èèÿðèí èñòèðààÿ àòÿñè ùàààúíàà”** ìñàñíàíÿÿ” ðÿñàèà ààèèèð. Ìñàñíàíÿÿ” àèñíÿí àÿèèøèèèèèèèèèèèèè Àçÿðààéúàí ÌÈÈ-èí 15 èéòè 1923-ùò èè Ìèàíóíó ðÿðÿðèíàÿí ðÿñàèà ààèèÿí àÿ Ìèðèààðúí 1-àÿí àøààÿéÿ Ìèíÿí “Òíðíàà Ìÿúÿèÿñèíÿ”” ààðèè ààèèèð. Ìÿúÿèÿàÿ ÿþñòÿðèèèèðàè èè, Àçÿðààéúàí ÑÑÐ ÿðàçèñèíàÿ àòðòí ðíðíààèàð ðÿùèÿ-èÿíàèè àþàèÿðèíèí ìøèèèéÿòèèèèð. Àòðòí ÿñàñ ààèàèàèð ðíðíààúí ìøèèèèÿàèððèèÿñè èèÿ ààùèú Ìíðíàèàðú ñíçàí àòðòí ðíðíàààí íèàí ìàààèèèèèèèèèèèèèè (àèàù-ñàðàú, ààùùøèàíà, ÿèðíà àÿ àÿñèèéÿòè) àðèààðñúç ñàèúèúðàú. ÿþñòÿðèéÿí ðÿèÿàèÿðè ñíçàí øÿðñèÿðè Ìÿíèèèè ùòàóàè Ìÿñòèèèééÿòè, ùÿí+èíèí ñÿðÿíúàèèàðúíàà íèàí ðíðíààèàðàí Ìÿùðòí Ìèóíà ÿþçèÿèèðàè.

1937-ùè èè Èííñòèðòñèèàñúíà ìàààðèà Ìèàðàà ìøèèèéÿòèí ÿñàñÿí èèè íþàð - àþàèÿðèí ìøèèèéÿòè (òíóíðàèà) àÿ èííàðàðèà-èíèðíç ìøèèèéÿòè ìøÿééÿí Ìèóííóøàð. Òíðíàà àà ñíñàèèèèè ìøèèèéÿòèíèí àþàèÿð (òíóíðàèà) íþàóíÿ ààðèè èàè. Ìøèèèéÿòèí èèè ÿñàñ íþàóíàÿí ààøàà, àÿòÿíààøèàðúí ðÿðàè ìøèèèéÿòèíèí àÿ èíèðíç ùÿèÿðèàíú ìøèèèéÿòèí íþàúóà Ìèíàñúíú àà Ìÿçÿðàÿ ðóðóðàð.

1977-üé èé íèòéááðúí 7-äý ÑÑÐÈ-íéí ñíóíóó Èíñòèðòñèéáñú äýáóé ááèèèè. 1978-üé èé àñðáèèí 21-äý àíááóçóíóó ÷àúúðúø Àçýðááéúáí ÑÑÐ Àèè Ñíááðèíéí íðááýáýíéýíáð éáááéíúè ñáññèééáñúíáà Àçýðááéúáí ÑÑÐ-éí éáíè Èíñòèðòñèééáñú äýáóé ááèèèè. Í, Èðððèðáà Èíñòèðòñèééáñúíúí ýñáñ íðèíñèíèýðèíè ðçóíáý áèðèýøàèðèðèè.

Èíñòèðòñèééáíúí èèèíúè òýñèèíáý èáðèñáàè ñáúýáý àøáúúáàèú áðáèýð íðíàèáðú òýñáèð íèóííðáá:1) Àçýðááéúáí ÑÑÐ-éí èáðèñáàè ñèñòáíèíáý ñíñèáèèñò íøèèèéýðè òíðíàèáðú - áðáèýð (òíóíðáèá) íøèèèéýðè äý èíèðíç-èíñáðáðèá íøèèèéýðè òíðíàèáðú; 2) øýðñè íøèèèéýðè; 3) èíèèèèèèèèèèèèè íøèèèéýðè; 4) Íáð-úááí ÑÑÐ äý ÁÁÍÁ-íéí èíçèááðè ýðáçè áððóíèáðúíúí íøèèèéýðèíáý éááðýð íèáí Àçýðááéúáí ÑÑÐ íøèèèéýðèíèíè Àçýðááéúáí ÑÑÐ-éí áðáèýð íøèèèéýðè íèíáñú; 5) ýíýèè íøèáðáðèáíáúðèíáñú, èúðèíàè àèè íýáñýáè; 6) ðáñíóáèèèè èáðèñáàèèèèèèèúíúí ááúèà ÑÑÐÈ ðáèá òýñýðððððáðú èíñèáèñèíèíè òýðèèà ùèññýñèíý ááðèè íèíáñú; 7) òýðáè øýðñè ýíýéá ááíóíèá èíè ááðèèíýñè; 8) ýððáð íòùèðèí äý òýáèýðèí áíðóíáñú ò-óí òýááèðèýð ýððèèíýñè.

Èíñòèðòñèééááà èíèðíç-èíñáðáðèá íøèèèéýðè òíðíàèáðúíúí èíèèáð áðáèðèá, áðáèýð íøèèèéýðè ñýáèèéýñèíý ÷àðáúðíáà äý úýð èèè íøèèèéýðè òíðíàñúíúí ááúèà íøèèèéýðáý áèðèýøàèðíýè íçýçðáý òóððèððáð. Ùýíèáðèáð èððèðááú äý áèýýð èúðèíàè òýøèèèèèèèèè ýíèáèú ñíñèáèñèò íøèèèéýðè íèíáñú ááíóíèá áíðóíðáð.

Àçýðááéúáí ÑÑÐ 1991-üé èé áááðñòóí 30-áà “**Àçýðááéúáí Ðáñíóáèèèèèèèèíúí áðáèýð íðñòýáèèèèèèèèè èýðíáñú úáááúíáà “ Áýéáííáíý”** äýáóé áðáè. Áýéáííáíý ýðñòýðèèèèè èè, Àçýðááéúáí Ðáñíóáèèèèèñú Àèè Ñíááðè Àçýðááéúáí ðáèáúíúí àèè áðáèýð íýíáðáèýðèíè ðýúáýð òóðáðáà äý ííóí èràðýñèíè èðááý ááýðýè, Àçýðááéúáí Ðáñíóáèèèèèñúíúí áðáèýð íðñòýáèèèèèèè èýðíà íèóíáóúóíó áèáí ááèð.

Àçýðááéúáí ðáèáúíúí áðáèýð íðñòýáèèèèèè èúðóíáà íðááðèçýñè 1991-üé èé íèòéááðúí 18-äý Àçýðááéúáí Ðáñíóáèèèèñú Àèè Ñíááðèíèíè “**Àçýðááéúáí Ðáñíóáèèèèèñúíúí áðáèýð íðñòýáèèèèèè úáááúíáà Èíñòèðòñèéá àèðú”íúí “** äýáóé ááèèíýñè èèý íýðèúýéýíáè.

1991-ci ildə dövlət suverenliyinin bərpasından sonra Azərbaycan Respublikasında demokratik dövlət quruculuğu və sərbəst bazar münasibətlərinə əsaslanan müstəqil milli iqtisadiyyatın formalaşdırılması məqsədilə ictimai-siyasi və sosial-iqtisadi sistemin transformasiyası obyektiv zərurətə çevrildi. Bu dövrdən etibarən hökumət qarşısında bir çox ciddi ây tələyüklü vəzifələr qoyuldu:

- dövlət müstəqilliyinin möhkəmləndirilməsi;
- demokratik, hüquqi-dünyəvi dövlət qurulması;
- bazar iqtisadi sisteminə keçid;
- ölkənin ərazi bütövlüyünün təmin edilməsi;
- əhalinin təhlükəsizliyinin ây sosial-iqtisadi rifahının yaxşılaşdırılması ây s.

Müstəqillik dövründən bu günə kimi Azərbaycan Respublikasındakı mövcud iqtisadi inkişafı şərti olaraq iki əsas mərhələyə ayırmaq olar:

1. 1991-1995-ci illəri əhatə edən iqtisadi xaos ây ya tənəzzül dövrü;

2. 1996-cı ildən başlayaraq davam edən makroiqtisadi sabitlik ây dinamik iqtisadi inkişaf dövrü.

Birinci dövrdə Azərbaycan Respublikasının qarşılaşdığı misli görünməmiş siyasi (1991-1993-cü illərdə siyasi vəziyyətin qeyri-sabitliyi və tez-tez hakimiyyət dəyişikliklərinin baş verməsi), hərbi (Ermənistanın Azərbaycana qarşı hərbi təcavüzü nəticəsində ölkə ərazisinin 20%-i erməni silahlı qüvvələri tərəfindən işğal olunmuş, Ermənistandan ây Azərbaycanın işğal olunan ərazilərindən qovulmuş 1 milyondan çox azərbaycanlıları qaçqına və köçgün düşmüşdür. Bu qaçqınların ây məcburi köçkünlərin əksəriyyəti əmək

qabiliyyətli olsalar da, faktiki olaraq onların çoxunun daimi iş yerləri yox idi, təsadüfi qazanclar ây hökumətin verdiyi müavinətlər hesabına yaşamağa məcbur idilər) ây iqtisadi (bu dövrdə keçmiş müttəfiq respublikalar arasında onilliklər ərzində formalaşmış qarşılıqlı mübadilə ây istehsal-kooperasiya əlaqələrinin birdən-birə kəskin şəkildə pozulması nəticəsində istehsalın səviyyəsi xeyli aşağı düşdü, müəssisələrin əksəriyyəti öz fəaliyyətlərini ya məhdudlaşdırmaq, ya da dayandırmaq məcburiyyətində qaldılar, işçilərin kütləvi surətdə işdən azad edilməsi ây əhalinin gəlirlərinin əsas hissəsini təşkil edən əmək haqqının səviyyəsinin real ifadədə aşağı düşməsi başlandı, inflyasiya prosesi sürətləndi. O dövrdə sosial gərginliyi azaltmaq üçün ölkə iqtisadiyyatının real imkanları nəzərə alınmadan əmək haqqının ây sosial ödənişlərin yüksəldilməsi cəhdləri ây çoxsaylı güzəştlərin tətbiqi isə inflyasiya prosesinin daha da sürətlənməsinə ây hiperinflyasiyaya çevrilməsinə səbəb oldu) problemlər vəziyyəti ağırlaşdırmışdı.

1995-ci il noyabrın 12-də müstəqil Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyası qəbul edildi. Bu hadisə Azərbaycan xalqının tarixində yeni mərhələnin - tərəqqi və demokratiya əsrinin başlanması ilə əlamətdardır. Müstəqillik yolu bizim üçün hamar olmamışdır. Ermənistanın Azərbaycana qarşı hərbi təcavüzü, erməni qəsbkarlarının ərazimizin 20 faizini işğal etməsi bir milyondan çox həmvətənlimizi doğma yurd-yuvalarından didərgin salaraq qaçqın və köçkünə çevirmişdir. Müstəqil dövlətçiliyimizə mane olmağa çalışan daxili və xarici qüvvələrin təxribatları, keçmiş iqtisadi əlaqələrin pozulması, keçid dövrünün sosial-iqtisadi çətinlikləri və sairə problemlər də bizim müstəqillik yolumuzu xeyli çətinləşdirmişdir. Lakin bütün bunlar xalqımızın öz müstəqil dövlətçiliyinə inamını, mübarizə əzmini və qətiyyətini nəinki sarsıtmamış, əksinə daha da möhkəmlətməmişdir. Son illərdə aparılan məqsədyönlü siyasət nəticəsində ölkənin həyatında əldə edilmiş nailiyyətlər göz qabağındadır. Ermənistanla 1988-ci ildən bəri davam edən müharibə dayandırılmış, atəşkəsə nail olunmuşdur. Ölkədə siyasi sabitlik əldə olunmuşdur ki, bu da islahatların həyata keçirilməsinə şərait yaratmışdır.

Azərbaycan Respublikası müstəqil bir ölkə kimi demokratik, hüquqi və dünyəvi dövlət quruculuğu yolu ilə gedir. Cəmiyyətimiz dünyada sınaqdan çıxmış və xalqımızın milli xüsusiyyətlərinə uyğun gələn demokratik prinsiplər əsasında formalaşır. Konstitusiyaya Azərbaycan dövlətinin müstəqilliyinin, suverenliyinin, ərazi bütövlüyünün qorunmasını, vətəndaş cəmiyyətinin bərqərar edilməsini əsas qanun şəklində təsbit etdi. Konstitusiyanın müddəaları əsasında çoxpartiyalı, demokratik seçkilər yolu ilə parlament yaradılmış, siyasi plüralizmə nail olmaq, cəmiyyətimizdə demokratik prinsipləri inkişaf etdirmək üçün lazımı qanunlar qəbul edilmişdir.

Ölkədə aparılan islahatlar keyfiyyətə yeni mərhələyə qədəm qoymuşdur. İqtisadiyyatın strukturunda köklü dəyişikliklər baş verir, yeni təsərrüfat sisteminin tələblərinə uyğun təsisatlar və iqtisadi münasibətlər formalaşır. Kənd təsərrüfatında aparılan radikal islahatlar - ictimai və dövlət mülkiyyətində olan əmlakın özəlləşdirilməsi, torpaqların xüsusi mülkiyyətə verilməsi, mülkiyyət formalarının dəyişdirilməsi, kəndlidə həqiqi sahibkarlıq hisslərinin yaradılması öz müsbət nəticələrini vermiş və Azərbaycanda ərzaq problemi nisbətən aradan qaldırılmışdır. Ölkə iqtisadiyyatında həyata keçirilən dəyişikliklər və bunun nəticəsində nail olduğumuz inkişaf dövlətə əhalinin sosial vəziyyətini yaxşılaşdırmaq, elmə, mədəniyyətə, təhsilə daha çox vəsait cəlb etmək imkanı yaradır.

Son 5 ildə Azərbaycan Respublikasının Prezidenti İlham Əliyevin apardığı siyasət Azərbaycan dövlətinin möhkəmləndirilməsinə, iqtisadi gücünün artmasına, davamlı və dayanıqlı inkişafın uzun illər

təmin edilməsinə yönəldilmişdir. Bizə yeni uğurlar gətirən bu strateji xətt təkidlə və ardıcılıqla həyata keçirilir. Beş il tarix üçün bir andır. Ancaq Azərbaycan dövləti, onun prezidenti İlham Əliyev üçün bu beş il özünüsübüt və özünütəsdic illəri oldu, qloballaşan dünyada Azərbaycanın inamla inkişaf etdiyi illər oldu.

Azərbaycan torpaq-hüquq münasibətləri tarixini araşdırarkən xalqımızın dövlətçilik ənənəsi kimi torpaq-hüquq münasibətləri tarixi də çox zəngin keçmişə malik olduğunun şahidi oluruq. Görüldüyü kimi bu münasibətlər ictimai şüurun ayrıca bir istiqaməti olsa da bütün başqa münasibətlər kimi bütövlükdə ictimai şüurun tərkib hissəsi olaraq onunla birlikdə təkamül etmiş və bu gün də bu proses davam etməkdədir. Keçilən bu kəşməkəşli tarixi yola diqqətlə nəzər saldıqda iki mühüm cəhəti ayırmaq olar:

1) xalqımızın keçdiyi torpaq-hüquq münasibətləri tarixi bəşəriyyətin keçdiyi analogi yolun bir hissəsi kimi dünyanın ən qədim xalqlarının keçdiyi oxşar tarixi yol olub, müasir sivilizasiyanın formalaşmasında öz rolunu oynamışdır;

2) vətənimizin coğrafi mövqeyi, xüsusən də onun şərq və qərb sivilizasiyalarının qovşağında yerləşməsi, xalqımızın azadlıq sevərlik ruhu və təslimçiliklə barışmaması bəşəriyyətin keçdiyi müxtəlif ictimai-iqtisadi formasiyalarda başqa sahələrdə olduğu, kimi torpaq-hüquq münasibətləri tarixində özünəməxsusluğunu saxlamışdır. Beləki, torpağına bağlılıq bütün tarixi dövrlərdə mövcud olmuş müxtəlif hakimiyyət formalarının həyata keçirdiyi aqrar islahatların nə dərəcədə uğurlu olması, həmin hakimiyyətdə siyasi sabitliyin və onun daha uzunömürlü olmasının əsas şərti kimi özünü göstərir.

Xalqımızın torpaq-hüquq münasibətləri tarixinin araşdırılması həm də hazırkı müstəqilliyimizin bizə hansı çətinliklər hesabına başı gəldiyini dərk etməyə, müstəqil respublikamızın 1995-ci ildən həyata keçirdiyi aqrar islahatların tarixi zərurətdən doğduğuna və onun ölkəmizdə siyasi sabitliyin qarantı olduğuna bir daha inandırır.

- Azərbaycan xalqının torpağa bağlılığı bütün tarixi dövrlərdə onun dövlətçilik tarixində mövcud olmuş müxtəlif hakimiyyət formalarının həyata keçirdiyi aqrar islahatların uğurluluq dərəcəsinin həmin hakimiyyətdə siyasi sabitliyin və bu hakimiyyətin daha uzunömürlü olmasının əsas şərti kimi özünü göstərir. Torpaq-hüquq münasibətlərinin bütün tarixi dövrlərdə öyrənilməsi xalqımızın böyük dövlətçilik ənənəsindən yararlanaraq gələcəkdə öz aqrar siyasətimizi formalaşdıran zaman keçmişin dərslərini unutmamalı, orada yaxşı nə varsa götürməli, mülkiyyətə meyillik və s. səhvləri təkrar etməməlidir.

§ 2. Torpaq hüququ anlayışı və onun mahiyyəti

«**Torpaq hüququ**» anlayışını müəyyən edərkən, başlanğıc olaraq, hüquq nəzəriyyəsinin hüquq və qanunvericilik kimi kateqoriyalarının nisbətində müasir yanaşma əsas götürülür. Torpaq hüququnun müəyyən edilməsi hər şeydən əvvəl hüququn və qanunvericiliyin ümumi fərqinə, habelə hüquq sistemi və qanunvericilik sistemlərini təşkil edən elementlərin müxtəlifliyinə söykənir. Əgər hüquq sistemi norma və münasibətlərin ideyasıdırsa, qanunvericilik sistemi isə hüquqi normaların və sahəvi sistemlərin qruplaşmasıdırsa, o zaman müstəqil hüquq sahəsi kimi torpaq hüququnu xarakterizə edərkən əslində söhbət hüquq sistemini təşkil edən müvafiq qruplaşmalardan biri haqqında gedir. Beləliklə, torpaq qanunvericiliyi hüquq sisteminin elementi olmaqla yanaşı, bu sistemin digər elementləri ilə üzvi şəkildə bağlıdır. Bu bağlılıq özünü hüquqi normaların formalaşmasına – hüquq münasibətləri modelinə müvafiq ideyaların təsirində göstərir.

Hüququn azadlıq ölçüsü kimi, ictimai münasibətlərin bütün sahələrində hüquq və öhdəlikləri uzlaşdırən sosial ədalətin normativ təsbiti kimi başa düşülməsi, həmçinin öz sosial mahiyyətinə görə hüququn ictimai yekdillik, kompromis vasitəsi kimi qəbul edilməsi, torpaq münasibətlərini tənzimləyən normaların xarakteristikası üçün prinsiplial əhəmiyyətə malikdir.

Məlum olduğu kimi hazırkı dövrdə torpaq-hüquq münasibətləri məsələsində vəziyyət əsaslı şəkildə dəyişmişdir: **torpaq üzərində dövlət mülkiyyətinin inhisarı ləğv edilmiş və onun yerini mülkiyyətin çoxnövlülüyü tutmuşdur**. Bunlar - **dövlət, bələdiyyə və xüsusi mülkiyyət** formalarıdır. Bəzi hüquqşünasların fikrinə görə torpaq üzərində dövlət mülkiyyəti inhisarının ləğvi torpaq hüququnun ayrıca hüquq sahəsi kimi yaranmasına səbəb olmuşdur. Belə ki, torpaq münasibətləri- mülki və inzibati hüquqla tənzimlənən- iki qrupa ayrılmışdır. Bu səbəbdən də bir sıra müəlliflər hesab edir ki, torpaq hüququ müstəqil sahə kimi daha mövcud deyil. İndi torpaq iqtisadi dövriyyənin obyektinə olmaqla, mülki hüququn təsir sahəsinə düşür.

Lakin bu suala düzgün cavab vermək üçün bir daha hüquq sahəsinin (qanunvericiliyin) xüsusi sahəyə ayrılmasının meyarları haqqında sualın müasir qoyuluşuna müraciət etmək lazımdır. Nə predmet, nə də metod birmənalı qaydada qanunvericilik sahəsinə müəyyən etmir. Eyni bir münasibət (predmet) tənzimləmənin xarakterindən və məqsədindən asılı olaraq müxtəlif sahələrin tənzimləmə obyektinə ola bilər. Birmənalı olmamaq daha çox dərəcədə metoda aiddir. Sahənin birmənalı müəyyənliyi predmet və metoda üçüncü meyarla – tənzimləmə dərəcəsi, kodlaşdırma sənədinin (aktının) mövcudluğu ilə uzlaşma yaradır. Qanunvericilik sahəsinin üç amilə görə formalaşmış məcmusu bir çox hüquqi normaları əhatə edir:

- **predmet** – nə tənzimlənir;
- **metod** – necə tənzimlənir;
- **kodlaşdırma aktının mövcudluğu** – nə ilə tənzimlənir.

Əgər yuxarıda göstərdiyimiz üçlüyü hüquqi massivin, torpaq münasibətlərini tənzimləyən hüquqi normaların məcmusunun əsasına qoysaq o zaman aşağıdakı əsas nəticələrə gəlmək olar:

Birinci: hüquqi normalarla tənzimlənən torpaq münasibətləri öz spesifikliyinə malikdir. Lakin bu gün bu spesifikasiyaya heç də torpağa mülkiyyət hüququnun subyekt tərkibi ilə təyin edilmir. İndi torpaq subyektiv hüquqların (mülki) obyektinə kimi daşınmaz əşyalara aid edilir.

Lakin, daşınmaz əmlak olmaqla yanaşı torpaq digər daşınmaz əmlaklardan prinsipial olaraq fərqlənir. Bu fərqi mahiyyəti öz əksini torpaq qanunvericiliyində tapmışdır. Qanunvericiliyə görə torpaq mülkiyyətçilərinin hüquqları (Torpaq Məcəlləsi, maddə 80) olduğu kimi, onların vəzifələri (Torpaq Məcəlləsi, maddə 82) də vardır ki, bu vəzifələri yerinə yetirmədikdə həmin mülkiyyətçilərin hüquqlarına məhkəmə qaydasında qanunvericiliyə uyğun olaraq xitam verilə bilər. Halbuki, digər daşınmaz əmlak mülkiyyətçiləri qanunvericiliyə görə heç bir öhdəlik daşıyıcısı deyildir. Eyni zamanda torpaq başqa təbii ehtiyatlar kimi həmin ərazidə yaşayan xalqların həyat və fəaliyyətinin əsası kimi qəbul olunur. Uyğun olaraq, torpaq təbii ehtiyat kimi insan cəmiyyətinin fəaliyyətinin ayrılmaz şərti olaraq eyni zamanda çox mühüm sosial-iqtisadi funksiyaları da yerinə yetirir.

Torpaq təbii ehtiyat kimi ictimai münasibətlərin bütün məcmusunun modeli – hüquqi normaların qurulması üçün mühüm əhəmiyyətə malik olan aşağıdakı əsas xarakteristikaların daşıyıcısıdır: mülkiyyət; istifadə; cəmiyyətin həyat və fəaliyyətinin əsası olan torpağın əsas keyfiyyət göstəricilərinin təminatı olan mühafizə.

Müvafiq ərazilərdə yaşayan xalqların həyat və fəaliyyətinin əsasını torpaq kimi təşkil edən digər təbii ehtiyatlar ya bərpa oluna bilər, ya da öz alternativləri vardır. Belə ki, meşələr məhv edilə və bərpa oluna bilər. Yerində olan enerji ehtiyatları bərpa olunmasa da, onların günəş, külək, atom enerjisi kimi alternativ mövcuddur. Dünyanın su ehtiyatı praktiki olaraq qeyri-məhdudur. Çünki, duzlu suları da son nəticədə içməli suya çevirmək mümkündür. Lakin torpaq hər şeydən əvvəl insanın mövcud olduğu yer kimi əvəzəlməzdir.

Hər bir cəmiyyət mövcud olduğu yer kimi məhdud miqdarda (dövlət sərhədləri ilə) torpağa malikdir. Torpağın məhdudluğu global hadisə olsa da, hər bir insan, hər bir şəxs üçün fərdi əhəmiyyətə də malikdir. Torpağın məhdudluğunun fərdi olaraq ortaya çıxması nisbi xarakter daşıyır və hər şeydən əvvəl ayrıca bir dövlətin sərhədləri daxilində bu və ya digər regionun əhali ilə məskunlaşmasıyla bağlıdır.

İnsan cəmiyyətinin həyatının əsası kimi torpağın nadir xüsusiyyəti - **onun təbii münbitliyi, bitki aləmini, floranı istehsal və təkrar istehsal etmək qabiliyyətidir.** Əkinçiliyi həyata keçirərək insan öz tələbatını ödəmək üçün öz maraqları daxilində təbii münbitlik prosesini intensivləşdirir və yönəldir. Başqa sözlə, torpaq – təbii özünübərpa edən istehsal ehtiyatıdır. Müasir şəraitdə hətta münbitliyi pozulmuş, korlanmış torpaq da bərpa oluna və yaxşılaşdırıla bilər. Məlumdur ki, torpaqdan düzgün istifadə etdikdə onun təbii münbitlik xüsusiyyətləri nəinki bərpa olunmaq, hətta yaxşılaşmaq qabiliyyətinə belə malikdir.

Torpaq bütün ekosistemdə çox mühüm əlaqələndirici olduğu üçün onun istifadə edilməsi, ona olan təsir nəinki torpağın öz vəziyyətinə, həm də bütövlükdə ətraf təbii mühitə təsir edə bilər. Belə ki, təmizləyici qurğusu olmayan obyektlərin bu və ya digər torpaq sahəsində yerləşdirilməsi yaxınlıqda olan suların və meşələrin vəziyyətinə təsir etmək qabiliyyətinə malikdir. Uyğun olaraq, bu və ya digər obyekt üçün torpaq sahəsinin düzgün seçilməsi çox mühüm, kompleks təbiəti mühafizə əhəmiyyətinə malikdir.

Torpaqda göstərilən təbii münbitlik xüsusiyyətlərinin mövcudluğu onların səmərəli istifadəsi və mühafizəsinə, torpağın sosial-ədalətli və iqtisadi əsaslandırılmış bölgüsünə istiqamətlənmiş, müxtəlif subyektlərin dövlətdən, onun orqanlarından başlayaraq hüquqi və fiziki şəxslərdə qurtarana qədər hüquqi normalarda xüsusi davranışın təsbit olunmasını şərtləndirir.

Beləliklə, **torpaq əsası Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasında qoyulmuş prinsiplərə riayət etməklə xüsusi hüquqi tənzimlənəli olan ictimai münasibətlərin xüsusi obyektidir.** Torpağın öz əsas

xüsusiyyətini – insan cəmiyyətinin həyat və fəaliyyətinin əsasını qorumağın vacibliyi həm torpağa subyektiv əşya hüquqlarının, həm də özünün müvafiq orqanlarının simasında torpağın bölünməsi, səmərəli istifadəsi və mühafizəsi üzrə dövlətin fəaliyyətinin realizə olunması kimi özünəməxsusluğu təyin edir. Məhz müvafiq hüquqi normalarda əks olunmuş, hüquqi tənzimləmənin predmetinin bu özünəməxsusluğu torpaq hüququnun müstəqil sahə kimi ayrılmasını şərtləndirən amillərdən biridir.

Qanunvericiliyə görə, torpaq münasibətləri dedikdə - dövlət orqanları, bələdiyyələr, hüquqi və fiziki şəxslər arasında torpağa sahiblik, torpaqdan istifadə və torpaq barəsində sərəncam vermək sahəsində, habelə torpaq resurslarından istifadənin dövlət tərəfindən idarə edilməsi sahəsində olan ictimai münasibətlər başa düşülür (Torpaq Məcəlləsi, maddə 3).

Torpaq münasibətlərinin obyektini kimi torpaq sahəsi – dövlət qeydiyyatı sənədlərində sərhədləri, ölçüləri, coğrafi mövqeyi, hüquqi statusu, rejimi, təyinatı və digər göstəriciləri əks etdirilmiş yer səthinin bir hissəsi olub onun sərhədləri topoqrafik planlarda əks etdirilir və yerə (naturaya) keçirilir. Yalnız bundan sonra torpaq sahəsinin ölçüsü müəyyən edilir.

Qanunvericilikdə başqa hallar nəzərdə tutulmamışdırsa, torpaq sahələri və onların üzərində hüquqlar, habelə torpaq sahəsi ilə bağlı daşınmaz əmlak (torpaq qatı, sututarlar, meşələr, çoxillik əkmələr, tikililər, qurğular və bu kimi digər obyektlər) dövrüdə ayrılmaz şəkildə iştirak edirlər (TM, maddə 4).

Torpaq qanunvericiliyi həmçinin torpaq sahəsini bölünən və bölünməz olmaqla xarakterizə edir. Belə ki, bölünən o torpaq sahələri hesab edilir ki, öz məqsədli və təsərrüfat təyinatına görə ayrı-ayrı hissələrə bölünə bilər və bölgüdən sonra bu hissələrin hər biri müstəqil torpaq sahələrinə çevrilməklə dövlət qeydiyyatından keçirilə bilər. Bölünməz o torpaq sahələri hesab edilir ki, onlar öz məqsədli və təsərrüfat təyinatına görə ayrı-ayrı müstəqil torpaq sahələrinə bölünə bilməzlər.

Qanunvericiliyə görə torpaqların həddindən artıq bölünməsinin qarşısını almaq məqsədilə dövlət qeydiyyatına alınmayan torpaq sahəsinin minimum həddinin müəyyən edilməsi qaydaları müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən müəyyən edilir (TM, maddə 4).

İkinci: hüquqi tənzimləmə metodu hüquq sahəsinin ayrılması zamanı diqqəti cəlb edən yalnız əlavə amil kimi qiymətləndirilə bilər. Hüquqi tənzimləmə metodu ictimai münasibətləri necə tənzimlənməlidir sualına cavab axtaran zaman iki əsas mənada ortaya çıxır: imperativ və dispozitiv. Bu zaman qeyd etmək lazımdır ki, bəzən ədəbiyyatda hüquqi tənzimləmənin metodunun əlavə olaraq ortaya çıxarılmasının ayrılması cəhdinin arqumentləri fikrimizcə kifayət deyildir. Belə ki, «**bu və ya digər səlahiyyət dairəsində torpaq hüquq münasibətləri subyektlərinə hüquq və azadlıqların verilməsində**» ifadə olunan torpaq münasibətlərinin hüquqi tənzimlənməsinin göstəriş metodu təklif olunur. Məsələn, vərəsəlik üzrə torpaq sahəsinin verilməsi müstəsna olaraq vətəndaşın – torpaq sahəsinin mülkiyyətçisinin iradəsindən asılıdır. Dövlət yalnız, vətəndaş vəsiyyətnamə tərtib etmədikdə və qanuni varis olmadıqda müdaxilə edir.

Göründüyü kimi bu halda vərəsəlik münasibətlərinin tənzimlənməsi zamanı yalnız iki metod tətbiq oluna bilər:

1) **dispozitiv** – öz əmlakına özü istədiyi kimi sərəncam vermək hüququ, yəni onu vərəsəlik qaydasında hər hansı kəsə vermək;

2) **imperativ** – varisin olmadığı halda əmlakın dövlətə keçməsi.

Müasir torpaq hüququnda dispozitiv və imperativ tənzimləmə metodları çox mürəkkəb şəkildə bir-birinə keçir. Bu və ya digər metodun üstün olmasını təyin etmək çox çətindir və ona heç lüzum da yoxdur, əks təqdirdə onların nisbəti sosial praktikanın təsiri altında dəyişə bilər. Belə ki, əgər bu gün biz vətəndaşların mülkiyyətində olan torpaq sahələrinin həmin torpağa mülkiyyət münasibətlərinin xüsusən də, mümkün olan ölçülərinin qanunla müəyyən olunmasının tənzimlənməsində müəyyən imperativə maliksə, o zaman bu metodun gələcəkdə dispozitivə keçməsi və ağırlıq mərkəzinin hüquqi yox, iqtisadi tənzimləyicilərin üzərinə düşməsi mümkünlüyü istisna deyildir. Oudur ki, yalnız torpaq hüququna məxsus olan xüsusi hüquqi tənzimləmə metodu ola bilməz. Bu mənada görkəmli rus alimi B.V.Yerofeevlə razılaşmaq lazımdır ki, torpaq hüququnun tənzimləmə metodu birincisi, torpaq münasibətləri subyektlərinə onların maraqlarının qeyri-şərtsiz harmonikləşdirilməsi ilə hüquqi təsirin bütün spektrini özündə birləşdirir; ikincisi, hüquqi tənzimləmənin predmeti və müasir mərhələdə dövlətin və cəmiyyətin qarşısında duran vəzifələr ilə şərtlənmişdir.

Üçüncüsü: torpaq hüququnun müstəqil hüquq sahəsi kimi ayırmaq üçün bu gün üçüncü amil (meyar) - Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsi (8 avqust 1999-cu il) kimi kodlaşdırılmış sənədin mövcudluğu da böyük əhəmiyyətə malikdir. Eyni zamanda «**Torpaq islahatı haqqında**» (16 iyul 1996-cı il), «**Torpaq icarəsi haqqında**» (11 dekabr 1998-ci il), «**Torpaq bazarı haqqında**» (7 may 1999-cu il), «**Dövlət torpaq kadastrı, torpaqların monitorinqi və yerquruluşu haqqında**» (22 dekabr 1998-ci il), «**Torpaqların münbitliyi haqqında**» (30 dekabr 1999-cu il), «**Bələdiyyələrin əraziləri və torpaqları haqqında**» (7 dekabr 1999-cu il), «**Bələdiyyə torpaqlarının idarə edilməsi haqqında**» (29 iyun 2001-ci il) Azərbaycan Respublikasının qanunları və digər çoxsaylı köməkçi normativ-hüquqi sənədlər də ölkəmizdə torpaq hüququnun müstəqil hüquq sahəsi kimi tanınmasında mühüm əhəmiyyət kəsb edir.

Ölkəmizdə torpaq münasibətlərini kompleks şəkildə tənzimləyən hüquqi normaların məcmusunun analizindən belə nəticə çıxarmaq olar ki, *torpaq hüququ torpağa mülkiyyət hüquqlarının və torpaq sahələrində müxtəlif hüquq növlərinin subyektlərinin çoxluğundan çıxış edərək Azərbaycan Respublikasının müstəqil hüquq sahəsi olub, torpaqların səmərəli istifadəsi və mühafizəsi, torpaq dövryyəsinin xüsusiyyətləri ilə bağlı olan torpaq hüquq subyektlərinin davranışını tənzimləyir, torpaqların səmərəli istifadəsi və mühafizəsinin təşkili üzrə dövlət orqanlarının fəaliyyət qaydalarını müəyyən edir, həmçinin cəmiyyətin həyat fəaliyyətinin bütün sferalarında torpaq sahələrinin istifadəsi ilə bağlı olan fiziki və hüquqi şəxslərin konstitusiyadan irəli gələn hüquqlarını və mənafeələrini müdafiə edir.*

Torpaq - hüquq normaları – eyni zamanda həm təbii resurs, həm də təsərrüfatçılıq obyektini kimi çıxış edən torpağın obyekt olduğu ictimai münasibətləri tənzimləyən normalardır. Torpaq-hüquq normalarının əsas hissəsi torpaq qanunvericiliyinə Azərbaycan Respublikası qanunvericiliyinin müstəqil sahəsi kimi daxil olmuşdur.

Bununla yanaşı bizim qanunvericiliyin digər sahələrinin analizi göstərir ki, torpaq qanunvericiliyi və torpaq hüququ torpaq münasibətlərini tənzimləyən yeganə sahə deyildir. Qanunvericiliyimizin digər sahələrində də həmçinin torpaq münasibətlərini tənzimləyən torpaq-hüquq normaları vardır. Burdan da ictimai münasibətlərin həmin qrupunun tənzimlənməsində torpaq və digər hüquq sahələrinin nisbətini təyin olunması problemi ortaya çıxır.

Torpağın təbii ehtiyatların növmüxtəlifliyinə mənsub olan spesifik resurs kimi təyin olunmasını və daşınmaz əmlak kimi, lakin əmlakın xüsusi forması kimi qəbul olunmasını nəzərə alaraq biz, torpaq münasibətləri dedikdə obyekt torpaq olan və torpaq münasibətlərinin hüquqi tənzimlənməsinə aid olan bütün münasibətlərin məcmusunu başa düşürük. Başqa sözlə biz, hüquqi tənzimləmənin predmeti kimi torpaq münasibətlərinin vahidliyini əsas götürürük.

Lakin ədəbiyyatda torpaq münasibətləri anlayışına digər yanaşma da mövcuddur. Belə ki, bəzi müəlliflərə görə torpaqların istifadəsi və mühafizəsi sahəsində yaranan münasibətləri torpaq münasibətləri hesab etmək lazımdır. Torpaq sahəsi ilə bağlı olan və daşınmaz əmlak kimi qəbul olunan münasibətlərə gəldikdə isə onlar əmlak münasibətləridir.

Məsələnin bu cür qoyuluşu ilə razılaşmaq çətin ki, mümkün olsun. Torpaqların real istifadəsi və mühafizəsi, daşınmaz əmlak olan konkret torpaq sahəsinin səmərəli istifadəsi və mühafizəsi olmadan qeyri-mümkündür. Odur ki, torpaqların istifadəsi və mühafizəsi ilə əlaqədar olan münasibətlərin tənzimlənməsi müvafiq daşınmaz əmlakın istifadəsi üzrə qaydaların müəyyən olunmasından başqa bir şey deyildir. Göstərilən münasibətlərin tənzimlənməsi isə ictimai mənafehləri əks etdirən ictimai-hüquqi normalarla həyata keçirilir. Bu zaman qeyd etmək lazımdır ki, belə normalar nəinki ancaq torpaq, həm də mülki qanunvericilik sənədlərində də mövcuddur.

Torpaq və mülki qanunvericiliyin nisbətini analiz edən zaman torpaq münasibətlərinin tənzimlənməsində bu və ya digər qanunvericilikdən hansının daha üstün olması haqqında məsələ tez-tez ortaya çıxır. Belə ki, bəzi müəlliflərin fikrinə görə, (H.A.Hacıyev) Mülki Məcəllədə nəzərdə tutulan mülki hüquq normalarının digər hüquqi sənədlərdə olan normalara uyğunluğu zamanı bu, hüquqi tənzimləmədə Mülki Məcəllənin müəyyən üstünlüyünü təmin edir.

Digər müəlliflərin (Jarikov Y.Q.) fikrinə görə isə vəziyyət tamamilə əksinədir: söhbət torpaq münasibətlərinin tənzimlənməsindən getdiyi zaman torpaq hüququnun prinsiplərinin üstünlüyünə riayət etmək lazımdır.

Başqa qrup müəlliflər isə mülki qanunvericiliyin torpaq qanunvericiliyi üzərində üstünlüyü haqqında məsələni birbaşa qoymayaraq, əslində birincilərin fikirlərini davam etdirərək mülki qanunvericilik normalarının torpaq qanunvericiliyində təkrar oluna bilməsi, Torpaq Məcəlləsinin normaları ilə zidiyyətə girmədən, torpaq münasibətlərinin xüsusiyyətlərini nəzərə alaraq konkretləşməli və inkişaf etdirilməli olduğu ideyasını irəli sürürlər.

Hazırda qüvvədə olan Torpaq Məcəlləsinə əsaslanaraq mülki qanunvericiliyin normaları mülki dövriyyədən çıxarılmış və ya dövriyyəsi məhdudlaşdırılmış torpaqlar hissəsində, torpaq qanunvericiliyində müəyyən olunmuş qaydalar nəzərə alınmaqla torpaq münasibətlərinə tətbiq olunur.

Bu gün torpaq münasibətlərinin həm torpaq, həm də mülki hüquqla tənzimləndiyi faktını etiraf edərək, elmi və praktiki planda ölkəmizdə torpaq münasibətlərinin tənzimlənməsinin bütöv sistemində bu və ya digər qanunvericilik üçün tətbiq olunma yerini tapmaq lazımdır.

Beləliklə, göstərilən torpaq münasibətlərinin tənzimlənməsinə tətbiq olunan mülki hüquqi normaların ümumi xarakter daşdığı nəticəsinə gəlmək olar. Başqa sözlə, torpağa mülkiyyət münasibətlərinin və digər əşya hüquqlarının tənzimlənməsi zamanı mülki qanunvericiliyində olan əsas

prinsip və normalardan istifadə etmək lazımdır. Torpaq qanunvericiliyində, torpağın təkə daşınmaz əmlak obyektı olmadığı, həm də vacib təbii ehtiyat və istehsal vasitəsi olduğu ideyasından irəli gələn torpaq münasibətlərinin hüquqi tənziqlənməsinin spesifikliyi öz əksini tapmalıdır. Bu amillər torpaq dövriyyəsinin məhdudlaşdırılmasının mümkünlüyü, onun müəyyən qaydalara tabe olması və daşınmaz əmlakın həmin növünün sət istifadə qaydalarının müəyyən olunmasını şərtləndirir. Belə ki, **əgər torpaq qanunvericiliyi torpaq sahəsi ilə müvafiq saziş bağlamağa icazə versə də, əqd anlayışı, onun bağlanmasının hüquqi nəticələri mülki qanunvericilik normalarına əsaslanmalıdır.**

Torpaq hüququ torpaqların istifadəsi və mühafizəsinin dövlət idarəedilməsi ilə əlaqədar münasibətlərin tənziqlənməsi sahəsində inzibati hüquqla da müəyyən nisbətdədir. İnzibati hüquqdan fərqli olaraq torpaq hüququ həyata keçirildiyi obyektin spesifikliyi ilə təyin olunan bu fəaliyyətin mahiyyətinə xüsusi əhəmiyyət verir. Hazırda torpaq hüquq pozuntularına görə inzibati məsuliyyət tədbirlərinin tətbiqi ilə əlaqədar olan münasibətlərin tənziqlənməsi sahəsində torpaq və inzibati qanunvericiliyin nisbəti haqqında sual ortaya çıxır. Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsində torpaq qanunvericiliyinin pozulmasına görə məsuliyyətə həsr edilmiş xüsusi fəsil (XXII fəsil) mövcuddur. Lakin, İnzibati Xətalər Məcəlləsində bütün hüquqpozmalara görə inzibati məsuliyyət nəzərdə tutulmuşdur ki, torpaq qanunvericiliyini pozan günahkar şəxslər də inzibati xətalər haqqında qanunvericiliyə görə inzibati cəzalara məruz qala bilərlər.

11 iyun 1999-cu ildə qəbul edilmiş «**Şəhərsalmanın əsasları haqqında**» Azərbaycan Respublikasının Qanunu da torpaq qanunvericiliyi ilə bu qanunvericiliyin nisbətini təyin olunması problemini ortaya qoymuşdur. Belə ki, həmin qanunun tənziqlədiyi ictimai münasibətlərin növləri sırasına (preambulada) tərkibinə torpaqdan səmərəli istifadə sahəsində münasibətlərin də daxil olduğu təbiətdən səmərəli istifadə sahəsində münasibətlər də daxildir. Bundan başqa «Şəhərsalmanın əsasları haqqında» Qanun özündə, mahiyyətcə müəyyən ərazidə torpaq sahəsinin məqsədli istifadəsini təyin edərək, torpaq sahələrinin istifadəsi növlərinin və zonalaşdırılmasının təyinatını birləşdirir.

Qanunvericilikdə şəhərsalma fəaliyyətinin obyektı kimi:

- 1) Azərbaycan Respublikasının ərazisi;
- 2) Coğrafi regionlar, inzibati bölgələrin əraziləri;
- 3) Şəhər və digər yaşayış məskənləri;
- 4) Məskənlərarası ərazilər;
- 5) Ərazi-istehsalat (sənaye, aqrosənaye, hidrotexniki) kompleksləri;
- 6) Mühəndis (su, kanalizasiya, istilik, qaz, elektrik təchizatı, rabitə və s.) nəqliyyat şəbəkələri və sistemləri;
- 7) Qoruq şəhərləri, tarix və mədəniyyət abidələri, şəhərsalma, memarlıq, təbii-mədəni landşaft kompleksləri, parklar, ansambllar, bina və qurğular;
- 8) Yaşayış və digər zonalar, ictimai mərkəzlər, idman kompleksləri, rayonlar, mikrorayonlar, məhəllələr, tikinti sahələri;
- 9) Sanatoriya-kurort, turizm kompleksləri və obyektləri;
- 10) Rekreasiya əraziləri;
- 11) Xüsusi qorunan ərazilər.

Yaşayış məskənlərində və məskənlərarası ərazilərdə yerləşən daşınmaz əmlak və onların komplekslərində yenidən planlaşdırma, yenidənqurma, genişləndirmə işləri aparılan obyektlər tanınır («Şəhərsalmanın əsasları haqqında» Qanun, maddə 5.). Lakin, əslində, torpaq şəhərsalmada bütün daşınmaz əmlak obyektlərinin yerləşdiyi ümumi məkan-əməliyyat bazisi rolunda çıxış edir. Yuxarıda sadalananlar və «Şəhərsalmanın əsasları haqqında» Qanunun bir sıra maddələrinin analizi əsasında belə bir nəticəyə gəlmək olar ki, o, daha çox şəhərlərdə və digər yaşayış məntəqələrində torpaqların planlaşdırılması və istifadəsi ilə əlaqədar olan münasibətləri tənzimləyir. Həmin torpaqların sonrakı fəsillərdə hüquqi rejiminin araşdırılması zamanı ətraflı danışılacaq.

Torpaq hüququ, müvafiq resursların (meşə, su, yerin təki) istifadəsi və mühafizəsini tənzimləyən digər hüquq və qanunvericilik sahələri ilə qarşılıqlı təsirdə olan, başqa təbii ehtiyatlarla sıx bağlı olan torpaq ehtiyatının tənzimləmə obyektində olduğu ictimai münasibətləri tənzimləyir. Torpaq, su, meşə və yerin təki hüququ öz tənzimləmə predmeti və özünün xüsusi kodlaşdırılmış (məcəllələşdirilmiş) aktı – **Torpaq Məcəlləsi, Su Məcəlləsi, Meşə Məcəlləsi** və «**Yerin təki haqqında**» Qanun kimi normativ-hüquqi sənədləri olan müstəqil hüquq sahələridir. Bu müstəqillik müvafiq hüquqi normalarda təsbit olunmuşdur. Bununla yanaşı Su Məcəlləsi su fondu torpaqları, Meşə Məcəlləsi meşə fondu torpaqları, «Yerin təki haqqında» Qanun isə yerin təkindən istifadə zamanı torpaqların istifadəsi və mühafizəsi ilə bağlı məsələləri torpaq qanunvericiliyi ilə birlikdə tənzimləyirlər.

Beləliklə, torpaq münasibətlərinin digər təbii ehtiyatlar haqqında qanunlarla tənzimlənməsi bu təbii ehtiyatların bir-biri ilə nə dərəcədə sıx qarşılıqlı təsirdə olmasından və onlardan birinin istifadəsinin digərinin vəziyyətinə və mühafizəsinə nə qədər təsir etməsindən asılıdır.

Müasir torpaq islahatlarının hüquqi bazasının təkmilləşdirilməsi müasir torpaq hüququnun prinsiplərinin aşkara çıxarılmasına yeni yanaşmanı şərtləndirir. Bu prinsiplərin təyin olunması zamanı torpaqların istifadəsi və mühafizəsi ilə əlaqədar olan fərdlərin, sosial qrupların və eyni zamanda dövlətin müdaxiləsinin optimal parametrlərinin axtarışı göstərilən subyektlərin davranışında azad hərəkətin optimal ölçülərinin axtarılmasını şərtləndirən sosial kompromisə nail olunması vasitəsi kimi sosial ədalət hüququ anlayışından çıxış etmək lazımdır.

Keçmiş SSRİ-də torpaq-hüquq ədəbiyyatında torpaq hüququnun prinsipləri olaraq müəyyən dəyişikliklərlə bunlar tanınırdı:

- 1) torpağın sosialist milliləşdirilməsi;
- 2) torpağa müstəsna dövlət mülkiyyəti hüququ;
- 3) torpaqdan istifadə hüququ;
- 4) pulsuz istifadə;
- 5) torpaqdan planlı, məqsədyönlü və səmərəli istifadə;
- 6) torpaqdan istifadənin dayanıqlılığı;
- 7) kənd təsərrüfatında torpaqdan istifadə hüququnun üstünlüyü;
- 8) torpaqdan istifadə hüququ və torpağa dövlət mülkiyyəti hüququnun mühafizəsi.

Bu prinsiplər cəmlənmiş formada ölkəmizdə həmin dövrün nəinki hüquqi ideologiyasını, həm də sosial-iqtisadi və qismən də siyasi quruluşunu əks etdirirdi.

Göründüyü kimi bu prinsiplərdən bəziləri bu gün müstəqil ölkəmizin hüquqi ideologiyasına, onun iqtisadi və siyasi quruluşunun əsaslarına uyğun gəlmir, digərləri isə torpaq münasibətlərinin müasir hüquqi tənzimlənməsində çox mühüm rol oynamaqda davam edir.

Müasir torpaq hüququnun əsas prinsipləri Azərbaycan Respublikasının hazırda qüvvədə olan torpaq qanunvericiliyindən irəli gəlir. Bunlara aşağıdakılar aiddir:

1) təbii resurs, daşınmaz əmlak obyektinə və əsas istehsal vasitəsi kimi torpağın istifadəsinin tənzimlənməsinin uzlaşdırılması;

2) torpağa mülkiyyət hüququ subyektlərinin çeşidliliyi;

3) torpağa hüquqların çoxluğu;

4) torpağa öz hüquqlarının müdafiəsində torpaq münasibətləri iştirakçılarının bərabərliyi;

5) torpağa sahiblik, istifadə və sərəncam üzrə vətəndaşların və hüquqi şəxslərin fəaliyyətinə dövlətin qanuna zidd müdaxiləsinin yolverilməzliyi;

6) torpaqdan istifadənin ödənişli olması;

7) torpaq ehtiyatlarının dövlət idarəedilməsi;

8) kənd təsərrüfatı yerlərinin keyfiyyətinin uçotu zamanı torpaqların kənd təsərrüfatında istifadəsinin üstünlüyü.

Ölkədə mövcud olan hüquq sisteminin (qanunvericiliyin) elementi, tərkib hissəsi olaraq torpaq hüququ özünün həm də daxili quruluşuna malikdir. Torpaq-hüquq normalarının obyektiv mövcud olan sisteminin tədqiqi, torpaq münasibətlərinin hüquqi tənzimlənməsi mexanizmində ayrı-ayrı elementlərin formalaşması, qruplaşması və qarşılıqlı əlaqəsinin daxili qanunauyğunluqlarının dərk edilməsini nəzərdə tutur. Həmin hüquq sahəsinin struktur bölmələrinin bu qanunauyğunluqları, əlaqələri və asılılıqlarını dərk etmək üçün hər şeydən əvvəl onların «bütöv təhsili» təmsil etməsi haqqında şəhadət verən, bütün struktur bölmələri (norma və institutları) üçün və ya onların əksəriyyəti üçün ən xarakterik, ümumi xüsusiyyətləri və cizgilərini ortaya çıxarmaq lazımdır. Torpaq hüququ institutlarının differensiasiyası, onların tənzimlənen münasibətlərin xarakteri ilə şərtlənmiş əhəmiyyətindən, rolundan və mahiyyətindən asılı olaraq hüquq sahəsi daxilində müəyyən ardıcılıqla paylanması göstərir.

Əvvəllər ədəbiyyatda torpaq hüququnun aşağıdakı əsas institutları ayrılırdı:

1) torpağa dövlət mülkiyyəti hüququ institutu (əsas kimi);

2) torpaq fondunun dövlət idarəedilməsi institutu (dövlətə öz mülkiyyət hüququnun realizə olunmasını təmin edən);

3) torpaqdan istifadə hüququ institutu (torpaqdan istifadəçilərin-vətəndaşlar və hüquqi şəxslərin hüquq və öhdəliklərini təyin edən);

4) torpaqdan istifadə hüququ və dövlət mülkiyyəti hüququnun mühafizəsi institutu.

Göstərilən institutlar torpaq hüququnun ümumi hissəsini təşkil edirdi. Xüsusi hissənin institutuna ayrı-ayrı torpaq kateqoriyalarının hüquqi rejimləri aid edilirdi.

Müasir torpaq hüququnun normalarının strukturlaşması zamanı sovet torpaq hüququ sistemi ilə müəyyən varislik mümkündür. Lakin ona ölkəmizin torpaq-hüquq quruluşunun əsaslı dəyişməsi ilə bağlı olan torpağa dövlət mülkiyyətinin inhisarının dəyişməsi nəticəsində yaranmış, əhəmiyyətli düzəlişlər etmək lazımdır. Bu

dəyişikliklər həm torpaq hüquq sisteminin öz elementlərinin dəyişməsi, həm də əvvəlki elementlərə yeni mahiyyətlərin əlavə edilməsi ilə şərtlənmişdir.

Torpaq hüququnun Ümumi hissəsi institutuna hazırda aşağıdakılar aid edilir:

a) torpağa mülkiyyət hüququ institutu;

b) torpağa digər əşya hüquqları institutu;

c) torpaqların istifadəsi və mühafizəsinin dövlət idarədilməsi institutu. Xüsusi hissəyə müxtəlif torpaq kateqoriyalarının hüquqi rejimini aid etmək lazımdır. Yuxarıda göstərilən institutlar da həmçinin öz xüsusi quruluşuna malikdir. **Mülkiyyət hüquqi institutu** özündə aşağıdakıları birləşdirir:

- xüsusi mülkiyyət hüququ;

- dövlət mülkiyyəti hüququ;

- bələdiyyə mülkiyyəti hüququ;

- mülkiyyət hüququnun əmələ gəlməsi və xitam olunmasının əsasları;

- mülkiyyət hüququnun müdafiəsi;

- torpaqların dövriyyəsinin dövlət tənzimlənməsi.

Torpağa digər əşya hüquqları institutu aşağıdakıları əhatə edir:

- daimi (müddətsiz) istifadə hüququ; torpağa ömürlük və rəsəlik hüququ;

- servitutlar;

- göstərilən hüquqların əmələ gəlməsi, xitam edilməsi və onların müdafiəsi.

Torpaqların istifadəsi və mühafizəsinin dövlət idarədilməsi institutunu dövlət idarədilməsinin funksiyalarına görə (əvvəllər olduğu kimi) strukturlaşdırmaq məqsədəuyğundur.

Torpaq hüququnun xüsusi hissəsinə daxil olan institutlar, torpaq hüququnun ümumi hissəsindən çıxış edərək torpaqların müvafiq kateqoriyalarının hüquqi rejiminin xüsusiyyətlərini özünə birləşdirməlidir.

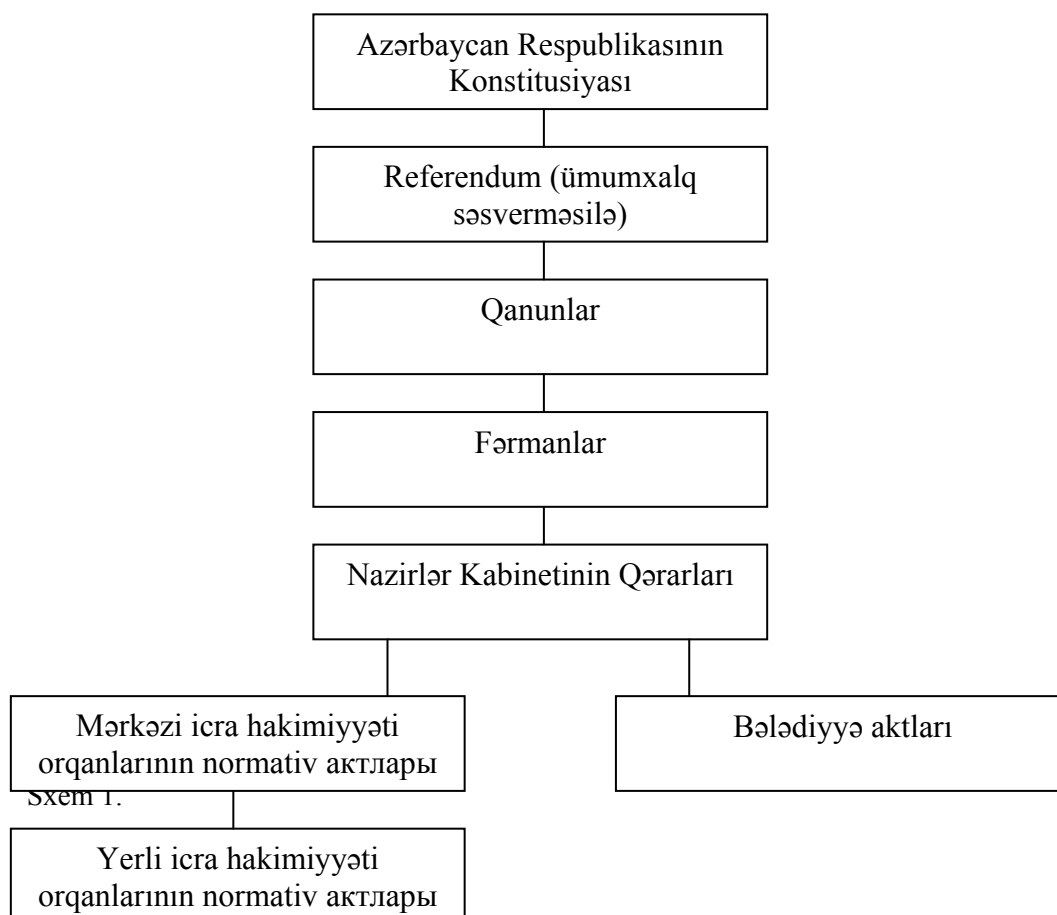
Beləliklə, biz hüquq sistemi elementləri bölməsini – torpaq münasibətlərini tənzimləyən normaları, həm bu normaların xüsusi sahədə birləşməsi, həm də onların ayrılmasını (differensiasiyası) təyin edən, göstərilən normaların digər hüquq sahələrinə aid edilməsini şərtləndirən, onların vahidliyi mövqeyindən araşdırdıq.

§ 3. Azərbaycan Respublikasının torpaq qanunvericiliyi sistemi

Biz yuxarıda, məzmunlu və maraqlı meyarlarına görə ayrılıb fərqləndirilən, yəni bu və ya digər ictimai münasibətlər növünü tənzimləyən torpaq qanunvericiliyi sistemini araşdırdıq. Lakin, qanunvericilik sistemi ilə əlaqədar olan məsələlərin tədqiqi zamanı müxtəlif səviyyəli qanunların nisbəti problemindən yan keçmək qeyri-mümkündür. Ədəbiyyatda qeyd olunduğu kimi bu daha çox nəzəri deyil, siyasi və praktiki problemdir. Nəzəri nöqtəyi-nəzərdən onun həlli sadədir: müqavilə əsasında mərkəzi və yerli hakimiyyət orqanlarının səlahiyyətlərinin həddini ayırmaq, hər kəsə bunu bildirmək lazımdır. Bu zaman cəmiyyət də qanunların müharibəsindən canını qurtarmış olardı. Lakin son 70 illik sovet imperiyası dövründə praktiki olaraq bu problem həll olunmadı. Torpaq qanunvericiliyi də bu baxımdan istisna deyildi.

Öz müstəqilliyini yenidən bərpa etdikdən sonra 12 noyabr 1995-ci ildə ümumxalq səsverməsi yolu ilə qəbul edilmiş Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyası dövlətimiz, cəmiyyətimiz üçün əsas qanun olaraq ölkəmizin qanunvericilik-hüquq məkanının zirvəsində durur və eyni zamanda dövlət hakimiyyəti, qanunvericilik sisteminin vətəndaşların hüquq və vəzifələrinin, bütövlükdə ictimai həyatın bütün sahələri üçün hüquqi əsasdır.

Hazırda ölkəmizdə hüquqi dövlətin qurulmasına, formalaşmasına və inkişafına yönəlmiş bu hüquqi sənəd ən yüksək hüquqi qüvvəyə malik olub, Azərbaycan Respublikasının qanunvericilik sisteminin əsasıdır. Respublikamızın Konstitusiya ilə nəzərdə tutulmuş qanunvericilik sistemi normativ-hüquqi aktlardan ibarətdir və bu aktların hüquqi qüvvəsi baxımından qanunların iyerarxiyası – yuxarıdan aşağıya doğru ardıcılığı belədir (Sxem 1):



Eyni zamanda Azərbaycan Respublikasının tərəfdar çıxdığı beynəlxalq müqavilələr də ölkəmizin qanunvericilik sisteminin ayrılmaz tərkib hissəsidir.

Beləliklə, artıq qeyd etdiyimiz kimi Konstitusiyaya qanunvericilik sistemində ən yüksək hüquqi qüvvəyə malik olan aktdır və bu səbəbdən də bütün digər qanunvericilik – normativ aktlar onunla uzlaşmalıdır. Dövlət hakimiyyəti orqanları, mərkəzi və yerli icra hakimiyyəti orqanları, bələdiyyələr, təşkilatlar öz səlahiyyətləri daxilində məhz Konstitusiyaya, qanunvericilik sistemində daxil olan aktlara zidd olmayan normativ-hüquqi aktlar qəbul edə bilərlər.

Konstitusiyamızda təsbit olunduğu kimi normativ-hüquqi aktlar hüquqa və ədalətə (bərabər mənafelərə, bərabər münasibətə) əsaslanmalıdır. Qanunvericilik-normativ aktlar yalnız dərc edildikdə qüvvəyə minir və onların tətbiqi, icrası hamı üçün məcburidir.

Konstitusiyamızın mühüm hissəsi vətəndaşların iqtisadi hüquq və azadlıqlarına aiddir. Orada 13, 15-ci maddələr üzrə cəmiyyətimizin iqtisadi əsasını dövlət, bələdiyyə və xüsusi mülkiyyət növləri təşkil etdiyi təsbit olunmuşdur.

Azərbaycan dövləti tərəfindən bu mülkiyyət növlərinin bərabərliyi tanınılır və müdafiə olunur. Beləliklə, mülkiyyətin həmin formaları üçün eyni hüquqi şərait yaradılır və bütün mülkiyyətçilərin hüquq bərabərliyini, eyni qaydada müdafiəsini nəzərdə tutmaqla mülkiyyət növünün azad seçilməsinə, azad sahibkarlıq fəaliyyətinə zəmanət verilir.

Konstitusiyanın 29-cu maddəsində əsas insan və vətəndaş hüquqlarının tərkib hissəsi olan – mülkiyyət hüququna təminat verilir: **mülkiyyətin heç bir növünə üstünlük verilməməklə mülkiyyət hüququ, o cümlədən xüsusi mülkiyyət hüququ qanunla qorunur.** Eyni zamanda hər kəsin mülkiyyətində daşınar və daşınmaz əmlak ola bilməsi, mülkiyyət hüququnun mülkiyyətçinin təkbəşinə və ya başqaları ilə birlikdə əmlak sahibi olmaq, əmlakdan istifadə etmək və onun barəsində sərəncam vermək hüquqlarından ibarət olduğu da həmin maddədə öz əksini tapmışdır.

Lakin çətinlik yaradan məsələ ondan ibarətdir ki, Konstitusiyada 29-cu maddədə göstərilən istifadə anlayışının «qaydası» və «şərti» açıqlanmır. Amma bu gün qanunların analizi, həmin anlayışa müəyyənlik gətirməyə imkan verir. Qeyd etmək lazımdır ki, «**istifadə**» termini iki mənə daşıya bilər:

a) torpaqların istifadəsi ilə bağlı olan istənilən təsərrüfat fəaliyyətinin həyata keçirilməsi;

b) torpağa əşya hüquqları səlahiyyətlərindən biri kimi istifadə hüququnun həyata keçirilməsi.

«İstifadə» termininə onun ilkin, daha geniş mənasında «qayda» və «şərt» kimi anlayışlar tətbiq oluna bilər. Belə halda istifadə şərti altında torpaqdan istifadənin hüquqi əsasları (titulları) başa düşülür:

- **mülkiyyət hüququ; icarə; daimi (müddətsiz) istifadə** və s., – həmçinin göstərilən əsaslarla (titullarla) ərazilərin alınması üsulu (qaydası).

İstifadə qaydası altında hüquqi əsaslarından asılı olmayaraq torpaqdan istifadə edən bütün subyektlərin hüquq və öhdəliklərinin məcmusu başa düşülür.

Bu anlayışlar prizmasından əgər torpaq qanunvericiliyini, xüsusən də Torpaq Məcəlləsini analiz etsək, o zaman «istifadə» şərtinin özündə aşağıdakıları birləşdirdiyi nəticəsinə gəlmək olar:

- **torpağa olan hüquqların növləri, torpaq sahəsi almağın ödənişli və ya ödənişsiz olması;**

- torpaq sahəsinə subyektiv hüquqların əmələ gəlməsinin və xitam olunmasının əsasları; göstərilən hüquqların müdafiəsi.

İstifadə qaydalarına gəldikdə isə bu, qanunda torpaq hüququ subyektlərinin torpaq sahəsinin səmərəli istifadəsi və mühafizəsinin təmin olunması üzrə öhdəliklərin müəyyən olunması, həmçinin bu və ya digər kateqoriyadan olan torpaqların istifadə xüsusiyyətinin onun tərkib hissələrindən biri olduğu ayrı-ayrı torpaq kateqoriyalarının hüquqi rejiminin xüsusiyyətlərinin təyin olunmasından başqa bir şey deyildir.

Bundan başqa hazırda torpaq qanunvericiliyi istifadənin «şərti» və «qaydası» anlayışına uyğun gəlməyən torpaq münasibətlərinin çox mürəkkəb sahəsinə tənzimləyir. Lakin bu münasibətlər torpaqların istifadəsi üzrə münasibətlərlə çox sıxı bağlıdır. Belə ki, onlar digər subyekt tərkibi vasitəsi ilə lazım olan torpaqdan istifadə qaydasını təmin edir. Bu münasibətlər torpaqların istifadəsi və mühafizəsinin dövlət idarəedilməsi sahəsindədir. Bu idarəetmənin əsas funksiyaları həm qüvvədə olan qanunvericilikdə, həm də həmin funksiyanın sonrakı tənzimlənməsinin yerinə yetirilməsini nəzərdə tutan Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsində təyin edilmişdir.

Məcəllədə Azərbaycan dövlətinin səlahiyyətlərinə aşağıdakılar aid edilmişdir:

- 1) dövlət torpaq kadastrının, torpaqların monitorinqinin və yerquruluşunun aparılması qaydalarının müəyyən edilməsi;
- 2) dövlət mülkiyyətində olan torpaq sahələrinin istifadəyə və icarəyə verilməsi, onların dövlət və ictimai ehtiyacların təmin edilməsi məqsədilə geri alınması;
- 3) xüsusi mülkiyyətdə olan torpaq sahələrinin qanunvericilik aktlarında müəyyən edilmiş qaydada satın və ya məcburi satın alınması;
- 4) torpaqların kateqoriyalara aid edilməsi və onların bir kateqoriyadan digərinə keçirilməsi;
- 5) yay və qış otlaq sahələrinin inzibati-ərazi vahidlərinə istifadəyə verilməsi;
- 6) torpaqlardan səmərəli istifadəyə, torpaqların münbitliyinin artırılmasına, torpaq ehtiyatlarının qorunmasına dair və digər təbiəti mühafizə tədbirlərinin dövlət proqramlarının hazırlanması və yerinə yetirilməsi və s.

Bundan başqa Məcəllədə torpaqların hüquqi rejimindən savayı, torpağa hüququ olan subyektlərin kimliyindən asılı olmayaraq torpağı olan xüsusi mülkiyyətçilərin həmin torpaqların məqsədli təyinatına əməl etməli olmalarının zəruriliyi öz əksini tapmışdır.

Milli Məclis tərəfindən qəbul olunmuş qanunvericiliyin mahiyyətinin təyinatından əlavə Torpaq Məcəlləsi qanun yaradıcılığı çərçivəsindən kənara çıxan Azərbaycan Respublikasının digər səlahiyyətlərini də müəyyən edir. Onlara, xüsusən, aşağıdakılar aiddir:

a) torpaq ehtiyatlarının səmərəli istifadəsinin təşkili və onların mühafizəsi sahəsində dövlət siyasətinin həyata keçirilməsi;

b) torpaqlardan istifadə olunmasına və onların mühafizəsinə dövlət nəzarətinin həyata keçirilməsi;

c) dövlət torpaq kadastrı, torpaqların monitorinqi və yerquruluşu ilə əlaqədar işlərin və torpaq üzərində hüquqların dövlət qeydiyyatının həyata keçirilməsi, torpaq balansının tərtibi;

ç) torpaqların münbitliyinin bərpası və yaxşılaşdırılması, onların istifadəsi və mühafizəsi üzrə investisiya proqramlarının ekspertizasının həyata keçirilməsi;

d) dövlət ehtiyacları və ictimai ehtiyaclar üçün torpaqların geri alınması və verilməsi, torpaqların əsas məqsədli təyinatının dəyişdirilməsi və digər yerquruluşu məsələlərinin həlli ilə bağlı sənədlərin rəsmiləşdirilməsi, onların müvafiq icra hakimiyyəti orqanlarının təsdiqinə təqdim edilməsi;

e) torpaqların istifadəsi və mühafizəsi sahəsində beynəlxalq əməkdaşlığın həyata keçirilməsi.

Torpaq münasibətlərinin tənzimlənməsi sahəsində dövlətin səlahiyyətlərinin müəyyən olunması zamanı tərkibində torpaq qanunvericiliyinə müvafiq göndərici normalar olan mülki qanunvericiliyi araşdırmaq lazımdır. Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsində qeyd olunduğu kimi torpaq münasibətlərinin tənzimlənməsi zamanı ya torpaq qanunlarına, ya da torpaq qanunvericiliyinə birbaşa göstəriş normaları mülki qanunvericiliyin tərkibində özünə yer almışdır.

Torpaq qanunvericiliyində ilk növbədə, təbii-iqlim şəraiti və ənənələrlə şərtlənmiş hər bir regionun özünəməxsusluğu əks olunmalıdır. Lakin bu zaman torpaqların daha səmərəli istifadəsi və mühafizəsi ilə bağlı edilən əlavələr, həmin torpaqların ekosistemdə oynadığı çox mühüm rol diqqət mərkəzində saxlanılmaqla, ekosistemin bütün komponentlərinin bu proseslərdə iştirak və qarşılıqlı əlaqələrinin hazırkı vəziyyəti və sonrakı təkamülü nəzərə alınmaqla edilməlidir.

Qanunvericilikdə həmçinin, dünyanın bir çox aparıcı dövlətlərində tətbiq olunan və yaxşı səmərə verən yerli xalqların, azsaylı etnik qrupların əsrlər boyu yaşadığı ərazilərdə onlara müəyyən hüquqi zəmanətin verilməsi, öz tarixi kökləri ilə həmin yerlərə bağlı olan insanların bu torpaqlardan sıxışdırılması və orda olan digər təbii ehtiyatlardan istifadə imkanlarının məhdudlaşdırılması hallarına yol verilməməsi də təəssüflər olsun ki, öz əksini tapmamışdır. Lakin, azsaylı etnik qrupların yaşadıkları tarixi ərazilərdə onların hüquqlarının müdafiəsi ilə əlaqədar «**Xüsusi mühafizə olunan təbiət əraziləri və obyektləri haqqında**» AR-nın Qanununda ayrıca maddə verilməsə də (məs. RF-da olduğu kimi), Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 17 oktyabr 1998-ci il tarixli 214 Saylı Qərarı ilə təsdiq edilmiş «**Meşə fondu torpaqlarının icarəyə verilməsi Qaydası**»nda meşə fondu torpaqlarının icarəyə verilməsi zamanı müvafiq ərazidə yaşayan əhalinin mənafeyinin nəzərə alınması ayrıca qeyd olunmuşdur.

Mülkiyyət hüququ ilə bələdiyyələrə mənsub olan əmlaklar onların mülkiyyətidir. Torpaq da daşınmaz əmlak kimi bu baxımdan istisna deyildir.

Əmlakın fiziki və ya hüquqi şəxsin mülkiyyətində, Azərbaycan Respublikasının və ya bələdiyyələrin mülkiyyətində olmasından asılı olaraq əmlaka mülkiyyət hüququnun, əmlaka sahiblik, ondan istifadə və ona dair sərəncam hüququnun əldə edilməsi və ona xitam verilməsi xüsusiyyətləri yalnız qanunvericiliklə müəyyən edilir.

Beləliklə, **torpaq qanunvericiliyi sistemi özündə Azərbaycan Respublikası torpaq hüququnun mənbələri olan aşağıdakı hüquqi aktları birləşdirir:**

- 1) Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyası;**
- 2) Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsi;**
- 3) torpaqla əlaqədar olan digər qanunlar;**
- 4) Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanları;**
- 5) Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin qərarları;**
- 6) müvafiq nazirliklərin və komitələrin əmrləri və təlimatları;**

7) bələdiyyələrin hüquqi aktları.

§ 4. Torpağa xüsusi mülkiyyət hüququ

Cəmiyyətin inkişaf tarixi göstərir ki, torpağın fərdlərə məxsusluğu onun iqtisadi və sosial vəziyyəti üçün mühüm rol oynamış və bununla da bütün dövrlərdə və bütün xalqlar üçün torpağa mülkiyyət uğrunda mübarizəni şərtləndirmişdir. Bu mübarizə dünyada çoxsaylı inqilabların əsas hərəkətverici qüvvəsi olmuşdur. İnsanın torpağa can atması, onun mülkiyyətçisi olmağa can atması müəyyən obyektiv əsasa malikdir. İri torpaq mülkiyyətindən geri çəkilməyin vacibliyini və onun bilavasitə istehsalçıya, xüsusən də kənd təsərrüfatında verilməsi XVIII əsrin axırında – XIX əsrin birinci yarısında qərb iqtisad elmi tərəfindən dərk edilmişdir. Mançestr adlanan istiqaməti təmsil edən liberal iqtisadçılar iqtisadi fərdiyyətçiliyə əsaslanan, azad, heç nə ilə sıxışdırılmayan rəqabət zamanı kənd təsərrüfatında məhsuldar qüvvələrin ən yüksək inkişafını gördülər. XVII əsrdə meydana gəlmiş iqtisadi fərdiyyətçilik istiqaməti torpağa tam azad sərəncam verməyin etiraf olunmasını tələb etdi. Roma hüququnda ifadə olunduğu kimi torpağa xüsusi mülkiyyət institutu bu istiqamətin iqtisadçıları tərəfindən torpağın kəndliyə xüsusi mülkiyyətə verilməsi zamanı torpağa münasibətin ən adekvat forması kimi təsəvvür edilirdi və ona insan və vətəndaş hüquqlarını təmin edirdi.

Qeyd etmək lazımdır ki, roma hüququnda xüsusi mülkiyyət hüququnun təşəkkül tapması prosesini müəyyən təkamülə məruz qalmışdır. Təkcə roma tarixinin respublika dövrünün başlanğıcında icma torpaq sahibkarlığı tədricən fərdiyyətçiliyə transformasiya edir, torpaq sahələrinin mülki-hüquqi dövryyəsi əmələ gəlməyə başlayır. Roma hüququna, öz təbiətinə görə mülkiyyət hüququna çox yaxın olan, torpağa digər əşya hüquqları da məlum idi. Belə bir hüquq, ilk öncə superfitsiya idi. Bu hüquq uzun müddətdə və ya daimi olaraq tətbiq edilirdi, irsən ötürülürdü və özgəninkiləşdirilə bilirdi. Beləliklə, superfitsar mülkiyyət hüquq səlahiyyətinə analoji olan hüquq səlahiyyətinə malik idi. Superfitsiya roma hüququnda torpaq sahəsinin tikinti və qurğu altına verilməsi üçün tətbiq olunurdu. Kənd təsərrüfatında istifadə olunan torpaqlara gəldikdə isə **prinsipat** (qədim Romada respublikadan imperiyaya keçid dövründəki siyasi quruluş) dövründə vindikasiyaya (**vindikasiya**–mülkiyyətçi (iddiaçı) tərəfindən öz əmlakını məhkəmə qaydasında, həmin əmlaka qanuni əsasları olmayaraq sahiblik edən hər hansı bir üçüncü şəxsdən tələb etmədir) analoji olan, vərəsəlik üzrə verilə bilən, özgəninkiləşdirilə bilən və iddia ilə müdafiə olunan kənd təsərrüfatı torpaqlarının istifadə hüququ inkişaf edirdi. Bu institut əvvəlcə imperatora məxsus olan torpaqlara münasibətdə meydana çıxmış, sonradan şəxsi adamların mülkiyyətində olan torpaqlara da yayılmışdır. Emfitevzis adını almış bu hüquq özündə torpaq sahəsinin kənd təsərrüfatında istifadəsi öhdəliyi ilə onun vərəsəlik hüququ ilə icarəsini ifadə edir. Bu hüququn sahibinə (emfitevtə) mahiyyətinə görə mülkiyyət hüququna yaxın olan geniş hüquqlar məxsus idi. O, bu hüququn müdafiəsindən mülkiyyət hüququnun müdafiəsinə analoji olaraq istifadə edirdi, emfitevzisi satmaq, girov qoymaq, vəsiyyət etmək hüququna malik idi. Emfitevzisin müddəti çox uzun – 100 il və daha çox idi.

İqtisadi individualizmin, bizim ölkəmizin də həmin dövrdə onun işğalı altında olduğu, inqilaba qədərki Rusiyaya təsiri çox da böyük deyildi. Buna baxmayaraq həmin istiqaməti Rusiyada torpaq islahatlarının aparılmasına çalışan, o dövrün tanınmış iqtisadçıları, həmçinin dövlət xadimləri etiraf edirdi.

Görkəmli iqtisadçı və filosof S.N.Bulqakov 1900-cü ildə yazırdı: “Torpağa sərəncam azadlığı müasir şəxsiyyətin hüquqlarının bütövlüyündən irəli gəlir və ictimai maraqlarda torpaq mülkiyyətinin istifadəsində

müəyyən məhdudiyətlər zamanı ən yeni təsərrüfat fərdiyyətçiliyinin əldə olunmasının vacibliyini təşkil edir”. Rus kəndlisinin vətəndaş statusu qazanması zamanı torpaq mülkiyyətinin mühüm rolunu Rusiyanın məşhur dövlət xadimi S.Y.Vitte də qeyd edirdi. O, torpaq sahibkarlığının icma formasına qarşı çıxaraq, yazırdı: “Xalqın ac qalmaması, onun əməyinin məhsuldar olması üçün ona torpaqda işləmək azadlığı vermək lazımdır, onu hamilik yolundan azad edib, ümumi normalara tabe edib, öz torpağının və öz əməyinin tam və şəxsi sahibi etmək, onu mülki hüquq nöqtəyi-nəzərdən şəxsiyyət etmək lazımdır”.

Əsaslı iqtisadi islahatların həyata keçirilməsi ilk növbədə kənd təsərrüfatında vətəndaşın torpağa marağını oyatmağa başlayır.

XIX əsrin 90-cı illərində ölkəmizin də onun tərkibində olduğu Rusiya imperasiyası, ilk subyektlərindən biri kəndli (fermer) təsərrüfatı olan bazar iqtisadiyyatı yaratmaq yoluna qədəm qoydu. Kəndli təsərrüfatı özündə bazar subyektlərinin bütün xüsusiyyətlərini daha parlaq təcəssüm etdirdi və hər şeydən əvvəl xarici mühitin qeyri-sabitliyinə və konyukturasına (vəziyyətinə) dinamik reaksiya vermək qabiliyyətini göstərdi ki, bu da onun modernləşməsi zamanı ixtisaslaşması və ölçülərinin tez və mütəhərrik dəyişməsinə tələb edə bilərdi. Torpağa xüsusi mülkiyyət hüququ, torpaq sahələrinin alqı-satqısı və əldə edilmiş kapitaldan istifadə olunması öz ölçülərinə görə optimal və həyat qabiliyyətli kəndli təsərrüfatı yaratmağa imkan verir. Nə üçün kəndli, məsələn, öz torpağının bir hissəsini sata və ya icarəyə verib, aldığı pulu öz istehsalının modernləşməsinə qoymamalıdır? Nəyə görə o, lazım olandan artıq torpağa malik olmalı və ona görə vergi ödəməlidir?

Torpağın satılması zamanı ona çəkilməmiş bütün xərclərin özünü doğrultması torpağa əmək və kapital qoyuluşu üçün yaxşı stimuldur. Bu fikir dəfələrlə inqilaba qədərki Rusiyanın siyasi xadimləri və iqtisadçı-alimləri tərəfindən də deyilmişdir. Belə ki, S.Y.Vitte yazırdı: «İnsan, onun əməyinin bəhrəsi – onun mülkiyyətinin, onun nəslinin mülkiyyətinin mahiyyətidir» düşüncəsinə malik olmasa, öz əməyini inkişaf etdirə bilməz.

Rusiyanın kənd təsərrüfatının görkəmli islahatçısı P.A.Stolipin də həmçinin hesab edirdi ki, heç kim torpağa, əgər onun orta dəyərinə görə özgəninkiləşdirilə (dövlətin və ya ictimai təşkilatların xeyrinə zəbt etmə, alma) bilərsə, alqı-satqının olmaması torpağa öz əməyini və pulunu qoymağı stimullaşdırmayacaqsas, əmək sərf etməyəcək.

S.N.Bulqakov yazırdı: «Torpağın əmtəə forması, onun bazarda dövr etməsi, torpağın qiymətindən irəli gələn zərərə baxmayaraq, kənd təsərrüfatının müasir təşkilinin vacib şərtidir. Qüsurlardan azad olan ictimai formanı biz yalnız özümüzdən quraşdırıla bilərik. Həqiqətdə isə hər forma xeyirin və şərin qarışması olan nəticəyə malikdir və bu və ya digərinin böyük üstünlüyü bu formanın nisbi davamlılığını və yararlılığını müəyyən edir. Torpağın səfərbər edilməsi, yəni onun sərbəst əmtəə dövriyyəsi müasir kəndin həyatının əsas sinir sistemidir, kəndli təsərrüfatının bütün iqtisadiyyatı torpaq mülkiyyətinin səfərbərliyi olmadan təsəvvür edilməzdir, qeyri-mümkündür. Səfərbərlik vasitəsi ilə iqtisadi əkinçiliyin ən çətin və ən mürəkkəb məsələləri həll olunur». Daha sonra o əlavə edirdi: «Torpaq səfərbərliyini tənzimləmək – əgər kiminsə ağılna orqanizmin ən zərif yerinə daxil olub, orada hansısa özünün xoşuna gəlməyən siniri düzəltmək kimi bir şeydir».

Məlum olduğu kimi kəndlilərin torpaq uğrunda mübarizəsi Rusiyada 1917-ci ildə baş vermiş inqilabın hərəkətverici qüvvələrindən biri olmuşdur. Lakin bu inqilab torpağa xüsusi mülkiyyətin ləğv olunması, torpağın sosialistləşdirilməsi şüarı altında keçmişdir. Bu onunla izah olunur ki, Stolipin islahatı zamanı kəndlilər formal

olaraq torpağa mülkiyyət hüququ qazansa da, faktiki olaraq kəskin torpaq çatışmazlığı hiss edirdi, kəndlilərin əsas gəlirlərini özünə mənimsəyən iri torpaq sahibləri – icazəverənlərdən asılı idi. 1917-ci ilin aprelində Rusiyada aqrar islahatların təşkilatı komitəsi Liqası yaradılmışdır. Ora daxil olan liberal yönümlü aqrar-iqtisadçılar Rusiyada aqrar münasibətlər konsepsiyasını işləyib hazırladılar. Bu konsepsiyada mərkəzi yeri torpağa mülkiyyət haqqında məsələ tuturdu. İri mülkədar yerlərini ləğv etmək məqsədi ilə Liqanın üzvləri cəmiyyətə torpaq rentası ödəməklə, əmək məhsulunu özünə mənimsəyərək bu zaman torpaqda çalışmağı arzu edən hər hansı zəhmətkeş torpaq istifadəçisinin hüquqlarını bəyan edərək və torpağa hər hansı mülkiyyət hüququnu inkar edərək torpağın sosialistləşdirilməsi uğrunda çıxış etdilər. Yerli idarəetmə orqanlarının aktiv iştirakı ilə təsir göstərən, xalq təmsilçiləri simasında torpaq işini yaxşı bacaran ali idarəetmə nəzərdə tutulmuşdur. Bu zaman torpaq dövriyyəsi müvafiq orqanların nəzarəti altında baş verirdi.

Aqrar islahatlar Liqasında digər hərəkətlər də olmuşdur. Bu zaman torpağa xüsusi mülkiyyət əsasında, lakin onun alqı-satqısının qadağan olunması şərti ilə torpaqdan istifadənin dövlət tənzimlənməsi ideyası irəli sürülmüşdür.

Beləliklə, torpağa xüsusi mülkiyyət probleminə yanaşmada bəzi fikir ayrılığına baxmayaraq, aqrar islahatların Liqa tərəfindən təklif olunan torpaq münasibətlərinin kökündən dəyişdirilməsinin mahiyyəti, torpaq dövriyyəsinin məhdudlaşdırılması və onun təsərrüfat istifadəsinin müstəqilliyinə, zəhmətkeş kəndlilərin torpağa sərbəst daxil olmasının təmin olunmasına aparıb çıxarmışdır. Xüsusi mülkiyyət hüququnun mahiyyətinə uyğun olaraq – sahiblik hüququ, istifadə hüququ və sərəncam hüququ onu göstərirdi ki, hər bir şəxsə ilk iki hüquq səlahiyyəti üzrə zəmanət verilirdi və üçüncü məhdudlaşdırılırdı. Əgər xüsusi mülkiyyət hüququna göstərilən yanaşma zamanı kənardan baxsaq, o zaman gətirilmiş konstruksiya torpaq bazarının kiçilməsini və ya olmamasını göstərir.

İnqilab prosesində kəndlilərin əsas məqsədi torpaq almaq idi. O zaman torpaq dövriyyəsinin olması və ya olmaması nəzərə alınmırdı. Bununla əlaqədar olaraq torpağın sosialistləşdirilməsi ideyası çox cəlbedici idi.

İstehsalçı-kəndlilin torpağa fərdi marağı bütün inqilabdan sonrakı dövrdə kütləvi kollektivləşməyə qədər əhəmiyyətli dərəcədə böyük olmuşdur. Kütləvi kollektivləşdirmə, kolxozların milliləşdirilməsi, sovxoz sisteminin inkişafı istehsalçı-kəndlilin torpağa marağını öldürdü. Yalnız, kəndlilin əsas gəlir mənbəyi olan həyətəni sahələrə maraq qaldı. Həmin vaxtdan bizim yaşadığımız günlərə qədər keçən dövrün sosial praktikası göstərir ki, vətəndaşlarda torpağa bu maraq yalnız bağçılıq, bostançılıq, bağ evlərinin tikilməsi və s. üçün yəni, istehlak məqsədləri üçün ortaya çıxır.

Keçən əsrin 20-ci illərinin digər görkəmli aqrar-iqtisadçı alimi B.D.Brutskus torpağın sərbəst satılmasında əməyə müəyyən stimulyonun, onun etibarlı əllərə düşməsinə zəmanət görürdü. «Torpağa görə ödənişlə onu əldə edən biləcək ki, o, xalq təsərrüfatının mövcud şəraitinə uyğun olaraq torpaqdan istifadə edir. Torpaq məhdud miqdarda cəmiyyətdə mövcud olan istehsal vasitəsidir, odur ki, onun lazımı istifadəsinə zəmanət olmalıdır. Bu zəmanəti ən yaxşı formada azad mübadilə quruluşu verir».

Beləliklə, torpaq dövriyyəsinin həyata keçirilməsinin vacibliyinin əsas səbəbi ilk növbədə səmərəli kəndli təsərrüfatının obyektiv vacib torpaq təminatında avtomatik tənzimləyici kimi torpaq bazarının istifadəsinin mümkünlüyüdür.

Torpağa xüsusi mülkiyyət hüququnun tətbiq edilməsinin digər obyektiv ilkin şərti torpaq sahələri də daxil olmaqla, kəndli təsərrüfatının bütün əmlakının vahid hüquqi rejiminin formalaşmasının məqsədyönlülüüyündən ibarətdir. Kəndli təsərrüfatının bütün əmlakı xüsusi mülkiyyət hüququnun obyektidir və mülki dövriyyədə iştirak edə bilər, yəni girov, alqı-satqı, icarə və s. predmeti olar. Nəyə görə bu zaman torpaq sahələri girov predmeti ola bilməz? Halbuki bankdan uzunmüddətli kredit almaq üçün müasir kəndlinin girov qoymağa praktiki olaraq başqa qiymətli heç bir şeyi yoxdur.

Müasir torpaq qanunvericiliyində torpağa xüsusi mülkiyyət hüququnun bərpa olunması «Torpaq haqqında» müttəfiq respublikalar və SSRİ qanunvericiliyinin əsaslarının işlənilib hazırlanması və ittifaq qanunvericiliyinin bərpası dövründə yaranmış müvafiq hüquqi ideyalara söykənir. Xüsusi mülkiyyət hüququnun tətbiq olunması ideyası həm iqtisadçılar, həm də hüquqşünas alimlər və praktiki işçilər tərəfindən irəli sürülmüşdür.

Torpağa xüsusi mülkiyyət hüququnun tətbiq olunmasının vacibliyini əsaslandıraraq, akademik A.A.Nikonov yazırdı: «Kəndlilərin torpaq mülkiyyətindən, əmək alətlərindən və alınmış gəlirdən, onun məhsulundan uzaqlaşdırılması fəlakətli oldu. Bu işdə ən pisi – heç kimin olmama, məsuliyyətsizlik, yaramazlıqdır. Mülkiyyətin bölüşdürülməsindəki ədalətsizlik də elə bu qədər yolverilməzdir».

Əsasın ilkin variantında torpağa kollektiv və fərdi əmək mülkiyyəti nəzərdə tutulmuşdur. Lakin SSRİ Ali Sovetində çoxsaylı mübahisələrdən sonra layihə göstərilən formada keçmədi və əsasda vətəndaşlar üçün ömürlük irsi sahiblik hüququ kimi torpağa əşya hüququ ortaya çıxır. Göstərilən qanunda ömürlük irsi sahiblik hüququnda vətəndaşlara, aparıcı kəndli təsərrüfatlarına məxsus olan torpaq sahələrinin dövriyyəsinin mümkünlüyü nəzərdə tutulmuşdur. Belə ki, bu cür torpaq dövriyyəsi obyektiv olaraq şərtlənmişdir. Beləliklə, müttəfiq respublikaların «Torpaq haqqında» və SSRİ qanunvericiliyinin əsaslarında vətəndaşların, aparıcı kəndli təsərrüfatlarının bütün əmlakına mülkiyyət hüququnun başqa şəxsə keçməsi zamanı torpaq sahəsinə sahiblik hüququnun da həmin şəxsə keçməsinə özündə əks etdirən normalar olmuşdur. Bu zaman əmlakın yeni mülkiyyətçisi və müvafiq olaraq torpaq sahəsinin sahibi əvvəlkinə onun torpağa qoyduğu bütün xərcləri ödəyirdi.

Torpağa xüsusi mülkiyyət hüququnun tətbiq edilməsi üçün daha böyük obyektiv əsas, xüsusi mülkiyyət hüququnun və müvafiq olaraq mülki dövriyyənin obyektivi olan tikintilərin və qurğuların yerləşdirildiyi, yalnız əməliyyat bazisi rolunu oynayan torpaq sahələrinə münasibətdə mövcud olmuşdur. İslahatlara qədərki və islahatlardan sonrakı dövrdə torpaq qanunvericiliyində torpaq sahəsində yerləşmiş daşınmaz əmlaka hüquqlar keçdiyi zaman müvafiq torpaq sahəsinə də hüquqların keçdiyini təsbit edən normalar özünə yer almışdır. Hətta torpaq üzərində yalnız dövlət mülkiyyətinin mövcud olduğu dövrdə də göstərilən halda faktiki olaraq torpaq sahəsinin alqı-satqısı baş verirdi, belə ki, satılan daşınmaz əmlakın qiymətinə praktiki olaraq torpaq sahəsinin dəyəri də daxil edilirdi.

Fikrimizcə, xüsusi mülkiyyət hüququnun ölkəmizdə meydana gəlməsinin obyektiv ilkin şəraiti belə idi. Artıq qeyd etdiyimiz kimi torpağa xüsusi mülkiyyət hüququ öz orbitinə həm yeni subyektlər, həm də yeni obyektlər cəlb edərkən, dərhal təşəkkül tapmadı.

Qanunvericiliyə görə mülkiyyət hüququ – subyektin ona mənsub əmlaka (əşyaya) öz istədiyi kimi sahib olmaq, ondan istifadə etmək və ona dair sərəncam vermək üzrə dövlət tərəfindən tanınan və

qorunan hüququdur. Mülkiyyət hüququ əşya hüquqları İnstitutunun əsas və aparıcı sahəsidir. Bu hüquq əşya hüquqları sisteminə daxil olsa da, öz məzmununa görə digər əşya hüquqlarından xeyli fərqlənir. Belə ki, digər əşya hüquqları əşyanın mülkiyyətçisi olmayan şəxslərə mənsub ola bildiyi halda, mülkiyyət hüququ yalnız həmin əşyanın mülkiyyətçisinə mənsub ola bilər.

Mülkiyyət hüququnun yaranması üçün hər şeydən əvvəl şəxsin özünə mənsub əmlakı (əşyası) olmalıdır. Müəyyən əmlaka malik olan şəxs, onunla hər hansı bir münasibətə girə bilər. Əşyanın şəxsə mənsub olması ilə onun iqtisadi mənada mənimsənilməsi, hüquqi mənada ona mülkiyyət hüququnun əldə edilməsi ilə baş verir.

Ədəbiyyatda mülkiyyət hüququnun yaranmasının əsaslarını iki qrupa ayırırlar: **ilkin və törəmə.**

Əşya üzərində mülkiyyət hüququnun əvvəllər heç kimə məxsus olması, ilk dəfə yaranmış olması halları ilkin əsasa aiddir. Buraya - yeni hazırlanmış əşyaya, emal əşyalara, yığılması hamıya müəssər olan əmlaka, sahibsiz əmlaka, tapıntı əmlaka, dəfinəyə və s. mülkiyyət hüququnun əldə edilməsi daxildir. **Mülkiyyət hüququnun yaranmasının törəmə üsuluna başqalarının mülkiyyət hüququ əsasında əmələ gələn hüquqlar aiddir.** Buraya - milliləşdirilmə; özəlləşdirilmiş əmlaka, miras əmlaka və s. mülkiyyət hüququnun yaranması; habelə, müqavilələr üzrə mülkiyyət hüququnun əldə edilməsi daxildir.

Mülkiyyət hüququ subyektin ona mənsub olan əmlaka (əşyaya) öz istədiyini kimi **sahib olmaq**, ondan **istifadə etmək** və ona dair **sərəncam vermək** üzrə səlahiyyətləri əhatə edir. «**Səlahiyyət üçlüyü**» adlanan bu imkanlar mülkiyyət hüququnun məzmununu təşkil edir.

Torpağa xüsusi mülkiyyət hüququ mütləq deyil və müəyyən məhdudiyətlərlədir. Bu məhdudiyətlər hüquq anlayışının özündə olub, azadlıq ölçüsü kimi həmin anlayışın özündən irəli gəlir. İnqilaba qədərki hüquqşünaslardan D.İ.Meyer qeyd edirdi ki, mülkiyyət hüququ yalnız hüququn növüdür, uyğun olaraq onda məhdudiyətlik xarakteri əks olunmalıdır və həqiqətən də əks olunur. Eyni fikri söyləyən K.P.Pobedonosşev yazırdı ki, «mülkiyyətin məhdudlaşdırılması, qanunla müəyyən olunmuş çərçivədə hakimiyyət kimi başa düşülən mülkiyyət hüququnun öz təyinatı ilə nəzərdə tutulur». Belə məhdudiyətlərin həddi bütün cəmiyyətin iqtisadi tələbatı və ya əmlakın hüquqi və ya iqtisadi təbiəti ilə şərtlənir. Mülkiyyəti, bütün əşyaların mənimsənilməsini insanın mütləq hüququ kimi təyin edən Hegel, qeyd edirdi ki, xüsusi mülkiyyətə aid olanların təyinatını ali hüquq sahələrinə – dövlətə tabe etdirmək zərurəti yarana bilər. Belə istisnalar özbaşınalığın nəticəsi ola bilməz, ağıllı dövlət orqanizmi əsaslarına malik olmalıdır.

Məlumdur ki, mülkiyyət hüququnun torpaqlara münasibətdə, xüsusən də kənd təsərrüfatında istifadə olunan torpaqlara münasibətdə məhdudlaşdırılması meyli xarici hüquq sistemlərində hələ XIX əsrdə meydana gəlmişdir və inkişaf etməkdə davam edir. Bu meyli nəinki doktrinal, həm də qanunvericilik səviyyəsində özünü göstərir. Belə ki, alman hüquqşünası F.Kobler yazırdı: “Ümumi rifah mülkiyyət hüququnun müəyyənedici əsasıdır. Dövlət ümumi rifahın müdafiəçisi kimi mülkiyyət hüququnun prinsipial mühafizəsi zamanı kənd təsərrüfatı və meşə təsərrüfatı torpaqlarının paylanmasını və istifadəsini, xüsusən də bu torpaq sahələrinin dövryyəsinə nəzarət edə və tənzimləyə bilər, bununla da mülkiyyət hüququnun xəyali olmadığını ortaya qoyar”. Digər alman hüquqşünası – Y.V. Qedeman mülkiyyətin mülkiyyətçinin üzərinə öhdəlik qoyduğu, onun istifadə olunmasının isə cəmiyyətin rifahına xidmət etməli olduğunu bəyan edən Almaniya Federativ Respublikasının Konstitusiyasının 14-cü maddəsində mülkiyyətin “sosial funksiyasının” hüquqi və ideoloji əsaslarını görürdü. Argentinalı hüquqşünası A.Vivankonun fikrinə görə, kənd təsərrüfat mülkiyyətinin, o cümlədən də torpaqların

hüquqi rejimi iqtisadi və sosial tələblərə uyğun gəlməlidir; bu onu göstərir ki, fərdiyyətçilik bütün cəmiyyətin marağı naminə həmin hüquqların həyata keçirilməsində məhdudlaşdırılmalıdır.

Almaniyalı sahibkar Frits Anders “Torpaq və bazar təsərrüfatı” məqaləsində yazır: “Əsas məsələ bazar iqtisadiyyatına keçid zamanı azadlıq və sosial ədalət kimi hər iki məqsədin birləşdirilməsindən ibarətdir. Əgər Rusiya öz şansından istifadə edə bilsə, o zaman özündə sənaye cəhətdən inkişaf etmiş Qərbi ölkələrindən daha çox bazar iqtisadiyyatına uyğun gələn torpaqdan istifadə sistemini yarada bilər”. Daha sonra: “Bərabər hüquqluluq – torpaq məsələsinin sosial tərəfidir”.

Xarici ölkələrdə torpağa mülkiyyət münasibətlərinin müasir dövlət tənzimlənməsi uzun bir inkişaf yolu keçmişdir. Azərbaycan dövləti müasir dövrdə bütövlükdə cəmiyyətin və xüsusi mülkiyyətçilərin mənafelərinin optimal balansının tapılmasına digər MDB respublikaları kimi müəyyən tarixi üstünlüyə malikdir. Belə ki, torpağa xüsusi mülkiyyət hüququ müasir Azərbaycanda nisbətən yaxın vaxtlarda formalaşmağa başladı və sovet imperiyası illərində artıq formalaşmış olan mülkiyyət ənənələrini dərhal ləğv etməyə ehtiyac yox idi.

Əgər ümumi planda Azərbaycanda torpağa mülkiyyət münasibətlərinin tənzimlənməsi zamanı dövlətin güddüyü əsas məqsədləri təsvir etsək, onda beş belə məqsəd ayırmaq olar:

1) böyük torpaq latifundiyalarının (iri mülkədar yerlərinin) yaranmasının qarşısının alınması;
2) torpaq mülkiyyətçisi ilə kənd təsərrüfatı məhsullarının istehsalçısının eyni bir şəxsə birləşməsi;
3) təbiətin nadir hədiyyəsi kimi torpağın təsərrüfat istifadəsi zamanı ekoloji tələbatın yerinə yetirilməsinin təmin olunması;

4) torpaq kadastrına uyğun olaraq müəyyən edilmiş keyfiyyət göstəricilərindən asılı olaraq torpaq sahələrinin məqsədli təyinatına uyğun istifadəsinin təmin olunması;

5) neqativ sosial-iqtisadi nəticələrin minimuma endirilməsi məqsədi ilə torpaq bazarının tənzimlənməsi.

Qüvvədə olan qanunvericiliyin istehsalçı ilə torpaq sahəsinin mülkiyyətçisini bir şəxs halında birləşdirməyə can atdığından danışarkən, yəni mülkiyyətin və əməyin birləşməsindən söz açarkən, bu ideyanın hələ ümumiyyətlə mülkiyyət haqqında məsələlərə yönəlmiş maarifçilərə xas olduğunu qeyd etməmək olmaz. Belə ki, C.Lokk yazırdı: “Bir zaman təbiətin yaratdığı və qoruduğu predmetdən insan nəyi əldə etsə, onu öz əməyi ilə uzlaşdırır və ona şəxsən məxsus olan nəyisə birləşdirib, bununla da onu öz mülkiyyəti edir”. C.Lokkun həmin fikrini şərh edən L.S. Mamut qeyd edir ki, bunda ən əsası fərdin öz xüsusi bacarığının qoyulmasının vacibliyi haqqında, bu obyektin hüquqi olaraq mülkiyyət statusu qazanması üçün həmin təbii obyektə özündən nəyisə birləşdirməyin zəruriliyi haqqında tezisdır. Daha sonra o, Lokkdan bizim dövrümüzə də uyğun gələn aşağıdakı sitatı gətirir: “Mənim əməyim, ümumi sahiblikdə olan təbii predmetə tətbiq ediləndə onu əvvəlki vəziyyətindən çıxartdı, onu mənim mülkiyyətim olaraq təsdiq etdi”.

Torpağa mülkiyyət münasibətlərinin tənzimlənməsi zamanı qanunvericinin qarşısına qoyduğu bütün yuxarıda göstərilən məqsədlər, torpaq sahələrinə, mülkiyyət hüququnun – sahiblik, istifadə və sərəncam hüquqlarının mahiyyətini təşkil edən bütün hüquq səlahiyyətlərinin həyata keçirilməsinin tənzimlənməsi zamanı konkret olaraq ortaya çıxır.

Sahiblik hüququnun ilkin məhdudluğu ondan ibarətdir ki, iri torpaq latifundiyalarının (mülklərinin) qarşısını almaq üçün xüsusi mülkiyyətdə ola bilən torpaq sahələrinin mümkün həddini (maksimum və

minimum) qanunverici (Almaniya, Rusiya və s. kimi ölkələrdə) ciddi şəkildə nizama salır. Bizim respublikamızda isə qanunvericiliyə görə kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqlara yalnız klassik mənada sahiblik hüququnun tətbiq olunması qəbul edilmədi. Qalan bütün hüquqlar digər sivil ölkələrdə olduğu kimi bizdə də tətbiq olunur. Bu zaman iqtisadi maraqlardan çox fikrimizcə siyasi maraqlar önə çəkilməmişdir. Belə ki, ölkəmizə qarşı tarix boyu torpaq iddiasında olmuş mənfur qonşularımız qanunvericiliyimizdə olan bu hüquqi boşluqdan gələcəkdə istifadə edə bilərdi. Odur ki, bu zaman hüquqları ilə yanaşı öhdəliklərin də daşıyıcısı olan torpaq üzərində xüsusi mülkiyyət hüququna üstünlük verildi.

Xüsusi mülkiyyət hüququnun ikinci məhdudluğu ondan ibarətdir ki, torpağı istifadəçiz saxlamaq olmaz. Bu tələbat hazırda qüvvədə olan Torpaq Məcəlləsinin 73.1-ci maddəsində belə təsbit olunmuşdur: kənd təsərrüfatı istehsalı üçün verilmiş torpaq sahələrindən dalbadal iki il ərzində və qeyri-kənd təsərrüfatı ehtiyacları üçün verilmiş torpaq sahəsindən 1 il ərzində üzrlü səbəb olmadan istifadə edilmədikdə istifadə hüququna xitam verilə bilər (bu məsələ torpağa hüquqların xitam edilməsi haqqında bölmədə də araşdırılır).

Qanunvericilik torpaq sahəsinin təsərrüfat istifadəsi üzrə mülkiyyətçiyə geniş hüquqlar verir:

- torpaqda müstəqil təsərrüfatçılıq etmək;
- torpaq sahələrində mövcud olan geniş yayılmış faydalı qazıntılar, meşə sahələri, su obyektləri, yeraltı içməli suları təsərrüfatın ehtiyacları üçün müəyyən olunmuş qaydada istifadə etmək;
- yaşayış binaları, istehsalat və digər təyinatlı tikinti və qurğular tikmək;
- müəyyən olunmuş qaydada suvarma, qurutma, mədəni-texniki və digər meliorativ işləri həyata keçirmək, torpaq sahələrinin istifadəsinin təbiəti mühafizə tələblərinə uyğun olaraq süni göl və digər suları tikmək;
- torpaqların meliorasiyası və irriqasiyası məsələlərində iştirak etmək.

Hazırda qüvvədə olan Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsində torpaqların təsərrüfat istifadəsi üzrə mülkiyyətçilərin hüquqları daha ətraflı sadalanmadan, yalnız Məcəllənin belə istifadəyə yol verdiyi həddə, istənilən üsulla onların özü bildiyi kimi torpaq sahəsinin istifadəsini həyata keçirməyi nəzərdə tutan göstərişlə məhdudlaşır.

Eyni zamanda **mülkiyyətçinin öhdəlikləri də qanunvericilikdə təsbit olunmuşdur:**

- a) torpağı onun məqsədli təyinatına uyğun olaraq, həmçinin təsərrüfat obyektinə və təbii obyekt kimi ona zərər yetirməyən üsullarla səmərəli istifadə etmək;
- b) torpağın münbitliyini artırmaq, onun mühafizəsi və istifadəsi üzrə tədbirləri həyata keçirmək, meşə, su və digər təbii obyektlərin istifadə qaydalarına riayət etmək, ətraf təbii mühitə ziyan vurulmasına yol verməmək;
- c) torpaqların müəyyən olunmuş istifadə rejiminə riayət etmək, əgər torpaq sahəsinin mənimsənilməsi müddəti yerli idarəetmə orqanlarının normativ aktları ilə, qanunvericiliklə nəzərdə tutulmuşdursa, o halda torpaq sahələrinin istifadəsinə vaxtında başlamaq;
- ç) torpaq sahələrində şəhərsalma, tikinti, ekoloji, sanitariya-gigiyena, yanğından mühafizə və digər müəyyən olunmuş tələblərə (normalara, qaydalara, normativlərə) uyğun olaraq tikinti, qurğu, binaların və tikililərin rahat vəziyyətdə saxlanması və inşası işlərini həyata keçirmək.

Torpaq Məcəlləsinə görə dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaq sahələri istifadəyə və icarəyə verilərkən (satılarkən) onlara dair aşağıdakı öhdəliklər və məhdudiyyətlər qoyula bilər (maddə 53.1):

- torpaq sahəsi istifadəyə verildikdə onun icarəyə (və ya subicarəyə) verilməsinin qadağan edilməsi;
- torpaq sahəsində müəyyən edilmiş qaydada razılaşdırılmış layihələr üzrə tikinti işlərinin və ya torpaq sahəsinin mənimsənilməsinin müəyyən edilmiş müddətlərdə başlanması və qurtalması;
- təbiətqoruyucu tələblərə əməl edilməsi, torpaq sahəsində heyvanlar aləminin qorunması, torpağın münbit qatının, nadir bitkilərin, təbiət, geoloji, tarix-mədəniyyət abidələrinin, arxeoloji obyektlərin saxlanması;
- verilmiş (satılmış) torpaq sahəsindən ovçuluq, balıqçılıq və ya cır meyvələrin toplanması məqsədləri üçün müəyyən edilmiş qaydada və müddətdə istifadəsinə icazə verilməsi;
- vəhşi heyvanların təbii məskunlaşma mühitinin və miqrasiya yollarının saxlanması;
- qanunvericiliyə zidd olmayan digər öhdəliklər və məhdudiyyətlər.

Torpaq Məcəlləsi vətəndaşların və hüquqi şəxslərin torpağa sahiblik, istifadə və sərəncam üzrə fəaliyyətinə dövlət orqanlarının qanuna zidd müdaxiləsinə yol vermir (maddə 84.2).

Sərəncam hüququna gəldikdə isə mülkiyyət hüququnda torpaq sahəsinə malik olan şəxslər qanunvericilikdə müəyyən olunmuş qaydalara riayət etməklə həmin torpağa sərəncam hüququna malikdir. Sərəncam hüququ **“Torpaq islahatı haqqında”** Azərbaycan Respublikası Qanununun (16.V11.1996) 17-ci maddəsində, Azərbaycan Respublikası Torpaq Məcəlləsinin (04.V111.1999) 49-cu maddəsində və digər normativ-hüquqi aktlarda təsbit olunmuşdur. Qanunvericiliyə görə, **torpaq mülkiyyətçilərinin torpağa sahiblik, torpağı təyinatına görə istifadə etmək, icarəyə vermək, satmaq, bağışlamaq, dəyişmək, girov qoymaq, vərəsəlik üzrə və irsən vermək hüquqları vardır.** Beləliklə, torpaq sahəsinin bir mülkiyyət növündən digərinə, torpaq sahəsi üzərində hüquqların torpaq münasibətlərinin iştirakçılarının birindən digərinə mülki və torpaq qanunvericiliyində nəzərdə tutulmuş qaydada və xüsusiyyətlərə uyğun olaraq müqavilələrin və digər əqdlərin bağlanması yolu ilə keçməsi – torpaq sahəsinin dövrüyyəsi baş verir.

Qanunvericiliyə görə, həmçinin, **torpaq mülkiyyətçilərinin, istifadəçilərinin və ya icarəçilərinin hüquqlarının məhdudlaşdırılması torpaqdan istifadənin ərazi planlaşdırılması, torpaqların zonalaşdırılması, kütləvi servitutların müəyyən olunması haqqında müvafiq qaydada qəbul edilmiş qərarlara uyğun olaraq müəyyən edilir.**

Yuxarıda deyilənlərdən belə nəticəyə gəlmək olar ki, torpaq sahələrinə sərəncam hüququna da torpaq bazarının fəaliyyəti ilə əlaqədar olan neqativ nəticələrin minimuma endirilməsi məqsədi ilə dövlət tərəfindən həmçinin, müəyyən məhdudiyyətlər müəyyən olunur. Belə məhdudiyyətlərin obyektiv zəruriliyi və torpaq bazarının dövlət tənzimlənməsinin mümkün yol verilən həddi sonrakı bölmələrdə xəsusən olaraq araşdırılacaq.

Torpağa xüsusi mülkiyyət hüququ problemini araşdırarkən, bu hüququn hazırda vətəndaşların ən mühüm iqtisadi konstitusiyaya hüquqlarından biri olduğunu qeyd etməmək olmaz. İqtisadi münasibətdə şəxsiyyətin azadlığının təşəkkül tapmasında torpaq mülkiyyətinin rolunu dəfələrlə inqlaba qədərki hüquqşünaslar da göstərmişlər. K.Pobedonosçev yazırdı: “Torpağa mülkiyyət hüququ o vaxtdan bəri insanın şəxsi hüquqlarının təmin olunması ilə qırılmaz surətdə bağlıdır. Torpaq mülkiyyəti insana hər hansı başqa hüquqlara nisbətən daha möhkəm və daha müstəqil hüquqlar verir... İnsan öz şəxsiyyətini torpaq qədər heç nə ilə bu qədər sıx bağlamır, heç nə ilə bu qədər təsdiq etmir. Şəxsiyyətin tarixi inkişafını izləyərkən biz görürük ki, bu inkişafı yanaşı

ardıcıl olaraq insanın torpağa tam və müstəsna sahib olmaq hüquqları da inkişaf edir. Bu sahiblik nə qədər müstəqildirsə, vətəndaş şəxsiyyəti də bir o qədər azad və müstəqil çıxış edir və əksinə”.

Azərbaycan Respublikasının 16 iyul 1996-cı il tarixli “Torpaq islahatı haqqında” Qanununda ölkəmizdə torpaq islahatının keçirilməsinin əsasları müəyyən edilmişdir. Qanuna müvafiq olaraq torpaq islahatı keçirilməsinin məqsədi iqtisadi azadlıq və sosial ədalət prinsipləri əsasında torpaq üzərində keyfiyyətcə yeni mülkiyyət münasibətləri yaratmaq, bazar iqtisadiyyatını və işgüzarlıq təşəbbüsünü inkişaf etdirmək, ərzaq təminatı da daxil olmaqla ölkənin iqtisadi müstəqilliyinə nail olmaq və nəticədə xalqın maddi rifahını yüksəlmək təşkil edir. Torpaq islahatının vəzifələri, eləcə də respublika ərazisində dövlət torpaqlarının müəyyən edilməsi, torpaqların bələdiyyə və özəl mülkiyyətə verilməsi, torpaq sahibliyi, istifadəsi və icarəsi üzrə mülkiyyətçilərin hüquqlarına zəmanət verilməsindən ibarətdir.

Qanuna görə, **torpaq sahəsi yalnız Azərbaycan Respublikasının fiziki və hüquqi şəxslərinin xüsusi mülkiyyətinə verilir.** Xarici dövlətlərin fiziki və hüquqi şəxslərinə, eləcə də Azərbaycan Respublikasının vətəndaşı olmayan şəxslərə torpaq sahəsi yalnız istifadə və ya icarə hüququnda verilə bilər.

İslahat nəticəsində **dövlət mülkiyyətində qalan torpaqlar istisnasız olaraq dövlət mülkiyyətini təşkil edir və müvafiq qaydada istifadəyə və ya icarəyə verilə bilər.** Bu torpaqların bələdiyyə və xüsusi mülkiyyətə verilməsinə müstəsna hallarda yol verilir.

Bələdiyyə mülkiyyətinə verilən torpaqlara müvafiq inzibati ərazi hüdudlarında dövlət mülkiyyətində qalan və xüsusi mülkiyyətə verilən torpaqları çıxmaqla yerdə qalan torpaqlar aid edilir.

Xüsusi mülkiyyətə aşağıdakı torpaqlar verilir:

- 1) vətəndaşların qanuni istifadəsindəki fərdi yaşayış evləri;
- 2) həyətəyanı sahələr; fərdi, kooperativ və kollektiv bağlar;
- 3) dövlət bağları təsərrüfatının tabeliyindəki bağlar altında olan, eləcə də kolxoz və sovxozların özəlləşdirilən torpaqları.

Qanunun ən mühüm xüsusiyyətlərindən biri də odur ki, **vətəndaşların qanuni istifadəsində və icarəsində olan torpaqlar qanunvericiliyə əsasən qanuni istifadəyə və ya icarəyə götürülmüş ölçülərdə əvəzsiz olaraq onların xüsusi mülkiyyətinə verilir.**

Göstərilən qanunla, eləcə də sovxoz və kolxoz torpaqlarının özəlləşdirilməsinin əsasları müəyyən edilmişdir. «Torpaq islahatı haqqında» Qanunda **kolxoz və sovxozların özəlləşdirilən torpaqlarından pay almaq hüququ olan şəxslər (subyektlər) də müəyyən edilmişdir;**

- sovxoz və kolxozlarda daimi işləyənlər;

- 1996-cı il 2 avqusta qədər sovxoz və ya kolxozların ərazisində daimi yaşayanlar;

- kolxoz və sovxozlardan təqaüdə çıxaraq müvafiq rayonun (şəhərin) ərazisində yaşayanlar, həmin ərazidən hərbi qulluğa çağırılmış və müvəqqəti başqa yerdə olmuş şəxslər;

- qanun qüvvəyə minən gündək sovxoz və ya kolxozun ərazisində yaradılmış və öz fəaliyyətini təyinatına uyğun həyata keçirən özəl təsərrüfatçılıq formalarının təsisçiləri, əsas iş yeri həmin müəssisə olan şəxslər.

Torpaq payı almaq hüququna malik olan şəxslərə, sosial ədalət prinsipinə uyğun olaraq, torpaq sahəsi özəlləşdirilən torpaqların sahəsindən, keyfiyyətindən və torpaq payı almaq hüququna malik olan şəxslərin

sayından asılı olaraq vahid normalar üzrə verilir. Qanunun ədaləti bir də bundadır ki, Azərbaycan Respublikasının ərazi bütövlüyü uğrunda döyüşlərdə həlak olmuş şəxslərin ailələrinə, müharibə veteranlarına, əlillərə, Çernobil qəzasının ləğvində iştirak etmiş şəxslərə əlavə torpaq payı verilir.

Azərbaycan Respublikası prezidentinin 19 dekabr 1997-ci il tarixli 659 Saylı «**Özəlləşdirilən dövlət müəssisələri və obyektləri yerləşmiş torpaq sahələrinin satılması qaydaları haqqında**» fərmanına uyğun olaraq Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinə torpaq sahələrinə normativ qiymətlərin müəyyən edilməsi haqqında əsasnamə hazırlamaq tapşırığı verilmişdir. Fərmanın yerinə yetirilməsi üçün Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabineti «**Özəlləşdirilən dövlət müəssisə və obyektlərinin yerləşdiyi torpaq sahələrinin normativ qiymətinə dair Əsasnamənin təsdiq edilməsi haqqında**» 27 aprel 1998-ci il tarixli 93 Saylı qərar qəbul etmişdir.

Əsasnamədə özəlləşdirilən dövlət müəssisə və obyektlərinə aid olan iki kateqoriya torpaq sahələri müəyyən edilmişdir:

- 1) tikintilər və infrastruktur altındakı torpaq sahələri;
- 2) azad torpaq sahələri.

İstər azad, istərsə də tikililər və infrastruktur altındakı torpaqların normativ qiymətlərini müəyyən etmək üçün respublikanın şəhərləri və rayon mərkəzləri zonalara bölünür. Onlara müvafiq zonal əmsallar tətbiq edilir. Tikililər və infrastruktur altındakı torpaq sahələrinin normativ qiymətləri bu zonalardakı azad torpaq sahələrinin normativ qiymətlərinin 50 %-i həcmində müəyyən edilir. Eyni zamanda Əsasnamədə torpaq sahələri üzrə icarə münasibətlərinin qaydası da müəyyənləşdirilmişdir. Özəlləşdirilən müəssisə və obyektlərin torpaq sahələrinin dövlət mülkiyyətində olmasından çıxış edərək, icarə haqqı həmin sahələrin normativ qiymətinin 1/20 həcmində müəyyən edilir.

Torpaq münasibətlərinin obyektə özəlləşdirilən müəssisə və obyektlərin yerləşdiyi torpaq sahələri olduqda, torpaq hüququna dair ortaya çıxan problemlər yuxarıda adı çəkilən Fərmanla təsdiq edilmiş «Özəlləşdirilən dövlət müəssisə və obyektlərinin yerləşdiyi torpaq sahələrinin satılması qaydaları haqqında» Əsasnamə ilə tənzimlənir.

Əsasnamədə torpaq sahələrinin satılma qaydaları və alqı-satqı subyektləri dəqiq müəyyən edilmişdir. Belə ki, özəlləşdirilən dövlət müəssisə və obyektlərinin yerləşdiyi torpaq sahələri ilk növbədə, texniki pasportlarda göstərilmiş sərhədlər hüdudunda özəlləşdirilən müəssisələrin mülkiyyətçilərinə satılmalıdır, torpaq sahələrinin alqı-satqı subyektləri isə Azərbaycan Respublikasının həm fiziki, həm də hüquqi şəxsləri - dövlət müəssisə və obyektlərinin özəlləşdirilməsi prosesində yaradılmış səhmdar cəmiyyətləri - səhmlərin 75 %-dən çoxu satıldıqdan sonra və nizamnamə kapitalında 25 %-dən çox dövlət payı olmayan hüquqi şəxslər, eləcə də bütün qeyri-dövlət təşkilatları ola bilər.

Praktika göstərir ki, bir çox hallarda kənd təsərrüfatı kommersiya təşkilatlarının torpağa tələbatı vətəndaşların ümumi mülkiyyətində olan və hazırda özəlləşdirilmiş torpaq sahələrindən ibarət olan əvvəllər təsbit olunmuş miqdarından xeyli azdır. Lakin kənd təsərrüfatı kommersiya təşkilatları bazar iqtisadiyyatı şəraitində kənd təsərrüfatı istehsalının gəlirli olması üçün onlara lazım olduğu qədər torpağa malik olmalıdırlar. Halbuki, praktiki olaraq onlar bütün bu torpaqlara görə haqq ödəməlidirlər. Bu gün torpaq paylarının mülkiyyətçiləri əsasən, torpaq sahələrinin heç də bütün mülkiyyətçiləri ilə müvafiq müqavilələr bağlamayan

kənd təsərrüfatı kommersiya təşkilatlarına öz paylarını icarəyə verməyə üstünlük verirlər. Beləki, icarə müqaviləsinin bağlanması – hər iki tərəfin iradəsinin ifadəsidir. Kənd təsərrüfatı kommersiya təşkilatları öz kontragentlərinə, onlara öz mülkiyyət hüququnun reallaşması üçün digər həmmülkiyyətçilərə özəlləşdirilmiş torpaq massivi şəraitini yaratmağın vacibliyini seçmək hüququndadır. Belə hallarda, torpaq sahələrinin digər birgə mülkiyyətçiləri, qanunvericiliyin onlara verdiyi hüquqlara uyğun olaraq, öz istədiyi kimi sərəncam verə bildiyi və kənd təsərrüfatı kommersiya təşkilatlarının birgə mülkiyyətçilərlə bağladığı müqavilə ilə həmin torpaq sahələrinin naturada ayrılması üzrə mürəkkəb yerquruluşu işlərinin aparılması zəruridir.

Qanunvericiliyə görə, torpaq sahəsi üzərində birgə hüquqlar iki və daha çox şəxsin mülkiyyətində, istifadəçində və icarəsində torpaq sahəsi olduqda, habelə mülkiyyətçi, istifadəçi və icarəçi arasında qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada bağlanan müqavilə əsasında onlara məxsus olan torpaq sahələrinin birləşdirilməsi zamanı yaranır.

İki və daha çox şəxsin mülkiyyətində, istifadəsində və icarəsində olan torpaq sahəsi həmin şəxslərin birgə mülkiyyət, birgə istifadə və ya birgə icarə hüququna məxsus ola bilər. Birgə mülkiyyətdə olan torpaq sahələrinə sahiblik, onlardan istifadə və onlar barədə sərəncam verilməsi Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin birgə mülkiyyət hüququ haqqında müddəalarına uyğun olaraq həyata keçirilir (Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsi, maddə 52).

Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsində mülki qanunvericiliyin prinsipləri təsbit olunmuşdur (maddə 6):

- mülki hüquq subyektlərinin bərabərliyi;
- mülki hüquq subyektlərinin iradə sərbəstliyi;
- mülki dövrüyyə iştirakçılarının əmlak müstəqilliyi;
- mülkiyyətin toxunulmazlığı;
- müqavilələr azadlığı;
- şəxsi həyata kimsənin özbaşına qarışmasının yolverilməzliyi;
- mülki hüquqların maneəsiz həyata keçirilməsinə şərait yaradılması;
- pozulmuş hüquqların bərpasının təmin edilməsi;
- mülki hüquqların məhkəmə müdafiəsi.

Qanunvericiliyə görə mülki hüquqlar və vəzifələr qanunvericilikdə nəzərdə tutulan əsaslardan, habelə yuxarıda göstərilən prinsiplərə görə mülki hüquqlar və vəzifələr doğuran hərəkətlərdən əmələ gəlir. Bu əsaslar isə aşağıdakılardır:

– qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş müqavilələr və başqa əqdlər, habelə qanunvericilikdə nəzərdə tutulmasa da, ona zidd olmayan müqavilələr və başqa əqdlər;

– dövlət orqanlarının və yerli özünüidarə orqanlarının qanunvericilikdə mülki hüquqların və vəzifələrin əmələ gəlməsi əsası kimi nəzərdə tutulmuş aktları;

- mülki hüquqlar və vəzifələr müəyyənləşdirilən məhkəmə aktları;
- qanunvericiliyin yol verdiyi əsaslar üzrə əmlak əldə edilməsi;
- elm, ədəbiyyat, incəsənət əsərlərinin, ixtiraların və əqli fəaliyyətin digər nəticələrinin yaradılması;
- başqa şəxsə zərər vurulması;

- əsassız varlanma;
- fiziki və hüquqi şəxslərin digər hərəkətləri;
- qanunvericiliyin mülki hüquq nəticələrinin baş verməsi ilə bağlıdığı hadisə (MM, maddə 14).

Mülki qanunvericiliyin əsas prinsiplərindən biri kimi mülki hüquqların maneəsiz həyata keçirilməsinə şərait yaradılmalıdır. Bu baxımdan öz torpaq sahəsindən çıxışı olmayan mülkiyyətçiyə həmin sahədən səmərəli istifadə etmək üçün şərait yaradılmalıdır. Mülkiyyətçinin öz torpaq sahəsindən ictimai yola, qaz, elektrik və su təchizatı xətlərinə keçidi yoxdursa, bu keçidin hansı qonşunun sahəsindən verilməsinin xüsusi qaydaları əsasında ona keçid verilməlidir. Bu zaman tərəflərin mənafeyi nəzərə alınmalı, sahəsindən zəruri yol və birləşdirici xətlər keçəcək qonşuya müvafiq kompensasiya ödənilməlidir. Onun miqdarı və ödənilməsi qaydalarını tərəflər özləri razılaşmalıdırlar.

Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinə görə daşınmaz əmlak kimi torpaq mülkiyyət hüququnun obyektinə olub, onun ərazi sərhədləri daşınmaz əmlakın dövlət reyestrinin ixtiyarlı şəxsinin mülkiyyətçiyə verdiyi sənədlər əsasında təyin edilir. Bu zaman torpaq sahəsinə mülkiyyət hüququ, qanunla ayrı qayda müəyyənləşdirilməyibsə, həmin sahənin sərhədləri daxilində yerləşən torpaq qatına və qapalı sututarlara, meşələrə və bitkilərə də şamil edilir (maddə 238).

Mülki qanunvericiliyə görə, torpaq sahəsinin mülkiyyətçisi, əgər qanunla ayrı qayda nəzərdə tutulmayıbsa və digər şəxslərin hüquqlarını pozmursa, həmin sahənin üstündə və altında olan hər şeydən istifadə edə bilər. Lakin, yadda saxlamaq lazımdır ki, yerin təkli və faydalı qazıntılar Azərbaycan Respublikasının mülkiyyətidir. Odur ki, qanunverici yerin altından istifadə dedikdə, torpağın səthindən 5 metrə qədər dərinlikdə və ümumi istifadədə olan faydalı qazıntıları (qum, çınqıl və s.) nəzərdə tutur.

Qanunvericiliyə görə, **sərəncam hüququ – əmlakın (əşyanın) hüquqi müqəddəratını təyin etməyin hüquqi cəhətdən təmin edilmiş imkanındır.** Əmlakın hüquqi müqəddəratını təyin etmək üçün mülkiyyətçi həmin əmlak barəsində hüquqi hərəkət etməlidir. Belə ki, mülkiyyətçi öz əmlakının satılması barəsində sərəncam verərkən onu alqı-satqı müqaviləsinə əsasən özgəninkiləşdirir, icarəyə verərkən isə mülkiyyət hüququnu özündə saxlamaqla onu başqasının istifadəsinə verir və s. Beləliklə, mülkiyyətçi öz sərəncamı ilə əmlakın hüquqi vəziyyətini dəyişdirir və müvafiq olaraq onun mülkiyyətçisi və istifadəçisi olur.

Torpaq sahəsinin mülkiyyətçiləri olan fiziki və hüquqi şəxslər, dövlət və bələdiyyələr öz mülkiyyətində olan torpaq sahələrindən bir mülkiyyətçi kimi istifadə edirlər. Bu mülkiyyətçilər öz mülkiyyətində olan torpaq sahələri barəsində sərəncam vermək hüquqlarına əsasən onu başqa şəxslərin istifadəsinə, o cümlədən icarəsinə verə bilərlər. Beləliklə, mülkiyyətçilərin torpaq sahələrini icarəyə götürən fiziki şəxslər həmin torpaq sahəsindən istifadə hüququ əldə edirlər. Torpaq sahəsindən istifadə hüququ bir qayda olaraq onun icarəyə verilməsi haqqında mülkiyyətçi ilə icarəçi arasında bağlanan icarə müqaviləsi əsasında yaranır. Xüsusi mülkiyyətdə olan torpaq sahəsi mülkiyyətçisinin özü tərəfindən, dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaq sahəsi isə torpaq sahəsini istifadəyə verməyə vəkil edilmiş şəxs tərəfindən dövlət və ya yerli özünüidarə orqanının qərarına əsasən qanunda müəyyən edilmiş qaydada istifadəyə verilir.

Qanunvericiliyə görə, istifadə hüququ əmlakın (əşyanın) faydalı təbii xassələrini hasil etməyin, habelə ondan fayda götürməyin hüquqi cəhətdən təmin edilmiş imkanındır. İstifadədən fayda gəlir, artım, bəhər, törəmə şəklində və başqa formalarda ola bilər.

Mülki qanunvericiliyə görə, torpaq sahəsinin mülkiyyətçisi öz sahəsində başqa şəxslərin tikinti aparmasına icazə verə bilər ki, bu halda şəxs başqasına mənsub olan torpaq sahəsində daşınmaz əmlakın tikilinin mülkiyyətçisi olur. Bu səbəbdən də o, torpaq sahəsinin tikili yerləşdiyi hissəsindən istifadə hüququ əldə edir (MM, maddə 240).

Qanunvericiliyə görə, sahiblik hüququ əmlaka (əşyaya) faktiki sahibliyi həyata keçirməyin hüquqi cəhətdən təmin edilmiş imkanındır. Mülkiyyətçinin əmlaka real malik olması və əmlak üzərində digər səlahiyyətləri onun əmlaka sahib olmasından asılıdır. Belə ki, heç bir şəxs sahib olmadığı əmlakdan öz istədiyi kimi nə istifadə edə, nə də onun barəsində sərəncam verə bilər. Odur ki, sahiblik səlahiyyəti mülkiyyət hüququnun ilkin şərti hesab olunur.

Hər bir əmlak kimi torpaq sahəsinin də başqasının istifadəsinə verilməsi onun eyni zamanda sahibliyinə də verilməsini ehtimal edir. Belə ki, şəxs sahibliyində olmayan əmlakdan istifadə edə bilməz. Beləliklə torpaq mülkiyyətçisi öz torpaq sahəsini başqasının istifadəsinə verərkən onu həm də sahibliyə verərək, özündə həmin sahə barəsində sərəncam vermək hüququnu saxlayır. Göründüyü kimi istifadəçinin torpaq sahəsi ilə bağlı hüquqları mülkiyyətçinin hüquqları ilə müqayisədə xeyli məhduddur. Ona görə də qanunvericilikdə həmin məhdudiyyətlər nəzərdə tutulmuşdur. Hər şeydən əvvəl, istifadəçi öz mülkiyyətində olmayan torpaq sahəsinə sahiblik və ondan istifadə hüquqlarını qanunda və ya mülkiyyətçi ilə müqavilədə müəyyənləşdirilmiş şərtlər və hədlər daxilində həyata keçirməlidir. Digər tərəfdən, nə qədər ki, istifadəçinin istifadəsində olan torpaq sahəsi barəsində sərəncam vermək hüququ mülkiyyətçidə saxlanılır, istifadəçi həmin sahənin hüquqi rejimini dəyişməyə, o cümlədən onu üçüncü şəxsin icarəsinə və ya əvəzsiz istifadəsinə vermək səlahiyyətinə malik deyildir. Belə əqdlər yalnız mülkiyyətçinin razılığı ilə həyata keçirilə bilər.

Başqa şəxsin torpaq sahəsində digər şəxsə mənsub daşınmaz əmlak MM-in 240-cı maddəsində nəzərdə tutulmuş qaydada, torpaq mülkiyyətçisinin icazəsi ilə torpağın onun istifadəsinə verilmiş hissəsində binalar və qurğular ucaldıqda və ya belə binaları və qurğuları qanuni yolla özünüküləşdirdikdə mövcud olur. Belə daşınmaz əmlakın mülkiyyətçisi özgə torpağının həmin əmlakın yerləşdiyi hissəsindən istifadə hüququ əldə edir. Özgə torpaq sahəsində yerləşən daşınmaz əmlakın mülkiyyətçisi onu özgəninkiləşdirərsə, məsələn, satarsa, bağışlayarsa və s. daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququ ilə yanaşı, onun yerləşdiyi torpaq hissəsindən istifadə hüququ da onu əldə edəne keçir. Bu hüquqlar daşınmaz əmlakı əldə edəne həmin əmlaka əvvəlki mülkiyyətçinin hüquqları həcmində keçir. Eləcə də torpaq sahəsinə mülkiyyət hüququnun başqa şəxsə keçməsi həmin torpaqda yerləşən daşınmaz əmlakın mülkiyyətçisinin bu əmlakın yerləşdiyi torpaq hissəsindən istifadə hüququnun xitamına və dəyişdirilməsinə səbəb olmur.

Hər iki halda hüquq münasibətləri davam edir, lakin bu münasibətlərin iştirakçıları dəyişir. Birinci halda torpaq mülkiyyətçisi, ikinci halda həmin sahədə, yerləşmiş daşınmaz əmlakın mülkiyyətçisi yeni tərəfdaşlarla hüquqi münasibətlərə girmiş olurlar. Özgə torpaq sahəsində yerləşən binaların, qurğuların mülkiyyətçisi öz əmlakı barəsində sərəncam vermək səlahiyyətindən istifadə edərək onları bir qayda olaraq uçura bilər. Lakin torpaq sahəsindən istifadə müqaviləsində başqa qayda nəzərdə tutula bilər.

Torpaq sahəsindən istifadə hüququna xitam verilərkən müqavilədə ayrı qayda nəzərdə tutulmayıbsa, istifadəçinin həmin sahədə tikdiyi binalara, qurğulara və başqa daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququ torpaq sahəsinin mülkiyyətçisinə keçir.

Torpaq sahəsinin mülkiyyətçisi öz torpaq sahəsində olan və ona mənsub olan binaları, qurğuları satmaq, bağışlamaq və qanunla icazə verilən digər üsullarla özgəninkiləşdirmək hüququna malikdir. Binalar və qurğular özgəninkiləşdirilərkən onların yerləşdiyi və onlardan istifadə etmək üçün zəruri olan torpaq hissələrinin hüquqi vəziyyəti də müəyyənləşdirilməlidir. Bu zaman müqavilədə onların yerləşdiyi və istifadələri üçün zəruri olan torpaq sahəsinin hansı əsaslar üzrə əldə edənə keçməsi müəyyən edilir. Müqavilədə bu olmadığı halda torpaq sahəsinin özgəninkiləşdirilən binalar və ya qurğular yerləşdiyi və onlardan istifadə üçün zəruri olan hissəsinə mülkiyyət hüququ əldə edənə keçir.

İki müxtəlif torpaq sahəsinin mülkiyyətçisi öz torpaq sahələrinin hüdudlarını müəyyən edən mərzi, bu sahələrin arasından barı və digər qurğu şəklində, öz xərcləri hesabına çəkə bilər. Bu zaman hər iki torpaq sahəsinin mülkiyyətçisi və mərzdən istifadə etməklə bərabər hüquqlara malikdirlər. Mərzdən istifadə qonşuya maneəçilik törətməməlidir. Mərzin uçurulmasına və dəyişdirilməsinə onun saxlanılmasında maraqla olan tərəfin razılığı olmadan yol verilmir.

Mərz çəkilişi torpaq sahələri arasında dəqiq sərhəddi müəyyən etmək məqsədini daşıyır. Qonşu torpaqların dəqiq sərhəddini müəyyən etmək mümkün olmadıqda, mərz qonşuların faktiki istifadə etdikləri sahələr nəzərə alınmaqla çəkilir.

Qanunvericiliyə görə, qonşu torpaq sahələrinin mülkiyyətçilərinin üzərinə qanunda nəzərdə tutulmuş hüquq və vəzifələrdən əlavə bir-birinə qarşılıqlı hörmət bəsləmək kimi, əxlaq normasını ehtiva edən müddəa formasında və qanunda nəzərdə tutulduğu üçün məcburi xarakter daşıyan vəzifə qoyulmuşdur. Deklarativ (bəyanətmə) xarakterli bu müddəanın gerçəkləşdirilməsi üçün qanunda bir sıra konkret davranış qaydaları müəyyən edilmişdir. Öncə iki tərəfli təsirlərin törəyəcəyi hər bir torpaq sahəsi xüsusi hüquqi rejimi olan sahə elan edilmişdir. Məsələn, iki qonşunun torpaq sahələrinin bir hissəsini əhatə etməklə onların sərhəddindən keçən axar çayın vadisi bu qonşulardan hər biri üçün digərinin sahəsi hesab olunur. Odur ki, həmin çayla bağlı hər hansı bir hərəkət hər iki qonşunun qarşılıqlı razılıqları əsasında həyata keçirilməlidir. Hər iki qonşunun torpaq sahəsindən keçən çayın təbii axımını qonşunun ziyanına dəyişdirmək olmaz. Əks təqdirdə öz həyatını və təsərrüfatını suyun təbii axımına uyğun qurmuş qonşu torpaq mülkiyyətçisinin hüquqları kobud şəkildə pozulmuş olar.

Qanunvericilikdə həmçinin suyun axımı istiqamətinə görə yuxarıda və aşağıda yerləşən torpaq sahələrinə suyun axıdılması qaydaları da nəzərdə tutulmuşdur. Çox zaman suyun axıdılması yuxarı torpaq sahəsinin mülkiyyətçisi tərəfindən həyata keçirildiyindən aşağı torpaq sahəsinin mülkiyyətçisinin mənafeyi nəzərə alınmalıdır. Aşağı torpaq sahəsinə də yuxarı torpaq sahəsinə zəruri olan həcmdə su verilə bilər. Bu zaman aşağı torpaq sahəsinin mülkiyyətçisi təbii yolla aldığı suyu heç bir kompensasiya ödəmədən ala bilər. Ümumiyyətlə, başqa torpaq sahələrinə ziyan vurmağa, o cümlədən onlarda suyun miqdarını azaltmağa və ya keyfiyyətini pisləşdirməyə səbəb ola biləcək hər hansı hərəkət qadağandır.

Qanunvericilikdə, həmçinin, «**Qonşu təsirinə dözmək vəzifəsi**» adlanan 171-ci maddədə - torpaq sahəsinin mülkiyyətçisinin öz sahəsindən istifadə etməkdə ona maneəçilik yaranmırsa və ya hüququ əhəmiyyətsiz dərəcədə pozulursa, qonşu sahədən qazın, buxarın, qoxunun, hisin, tüstünün, səs-küyün, istiliyin, titrəyişlərin və ya digər oxşar amillərin öz sahəsinə təsirini qadağan edə bilməz anlayışında, mümkünlük həddində olan

təsirlərə qonşunun dözməli olduğu göstərilir. Lakin belə təsir adi istifadədən və iqtisadi cəhətdən yol verilən hədləri aşarsa, həmin təsirə məruz qalan qonşu pul şəklində kompensasiya tələb edə bilər.

Qonşu torpaq sahələrinin mülkiyyətçiləri qanunvericilikdə müəyyən olunmuş qaydalara riayət etməklə öz sahələrində tikinti və qazıntı işləri apara bilərlər. Lakin bu işlər görülərkən qonşu torpaq sahəsinin mülkiyyətçisinin hüquqları pozulmamalı və mənafeləri gözlənilməlidir.

Qonşu torpaq sahəsinin mülkiyyətçisi, öz mülkiyyət hüququnu yolverilməz şəkildə poza biləcək qurğuların tikilməsini və ya istismarını qadağan edə bilər. Belə qadağalara o zaman yol verilir ki, hüququ pozulan mülkiyyətçi pozuntu aşkar edilməzdən qabaq və ya aşkar edilən kimi bu işlərin aparılmasına qarşı öz etirazını bildirsin və belə bildiriş olmazsa, onun hüququnun qərəzsiz pozulmasına dözməlidir.

Başqa daşınmaz əmlaka (torpaq sahəsinə, onun hava məkanına) keçən çıxıntıları olan binalar və qurğuların digər daşınmaz əmlakın mülkiyyətçisinin hüquqlarına toxunduqda, bu binalar və qurğular yerləşdikləri torpaq sahəsinin mülkiyyətçisinə mənsubdursa, həmin torpaq sahəsinin tərkib hissəsi hesab olunur. Mövcud çıxıntılı binalarla bağlı hüququ pozulmuş şəxs üst tikili şəklində olan çıxıntıya qarşı etirazını bildirə bilər, yaxud bununla barışaraq ağılabatan kompensasiya ödənilməsinə tələb edə bilər. Heç bir zərurdən doğmayan əsassız çıxıntı qonşunun hüququnu əhəmiyyətli dərəcədə pozarsa, onun sökülməsi məsələsi qaldırıla bilər.

Qonşu torpaq sahələrini bir-birindən ayıran hasar boyu əkilmiş ağacların qonşunun sahəsinə çıxıntılı budaqları və uzanan kökləri olduqda və bu hal qonşunun mülkiyyətinə ziyan vurarsa mülki qanunvericiliyə görə bu hal aradan qaldırılmalıdır. Əgər bu təsirə məruz qalmış qonşunun tələbi yerinə yetirilməzsə, o zaman həmin şəxs budaqları və kökləri heç kəslə razılaşdırmadan kəsə bilər və kəsilmiş hissələri ağacın mülkiyyətçisinə qaytarmağa borclu deyildir. Eyni zamanda, qonşu torpaq sahəsinə keçən çıxıntılı budaqlara icazə verən torpaq mülkiyyətçisi həmin budaqlarda yetişən meyvələrə hüquq əldə edə bilər. Qonşu torpaq sahəsinə düşən meyvələr də həmin sahənin mülkiyyətçisinə mənsubdur. Bu göstərişlər meşə torpaq sahələrinə şamil edilmir. Belə ki, meşə torpaq sahələrində yetişən meyvələr qanunvericiliyə görə yığılması hamıya müyəssər olan əmlak kimi onu yığan şəxsə mənsubdur.

Əşyanın tərkibinə daxil olaraq ümumi təyinat üzrə istifadə edilən dağılmadan, zədələnmədən və ya dəyişdirilmədən ondan ayrılı bilməyən əşya onun tərkib hissəsidir. Bu baxımdan daşınar əşyanın torpaq sahəsilə yuxarıdakı tərzdə bağlılıq dərəcədə onu həmin sahənin tərkib hissəsinə çevirir. Əşyanın tərkib hissəsinin hüquqi vəziyyətini müəyyən edən MM-nin 135-ci maddəsinə əsasən torpaq sahəsinin mülkiyyətçisi onun tərkib hissəsinə də mülkiyyət hüququ əldə edir. Belə ki, bağ sahəsinə suvarmaq üçün quyudan su çəkmək məqsədi ilə quraşdırılmış daşınar əmlak olan su nasosu eyni zamanda, bağın yerləşdiyi torpaq sahəsinin tərkib hissəsinə çevrilir. Odur ki, su nasosu həmin bağın yerləşdiyi torpaq sahəsinin mülkiyyətçisinin mülkiyyətinə daxildir.

Qüvvədə olan torpaq qanunvericiliyinə əsasən torpaq sahələri məqsədli təyinatlar üzrə istifadə edirlər. Bu məqsədlə torpaqlar AR-nın Torpaq Məcəlləsində nəzərdə tutulmuş qaydada ərazinin inkişaf planına əsasən müxtəlif təyinatlı və hüquqi rejimli torpaq sahələrinə bölünürlər ki, buna qanunvericilikdə **torpağın zonalaşdırılması** deyilir. Belə torpaq sahələri arasında fərdi mənzil, bağ evləri, qaraj, habelə sahibkarlıq fəaliyyəti üçün zəruri olan tikililərin inşası üçün də torpaq sahələri nəzərdə tutulmuşdur. Yerli icra hakimiyyəti

orqanları tərəfindən müəyyən edilən bu sahələrindən kənarda belə tikinti işləri aparmaq qadağandır və belə tikililər özbaşına tikinti sayılırlar.

Mülki Məcəlləyə görə (maddə 240), torpaq sahəsinin mülkiyyətçisi şəhərsalma və tikinti normalarını və qaydalarını, habelə torpaq sahəsinin təyinatı ilə bağlı tələbləri gözləmək şərti ilə öz sahəsində binaları və qurğular ucalda bilər. Belə tikintilərin inşası üçün müəyyən edilmiş qaydada icazə almaqla, mülkiyyətçi öz mülkiyyətində olan torpaq sahəsində ucaltdığı binaya, qurğuya və digər daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququ əldə edir. Lakin bu qaydaların pozulması ilə inşa edilmiş tikililər özbaşına tikili sayılır və bu tikintini aparmış şəxs ona mülkiyyət hüququ əldə etmir.

Özbaşına tikinti şəxsin öz mülkiyyətində olan torpaq sahəsində inşa edildiyi halda, məhkəmə müəyyən şərtlər daxilində belə tikintiyə mülkiyyət hüququnu tanıya bilər. Bu zaman ilk öncə özbaşına tikinti zamanı yol verilmiş qanun pozuntularının, məsələn, yaşayış məntəqəsinin baş planının, şəhərsalınma və tikinti qaydalarının pozulması dərəcəsi qiymətləndirilməli və ona yol verilməsinin mümkünlüyü məhkəmə tərəfindən həll edilməlidir. Bundan başqa belə tikintinin saxlanması digər şəxslərin hüquq və mənafelərini pozursa, onların həyatına və sağlamlığına təhlükə yaradırsa ona mülkiyyət hüququ tanına bilməz.

§ 5. Torpağa dövlət və bələdiyyə mülkiyyəti hüququ

Azərbaycan Respublikasında mülkiyyət münasibətlərinin transformasiyası təkcə xüsusi mülkiyyət hüququnun təsbit olunması ilə əlaqədar deyildir. Torpaq mülkiyyətinə münasibətdə digər dəyişikliklər subyektlərə görə dövlət mülkiyyətinin strukturlaşması ilə şərtlənmişdir və dövlət və xüsusi mülkiyyətlə yanaşı, həmçinin, müvafiq subyektlərə görə strukturlaşan bələdiyyə mülkiyyətinin aparılması ilə şərtlənmişdir.

Torpağa həm dövlət, həm də bələdiyyə mülkiyyəti ilə əlaqədar olan məsələlərin bu bölmədə araşdırılması onunla təyin olunur ki, onların tədqiqatı zamanı analogi problemlər ortaya çıxır:

- dövlətin və bələdiyyələrin adından mülkiyyət hüququnu həyata keçirən subyektlərin təyin olunması;
- müvafiq subyektlərə görə mülkiyyət obyektlərinin sərhədlərə ayrılması;
- dövlət və bələdiyyə mülkiyyəti hüququnun mahiyyətinin xüsusiyyətlərinin açılması.

Qanunvericiliyə görə mülkiyyət hüququ – subyektin ona mənsub əmlaka (əşyaya) öz istədiyi kimi sahib olmaq, ondan istifadə etmək və ona dair sərəncam vermək üzrə dövlət tərəfindən tanınan və qorunan hüququdur.

Tərifdən görüldüyü kimi bura tam, müstəsna mülkiyyət hüququna sahiblik, istifadə və sərəncam vermək kimi 3 hüquqi cəhətdən təmin edilmiş imkanlar daxildir:

1) **sahiblik hüququ** – əmlaka (əşyaya sahibliyin) həyata keçirilməsinə hüquqi cəhətdən təmin edilmiş imkanıdır;

2) **istifadə hüququ** – əmlakdan (əşyadan) onun faydalı təbii xassələrinin hasil etməyin, habelə ondan fayda götürməyin hüquqi cəhətdən təmin edilmiş imkanıdır;

3) **sərəncam vermək hüququ** – əmlakın (əşyanın) hüquqi müqəddaratını təyin etməyin hüquqi cəhətdən təmin edilmiş imkanıdır.

Bütün növlərdən olan daşınar və daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququnun subyektləri hüquqi və fiziki şəxslər, bələdiyyələr və Azərbaycan dövləti ola bilər.

Mülki qanunvericiliyə görə, Azərbaycan Respublikasına mülkiyyət hüquqi ilə mənsub olan əmlak dövlət mülkiyyətidir. Fiziki, hüquqi şəxslərin və ya bələdiyyələrin mülkiyyətində olmayan torpaq və digər təbii ehtiyatlar dövlət mülkiyyəti olub, dövlətə mənsubdur.

Qanunvericiliyə görə, **torpaq üzərində bələdiyyə mülkiyyəti** «Torpaq islahatı haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununa uyğun olaraq **bələdiyyə mülkiyyətinə ayrılan torpaqları**, habelə qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada **başqa torpaq mülkiyyətçilərindən bələdiyyələrə keçən torpaqlar** hesabına yaranır. **Bu torpaqlara aşağıdakılar aiddir:**

1) Ümumi istifadədə olan torpaqlara şəhərlərin, qəsəbələrin və kənd yaşayış məntəqələrinin – küçələrinin, meydançalarının, yerli əhəmiyyətli və təsərrüfatdaxili yolların, parkların, meşə-parkların, sututurların, stadionların, idman meydançalarının altındakı torpaqlar;

2) tarlaqoruyucu meşə zolaqlarının, yerli əhəmiyyətli su təsərrüfatı obyektlərinin, hidrotexniki qurğuların, ümumi istifadədə olan digər yerli əhəmiyyətli obyekt və qurğuların yerləşdiyi torpaqlar;

3) əhalinin mal-qarası üçün istifadə olunan örüş sahələrinin torpaqları.

Hüquqi və fiziki şəxslərin istifadəsində olan torpaqlara onların qanuni istifadəsində və icarəsində olan bələdiyyə torpaqları daxildir. Bələdiyyə ehtiyat fondu torpaqları aşağıdakılardır:

- yaşayış məntəqələrinin perspektiv inkişafı üçün cəlb olunan torpaqlar;
- hüquqi və fiziki şəxslərin istifadə və icazə hüququna xitam verilən bələdiyyə torpaqları;
- ehtiyat məqsədləri daşıyan digər bələdiyyə torpaqları (Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsi, maddə 47).

Qanunda nəzərdə tutulmuş hallar istisna olmaqla, məqsədli təyinatına və hüquqi rejiminə görə bələdiyyə torpaqlarının tərkibinə bütün kateqoriyalardan olan torpaqlar daxil edilə bilər («Bələdiyyə torpaqlarının idarə edilməsi haqqında» Azərbaycan Respublikasının Qanunu, maddə 2). Mülki qanunvericiliyə uyğun olaraq bələdiyyələrə mülkiyyət hüquqi ilə mənsub olan bütün əmlak növləri onların mülkiyyətidir. Daşınmaz əmlak olan torpaq da bu baxımdan istisna deyildir.

Qanunvericiliyə görə, **dövlət mülkiyyətində olan torpaqlara** aşağıdakılar daxildir:

– **dövlət hakimiyyət orqanlarının yerləşdiyi torpaqlar;**

– **dövlət obyektlərinin – dağ-mədən sənayesinin, təsdiq edilmiş faydalı qazıntı yataqlarının, vahid energetika sisteminin, magistral boru kəmərlərinin, nəqliyyat, rabitə və müdafiə obyektlərinin, dövlət sərhəd zolaqlarının, mühüm meliorasiya və su təsərrüfatı obyektlərinin yerləşdiyi torpaqlar;**

– **yay və qış otaqlarının, mal-qara düşərgələrinin və köç yollarının torpaqları;**

– **meşə fondu torpaqları (dövlət kənd təsərrüfatı müəssisələrinin meşələri də daxil olmaqla);**

– **Xəzər dənizinin (gölünün) Azərbaycan Respublikasına mənsub olan bölməsinin su fondu torpaqları;**

– **təbiəti mühafizə, təbii-qoruq, sağlamlaşdırma, istirahət (rekreasiya), tarixi-mədəniyyət təyinatlı torpaqlar, habelə üzərində təsərrüfat fəaliyyəti qadağan edilmiş qanunla qorunan digər ərazilərin torpaqları;**

– **Xəzər dənizinin (gölünün) Azərbaycan Respublikasına mənsub olan bölməsinin sahilboyu 80-130 metrlik zolağının altında olan torpaqlar;**

– dövlət elmi-tədqiqat və tədris müəssisələrinin, onların təcrübə bazalarının, maşın-sınaq stansiyalarının, dövlət sort-sınaq xidmətinin, toxumçuluq və damazlıq təsərrüfatlarının torpaqları;
– dövlət müəssisə, idarə və təşkilatlarının daimi istifadəsində olan və ya dövlət obyektlərinin tikintisi layihələşdirilmiş torpaqlar;

– dövlət ehtiyat fondu torpaqları (Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsi, maddə 46.1).

Torpağa dövlət mülkiyyəti hüququnun obyektlərini iki qrupa ayırmaq olar:

- 1) özəlləşdirilən, yəni fiziki və hüquqi şəxslərin mülkiyyətinə verilə bilən torpaq sahələri;
- 2) özəlləşdirilməyən, yəni dövlətin mülkiyyətində saxlanılan torpaq sahələri.

Belə əmlaklar praktiki olaraq bütün dövlətlərdə mövcuddur və müstəsna olaraq xalqın mənafeyi və ya dövlətin xüsusi ehtiyaclarına xidmət üçün istifadə olunur. O, mülkiyyət hüququnun adi rejimindən fərqli olan xüsusi hüquqi rejimdə fəaliyyət göstərir və xalqın sərvəti hesab olunur və ya dövlətin müstəsna mülkiyyəti adlanan, dövlət mülkiyyəti hüququnun obyektlərinin ayrıca növmüxtəlifliyi qismində araşdırılır.

Ədəbiyyatda başqa nəzər nöqtəsi də mövcuddur ki, ona görə dövlət mülki hüquq münasibətlərinin subyekti kimi ictimai sərvətin mülkiyyətçisi ola bilməz. İctimai sərvətə münasibətdə dövlətin oynadığı rol daha mürəkkəb, çoxtərəfli, dialektikdir. Ona görə ki, dövlət ictimai sərvətə münasibətdə hər şeydən əvvəl hakimiyyət orqanı kimi, vətəndaş cəmiyyətinin bütün mənafeələrinin təmsilçisi kimi onun adından səlahiyyətli olaraq təsərrüfat və digər məqsədlər üçün cəmiyyət üzvlərinə məxsus olan ictimai sərvətin səmərəli istifadəsi və qaydaya salınmasını təşkil etmək, onun mühafizəsini təmin etmək vəzifəsini yerinə yetirir. Dövlətin cəmiyyət qarşısındakı öhdəliyi ictimai sərvətə münasibətdə onun hüquq subyektliyinin təbiətini anlamağın açarıdır. Dövlət ictimai sərvət obyektlərini idarə edən və ona sərəncam verən zaman öz hərəkətini ictimai maraqlara tabe etməyə, bu onun öz maraqlarına uyğun gəlməyə və hətta zidd olsa belə, borcludur.

Mülkiyyət hüququndan irəli gələn bütün hüquq səlahiyyətlərindən, dövlət öz orqanlarının şəxsinə şübhəsiz ki, ikisinə malikdir:

- sahiblik hüququna, yəni, ciddi təyin olunmuş sərhədlərdə müvafiq torpaq sahələrinə faktiki malik olmaq;

- sərəncam hüququna, yəni müvafiq torpaq sahələrinin hüquqi taleyini təyin etmək hüququna: qanunda müəyyən olunmuş hüquqlarda onların vətəndaşlara və hüquqi şəxslərə verilməsi, həmçinin onların digər subyektlərin (vətəndaşların, hüquqi şəxslərin, dövlətin və bələdiyyələrin) mülkiyyətinə verilməsi (və ya satılması).

Adətən, əmlakın təsərrüfat istismarı hüququ kimi anlaşılan istifadə hüququna gəldikdə isə dövlət praktiki olaraq həmişə bu səlahiyyətləri digər şəxslərə verir. Belə bir vəziyyət torpaq üzərində yalnız dövlət mülkiyyəti mövcud olduğu şəraitdə də var idi. Lakin o vaxtlar ədəbiyyatda torpaq istifadəçilərinin torpaqdan istifadə prosesində alınan differensial torpaq rentasının bir hissəsinin büdcəyə alınması yolu ilə torpaqdan istifadə hüququnun həyata keçirilməsi ideyası hökm sürürdü. Bu gün belə rentanın götürülməsi müəyyən ölçüdə təkə mülkiyyətçi dövlətin yox, hər hansı dövlətin götürdüyü torpaq vergisi vasitəsi ilə ifadə olunur. Dövlət torpaq sahəsinin mülkiyyətçisi kimi, əgər bu torpaqlar mülkiyyət hüququnda ona məxsusdursa, yalnız onların icarəyə verilməsinə görə icarə haqqı almaq hüququna malikdir. Bu ödəniş məntiqə görə müvafiq büdcəyə daxil olmalıdır (dövlət mülkiyyəti hüququnun subyektlərindən asılı olaraq).

Şübhəsiz ki, mülkiyyətçinin hüquqlarını həyata keçirən, dövlət hakimiyyəti orqanları özləri də müvafiq torpaq sahələrindən istifadə edə bilirlər. Lakin bu halda onlar mülkiyyətçinin adından çıxış etmirlər. Müəyyən hüquqda torpaq sahəsi verilmiş hüquqi şəxs kimi iştirak edirlər. Qeyd olunanlar eynilə bələdiyyə mülkiyyətinə də aiddir.

Dövlət və bələdiyyə mülkiyyəti hüququnun mahiyyəti haqqında məsələ də maraqlıdır. Belə ki, ayrı-ayrı hüquq səlahiyyətinin realizə olanması spesifikliyinin necəliyi, mülkiyyət hüququnun tərkibinə daxili olan mülki-hüquqi səlahiyyətlərinin bütün məcmusuna torpağa dövlət və bələdiyyə mülkiyyəti subyektlərinin malik olub-olmaması, dövlət və bələdiyyə mülkiyyətinə bu hüquqların mahiyyətinin mülki-hüquqi anlaşılmasını hansı dərəcəyə qədər ekstrapolyasiya etmək olar.

Mülki qanunvericiliyə görə, mülkiyyətçi ona məxsus olan əmlakın mahiyyətindən irəli gələn ağırlığı, qanunvericilikdə və ya müqavilədə başqa hal nəzərdə tutulmayıbsa, öz üzərində daşıyır. Bunun torpağa tətbiqinin ifadəsi kimi torpaq mülkiyyətçiləri, istifadəçiləri və icarəçiləri Torpaq Məcəlləsinin müvafiq maddələrinə görə aşağıdakıları həyata keçirirlər:

- torpaq mülkiyyətçilərinin hüquqları torpaqdan müstəqil, təsərrüfatçılıq əsasında istifadə etmək;
- öz torpaq sahəsində olan meşə örtüyündən, geniş yayılmış faydalı qazıntılardan və su ehtiyatlarından təsərrüfat ehtiyacları üçün müvafiq qanunvericiliklə müəyyən olunmuş qaydada istifadə etmək;
- torpağın itirilmiş təbii münbitliyinin bərpası və digər səbəblərlə əlaqədar müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən əkin dövriyyəsinə müvəqqəti çıxarılan (dincə qoyulan) torpaq sahələrinə görə əvəz almaq;
- torpaq sahəsi üzərində torpağın məqsədli təyinatına uyğun olan yaşayış evləri, istehsal, mədəni-məişət təyinatlı və digər tikililər və qurğular inşa etmək;
- torpağın geri alındığı və torpaq sahəsindən könüllü imtina edildiyi hallarda torpağın keyfiyyətinin yaxşılaşdırılmasına çəkilən xərclərin əvəzini, torpağın bu Məcəllədə və digər normativ-hüquqi aktlarda nəzərdə tutulan qaydada hesablanmış dəyərini və ya onun naturada əvəzini almaq;
- qanunvericilikdə müəyyən olunmuş qaydada yerquruluşu layihələrinə və təbiəti mühafizə tələblərinə uyğun olaraq torpaq sahələrində meliorasiya işləri aparmaq, gölməçələr və digər sututarlar yaratmaq;
- bu Məcəllə və digər normativ hüquqi aktlarla müəyyən olunmuş qaydada torpaq sahəsini və ya onun bir hissəsini istifadəyə və ya icarəyə vermək;
- qanunvericilikdə müəyyən olunmuş qaydada torpağı satmaq, bağışlamaq, dəyişmək, girov (ipoteka) qoymaq, nizamnamə (pay) fonduna, habelə vərəsəliyə və irsən vermək və onunla əlaqədar qanunvericiliklə qadağan edilməmiş digər əqdlər bağlamaq və fəaliyyətlə məşğul olmaq (TM, maddə 80).

Torpaq istifadəçilərinin və icarəçilərinin hüquqları bunlardır:

- torpaqdan təyinatı üzrə istifadə etmək;
- qadağan edilmiş bitkilər istisna olmaqla, kənd təsərrüfatı bitkilərinin əkinləri və istehsal edilmiş məhsul üzərində mülkiyyət hüququnu həyata keçirmək;
- torpaq sahəsində geniş yayılmış faydalı qazıntılardan, su ehtiyatlarından öz təsərrüfat ehtiyacları üçün müvafiq qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada istifadə etmək;
- torpağın verilməsi şərtlərinə müvafiq surətdə istehsal təyinatlı müvəqqəti yardımçı tikililər və qurğular ucaltmaq;

- torpaqdan istifadəyə və icarəyə xitam verildikdə torpaqda öz hesabına aparılmış yaxşılaşdırma işlərinin dəyərini və əldən çıxmış mənfəətin əvəzini qanunvericiliklə müəyyən olunmuş qaydada almaq;
- bu Məcəllədə və digər normativ-hüquqi aktlarda müəyyən olunmuş qaydada torpaq sahəsini və ya onun bir hissəsini başqasının müvəqqəti istifadəsinə və icazəsinə (subicarəyə) vermək;
- qanunvericiliklə qadağan edilməmiş digər fəaliyyəti həyata keçirmək (TM, maddə 81).

Qanunvericiliyə görə, torpaq mülkiyyətçilərinin, istifadəçilərinin və icarəçilərinin vəzifələri aşağıdakılar olub, onları yerinə yetirməyə borcludurlar:

- torpaqdan təyinatı üzrə, səmərəli və müəyyən edilmiş istifadə rejiminə uyğun istifadə etmək, təbiətqoruyucu istehsal texnologiyalarını tətbiq etmək, təsərrüfat fəaliyyətində ərazinin ekoloji vəziyyətinin pisləşməsinə yol verməmək;
- torpaqlarda bu Məcəllədə nəzərdə tutulmuş kompleks-mühafizə tədbirlərini həyata keçirmək;
- torpaq sahəsində tikinti və abadlaşdırma işlərini qüvvədə olan planlaşdırma-memarlıq, tikinti, sanitariya-gigiyena, yanğından mühafizə və müəyyən edilmiş digər tələblərə (normalara, qaydalara, normativlərə) uyğun olaraq həyata keçirmək;
- torpaq sahəsi ilə bağlı öhdəliklərə, məhdudiyətlərə, torpaq üzərində qoyulmuş servitutlara əməl etmək;
- torpaq vergisini və ya icazə haqqını vaxtında ödəmək;
- başqa torpaq mülkiyyətçilərinin, istifadəçilərinin və icarəçilərinin hüquqlarını pozmamaq;
- torpaq sahəsində olan mərzləri, təbiət abidələrini, geoloji təzahürləri, geodeziya – istinad məntəqələrini və yerüstü nişanlarını, meteoroloji şəbəkələri və ölçü vasitələrini, habelə meliorasiya və irriqasiya sistemlərini qoruyub saxlamaq;
- torpağın istifadəsi vəziyyətinə dair müəyyən edilmiş məlumatları müvafiq orqanlara vaxtında vermək;
- qanunvericiliklə müəyyən edilmiş digər vəzifələri yerinə yetirmək (TM, maddə 82)

Torpaq istifadəçiləri və icarəçiləri torpaqların mühafizəsi üzrə aşağıdakıları həyata keçirirlər:

- ərazinin səmərəli təşkili, torpaq münbitliyinin bərpası, həmçinin torpağın digər faydalı xüsusiyyətlərinin artırılması;
- torpaqların su və külək eroziyasından, duzdan, subasmadan, bataqlaşmadan, təkrar şorlaşmadan, qurumadan, kipləşmədən, istehsalat tullantıları, kimyəvi və radioaktiv maddələrlə çirklənmədən, digər dağılma proseslərindən müdafiəsi;
- kənd təsərrüfatı yerləri və digər torpaqların bitkilərin karantin xəstəlik və zərərvericilərinin yoluxmasından, alaq otları, kollaşma, xırda ağaclar və torpağın mədəni-texniki vəziyyətini pisləşdirən digər proseslərdən qorumaq;
- korlanmış torpaqların rekultivasiyası, onların münbitliyinin və digər faydalı xüsusiyyətlərinin bərpası və vaxtında təsərrüfat dövriyyəsinə cəlb olunması;
- torpaqların korlanması ilə bağlı olan işlərin aparılması zamanı torpağın münbit qatının götürülməsi, istifadəsi və mühafizəsi.

Torpaqların mühafizəsi üzrə öhdəliklərin bu siyahısından görünür ki, onlar həmin torpaqlara hüququn növündən asılı olmayaraq torpaqların təsərrüfat istismarını həyata keçirən bütün subyektlərin üzərinə qoyulur. Bu zaman torpağın mülkiyyətçiləri yada salınarkən söhbət ilk növbədə vətəndaşlar və hüquqi şəxslər haqqında gedir. Dövlət və bələdiyyə torpaqlarının istifadəçiləri və icarəçiləri qismində çıxış edən vətəndaşlar və hüquqi şəxslər müvafiq torpaqlara münasibətdə yuxarıda göstərilən öhdəlikləri daşıyırlar. O zaman dövlət-mülkiyyətçi (bələdiyyə-mülkiyyətçi) və bu torpaqları digər hüquqlarla istifadə edən şəxslər arasında torpaqların mühafizəsi üzrə öhdəliklərin dürüst müəyyən edilməsi haqqında məsələ ortaya çıxır.

Məntiqə görə torpağın mühafizəsi torpaq istifadəçilərinin həyata keçirdiyi təsərrüfat fəaliyyətinin müəyyən növü ilə birbaşa əlaqədar olduğu üçün, dövlətin öhdəliyi ayrı-ayrı şəxslərin onların istifadə etdiyi torpaqların mühafizəsi ilə bağlı olan tədbirlərin maliyyələşdirilməsinin yalnız yerinə yetirilməsində ifadə oluna bilər. Lakin qüvvədə olan qanunvericiliyin təhlili göstərir ki, müvafiq tədbirlərin dövlət tərəfindən maliyyələşdirilməsi torpağa hüquqların və onların subyektlərinin növündən asılı olmadan həyata keçirilir. Belə ki, 5 iyun 1996-cı ildən qüvvədə olan «**Meliorasiya və irriqasiya haqqında**» Azərbaycan Respublikasının Qanununa görə iri su mənbələri, meliorasiya və suvarma sistemləri, onların istismarı müəssisələri və digər obyektlər dövlət mülkiyyətində qalır. Təsərrüfatdaxili meliorasiya və su təsərrüfatı obyektləri solxoz və kolxozların (mülkiyyətçilərin) qərarı ilə bələdiyyə mülkiyyətinə verilir və ya islahat nəticəsində yaranan mülkiyyətçilərin sərəncamında saxlanıla bilər. Odur ki, qanunvericiliyə görə meliorasiya tədbirləri büdcə vəsaitləri hesabına, həmçinin torpaq hüququnun subyektləri hesabına maliyyələşdirilir. Axırıncıların hesabına ayrı-ayrı mədəni-texniki və aqrokimyəvi meliorasiya tədbirləri də həyata keçirilir. Torpaqların mühafizəsi üzrə respublika və regional əhəmiyyətli bütün proqramlar, torpağa tətbiq olunan hüququn növündən asılı olmadan büdcədən maliyyələşdirilir. Dövlətin belə siyasi xətti tamamilə əsaslandırılmışdır. Belə ki, torpaq sahələrinə hüququn növündən və subyektindən asılı olmayaraq bütün torpaq sahələri qanunvericiliyə görə həmin ərazilərdə yaşayan xalqların həyat və fəaliyyətinin əsası kimi, yəni bütün vətəndaşların və bütövlükdə cəmiyyətin maraqları naminə mühafizə olunmalı və istifadə edilməlidir. Öz vətəndaşlarının və cəmiyyətin maraqlarını müdafiə etmək dövlətin borcludur.

Dövlət və bələdiyyə qurumları mülkiyyətçi hüququnu həyata keçirən subyekt kimi ümumi istifadə obyektinə və ictimai əmlak olan torpaq sahələrinə xüsusi diqqət ayırmalıdırlar. Bu halda ya həmin subyektlərin özləri, ya da xüsusi səlahiyyətli orqanları və ya şəxsləri bu torpaqların mühafizəsi üzrə tədbirlər görməlidirlər. Belə tədbirlər dövlətin və ya bələdiyyələrin büdcəsindən xüsusi olaraq maliyyələşdirilməlidir. Müvafiq tədbirlərin yerinə yetirilmədiyi halda həmin subyektlərə qarşı qanunvericilikdə müəyyən olunmuş bütün məsuliyyət tədbirləri tətbiq olunmalıdır.

§ 6. Torpağa digər hüquqlar

Mülkiyyət hüququ ilə yanaşı qanunvericilikdə torpaq sahəsinə aşağıdakı hüquqlar nəzərdə tutulmuşdur:

– **daimi istifadə hüququ**, yəni əvvəlcədən müddəti müəyyən edilmədən həyata keçirilən istifadə hüququ (TM, maddə 50.1);

- **müvəqqəti istifadə hüququ**, öz növbəsində qısa müddətli – 15 ilədək və uzunmüddətli – 15 ildən 99 ilədək müəyyən olunmaqla iki yerə ayrılır (TM, maddə 50.3);

- **icarə hüququ**, yəni müqavilə əsasında əvəzi ödənilməklə torpaqdan müddətli istifadə (TM, maddə 51);

- **servitutlar** – bir və ya bir neçə qonşu (özgə) torpaq sahələrindən məhdud istifadə hüququ (TM, maddə 54);

- **birgə hüquqlar**, yəni iki və daha çox şəxsin mülkiyyətində, istifadəsində və icarəsində torpaq sahəsi olduqda, habelə mülkiyyətçi, istifadəçi və icarəçi arasında qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada bağlanan müqavilə əsasında onlara məxsus olan torpaq sahələrinin birləşdirilməsi zamanı yaranır (TM, maddə 52.1).

Qeyd etmək lazımdır ki, bəzi ölkələrin (məsələn, Rusiya, İtaliya) torpaq qanunvericiliyindən fərqli olaraq bizim qanunvericilikdə torpaq üzərində ömürlük irsi sahiblik hüququ nəzərdə tutulmamışdır.

Torpağa əşya hüququ kimi tanınan **servitut** (latınca «**servitus**» sözü «**xidmət etmək**» mənasını verir) - **bir və ya bir neçə qonşu (özgə) torpaq sahələrindən məhdud istifadə hüququ olub, torpaq mülkiyyətçiləri, istifadəçiləri və icarəçiləri arasında razılaşma və ya məhkəmənin qərarı ilə müəyyən edilir.** Öz sahəsinə xidmət göstərmək üçün torpaq mülkiyyətçisinin, istifadəçisinin və icarəçisinin qonşu torpaq mülkiyyətçilərinin, istifadəçilərinin və icarəçilərinin torpaq sahələrinə servitut qoyulmasını tələb etmək hüququ qanunvericilikdə təsbit olunmuşdur.

Torpaq sahəsinə aşağıdakı servitutlar müəyyən edilə bilər:

– torpaq sahəsindən piyada və ya nəqliyyat vasitəsilə keçmək;

– torpaq sahəsindən fərdi, kommunal, mühəndis, elektrik və digər xətt və şəbəkələrin çəkilməsi və təmiri üçün istifadə etmək;

– torpaq sahəsində drenaj işləri aparmaq;

– torpaq sahəsində su toplamaq və içməli su götürmək (mal-qaranı suvarmaq);

– torpaq sahəsindən mal-qaranı keçirmək;

– yerli şəraitə və adətlərə uyğun olaraq özgənin torpaq sahəsində ot biçmək və mal-qara otarmaq;

– torpaq sahəsindən axtarış, tədqiqat və digər işlərin aparılması üçün müvəqqəti istifadə etmək;

– qonşu sahədə dayağı olan və ya müəyyən hündürlükdə qonşu sahəsinə keçən tikililər və qurğular ucaltmaq;

– qonşu sahədə müəyyən hündürlükdən artıq olan tikililərin və qurğuların ucaldılmasını qadağan etmək;

– torpaq sahəsində qoruyucu meşə əkinləri və zolaqları salmaq və digər təbiətqoruyucu obyektlər yaratmaq;

– qanunvericiliyə zidd olmayan hallarda torpaq sahəsi üzərində digər servitutlar (TM, maddə 54).

Servitutlar, onların müəyyən edildiyi torpaq sahəsinə mümkün qədər az məhdudiyətlər yaradan üsullarla tətbiq edilməli, üzərində servitut müəyyən edilən torpaq sahəsinin mülkiyyətçisinin həmin servituddan istifadə edən şəxsdən müvafiq ödəniş tələb etmək hüququ olduğunu bilməlidir. Lakin kənd əhalisinin və onların müxtəlif birliklərinin xeyrinə müəyyən edilən servitutlara görə ödəniş qanunvericilikdə nəzərdə tutulmamışdır.

Torpaq sahəsi üzərində hüququn formasından asılı olmayaraq servitut bütün torpaq sahəsinə müəyyən edilə bilər və dövlət qeydiyyatından keçirilməlidir. Başqa şəxslərə keçdikdə torpağa qanunvericiliklə müəyyən edilmiş servitutlar saxlanılır.

Servitutlar müvəqqəti və ya daimi ola bilər ki, bu zaman onun əsasları aradan qaldırılsa, torpaq mülkiyyətçisinin tələbinə görə həmin servitut dayandırıla bilər. Servitut tətbiq edilməsi nəticəsində torpaq sahəsindən məqsədli təyinatına görə istifadə etmək qeyri-mümkün olarsa, o halda həmin torpağın mülkiyyətçisinin bu servitutun məhkəmə qaydasında dayandırılmasını tələb etmək hüququ vardır.

Mülkiyyət hüququ torpağın müəyyən sahəsini əhatə edə bilər. Torpaq sahəsi dövlət torpaq kadastrında və torpaq üzərində hüquqların dövlət reyestrində sərhədləri, ölçüləri, coğrafi mövqeyi, hüquqi statusu, rejimi, təyinatı və digər göstəriciləri əks etdirilmiş yer sahəsinin bir hissəsidir. Torpaq sahəsinin hüquqi statusu onun məqsədli təyinatını, torpaq sahəsi üzərində hüququn formasını (mülkiyyət, istifadə və ya icarə hüququ), habelə həmin sahəyə dair yüklükləri (məhdudiyətləri) əhatə edir. Torpaq sahəsinin ərazi sərhədləri daşınmaz əmlakın dövlət reyestrini aparan səlahiyyətli şəxsin mülkiyyətçiyə verdiyi sənədlər əsasında təyin edilir. Torpağa mülkiyyət hüququ daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyata alındığı andan əmələ gəlir.

Qanunvericiliyə görə, torpağın müəyyən sahəsinə mülkiyyət hüququ, qanunda ayrı hal nəzərdə tutulmayıbsa, həmin sahənin sərhədləri daxilində yerləşən torpaq qatını, qapalı sututarları, meşələri və bitkiləri də əhatə edir. Mülkiyyətçi öz torpaq sahəsinin üstündə və altında (5 m-ə qədər) olan hər şeydən istifadə edə bilər. Lakin bu zaman qanunvericiliyi və digər şəxslərin hüquqlarını pozmaq olmaz.

Torpaq sahəsi mülkiyyətçilərinə görə torpaq sahəsinə buraxılmanın müxtəlif hüquqi rejimi müəyyən edilmişdir. Qanunvericilikdə dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində olan torpağa buraxılma üçün fiziki və hüquqi şəxslərin mülkiyyətində olan torpaqlara buraxılmadan daha geniş imkanlar nəzərdə tutulmuşdur. Bu, dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində daha çox müxtəlif təyinatlı torpaqların olması ilə izah olunur. Belə sahələrə heç bir icazə olmadan fiziki şəxslər sərbəst şəkildə daxil ola bilərlər. Lakin həmin sahələrdə olan təbiət obyektlərindən fiziki şəxslər qanunvericiliklə və torpaq mülkiyyətçisinin yol verdiyi hədlərdə istifadə edə bilərlər. Məsələn, qanunvericiliyə, mülkiyyətçinin verdiyi ümumi icazəyə və yerli adətlərə uyğun olaraq meşələrdə, sututarlarda müvafiq olaraq meyvə yığmağa, heyvan, quş və balıq ovlamağa icazə verilir. Lakin bütün bunlar icazə verilmiş yerlərdə, hədlərdə həyata keçirilə bilər.

Fiziki və hüquqi şəxslərin mülkiyyətində olan torpaq sahəsinə isə bir qayda olaraq mülkiyyətçinin icazəsi olmadan başqa şəxslərin girməsinə yol verilmir. Lakin, qanunvericilikdə bu ümumi qaydadan istisnalar da müəyyən edilə bilər. Belə ki, zəruri hallarda mülkiyyətçinin torpaq sahəsindən başqa piyadaların keçidi üçün istifadə edilməsinə yol verilə bilər. Belə hallarda hökmən torpaq sahəsi qanunda nəzərdə tutulmuş qaydada servitutla yüklü edilməlidir (Servitut dedikdə - bir mülkiyyətçinin daşınmaz əmlakın digər daşınmaz əmlakın mülkiyyətçisinin xeyrinə yüklülüyü anlaşılır. Servituta əsasən bir mülkiyyətçinin daşınmaz əmlakına mülkiyyət

hüququnun məhdudlaşdırılması hesabına digər daşınmaz əmlakın mülkiyyətçisinə həmin əmlakdan göstərilən məhdudiyyətlər çərçivəsində istifadə etmək hüququ verilir).

Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinin 169.3-cü maddəsinə görə, torpaq sahəsinin mülkiyyətçilərinin mülkiyyət hüququnun məhdudlaşdırılması əsasları bu maddədə xüsusilə müəyyənləşdirilmişdir. Bir sıra əsaslı işlərin görülməsi üçün başqasının torpaq sahəsindən istifadə edilməsinə yol verilməklə onun mülkiyyət hüququnun məhdudlaşdırılması mümkündür. Belə əsaslı işlərin siyahısı maddədə birbaşa nəzərdə tutulmuşdur. Buraya quyuların qazılması, drenaj, qaz və başqa boruların, yerüstü və yeraltı elektrik xətlərinin çəkilməsi daxildir. Bu işlərin görülməsi başqasının torpaq sahəsindən istifadə etmədən qətiyyənlə mümkün deyilsə və ya hədsiz yüksək xərclər tələb edərsə həmin torpaq sahəsinin mülkiyyətçisi bu işlərin aparılmasına icazə verməlidir. Mülkiyyətçinin hüququnun belə məhdudlaşdırılmasına hər şeydən əvvəl həmin işlərin görülməsinin başqa məqbul variantı olmadıqda yol verilir. Başqa variant daha çox məsrəf tələb edərsə torpaq mülkiyyətçisi bu işlərin həyata keçirilməsi üçün onun sahəsindən istifadə edilməsinə mane ola bilməz. Bu halda torpaq sahəsinin mülkiyyətçisi dəyəcək zərərin əvəzi ödənilməklə həmin işlərin aparılmasına icazə verməlidir. Bununla yanaşı həmin torpaq sahəsinin mülkiyyətçisinin mənafeleəri ədalətlə nəzərə alınmalıdır. Bundan başqa mülkiyyətçi çəkitlən yerüstü xətlərin keçdiyi torpaq sahəsinin tam əvəzi ödənilməklə onun sahəsindən ayrılmasını tələb edə bilər. Torpaq sahəsi ilə bağlı şəraitin dəyişməsi mülkiyyətçinin mənafeyini də dəyişdirə bilər. Bu halda mülkiyyətçi öz mənafeyinə uyğun olaraq xətlərin öz sahəsində başqa yerdən çəkilməsini tələb edə bilər. Belə işlərin görülməsinin xərclərini bir qayda olaraq ixtiyarlı şəxs ödəməlidir. Lakin bu xərclər çox olduqda onun əqlabatən hissəsini mülkiyyətçi ödəməlidir. Çünki belə işin görülməsini məhz mülkiyyətçi tələb edir və onun mənafeyinin müdafiəsi digər tərəfin mənafeyinə ciddi zərər vurmaqla həyata keçirilə bilməz (maddə 170.1).

Vətəndaşların və hüquqi şəxslərin istifadə edə biləcəyi torpaq sahələrinə növbəti hüquq növü icarədir. Mülki qanunvericiliyə görə icarəyəverən icarə müqaviləsi üzrə icarəçiyə müəyyən haqq müqabiləkdə əmlakı müvəqqəti sahiblik və istifadə və ya müvəqqəti istifadəyə verməyi öhdəsinə götürür. Müqaviləyə uyğun olaraq icarəyə götürülmüş əmlakın istifadəsi nəticəsində alınmış meyvələr, məhsul və gəlir icarədarın mülkiyyətidir.

İcarə hüququ ilə torpaq sahələri Azərbaycan Respublikasının vətəndaşlarına və hüquqi şəxslərinə, əcnəbilərə və vətəndaşlığı olmayan şəxslərə, xarici hüquqi şəxslərə, beynəlxalq birliklərə və təşkilatlara, habelə xarici dövlətlərə verilir.

Mülkiyyətçi olan icarəyəverənin razılığı ilə icarəçi icarəyə götürdüyü torpaq sahəsini başqasına subicarəyə (ikinci əldən icarəyə) verə bilər. İcarəyəverənlə icarəçi arasında yaranan hüquqi və iqtisadi əlaqələr torpaq üzərində icarə münasibətləri olub, bu münasibətlərin obyektləri dövlət, bələdiyyə və xüsusi mülkiyyətdə olan torpaqlardır.

Qanunvericiliyə görə torpaq icarəsi müqavilə əsasında əvəzi ödənilməklə torpaqdan müddətli istifadə etməkdir. Torpaq üzərində icarə münasibətləri icarəyəverənlə icarəçi arasında yaranan hüquqi və iqtisadi əlaqələr kimi ortaya çıxır. Bu münasibətlərin obyektləri dövlətin, bələdiyyələrin və xüsusi mülkiyyətində torpaq olan şəxslərin torpaqlarıdır.

17 mart 1999-cu ildən qüvvəyə minmiş «Torpaq icarəsi haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununa görə dövlət və bələdiyyə torpaqları mənfəət əldə etmək məqsədi ilə fəaliyyət göstərən fiziki və hüquqi şəxslərin

istifadəsinə bir qayda olaraq icarə əsasında verilir. Lakin, torpağın istifadəsi haqqında sənədlərdə nəzərdə tutulduğu hallarda torpağın istifadəçisi də onu icarəyə verə bilər (maddə 4).

Qanunvericilikdə həmçinin dövlət mülkiyyətində olan aşağıdakı torpaqların icarəyə verilə bilməsi də təsbit olunmuşdur:

– dağ-mədən sənayesinin ehtiyatları təsdiq edilmiş faydalı qazıntı yataqlarının, magistral boru kəmərlərinin, sənaye, nəqliyyat, rabitə, energetika, mühüm meliorasiya və su təsərrüfatı obyektlərinin yerləşdiyi torpaqlar;

– meşə fondu torpaqları;

– Xəzər dənizinin (gölünün) Azərbaycan Respublikasına mənsub olan bölməsinin dibi də daxil olmaqla su fondu torpaqları;

– yay və qış otlaqlarının torpaqları;

– dövlət elmi-tədqiqat və tədris müəssisələrinin, onların təcrübə bazalarının, maşın-sınaq stansiyalarının, dövlət sort-sınaq, baytarlıq, bitki mühafizəsi, bitki karantini xidmətlərinin, toxumçuluq və damazlıq müəssisələrinin torpaqları;

– sağlamlaşdırma və istirahət təyinatlı torpaqlar;

– dövlət müəssisə, idarə və təşkilatlarının yerləşdiyi və ya dövlət obyektlərinin tikintisi layihələşdirilmiş torpaqlar («Torpaq icarəsi haqqında» Qanun, maddə 5).

Qeyd etmək lazımdır ki, bu torpaqlar icarəyə verilərkən onların hüquqi statusu, rejimi, məqsədli təyinatı nəzərə alınır, istifadəsi və mühafizəsi ilə bağlı məsələlər isə hazırda ölkəmizdə qüvvədə olan müvafiq qanunvericilik aktları ilə tənzimlənir.

Qanunvericiliyə görə, bələdiyyə mülkiyyətində olan aşağıdakı torpaqlar icarəyə verilə bilər:

– ehtiyat fondu torpaqları;

– fiziki və hüquqi şəxslərin istifadəsində olan torpaqlar.

Bələdiyyələrin ümumi istifadədə olan torpaqlarının icarəyə verilməsi bələdiyyə torpaqları haqqında Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyi ilə müəyyən olunur.

Fiziki və hüquqi şəxslərin xüsusi mülkiyyətində olan torpaqlar Azərbaycan Respublikasının mülki və torpaq qanunvericiliyində nəzərdə tutulmuş qaydada icarəyə verilir. Qanunvericiliyə görə, torpaqlar icarəyə verilərkən aşağıdakı şərtlərə əməl edilməlidir:

– ərazinin təbii-coğrafi şəraitinin torpaqdan istifadənin müddətinin və xüsusiyyətlərinin, qonşu torpaqların mülkiyyətçilərinin və istifadəçilərinin qanunla qorunan mənafeələrinin nəzərə alınması;

– dövlət və bələdiyyə torpaqlarının icarəyə verilməsində torpaq qanunvericiliyində nəzərdə tutulmuş növbəliliyə əməl edilməsi;

– torpaqların təyinatı üzrə istifadə edilməsi;

– torpaqların istifadəsi zamanı ekoloji tarazılığın gözlənilməsi və ətraf mühitin mühafizəsinin təmin edilməsi;

– torpaq sahələrinin yerquruluşu layihələri və yaşayış məntəqələrinin baş planları əsasında verilməsi;

– kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqların mühafizəsi, keyfiyyətinin və münbitliyinin qorunması, bərpası və yaxşılaşdırılmasının təmin edilməsi («Torpaq icarəsi haqqında» Qanun, maddə 9).

Torpaq mülkiyyətçilərinin və ya onların vəkili etdiyi orqanların qərarı (razılığı) ilə bilavasitə, torpaq müsabiqələri və ya hərracları vasitəsi ilə icarəyə verilə bilər. Qanunvericiliyə görə dövlət və bələdiyyə torpaqlarının bilavasitə icarəyə verilməsi barədə qərar torpağı icarəyə götürmək istəyənin ərizəsi, icarəyə verilən torpaq sahəsi qanuni istifadədə olduqda isə torpaq istifadəçisinin razılığı və müvafiq icra hakimiyyəti orqanının və ya bələdiyyənin rəyi əsasında qəbul olunur və icarəyəverənlə icarəçi arasında icarə müqaviləsi bağlanır. Müqavilə qanunvericiliyə uyğun tərtib olunmalıdır və bu zaman aşağıdakılar nəzərdə tutulmalıdır:

- icarəyə verən və icarəçinin adları, hüquqi ünvanları, digər rekvizitləri, onların hüquq və vəzifələri;
- torpaq sahəsinin ölçüsü, keyfiyyət kateqoriyası, sərhədləri və təyinatı barədə məlumatlar;
- icarənin müddəti, icarə haqqı, ona yenidən baxılması şərtləri və ödənilmə qaydaları;
- torpaqların istifadəsi, mühafizəsi və keyfiyyətinin yaxşılaşdırılması şərtləri;
- müqavilənin dəyişdirilməsi, uzadılması, vaxtından əvvəl ləğv edilməsi və xitamı qaydası;
- fors - major halları baş verdikdə torpağın geri alınması şərtləri;
- müqavilənin şərtlərinin pozulması ilə bağlı tərəflərin məsuliyyəti və mübahisəli məsələlərin həlli qaydası.

Qeyd etmək lazımdır ki, torpaq icarəsi müqaviləsi dövlət qeydiyyatına alınır və icarənin müddətləri tərəflərin razılığı ilə bağlanan bu müqavilədə təsbit olunur. Müqavilədə həmçinin torpağın subicarəyə verilməsi, satın alınması, torpaq və mülki qanunvericiliklə müəyyən edilmiş digər şərtlər də nəzərdə tutula bilər.

Qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada torpağa icarə hüququ daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınmalı və həm dövlət, həm də bələdiyyə torpaqlarının icarəçilərinə torpaqdan müvəqqəti istifadə hüququna dair şəhadətnamə verilməlidir. Əks təqdirdə icarə hüquqlarının müdafiəsinə və toxunulmazlığına təminat verilmir.

Xüsusi şəhərsalma əhəmiyyətinə malik dövlət və bələdiyyə torpaqları yalnız torpaq müsabiqələri və ya hərracları vasitəsi ilə icarəyə verilə bilər. Bu zaman aşkarlıq təmin olunmaqla dövlət torpaqlarının icarəyə verilməsini müvafiq icra hakimiyyəti orqanı, bələdiyyə və xüsusi mülkiyyətdə olan torpaqların icarəyə verilməsini mülkiyyətçilər sərbəst həyata keçirirlər.

Xüsusi mülkiyyətdə olan torpaqların bilavasitə icarəyə verilməsi icarəyəverən və icarəçi arasında bağlanmış və notarial qaydada təsdiq edilmiş müqavilə əsasında həyata keçirilir.

Torpağın icarə haqqı torpaqdan müddətli istifadəyə görə icarəçinin icarəyə verənə ödədiyi vəsait olub, tərəflərin razılığı ilə müəyyən olunur. İcarəyəverən torpaq vergisi tədiyyəçisi olduqda, torpaq vergisi icarə haqqının tərkibinə daxil edilir, əks təqdirdə icarə haqqının tərkibində torpaq vergisi nəzərə alınmır. Tərəflərin razılıqla icarə haqqı pul, natura (məhsul) və ya qarışıq formalarda müəyyən edilə bilər.

Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 17 oktyabr 1998-ci il tarixli 214 Saylı Qərarı ilə təsdiq edilmiş «**Meşə fondu torpaqlarının icarəyə verilməsi Qaydası**»na görə meşə fondu torpaqlarının icarəyə verilməsinin aşkarlıq şəraitində, müvafiq ərazidə yaşayan əhəlinin mənafeyi nəzərə alınmaqla **Ekologiya və Təbii Sərvətlər Nazirliyi** həyata keçirir. Bu zaman meşə bitkiləri ilə örtülü olmayan meşə vəqeyri-meşə torpaqları meşələrin bərpası məqsədi ilə təyinatı üzrə icarəçiyə müqavilə əsasında 1 ildən 10 ilədək verilə bilər.

Qaydaya görə meşə fondu torpaqları icarəyə verilərək imtiyazlı şəxslərə üstünlük verilir və bu torpaqların subicarəsi qadağandır. İcarə müqaviləsi əsasında meşə fondu torpaqlarından əldə edilmiş meşə sərvətləri (məhsul) icarəçinin mülkiyyətidir.

Dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaqların icarə haqqının aşağı həddi bu torpaqların təyinatından, sahəsindən, coğrafi mövqeyindən və keyfiyyətindən asılı olaraq müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən təsdiq edilmiş normativlər əsasında müəyyən edilir. Həmin sənədlərdə torpağın normativ qiyməti, torpaq vergisi, habelə torpaq bazarında bu dövrə xas olan tələb və təklif nəzərə alınır.

Dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində olan kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqlara təklif tələbi üstələdiyi hallarda torpağa icarə haqqı güzəştli tətbiq edilə bilər. Kənd təsərrüfatına az yararlı və yararsız torpaqlar kənd təsərrüfatı ehtiyatları üçün icarəyə verildikdə icarəyəgötürən müəyyən imtiyazlar qazanır.

Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabinetinin 23 dekabr 2000-ci ildə qəbul etdiyi **«Dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaqların icarə haqqının aşağı həddinin müəyyən edilməsi barədə»** 226 Sayılı Qərara görə, dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaqların icarə haqqının aşağı həddi torpaq vergisinin 2 misli miqdarında müəyyən edilməlidir.

Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinin 706-cı maddəsində təsbit olunmuş **«Torpaq icarəsi müqaviləsinə əsasən icarəyə dövlət, bələdiyyə və xüsusi mülkiyyətdə olan bütün kateqoriyalara aid torpaqlar verilməlidir»** müddəası, hazırda qüvvədə olan «Torpaq icarəsi haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununda göstərilən, icarəyə verilən dövlət və bələdiyyə torpaqlarının siyahısında konkretləşsə də (maddə 5, 6) siyahıda heç də bütün kateqoriyalardan olan torpaqların adları çəkilir. Bu işə fikrimizcə, Mülki Məcəllənin həmin maddəsinin qanunverici orqan tərəfindən yenidən işlənməsi zərurətini ortaya çıxarır.

Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsinə görə, torpaq sahəsi üzərində birgə hüquqlar iki və daha çox şəxsin mülkiyyətində, istifadəsində və icarəsində torpaq sahəsi olduqda, habelə mülkiyyətçi, istifadəçi və icarəçi arasında qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada bağlanan müqavilə əsasında onlara məxsus olan torpaq sahələrinin birləşdirilməsi zamanı yaranır. Bu zaman iki və daha çox şəxsin mülkiyyətində, istifadəsində və icarəsində olan torpaq sahəsi həmin şəxslərin birgə mülkiyyət, birgə istifadə və ya birgə icarə hüququna məxsus ola bilər. Birgə mülkiyyətdə olan torpaq sahələrinə sahiblik, onlardan istifadə və onlar barədə sərəncam verilməsi Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin birgə mülkiyyət hüququ haqqında müddəalarına uyğun olaraq həyata keçirilir (maddə 222).

Mülki qanunvericiliyə görə, birgə mülkiyyətin əmələ gəlməsi üçün əsas olmuş ümumiliyin iştirakçıları birgə mülkiyyətin mülkiyyətçiləri olub, onlar arasındakı razılaşmada ayrı qayda nəzərdə tutulmayıbsa, onlar ümumi əmlaka, artıq qeyd edildiyi kimi, birgə sahiblik edir və ondan birgə istifadə edirlər. Habelə, birgə mülkiyyətdə olan əşyaya dair sərəncamçılıq bütün mülkiyyətçilərin razılığı ilə həyata keçirilir və əmlaka dair sərəncam verilməsi haqqında əqdi mülkiyyətçilərdən hansının bağlanmasından asılı olmayaraq bu razılıq ehtimal edilir. Eyni zamanda birgə mülkiyyətin hər bir mülkiyyətçisi, əgər bütün mülkiyyətçilərin razılaşmasından ayrı qayda irəli gəlmirsə, ümumi əşyaya dair sərəncam verilməsi haqqında əqdlər bağlaya bilər.

Birgə mülkiyyətin mülkiyyətçiləri tərəfindən ümumi əşyanın bölünməsi və ya onlardan birinin payının ayrılması mülkiyyətçilərdən hər birinin payı qabaqcadan müəyyənləşdirildikdən sonra həyata keçirilə bilər.

Ümumi əşya bölünərkən və ondan pay ayrılarkən mülkiyyətçilərin payları, əgər onların razılaşmasında başqa qayda nəzərdə tutulmayıbsa, qanunvericiliyə görə bərabər sayılır.

§ 7. Torpağa hüquqların yaranması

Qüvvədə olan torpaq qanunvericiliyi torpaq hüquqlarının yaranmasının dəqiq əsaslarını nəzərdə tutmur. Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsinə görə vətəndaşların və hüquqi şəxslərin torpaq sahələrinə hüquqlarının yaranmasının əsasları bunlardır:

- müvafiq icra hakimiyyəti orqanlarının və ya bələdiyyələrin qərarları və onlarla bağlanan müqavilələr;
 - hüquqi və (və ya) fiziki şəxslər arasında bağlanan müqavilələr və torpaqla bağlı digər əqdləri;
 - məhkəmənin torpaq sahəsi üzərində hüququn müəyyən edilməsinə dair qərarı və ya hökmü;
 - vərəsəlik hüququ əsasında və qanunvericiliklə müəyyən edilmiş digər yollarla yaranır (maddə 55).

Vətəndaşların və hüquqi şəxslərin torpağa hüquqlarının yaranmasının ilk iki əsasını analiz etsək, o zaman belə bir nəticəyə gəlmək olar ki, onlar əslində torpaq sahəsinin dövriyyəsi prosesində yaranır.

Torpaq sahəsinin dövriyyəsi – torpaq sahəsinin bir mülkiyyət növündən digərinə, torpaq sahəsi üzərində hüquqların torpaq münasibətlərinin iştirakçılarının birindən digərinə qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş qaydada və xüsusiyyətlərə uyğun olaraq müqavilələrin və digər əqdlərin bağlanması yolu ilə keçməsidir.

Torpaq sahəsinin dövriyyəsi bazar və qeyri-bazar iqtisadiyyatı yolu ilə ola bilər. Torpaqların qeyri-bazar dövriyyəsi müvafiq torpaq sahələrinin fiziki və hüquqi şəxslərə istifadəyə, yalnız inzibati qaydada verilməsi yolu ilə həyata keçirilməsi zamanı, yəni torpağa müstəsna olaraq dövlət mülkiyyəti şəraitində xarakterikdir.

Sovetlər dövründə torpağa müstəsna olaraq dövlət mülkiyyəti şəraitində torpaq dövriyyəsinin qeyri-bazar tənzimlənməsinin qanunvericilik əsasını ardıcıl olaraq qəbul edilmiş üç torpaq məcəlləsi və Azərbaycan SSR-nin Mülki Məcəlləsi təşkil edirdi.

Bəs torpaqların qeyri-bazar dövriyyəsi əslində nədir?

Bu suala cavab vermək üçün hər şeydən əvvəl qeyri-bazar torpaq dövriyyəsinin obyektı olan torpaq sahələrinin növlərini təyin etmək lazımdır, yəni onların inzibati prosedur qaydasında, qeyri-bazar üsulu ilə həyata keçirilən bölüşdürülməsi və yenidən bölüşdürülməsini başa düşmək zəruridir.

Həmin torpaqların bazar dövriyyəsi istisnası qeyd olunduğu kimi göstərir ki, onlar vətəndaşlara və hüquqi şəxslərə yalnız mülkiyyət hüququnun realizə olunmasına mülkiyyətçilərin səlahiyyət verdiyi müvafiq orqanların və əsasən də daimi istifadə hüququ və ömürlük irsi sahiblik hüququ kimi əşya hüququnda verilir. Belə torpaq növləri həmçinin icarəyə verilə bilər. O zaman ortaya belə bir sual çıxır: torpağın icarəyə verilməsinə bazar torpaq dövriyyəsinin növmüxtəlifliyi kimi baxmaq olarmı?

Ehtimal olunur ki, müsabiqə və ya hərrac şəraitində torpaq sahəsinin icarəyə verilməsindən söhbət açarkən torpağın qeyri-bazar dövriyyəsi haqqında danışmaq olar. Baxmayaraq ki, torpaq sahəsinin bu və ya digər şəxsə verilməsi sonda müvafiq müqavilələrlə rəsmiləşdirilir. **Əvvəla**, belə müqavilənin əsas şərtlərindən biri olan icarə haqqı razılaşan tərəflərin iradə azadlığı yolu ilə yox, inzibati qaydada, müvafiq normativ aktın qəbul olunması yolu ilə müəyyən edilir. **İkincisi**, müqavilənin digər şərtləri, xüsusən də icarədarın öhdəliyinə aid olan hissəsi əsasən qanunla müəyyən olunur və yalnız qismən müqavilə ilə dəqiqləşdirilir. **Üçüncüsü**, dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaq sahələrinin icarəyə verilməsi haqqında qərar müəyyən olunmuş qaydada müvafiq orqanlar tərəfindən qəbul olunur.

Torpaqların yenidən paylanmasına vasitəlik edən torpaqların qeyri-bazar dövriyyəsinin növmüxtəlifliklərindən biri də dövlət və ictimai ehtiyaclar üçün torpaq sahələrinin geri alınmasıdır. Bu halda

torpaq dövriyyəsinin qeyri-bazar xarakteri ömürlük irsi sahiblik və daimi istifadə hüququnda müvafiq şəxslərə məxsus olan, yəni geri alınması anında dövlət və ya bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaqlara münasibətdə daha aydın ortaya çıxır. Torpaqların bu cür geri alınması yalnız dövlət hakimiyyət orqanlarının və yerli idarəetmə orqanlarının qərarı əsasında həyata keçirilir. Qüvvədə olan qanunvericiliyə görə torpaq sahələrinin istifadəçilərinə və sahiblərinə ödənilməli olan zərərin növü və xarakteri bu zaman müəyyən olunur. Mülkiyyət hüququnda vətəndaşlara və hüquqi şəxslərə məxsus olan torpaq sahələrinə görə isə onlara satın alınan torpaq sahəsinin dəyəri (qiyməti) ödənilir.

Beləliklə, burda torpaq sahələrinin qeyri-bazar dövriyyəsinə bazar dövriyyəsinin bəzi əlamətləri aşkar olur. Lakin bu aşkarlıq tamamilə nisbi olub, torpaq sahələri dövlət və ictimai ehtiyacları ödəmək məqsədilə mülkiyyətçilərdən əvəzi ödənilməklə alındıqda onların qiyməti, müstəqil ekspertlərin rəyi nəzərə alınmaqla, tərəflərin razılığı əsasında müəyyənləşdirilir. Tərəflər arasında müsabiqə məhkəmə qaydasında həll olunur.

Yuxarıda sadalananları yekunlaşdıraraq belə bir nəticəyə gəlmək olar ki, **yalnız qeyri-bazar dövriyyəsi vasitəsi ilə hər hansı zaman kəsiyində özəlləşdirmənin obyektinə ola bilməyən, yəni xüsusi mülkiyyət hüququnun obyektinə ola bilməyən torpaqların paylanması və yenidən paylanması baş verir. Bununla yanaşı həm dövlət, həm də bələdiyyə torpaqları xüsusi mülkiyyətə verilə bilər. Bu zaman torpaqların belə verilməsi həm ödənişli, həm də ödənişsiz xarakter daşıya bilər.**

Ödənişli və ödənişsiz əsaslarla dövlət və bələdiyyə torpaqlarının xüsusi mülkiyyətə verilməsi torpaq dövriyyəsinin hansı növünə – bazar və ya qeyri-bazar – aid olması kimi bir sual ortaya çıxır. Ehtimal etmək olar ki, müəyyən şəxsin mülkiyyətinə bu və ya digər torpaq sahəsinin verilməsi haqqında müvafiq orqanların qəbul etdiyi qərar vasitəsi ilə torpaqların ödənişsiz əsaslarla belə verilməsi qeyri-bazar yolu ilə baş verir. Dövlət və bələdiyyə torpaqlarının xüsusi mülkiyyətə verilməsi zamanı bazar elementləri bu verilmənin ödənişlilik şərti ilə həyata keçirilməsi zamanı, xüsusən də hərracların keçirilməsi zamanı özünü göstərir.

Bələdiyyə torpaqlarının torpaq hərracları və ya müsabiqələri vasitəsi ilə verilməsinin tənzimlənməsi məqsədilə Azərbaycan Respublikasının bəzi qanunvericilik aktlarına dəyişikliklər və əlavələr edilməsi barədə 12 dekabr 2008-ci ildən qüvvədə olan Azərbaycan Respublikası Qanununa görə, Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsinə, «Bələdiyyə torpaqlarının idarə edilməsi haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununa, «Torpaq islahatı haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununa, **«Hərbi qulluqçuların statusu haqqında»** Azərbaycan Respublikası Qanununa, «Torpaq icarəsi haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununa, «Torpaq bazarı haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununa, Azərbaycan Respublikasının 1997-ci il 3 oktyabr tarixli 377-IQ Saylı Qanunu ilə təsdiq edilmiş **«Hərbi xidmətkeçmə haqqında Əsasnamə»**yə və Azərbaycan Respublikasının 2002-ci il 15 mart tarixli 274-IIQ Saylı Qanunu ilə təsdiq edilmiş **«Bələdiyyə torpaqlarının ayrılması qaydaları haqqında Əsasnamə»**yə müvafiq dəyişikliklər və əlavələr edilmişdir.

Dövlət və bələdiyyə torpaqlarından torpaq sahələrinin verilməsi. Bələdiyyə torpaqlarından torpaq sahələrinin vətəndaşlara və hüquqi şəxslərə verilməsi yerli özünüidarə orqanlarının qərarı üzrə həyata keçirilir, dövlət torpaqlarının verilməsi isə səlahiyyətli dövlət hakimiyyəti orqanlarının qərarına görə aparılır.

Dövlət və ya bələdiyyə ehtiyacları üçün alınan torpaq sahəsinin satınalma qiyməti, satınalmanın müddətləri və digər şərtləri sahənin mülkiyyətçisi ilə razılaşmada müəyyən edilir və bu razılaşmaya dövlətin və ya bələdiyyənin alınan sahə üçün satınalma qiymətini ödəmək öhdəliyi daxil edilir.

Qanunvericiliyə görə, satınalma qiyməti təyin edilərkən bu qiymətə torpaq sahəsinin və orada olan daşınmaz əmlakın bazar dəyəri, habelə torpaq sahəsinin alınması nəticəsində torpaq mülkiyyətçisinə dəyən bütün zərər, o cümlədən, əldən çıxmış fayda da daxil olmaqla, onun üçüncü şəxs qarşısında daşdığı öhdəliklərə vaxtından əvvəl xitam verilməsi ilə əlaqədar məruz qaldığı zərər daxil edilir. Bu zaman razılaşmaya əsasən mülkiyyətçiyə ondan dövlətin və ya bələdiyyənin ehtiyacları üçün alınan sahənin əvəzinə dəyəri satınalma qiymətinə daxil edilməklə başqa torpaq sahəsi verilə bilər.

Müvafiq olaraq vətəndaşlara və hüquqi şəxslərə dövlət və bələdiyyə torpaqlarının verilməsi, **əvvəla**, ehtiyat torpaqlarından, yəni sərbəst torpaqlardan olmalı, **ikincisi**, dövlət və bələdiyyə ehtiyacları üçün vətəndaşlardan və hüquqi şəxslərdən geri alınmış müvafiq torpaq sahələri hesabına həyata keçirilməlidir.

Dövlət və bələdiyyə torpaqlarından vətəndaşların və hüquqi şəxslərin torpaq sahəsi almasına zəmanət verən çox mühüm norma torpaqların verilməsini həyata keçirən orqanların öhdəliyidir. Bu orqanlar əhalini mövcud sərbəst və mənimsənilmək üçün hazırlanan torpaq sahələri haqqında məlumatlandırılmalı və hər il torpaqların istifadəsi haqqında hesabatı kütləvi informasiya vasitələrində nəşr etdirməlidir. «Bələdiyyə torpaqlarının idarə edilməsi haqqında» Azərbaycan Respublikasının Qanununa görə (29 iyun 2001-ci il) bələdiyyələrin ehtiyat fondunun aşağıdakı torpaqları xüsusi mülkiyyətə verilə bilər:

- yaşayış məntəqələrinin perspektiv inkişafı üçün cəlb olunan torpaqlar;
- kənd təsərrüfatına az yararlı və yararsız torpaqlar;
- hüquqi və fiziki şəxslərin istifadəsinə və icarəsinə verilmiş kənd təsərrüfatına az yararlı və yararsız torpaqların öz vəsaiti hesabına yararlı hala salınmış kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqlar;
- qeyri-kənd təsərrüfatı məqsədləri üçün istifadəyə və icarəyə verilmiş torpaqlar.

«Bələdiyyə torpaqlarının ayrılmasına dair sənədlərin hazırlanması və razılaşdırılması qaydaları haqqında» Əsasnaməyə görə (15 mart 2002-ci il) bələdiyyə torpaqlarından hər hansı bir hüquqda torpaq sahəsinin ayrılması üçün hüquqi və fiziki şəxslər ərizə ilə müvafiq bələdiyyəyə müraciət edirlər. Müraciətdə aşağıdakılar göstərilməlidir:

- torpaq sahəsinin hansı məqsəd üçün ayrılmasını;
- torpaq sahəsinin hansı hüquqda (xüsusi mülkiyyət, istifadə və ya icarə hüququ ilə) ayrılmasını;
- əvvəllər torpaq sahəsi alıb-almadığını;
- ailə üzvlərinin adına torpaq sahəsi olub-olmadığını;
- ailə üzvlərinin sayını və tərkibini;
- torpaq sahəsinin yerini, yaxud həmin yerin ünvanını və ölçüsünü;
- torpaq sahəsində tikilməsi, yaxud quraşdırılması nəzərdə tutulan obyektin eskizini;
- daimi yaşayış yerini (fiziki şəxslər) və ya hüquqi ünvanını (hüquqi şəxslər).

Əsasnaməyə görə, bələdiyyələrin ehtiyat fondunun özəlləşdirilə bilən torpaq sahələri ölkə vətəndaşlarının və hüquqi şəxslərin mülkiyyətinə alqı-satqı qaydasında verilir. Azərbaycan Respublikasının ərazi bütövlüyü uğrunda aparılan döyüslərdə əlil olmuş şəxslərə və həlak olanların ailəsinə, ehtiyata və ya istefaya buraxılmış hərbi qulluqçulara fərdi yaşayış evinin tikintisi üçün, həyətəyanı və bağ sahəsi üçün torpaq sahələri onların mülkiyyətinə bir dəfə pulsuz verilir. Yaşa, xəstəliyə, ştatların ixtisarına, ailə vəziyyətinə görə ehtiyata və ya istefaya buraxılmış zabidləri, gizirləri və miçmanları, müddətdən artıq həqiqi hərbi xidmət hərbi qulluqçularını

bələdiyyələr torpaqla «Hərbi qulluqçuların statusu haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununun 12-ci maddəsində göstərilmiş qaydada təmin edirlər.

Bələdiyyələrin ehtiyat fondunun kənd təsərrüfatına yararlı torpaqları kənd təsərrüfatı istehsalı üçün yalnız istifadəyə və icarəyə aşağıdakı növbəliliyə əməl etməklə verilir:

- bələdiyyələrin ərazisində müvəqqəti məskunlaşmış məcburi köçkünlərə;
- müvafiq ərazidə yaşayan hüquqi və fiziki şəxslərə;
- Azərbaycan Respublikasının digər hüquqi və fiziki şəxslərinə;
- xarici ölkələrin hüquqi və fiziki şəxslərinə.

Hüquqi və fiziki şəxslərin müraciətlərinə ərizənin daxil olduğu gündən etibarən 5 gün müddətində baxılır.

Torpaq sahəsinin ayrılmasının mümkünlüyünü dəqiqləşdirmək məqsədilə bələdiyyə müraciətdə göstərilənlərə, ərazinin yerquruluşu – təsərrüfat planına, yaşayış məntəqəsinin baş planına, ərazinin planlaşdırılması və tikintisi layihələrinə baxır, hüquqi və fiziki şəxslərin iştirakı ilə ayrılması nəzərdə tutulan torpaq sahəsinə yerində baxış keçirir.

Ayrılması nəzərdə tutulan torpaq sahəsinin məqsədli təyinatı həmin ərazinin yerquruluşu – təsərrüfat planına, yaşayış məntəqəsinin baş planına, ərazinin planlaşdırılması və tikintisi layihələrinə uyğun olarsa və həmin yer başqa hüquqi və fiziki şəxsin mülkiyyətinə, istifadəsinə və ya icarəsinə verilməmişdirsə, habelə elektrik, rabitə, nəqliyyat qaz, su, kanalizasiya və digər kommunikasiya xətlərinin mühafizə zolağında və sürüşmə zonasında yerləşməmişdirsə, bələdiyyə müraciət edən hüquqi və fiziki şəxsə torpaq sahəsinin ayrılmasını məqsəduyğun hesab edir. Həmin ərazidə torpaq sahəsinin ayrılması mümkün olmadığı halda bələdiyyə müraciət edən şəxsə yaşayış məntəqəsinin baş planına, ərazinin planlaşdırılması və tikintisi layihələrinə uyğun olan boş torpaq sahəsi təklif edir və ya torpaq sahəsinin ayrılmasından imtina edilməsi barədə qərar qəbul edir. Bələdiyyə imtinanın səbəblərini göstərməklə müraciət etmiş şəxsə əsaslandırılmış cavab verir. Torpaq sahəsinin verilməsindən imtina edilməsi barədə bələdiyyənin qərarından məhkəmə qaydasında şikayət verilə bilər.

Müraciətdə göstərilmiş yerdə torpaq sahəsinin ayrılmasını məqsəduyğun hesab etdiyi halda Əsasnaməyə görə bələdiyyə 5 gün müddətində müraciətdən çıxarışı torpaq sahəsinin planını hazırlamaq üçün müvafiq icra hakimiyyəti orqanına göndərir. Bu orqan 10 gün müddətində bələdiyyənin və ərizəçinin iştirakı ilə ayrılması nəzərdə tutulan torpaq sahəsinin yerini, habelə torpaq sahəsinin normativ qiymətini müəyyən etmək üçün zonanı dəqiqləşdirir.

Ayrılması nəzərdə tutulan torpaq sahəsinin məqsədli təyinatı yaşayış məntəqəsinin baş planına, ərazinin planlaşdırılması və tikintisi layihələrinə uyğun olduğu halda müvafiq icra hakimiyyəti orqanı yerquruluşu işlərini aparır və həmin yerin planını sahənin ölçüsündən asılı olaraq, tələb olunan miqyasda hazırlayır.

Yerquruluşu işləri (planalma) və ayrılması nəzərdə tutulan torpaq sahəsinin planı və ölçüsünün hazırlanması və Əsasnamənin 10-cu bəndində nəzərdə tutulmuş hallarda hüquqi və fiziki şəxslərin, digər hallarda bələdiyyənin vəsaiti hesabına həyata keçirilir.

Müvafiq icra hakimiyyəti orqanı ayrılması nəzərdə tutulan torpaq sahəsinin planını təsdiq edərək, torpaq sahəsinin normativ qiyməti barədə sənəd ilə birlikdə 10 gün müddətində bələdiyyəyə göndərir. Bələdiyyə isə bu sənədlərə baxaraq 5 gün müddətində torpaq sahəsinin mülkiyyətə, istifadəyə və ya icarəyə verilməsi barədə

(torpaq sahəsi mülkiyyətə verildiyi halda dəyəri ödənildikdən sonra) qərar qəbul edir. Sonra həmin sahənin sərhədləri yerdə (naturada) yerquruluşu qaydasında müəyyən edilir.

Hüquqi və fiziki şəxslərə ayrılmış torpaq sahələrində tikinti işlərinə başlanmadan əvvəl tikiləcək obyektin layihəsi, habelə mühəndis-kommunikasiya pasportu hazırlanmalı və müvafiq icra hakimiyyəti orqanı ilə razılaşdırılmalıdır. Tikiləcək obyektin layihəsi, habelə mühəndis-kommunikasiya pasportu razılaşdırılmadan tikinti işlərinin başlanmasına (aparılmasına) yol verilmir.

Bələdiyyənin ərazində daimi yaşayan və eyni zamanda ən azı 5 il müddətində yaşayış yeri üzrə qeydiyyatda olan Azərbaycan Respublikası vətəndaşlarının mülkiyyətinə fərdi yaşayış evinin tikintisi üçün torpaq sahəsi «Bələdiyyə torpaqlarının idarəedilməsi haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununun 8.0.1-ci maddəsində müəyyən edilmiş hədlər daxilində ayrılır.

Mülkiyyətinə fərdi yaşayış evinin tikintisi üçün torpaq sahəsi verilmiş vətəndaşa ikinci dəfə həmin məqsədlə torpaq sahəsi yalnız beş ildən sonra satıla bilər.

Müvafiq icra hakimiyyəti orqanı hüquqi və fiziki şəxslərin vəsaiti hesabına 10 gün müddətində torpağa mülkiyyət, istifadə və ya icarə hüququna dair sənədi (dövlət aktı və ya şəhadətnamə) hazırlayır. Müvafiq icra hakimiyyəti orqanı torpaq sahəsi üzərində hüquqları dövlət torpaq kadastrında, dövlət torpaq reyestrində qeydiyyata alır və müvafiq sənədləri torpaq mülkiyyətçilərinə, istifadəçilərinə və icarəçilərinə təqdim edir. Əsasnaməyə görə torpağa mülkiyyət, istifadə və icarə hüquqlarının daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınmasını təsdiq edən sənəd qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada verilir.

Göründüyü kimi, torpaqların qeyri-bazar dövriyyəsi bir tərəfdən torpaq sahələrində vətəndaşların və hüquqi şəxslərin tələbatının maksimum ödənilməsinin axtarışına istiqamətlənmiş, əhəmiyyətli dövlət tənzimlənməsinə, digər tərəfdən qonşu torpaq sahələrinin istifadəsi ilə bağlı olan üçüncü şəxsin hüquqlarına və qanuni maraqlarına (mənafeələrinə) riayət olunmasına məruz qalır. Torpaqların istifadəsinin ərazi planlaşdırılmasına tabe etdirilməsi və ərazinin zonalaşdırılması vətəndaşlara və hüquqi şəxslərə torpaq sahələrinin verilməsi, cəmiyyətin həyat və fəaliyyətinin əsası kimi torpaqların mühafizəsi və səmərəli istifadəsində şəxsi və ictimai maraqların balansını (tarazılığını) təmin edir. Bu planda qeyri-bazar torpaq dövriyyəsinin dövlət tənzimlənməsinin sadalanan göstəriciləri obyektiv olaraq şərtlənmişdir.

Torpaq sahələri ilə əqdlər. Bazar torpaq dövriyyəsi və ya torpaq bazarının təşəkkül tapması torpağa dövlət mülkiyyətinin inhisarının ləğvi və torpağa Azərbaycan Respublikasında xüsusi mülkiyyət hüququnun müəyyən olunması ilə birbaşa bağlıdır, çünki mülkiyyətçinin əsas səlahiyyətlərinin – sərəncam hüququnun həyata keçməsi labüd şəkildə torpağın mülki (bazar) dövriyyəsinə (doğrudur, bəzi məhdudiyətlərlə) birləşdirilməsini tələb edir.

1995-ci il noyabrın 12-də torpağın bazar dövriyyəsinin təşəkkül tapması üçün konstitusiya əsasları yaradıldı. Konstitusiyanın mühüm hissəsi vətəndaşların iqtisadi hüquq və azadlıqlarına aid olub - 13-cü, 15-ci və 29-cu maddələrdə cəmiyyətimizin iqtisadi əsasını dövlət, bələdiyyə və xüsusi mülkiyyət formalarının təşkil etdiyi təsbit olunmuşdur.

Eyni zamanda dövlətimiz bu mülkiyyət növlərinin bərabərliyini tanıyır və müdafiə edir. Mülkiyyətin bu müxtəlif formaları üçün eyni hüquqi şərait yaradılır və bütün mülkiyyətçilərin hüquq bərabərliyini eyni qaydada nəzərdə tutaraq, mülkiyyət növünün azad seçilməsinə, azad sahibkarlıq fəaliyyətinə zəmanət verilir.

Torpaq da daşınmaz əmlak kimi mülkiyyət hüququnun obyektidir. Torpaq sahəsinin ərazi sərhədləri daşınmaz əmlakın dövlət reyestrinin səlahiyyətli şəxsinin mülkiyyətçiyə verdiyi sənədlər əsasında təyin edilir. Odur ki, bütün kateqoriyadan olan torpaq sahələri, o cümlədən də kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqlar xüsusi mülkiyyət hüququnun obyektinə olub, bütün mülki-hüquqi əqdlərin predmeti kimi təşəkkül tapır.

Torpaq sahələrinin mülki dövriyyəyə birləşdirilməsi ilə əlaqədar torpaq dövriyyəsinin dövlət tərəfindən müəyyən olunmuş fəaliyyət qaydaları yolu ilə müəyyən məhdudiyətlərə onun məruz qala bilməsi və ya bu dövriyyənin mütləq azadlığı haqqında sual ortaya çıxır.

Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasının, həmçinin həm mülki, həm də torpaq qanunvericiliyinin analizi göstərir ki, torpaq dövriyyəsi müəyyən ölçüdə müvafiq dövlət tənzimlənməsinə məruz qala bilər və artıq məruz qalmışdır. Torpaq dövriyyəsinin azadlığı, fikrimizcə özünü onda göstərir ki, torpaq sahəsinin mülkiyyətçisi öz torpaq sahəsi ilə öz iradəsinə görə hər hansı əqdi bağlaya bilər.

Torpaq bazarı dövriyyəsinin (torpaq bazarının) fəaliyyətinin hüquqi mexanizminin yaradılması torpaq sahələrinin bir subyektdən digərinə, xüsusən də onların kənd təsərrüfatından iqtisadiyyatın digər sahəsinə və ya sosial sahəyə keçməsi prosesində bu dövriyyənin iştirakçılarının davranış azadlığı ölçülərinin qanun çərçivəsində dövlət tərəfindən müəyyən olunmasından başqa bir şey deyildir. Torpaq dövriyyəsinin dövlət tənzimlənməsinin əsas məqsədi bazar torpaq dövriyyəsi iştirakçılarının ictimai maraqlara uyğun olaraq bazar torpaq münasibətlərində onların hüquqlarının və qanuni mənafelərinin əsaslandırılmamış dövlət müdaxiləsindən qorunması, həmçinin torpaq sahələri ilə əlaqədar bağlanmış əqdlərin neqativ sosial-iqtisadi və ekoloji nəticələrinin aradan qaldırılması, müxtəlif subyektlər və iqtisadiyyatın sahələri və sosial sahələr arasında torpağın səmərəli yenidən paylanması təmin etməkdir.

Hazırda belə neqativ nəticələrə aşağıdakıları aid etmək olar:

a) böyük torpaq sahələrinin, xüsusən də kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqların imkanlı alıcılar tərəfindən əldə edilməsi təhlükəsi;

b) girova görə öhdəliklərin yerinə yetirilmədiyi halda girov qoyulmuş torpaqların girov götürənin mülkiyyətinə keçdiyi zaman bankların böyük ərazilər əldə etməsi qorxusu;

c) torpaq sahələri, xüsusən də şəhər torpaqları ilə alver təhlükəsi;

ç) kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqların məqsədli təyinatının dəyişməsi və bu səbəbdən də qiymətli kənd təsərrüfatı yerlərinin kənd təsərrüfatı istehsalından çıxarılması təhlükəsi;

d) kəndlilərin öz torpaqlarını əsaslandırılmış şəkildə çox aşağı qiymətə satması qorxusu.

Göstərilən neqativ nəticələr tənzimlənməyən torpaq bazarında tamamilə mümkündür. Lakin, torpaq bazarının fəaliyyətinin müasir dünya təcrübəsi və bu bazara dövlət müdaxiləsinin müxtəlif ölkələrdə tətbiq olunan metod və üsulları bazar torpaq dövriyyəsinin göstərilən mümkün mənfi nəticələrindən qaçmaq və ya heç olmasa minimuma endirməyin reallığının mümkünlüyü haqqında xəbər verir.

Birinci. İri mülkədar torpaqları – latifundiyalar tarixən heç zaman bazar vasitəsi ilə, yəni, kiçik sahibkarlardan torpaq sahələrinin zəngin adamların satın alması yolu ilə əmələ gəlməmişdir. Belə latifundiya meydanı gəlməsi adətən, yuxarıdan həyata keçirilirdi. Məsələn, Latın Amerikasının latifundiya kənd təsərrüfatı sahibkarlığı müstəmləkəçi hakimiyyətin hədiyyəsi idi; Brazilyada Portuqaliya taxt-tacı

tərəfindən bağışlanmışdı; Avropada torpaq islahatlarına qədər iri feodal malikanələri zadəganlara krallığın hədiyyəsi kimi meydana çıxmışdır.

Ayrı-ayrı şəxslərin əllərində xüsusilə böyük həcmdə torpaq sahələrinin cəmləşdirilməsi təhlükəsini dəf etmək üçün müvafiq inzibati və iqtisadi tədbirlərin qəbul edilməsi mümkündür. Birinci tədbir artıq qüvvədə olan qanunvericilikdə özünə yer almışdır. Qeyd olunduğu kimi qanunvericiliyə görə torpaq islahatı nəticəsində kolxoz və sovxozların 1 391 716 ha torpaq fondu özəlləşdirilərək vətəndaşlarımızın xüsusi mülkiyyətinə verilmiş, 2002-ci il oktyabr ayının 1-nə qədər torpaq payı almaq hüququ olan 872 min ailədən 854296 ailəyə Dövlət aktları verilmiş və bu 3347083 adamı əhatə etmişdir. Eyni zamanda respublikamızın müxtəlif regionlarında ərazilərin torpaq ehtiyatları ilə təmin olunmasından və inzibati rayonların demoqrafik xüsusiyyətlərindən, yəni əhalinin sayından və sıxlığından asılı olaraq bir nəfərə düşən torpaq sahəsinin orta hesabla miqdarı (hektarla) böyük ölçülərdə dəyişmişdir. Belə ki, torpaqla təmin olunmaya görə ən aşağı göstərici adambaşına ha-la **Lənkəranda (0,10), Astarada (0,12), Masallıda (0,19), Ordubadda (0,16), Şahbuzda (0,19), Tovuzda (0,17), Abşeronda (0,19) və ən yüksək göstərici isə Siyəzəndə (0,94), Qobustanda (1,18), Neftçalada (1,23)** olmuşdur. Bütövlükdə ölkə üzrə bu rəqəm hər adama orta hesabla 0,42 ha təşkil etmişdir.

İkinci. Bankların iri torpaq mülkiyyətçisinə çevrilməsi təhlükəsinin də heç bir əsası yoxdur. Belə ki, qanunvericiliyə görə müvafiq bank ancaq, girov qoyulmuş əmlakın dəyərindən öz pulunu götürmək hüququna malikdir. Lakin bu əmlaka mülkiyyət hüququ əldə etmir.

Üçüncü. Torpaq sahələri ilə alverin qarşısını aşağıdakı kimi alma bilər. Əvvəla, torpağa sahiblik müddətindən asılı olaraq torpaq sahələrinin satışından differensasiya olunmuş verginin tutulması müəyyən oluna bilər. Məsələn, AFR-da torpaq sahəsinin satışından alınan gəlir müstəsna olaraq ümumi illik gəlirə nəzərən hesabatda vergitutma bazasına birləşdirilir və onun əldə edilməsindən sonra iki il ərzində özgəninkiləşdirilir, ABŞ-da 1930-cu ildən bir ilə qədər mülkiyyətdə olan torpaqların satışından əldə edilən gəlirə 100 %-li vergi, iki ilə qədər mülkiyyətdə olana – 80%-li vergi, beş ilə qədər – 60 %-li vergi, on ilə qədər – 40 %-li vergi, iyirmi ilə qədər – 30 %-li vergi qoyulmuşdur.

Torpaq sahələrinin alveri ilə mübarizə problemini, həmçinin bazar infrastrukturunu institutlarının formalaşdırılması, xüsusən də torpaqların peşəkar qiymətləndirilməsi institutu həll edə bilər. Belə fəaliyyət üçün hüquqi baza rolunu 11 iyul 1999-cu ildən qüvvədə olan **“Torpaq bazarı haqqında”** Azərbaycan Respublikasının Qanunu oynaya bilər. Belə ki, torpaq bazarı torpaq dövriyyəsi proseslərində torpaq sahələrinin alqı-satqısı, girov qoyulması, bağışlanması, habelə mülkiyyət, istifadə və icarə hüquqlarının digər formalarda dəyişməsi ilə bağlı dövlət orqanları, bələdiyyələr, fiziki və hüquqi şəxslər arasında yaranan iqtisadi və hüquqi münasibətlər olub, onların tənzimlənməsi göstərilən qanunla həyata keçirilir.

Bu qanuna görə torpaq bazarında qiymətlər əqdlərin növündən, satışın formalarından, satış obyektinin təyinatından, hüquqi statusundan, rejimindən, torpaqların normativ qiymətindən, habelə tələb və təklifdən asılı olaraq formalaşır.

Xüsusi mülkiyyətdə olan torpaq sahələri bilavasitə satıldıqda qiymətlər tərəflərin razılığı, bazar məzənnəsi nəzərə alınmaqla müəyyənləşdirilir.

Bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaq sahələri bilavasitə satıldıqda qiymətlər normativ qiymətdən az olmamaq şərtilə bazar məzənnələri nəzərə alınmaqla bələdiyyələr tərəfindən müəyyən edilir.

Bələdiyyələrin kənd təsərrüfatına azyararlı və yararsız torpaqları kənd təsərrüfatı məqsədləri üçün satıldıqda torpaq qanunvericiliyindəki güzəştlər nəzərə alınır.

Bələdiyyə və xüsusi mülkiyyətdə olan torpaq sahələrinin hərrac və müsabiqə vasitəsilə satışında ilkin qiymət (müsabiqədə isə qiymət), bazar məzənnəsini nəzərə almaqla, mülkiyyətçi ilə satışın təşkilatçıları arasında razılaşma əsasında torpağın normativ qiymətindən az olmamaq şərti ilə müəyyən edilir.

Torpaq sahələri dövlət və ictimai ehtiyacları ödəmək məqsədilə mülkiyyətçilərdən əvəzi ödənməklə alındıqda onların qiyməti, müstəqil qiymətləndiricilərin (ekspertlərin) rəyi nəzərə alınmaqla, tərəflərin razılığı əsasında müəyyənləşdirilir. Tərəflər arasında mübahisə məhkəmə qaydasında həll olunur.

Torpaq üzərində istifadə və icarə hüquqlarının qiyməti, bazar məzənnələri nəzərə alınmaqla, bilavasitə satışı zamanı qarşılıqlı razılaşma əsasında, hərrac (və ya müsabiqə) vasitəsilə satıldıqda isə ilkin qiymət kimi mülkiyyətçilərlə satışın təşkilatçıları arasında razılaşma əsasında müəyyən edilir.

Torpaq sahələri üzərində istifadə və icarə hüquqları (xüsusi mülkiyyətdə olan torpaqlar istisna olmaqla) bağışlandıqda, dəyişdirildikdə və vərəsəliyə verildikdə onlar müvafiq icra hakimiyyəti orqanı və ya bələdiyyələr tərəfindən müəyyən edilən qaydada normativ qiymətlərdən az olmamaq şərti ilə qiymətləndirilir ("Torpaq bazarı haqqında" AR Qanunu, maddə 16).

Bununla belə torpaq sahələrinin peşəkarlıqla müstəqil olaraq qiymətləndirilməsi eyni zamanda, həm torpaq sahələri ilə alverin qarşısının müvafəqiyyətlə alınmasında, həm də həddən artıq kiçildilmiş qiymətlə onunla əqdlərin bağlanması yol verilməməsində istifadə oluna bilər. Peşəkar müstəqil qiymətləndirmədən istifadənin hüquqi mexanizmi belə ola bilər. Əqdin qeydiyyatı zamanı satılan torpaq sahəsinin həqiqi qiymətinə şübhə yarandığı halda müvafiq orqanlara əqdin predmeti olan torpaq sahəsinin məcburi qiymətləndirilməsi haqqında məsələni qoymaq hüququ verilməlidir. Satılan torpaq sahəsinin müstəqil subyektlərin qiymətləndirmə fəaliyyəti ilə müəyyən etdikləri qiymət müvafiq müqaviləyə daxil edilməlidir. Müəyyən olunmuş qiymətlə müqavilə tərəflərinin razı olmadığı halda məsələ qanunvericiliyə uyğun olaraq öz həllini tapmalıdır. Əgər, müqavilədə göstərilən satılan torpaq sahəsinin qiyməti əhəmiyyətli dərəcədə kiçildilmişdirsə, o zaman torpaq sahəsini almaqda üstünlük hüququ bələdiyyə və ya dövlət qurumlarına verilə bilər.

Torpağın dəyərinin obyektiv təyin olunması dövlət torpaq kadastrının tərkibində olan bu və ya digər torpaq sahəsi haqqında məlumatlar toplusu olmadan mümkün deyildir. **Dövlət torpaq kadastrı – torpaq istifadəçiliyinin dövlət qeydiyyatı, torpaqların kəmiyyət və keyfiyyətə uçotu, bonitirovkası və iqtisadi qiymətləndirilməsi üzrə məlumatların məcmusudur.** Respublikamızda dövlət torpaq kadastrı, torpaqların monitorinqi və yerquruluşu işlərinin nizama salınmasının hüquqi əsaslarını müəyyən etmək üçün 16 mart 1999-cu ildə "**Dövlət torpaq kadastrı, torpaqların monitorinqi və yerquruluşu haqqında**" Qanun qüvvəyə minmişdir. Qanuna görə dövlət torpaq kadastrına aşağıdakı məlumatlar daxildir:

- torpaq sahələrinin hüquqi statusu;
- torpaq üzərində mülkiyyət, istifadə və icarə hüquqi;
- torpaq sahələrinin kəmiyyət və keyfiyyət göstəriciləri;

– torpaqların istifadəçi və mühafizəsi ilə əlaqədar qanunvericiliklə müəyyən olunmuş digər məlumatlar.

Dövlət torpaq kadastrının məlumatları dövlət orqanlarının, bələdiyyələrin və məhkəmələrin qərar qəbul etməsi üçün əsasdır (maddə 6).

Razılaşmaq lazımdır ki, müasir dövrdə texniki təchiz olunmuş və dəqiq işlənmiş dövlət torpaq kadastrının mövcudluğu şəraitində torpaq bazarının formalaşması ideal variant olardı. Lakin, dünya təcrübəsi göstərir ki, bütöv kadastr sisteminin yaranması böyük bir tarixi dövrü (on, bəzən də yüz illəri) əhatə edir. O zaman torpaq bazarının formalaşması ilə bərabər torpaq sahəsi haqqında məlumat bazasının formalaşmasının mümkünlüyü sualı ortaya çıxır. Cavab isə fikrimizcə təsdiqləyici olmalıdır. Belə ki, ölkəmizdə artıq torpaq bazarı, o cümlədən kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqların bazarı formalaşmaqdadır.

Dördüncü. Torpaqla, xüsusən də kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqlarla bağlı əqdləri həyata keçirən zaman onların məqsədli təyinatının dəyişdirilməsinə real təhlükə çətin ki, mövcud olsun. Respublikamızın və xarici ölkələrin qanunvericilik təcrübəsi göstərir ki, hüquqi planda bu məsələnin həlli tamamilə mümkündür. Belə ki, hazırda qüvvədə olan qanunvericiliyə görə torpaqların məqsədli təyinatı – torpağın kateqoriyasına uyğun olaraq onun konkret məqsədlər üçün istifadəsinin Torpaq Məcəlləsində və digər normativ hüquqi aktlarla müəyyən edilmiş qaydaları, şərtləri və həddi olub, torpaq sahələrinin məhdudiyətli istifadəsi zamanı, yəni torpaq sahəsindən onun məqsədli təyinatı, habelə müəyyən edilmiş məhdudiyətlər və öhdəliklər nəzərə alınmaqla istifadədə əsas götürülür. Qanunvericiliyə görə torpaq sahəsinin məhdudiyətli istifadəsinin özbaşına dəyişdirilməsinə yol verilmir (maddə 11).

Fərdi və kooperativ mənzil, bağ evləri və qaraj tikintisi, habelə sahibkarlaq fəaliyyətini həyata keçirmək məqsədi ilə zəruri tikililərin inşası üçün torpaq sahələri yaşayış məntəqələrində bələdiyyələrin ehtiyat fondu torpaqlarından aşağıdakı məqsədlər üçün verilir:

- kooperativ, çoxmərtəbəli və çoxmənzilli yaşayış evlərinin tikintisi üçün mənzil-tikinti kooperativlərinin mülkiyyətinə;
- fərdi yaşayış və bağ evlərinin tikintisi üçün əvəzi ödənilməklə vətəndaşların xüsusi mülkiyyətinə;
- çoxmərtəbəli və çoxmənzilli yaşayış evlərinin tikintisi üçün mənzil tikintisi ilə məşğul olan hüquqi şəxslərin mülkiyyətinə;
- fərdi və kooperativ qarajların tikintisi üçün əvəzi ödənilməklə fiziki şəxslərin və onların kooperativlərinin mülkiyyətinə;
- sahibkarlıq fəaliyyətini həyata keçirmək məqsədilə zəruri tikililərin inşası üçün bu Məcəllənin 48-ci maddəsinin 3-cü bəndində göstərilən hüquqi və fiziki şəxslərin icarəsinə, habelə dəyəri ödənilməklə Azərbaycan Respublikası vətəndaşlarının və hüquqi şəxslərinin mülkiyyətinə (TM, maddə 59).

Bələdiyyə torpaqları haqqında qanunvericiliyə uyğun olaraq ümumi istifadədə olan bələdiyyə torpaqlarında yerləşən meydan, küçə, keçid, yol kənarı, sahil, park, meşə-park, xiyaban, bulvar, çimərlik və əhalinin ictimai tələbatının ödənilməsinə xidmət edən digər yerlərdə sahibkarlıq fəaliyyətini həyata keçirmək məqsədi ilə ticarət, məişət, ictimai-iaşə obyektlərinin və digər zəruri tikililərin müvəqqəti inşası üçün sahələr fiziki və hüquqi şəxslərin icarəsinə verilə bilər.

Kooperativ, habelə digər çoxmənzilli yaşayış evlərinin və qarajların tikintisi məqsədi ilə ayrılan torpaq sahəsinin ölçüsü müvafiq yaşayış məntəqəsinin planlaşdırılması və tikinti layihələrinə, habelə tikinti normalarına uyğun olaraq ayrı-ayrı konkret hallarda bələdiyyələr tərəfindən müəyyən olunur. Fərdi yaşayış və bağ evlərinin, qarajların, habelə sahibkarlıq fəaliyyətini həyata keçirmək məqsədilə zəruri obyektlərin tikintisi üçün ayrılan torpaq sahəsinin ölçüsü müəyyən edilən zaman yerli şərait və torpaq ehtiyatı da məhz bu orqanlar tərəfindən nəzərə alınır.

Torpaq qanunvericiliyində həmçinin, özəlləşdirilən müəssisənin (obyektin) yerləşdiyi torpaq sahəsinin verilməsi xüsusiyyətləri də təsbit olunmuşdur. Özəlləşdirilən müəssisənin (obyektin) mülkiyyətçisi kimi çıxış edən dövlətimizin fiziki və ya hüquqi şəxsi həmin müəssisənin (obyektin) yerləşdiyi torpaq sahəsinə qanunvericilik qaydasında satın ala və ya satınalma hüququ ilə icarəyə götürə bilər.

Özəlləşdirilən müəssisənin (obyektin) mülkiyyətçisi əcnəbi və ya vətəndaşlığı olmayan şəxs, yaxud xarici hüquqi şəxs olduqda isə, o, müvafiq torpaq sahəsinə satınalma hüququ olmadan icarəyə götürə bilər. Müəssisə (obyekt) özəlləşdirilərkən onun yerləşdiyi torpaq sahəsinin qiyməti həmin müəssisənin (obyektin) qiymətindən asılı olmayaraq ayrıca müəyyənləşdirilir (maddə 60)

«Torpaq islahatı haqqında» Azərbaycan Respublikasının Qanununa görə (16 iyul 1996-cı il) torpaq sahəsinin əcnəbi vətəndaşlara satılmasına icazə verilmir. Əcnəbilər və vətəndaşlığı olmayan şəxslər, xarici hüquqi şəxslər, beynəlxalq birliklər və təşkilatlar, habelə xarici dövlətlər Azərbaycan Respublikasında torpaq sahələrini yalnız icarə hüququ əsasında əldə edə bilərlər (maddə 4).

Dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində olan (yaxud qismən özəlləşdirilmiş) çoxmənzilli yaşayış evlərinə aid torpaq sahələri dövlət və ya bələdiyyə mülkiyyətində qalmaqla həmin evləri idarə edən müvafiq təşkilatların daimi istifadəsinə verilir. Bu torpaqların məqsədli təyinatından kənar məqsədlər üçün istifadəsinə yol verilmir (AR-nın Torpaq Məcəlləsi, maddə 61).

Mülki qanunvericiliyə görə müqavilə çox mühüm hüquqi alətdir. Müqavilələr haqqında ümumi müddəalar Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin Ümumi hissəsində, ayrı-ayrı müqavilə növləri barədə məlumat isə xüsusi hissədə verilmişdir.

Mülki Məcəlləyə görə, «**Mülki hüquq və vəzifələrin müəyyənləşdirilməsi, dəyişdirilməsi və ya xitamı haqqında iki və ya bir neçə şəxsin razılaşması müqavilə sayılır**».

Mülki hüquqa görə, bütün müqavilələr əqd hesab olunur. Lakin yalnız yazılı əqdlər müqavilə sayılır. Aşağıdakı əqdlər nəticəsində **torpağa hüquqlar** yaranır:

- **torpaq sahəsinin alqı-satqısı;**
- **torpaq sahəsinin bağışlanması;**
- **torpaq sahəsinin girovu (ipotekası);**
- **torpaq sahələrinin vərəsəlik qaydasında başqasına keçməsi;**
- **torpaq sahəsinin nizamnamə (pay) fonduna verilməsi;**
- **torpaq sahəsi üzərində istifadə və icarə hüquqlarının başqasına keçməsi;**
- **torpaq sahəsinin rentası və qanunla nəzərdə tutulmuş digər əqdlər.**

Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinə uyğun olaraq torpaq sahələrinə dair əqdlər yazılı formada əqdləri bağlayan tərəflər və ya onların müvəkkilləri tərəfindən imzalanan sənədlərin tərtib edilməsi yolu ilə

həyata keçirilir. Qanunvericilikdə başqa hallar nəzərdə tutulmamışdırsa, müqavilədə aşağıdakılar göstərməlidir:

- müqavilənin tərəfləri;
- müqavilənin növü;
- müqavilənin predmeti, torpaq sahəsinin planı və ölçüsü, məhdudiyətlər və servitutlar da daxil olmaqla torpaq sahəsinin hüquqi rejimi, dövlət torpaq reyestrində qeydiyyat nömrəsi, torpaq sahəsində yerləşən daşınmaz əmlak barədə məlumatlar (tikililər, qurğular, çoxillik əkmələr, sututarlar və digər obyektlər);
- müqavilənin bağlanması əvvəl torpaq sahəsinin və onun üzərində yerləşən daşınmaz əmlakın əldə edilməsinin əsasları (alqı-satqı, vərəsəlik, bağışlama və ya digər əsas);
- torpaq sahəsi və onunla bağlı olan daşınmaz əmlaka dair qadağanlar qoyulması (əmlakın həbs edilməsi və ya digər səbəb nəticəsində) barədə qeydlər;
- torpaq sahəsi üzərində üçüncü şəxslərin məhdudiyət öhdəliklərinin olub-olmaması barədə göstərişlər (ipoteka, icarə, xüsusi istifadə rejimi, servitutlar və digər göstərişlər);
- torpaq sahəsi üzərində hüquqların verilməsi tarixi;
- əqdin qiyməti və onun həqiqiliyi barədə tərəflərin öz imzaları ilə təsdiq edilmiş ərizələri;
- tərəflərin öhdəlikləri (TM, maddə 93).

Bələdiyyə torpaqlarının alqı-satqısı ərazisinin inkişaf planları, yerquruluşu, yaşayış məntəqələrinin baş planı və şəhərsalma sənədləri əsasında planlaşdırılır və yerli özünüidarə orqanları tərəfindən həyata keçirilir. Bu zaman bələdiyyənin ehtiyat fondunun bazar obyektinə aid olan torpaqları barədə alqı-satqı əqdləri yerli normativlər nəzərə alınmaqla və aşkarlıq şəraitində bağlanır.

Xüsusi şəhərsalma əhəmiyyətinə malik bələdiyyə torpaqları layihələr ilə birlikdə və ya onlardan ayrı, həmçinin ərazi planlaşdırılması əsasında yaşayış məntəqəsinin infrastrukturunu sahələrinin yaradılması üçün nəzərdə tutulan torpaqların, habelə onlardan istifadə və icarə hüquqlarının alqı-satqısı bir qayda olaraq torpaq hərəqləri və müsabiqələri vasitəsi ilə həyata keçirilir.

Kənd təsərrüfatı torpaqlarının, onlar üzərində istifadə və icarə hüquqlarının, habelə kənd təsərrüfatına az yararlı və yararsız torpaqların kənd təsərrüfatına və onunla bağlı olan dövrüyyəyə cəlb edilməsi məqsədilə satın alınmasında üstünlük hüququ, bu torpaqların əvvəlki istifadəçilərinə və icarəçilərinə, habelə satışa çıxarılan sahələrlə həmsərhəd yerləşən kənd təsərrüfatı istehsalçılarna verilir.

Qanunvericiliyə görə, bələdiyyələr, satışa çıxarılan sərbəst torpaq sahələri və bu torpaqların ölçüləri, təyinatı, qiyməti, olduğu yer göstərməklə elanlar vasitəsi ilə əhalini əvvəlcədən məlumatlandırır, ildə bir dəfə torpaqların dövrüyyəsi və istifadə olunması barədə məlumatlar dərc edirlər.

Vətəndaşların və hüquqi şəxslərin mülkiyyətində olan torpaqlar, habelə onlar üzərində istifadə və icarə hüquqları bilavasitə satıldıqda, alqı-satqı tərəflər arasında bağlanmış və notarial qaydada təsdiq edilmiş alqı-satqı müqavilələri əsasında həyata keçirilir.

Xüsusi mülkiyyətdə olan torpaq sahəsi hüquqi şəxslərin nizamnamə (pay) fonduna mülkiyyət və istifadə hüququ, dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaq sahəsi isə yalnız istifadə hüququ əsasında verir.

Torpaq istifadəsiləri, mülkiyyətçilərin razılığı ilə torpaqdan istifadə hüququnu nizamnamə (pay) fonduna yalnız müvəqqəti verə bilərlər.

Girovqoyanın öz öhdəliyini yerinə yetirmədiyi halda, girovsaxlayan girov qoyulmuş torpaq sahəsini bilavasitə, hərrac və ya müsabiqə yolu ilə sata, bağışlaya bilər.

Girovsaxlayan xarici hüquqi və ya fiziki şəxs olduqda ipoteka müqaviləsində, girovla təmin edilmiş öhdəlik icra edilmədikdə, girov qoyulmuş torpaq sahəsinin ən gec bir il ərzində məcburi satılacağı barədə müddəa əks etdirilməlidir.

Qanunvericiliyə görə fiziki və hüquqi şəxslərin xüsusi mülkiyyətində olan torpaq sahələrinin mülkiyyət, dövlət və bələdiyyə torpaqlarının isə istifadə və icarə hüquqlarının dəyişdirilməsi, bağışlanması və vərəsəlik qaydasında başqasına keçməsi Azərbaycan Respublikasının mülki və torpaq qanunvericiliyi ilə tənzimlənir.

Qeyd etmək lazımdır ki, dövlət və bələdiyyə torpaqlarının bağışlanmasına yol verilmir. Həmin torpaqlar üzərində olan istifadə və icarə hüquqları əsasında vərəsələrə keçə bilər. Torpaq sahəsi vərəsəlik qaydasında yetkinlik yaşına çatmamış şəxsə keçdikdə, onun qanuni müvəkkilləri həmin torpaq sahəsini vərəsə yetkinlik yaşına çatana qədər icarəyə verə bilərlər.

Bazar torpaq dövriyyəsinin inkişafının stimullaşdırılması hüquqi və iqtisadi xarakterli bütöv tədbirlər sistemi aparıldığı zaman mümkündür. Hüquqi planda bu tədbirləri şərti olaraq aşağıdakı üç qrupa bölmək olar:

a) torpaq sahələri ilə (xüsusən də kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqlarla) əqdlər həyata keçirərkən torpaq qanunvericiliyində Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinə zidd olmayan xüsusi qaydalar müəyyən olunur və ya lazım olan halda mülki qanunvericiliyin normalarında müəyyən dəyişikliklər aparılır;

b) torpağa mülkiyyət münasibətlərinin tənzimlənməsinin təkmilləşdirilməsi;

c) torpaq bazarı infrastrukturunun hüquqi əsaslarının təkmilləşdirilməsi.

Bələdiyyə torpaqlarının torpaq hərracı və ya müsabiqələri vasitəsilə verilməsinin tənzimlənməsi məqsədilə Azərbaycan Respublikasının bəzi qanunvericilik aktlarına dəyişikliklər və əlavələr edilməsi barədə Azərbaycan Respublikasının Qanununa görə (12 dekabr 2008-ci il) - əcnəbilərin, vətəndaşlığı olmayan şəxslərin və xarici hüquqi şəxslərin icarəsində olan sahibkarlıq fəaliyyətini həyata keçirmək məqsədilə zəruri tikililər inşa edilmiş, habelə bu qanun qüvvəyə minənədək sahibkarlıq fəaliyyətini həyata keçirmək məqsədilə zəruri tikililərin inşası və ya fərdi və kooperativ qurumların tikintisi üçün Azərbaycan Respublikası vətəndaşlarının icarəsinə verilmiş torpaqlar istisna olmaqla, digər torpaqlara münasibətdə icarə müqaviləsi yalnız açıq torpaq hərracı və ya müsabiqəsi nəticəsində uzadıla bilər.

Həmin qanun qüvvəyə minənədək hüquqi və fiziki şəxslərin istifadəsinə verilmiş bələdiyyə torpaqları üzərində istifadə müddəti bitdikdən sonra, həmin torpaqlar yalnız açıq torpaq hərracı və ya müsabiqəsi vasitəsi ilə icarəyə verilə bilər.

Torpaqların özəlləşdirilməsi. Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsi torpaqların özəlləşdirilməsini torpağa xüsusi mülkiyyət hüququnun yaranmasının əsaslarına daxil etməsə də, ona yalnız torpaq döyriyyəsinin növmüxtəlifliyi kimi baxaraq, dövlət və bələdiyyə torpaqlarının özəlləşdirilməsini xüsusi mülkiyyət hüququnun yaranmasının əsaslarından biri kimi araşdırmaq olar.

Dövlətin və bələdiyyənin mülkiyyətində olan əmlakın özəlləşdirilməsi dedikdə, dövlətin və bələdiyyənin əmlakının özəlləşdirilməsi haqqında qanunla nəzərdə tutulmuş qaydada vətəndaşların və hüquqi şəxslərin mülkiyyətçi olaraq mülkiyyətinə bu əmlakın verilməsi başa düşülür. Bu anlayış dövlətin və bələdiyyənin mülkiyyətində olan torpaqların özəlləşdirilməsinə də aiddir.

«Torpaq islahatı haqqında» Azərbaycan Respublikasının Qanununa görə vətəndaşların qanuni istifadəsindəki torpaqların özəlləşdirilməsi zamanı onların fərdi yaşayış evlərinin, həyətyanı sahələrin, fərdi, kollektiv və kooperativ bağların, dövlət bağlılıq təsərrüfatının idarəçiliyindəki bağların altında olan torpaqlar qanunvericiliklə müəyyən olunmuş qaydada əvəzsiz olaraq onların mülkiyyətinə verilir (maddə 9).

Həyətyanı sahələr və bağlar altında olan torpaqlar vətəndaşların mülkiyyətinə onların qanuni istifadəyə və ya icarəyə götürüldükləri ölçüdə verilir. Bu zaman mülkiyyət hüququnun qeydiyyatını həyata keçirən dövlət orqanı həmin torpaq üzərində mülkiyyət hüququna dair şəhadətnaməni vətəndaşlara, onların ərizələri və həmin torpaqlardan istifadənin qanuniliyini təsdiq edən sənədlər əsasında verir.

Kollektiv bağlar özəlləşdirilərkən torpaq sahəsi bağlılığın hər bir üzvünün mülkiyyətinə həmin torpaqların üzərindəki tikililər, ağaclar və digər obyektlərlə birlikdə əvəzsiz olaraq verilir.

Kolxozların, sovxozların (dövlət mülkiyyətində saxlanan müəssisələr istisna olmaqla) özəlləşdirilən torpaqları onların daimi istifadəsindəki torpaqlardan bələdiyyənin ehtiyat fonduna ayrılan torpaqlar çıxılmaqla müəyyən edilir. Bələdiyyənin ehtiyat fonduna isə kolxoz və sovxozların kənd təsərrüfatına yararlı torpaqlarının 5%-dən çox olmayan hissəsi, kənd təsərrüfatına az yararlı və yararlı torpaqlarla birlikdə ayrılır.

Kolxoz və sovxozların ərazisindən yardımçı kənd təsərrüfatı üçün nazirliklərə, komitələrə, şirkətlərə, birliklərə, müəssisələrə, idarələrə və təşkilatlara vaxtilə verilmiş torpaqlar Azərbaycan Respublikası Prezidentinin müəyyən etdiyi qaydada onların istifadəsində saxlanır, yaxud bütövlükdə və ya qismən əvvəlki istifadəçilərinə qaytarılır.

İqtisadi azadlıq və sosial adalət prinsipləri əsasında torpaq üzərində yeni mülkiyyət münasibətlərini yaratmaq, bazar iqtisadiyyatını və sahibkarlıq təşəbbüsünü inkişaf etdirmək, ölkənin iqtisadi müstəqilliyinə nail olmaq, nəticə etibarlı ilə xalqın maddi rifahını yüksəltmək məqsədi ilə həyata keçirilməyə başlayan torpaq islahatı öz başlanğıcını «Torpaq islahatı haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununun qəbul olunduğu vaxtdan götürmüşdür.

Ədəbiyyatda bu islahat MDB məkanında analoqu olmayan, çoxyönlü bir proses kimi təqdim olunaraq, ölkəmizin kənd təsərrüfatının inkişafında qazanılmış uğurların əsas səbəbi kimi araşdırılmış və onun üç mühüm fərqləndirici xüsusiyyəti göstərilmişdir:

1. Dövlət başçısının təşəbbüsü ilə Azərbaycanda torpaq vətəndaşlara pulsuz verilmişdir. Bunun nəticəsində 3 milyon 300 min adam torpaq mülkiyyətçisinə çevrilmişdir. Bu isə güclü mülkiyyətçilər sinfinin yaranmasına və yeni əkinçilik münasibətlərinin formalaşmasına gətirib çıxarmış, torpaqdan rəşional və məhsuldar istifadə edilməsini şərtləndirmiş, torpağa qayğıkeş münasibəti zəruri etmişdir.

2. Ən yararlı və keyfiyyətli torpaqlar özəlləşdirilmişdir. Yəni, başqa MDB ölkələrindən fərqli olaraq vətəndaşlara az yararlı və yararlı torpaqlar deyil, keçmiş kolxoz və sovxozların ən yararlı və münbit torpaqları verilmişdir. Eyni zamanda Azərbaycan Respublikasının fiziki və hüquqi şəxslərinə onların mülkiyyətində olan torpaq sahələrinə müstəsna hüquqlar: alqı-satqı, bağışlama, icarəyə və ya istifadəyə vermə, vəsiyyət, girovqoyma və i.a. verilir ki, bu da Azərbaycanda torpaq islahatlarının başqa SSRİ respublikalarında olduğu kimi formal şəkildə deyil, əsaslı, fundamental şəkildə aparıldığını sübut edir.

3. Yaşayış yerindən və şəxsiyyətindən asılı olmayaraq, ölkə ərazisində yaşayan bütün vətəndaşlara torpaqdan istifadə və torpağı icarə hüququ verilir, eyni zamanda Azərbaycanın istənilən vətəndaşı torpağın

alqı-satqı prosesində, torpaqla bağlı müxtəlif müqavilə və bağlaşmaların bağlanması iştirak edə bilər. Başqa sözlə, torpaq mülkiyyətçisinə çevrilmiş 3 milyon 300 min subyektlə yanaşı, əhalinin qalan hissəsi də torpaq-vətəndaşlıq münasibətlərindən kənar edilmir. Yəni Azərbaycan Respublikasının istənilən vətəndaşı ölkədə formalaşan yeni torpaq mülkiyyəti münasibətlərinin birbaşa iştirakçısı ola bilər.

Xüsusi qeyd etmək lazımdır ki, məhz H.Ə.Əliyevin təşəbbüsü ilə Azərbaycan vətəndaşlığı olmayan fiziki və hüquqi şəxslərə Azərbaycanda torpaq mülkiyyəti hüququ verilmir. Bu isə tək-cə mühüm iqtisadi əhəmiyyət deyil, eyni zamanda ciddi siyasi məna daşıyır (Q.Məmmədov, 2002).

Qanunvericiliyə görə, torpaq payı naturada pay almaq hüququ olan şəxslərin (ailənin) xüsusi mülkiyyətinə əvəzsiz verilir. Hər bir subyekt yalnız bir dəfə torpaq payı ala bilər.

Ölkəmizin ərazi bütövlüyü uğrunda gedən döyüşlərdə həlak olanların ailələrinə, əlil olmuş müharibə veteranlarına və Çernobıl qəzasının ləğvində iştirak etmiş və həmin qəza nəticəsində zərər çəkmiş şəxslərə əlavə bir torpaq payı da verilir.

Sovxoz və kolxozların yaşayış məntəqələri ilə rayon mərkəzlərinin, şəhərlərin və digər yaşayış məntəqələrinin sərhədlərini dəqiq müəyyən etmək mümkün olmadıqda və ya torpaq paylarının qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş qaydada müəyyən edilməsi və verilməsi mümkün olmadıqda torpaqların özəlləşdirilməsi Azərbaycan Respublikası Prezidentinin müəyyən etdiyi fərdi qaydada həyata keçirilir.

Qanunvericiliyə görə, **sovxoz və kolxozların özəlləşdirilən torpaqlarından pay almaq hüququ olan şəxslər (subyektlər) aşağıdakılardır:**

1) sovxoz və kolxozlarda daimi işləyən şəxslər;

2) bu qanun qüvvəyə mindiyi gündən daimi yaşayış yeri sovxozların və ya kolxozların ərazisində olan şəxslər;

3) sovxoz və kolxozlardan təqaüdə çıxmış və müvafiq rayonun (şəhərin) ərazisində yaşayan şəxslər;

4) sovxozun və ya kolxozun ərazisindən həqiqi müddətli hərbi qulluğa çağırılmış və müvəqqəti qaib olmuş digər şəxslər;

5) bu qanun qüvvəyə mindiyi günədək sovxozun və ya kolxozun ərazisində yaradılmış və təyinatına uyğun fəaliyyət göstərən təsərrüfatlararası müəssisələrin, kooperativlərin, kiçik müəssisələrin, kəndli (fermer) təsərrüfatlarının və digər kənd təsərrüfatı istehsalı müəssisələrinin və digər kənd təsərrüfatı istehsalı müəssisələrinin təsisçiləri və əsas iş yeri həmin müəssisələr olan şəxslər («Torpaq islahatı haqqında» Qanun, maddə 12).

Vətəndaşların və hüquqi şəxslərin daimi (müddətsiz) istifadə hüququnda və ya icarəsində (müddəti qurtarana qədər) olan torpaq sahələri başqa şəxs tərəfindən özəlləşdirilə və ya digər şəxsə satıla bilməz.

Ərazisinin sərhədləri, servitutları və yüklülükləri haqqında müvafiq rəsmi sənədlərə malik olmayan torpaq sahələri özəlləşdirilə bilməz.

Müxtəlif şəxslərə məxsus olan, bir neçə daşınmaz əmlak obyektini altında qalan, nişanlanmış ərazi sərhədli torpaq sahəsi, əgər onlar torpaq sahələrinə hüquqda payları haqqında razılığa gəlmişlərsə və bu razılığı müqavilə ilə qanuniləşdiriblərsə, torpaq sahəsinə ümumi mülkiyyət rejiminə tabe olmaq haqqında bütün ərizəçilərin öhdəliklərinin müqaviləyə daxil edildiyi zaman, ümumi mülkiyyət şərtində onlara verilə bilər.

Üzərində tikililər olan torpaq sahələrinin özəlləşdirilməsi planlaşdırılan məqsədli təyinat nəzərə alınmaqla həyata keçirilir. Əgər torpaq sahəsinin cari istifadəsi planlaşdırılana uyğun gəlmirsə, o zaman özəlləşdirmə aparılmır.

Müvafiq qərar qüvvəyə minənə qədər inzibati və ya məhkəmə araşdırmaları aparılan mübahisəli torpaq sahələri özəlləşdirilmir.

Vətəndaşlar və hüquqi şəxslər torpaq sahəsinin özəlləşdirilməsi haqqında məsələni həll etmək üçün aşağıdakıları təqdim etməyə borcludurlar:

1. torpaq sahəsində olan bina, tikili və ya qurğuya mülkiyyət hüququnu təsdiq edən sənədlər;

2. torpaq sahəsinin daimi (müddətsiz) istifadəyə və ya icarəyə verilməsi haqqında müvafiq orqanların qərarı;

3. torpaq sahəsinin planı;

4. torpaq sahəsində olan binaların, tikililərin, qurğuların bütün mülkiyyətçilərinin ərizəsi.

Əvəzli və əvəzsiz əsaslarla torpaq sahəsinin özəlləşdirilməsi haqqında sənədlərin hazırlanması arxitektura və tikinti orqanları ilə birlikdə torpaq ehtiyatlarının idarə edilməsi üzrə ərazi orqanlarına həvalə olunur.

Daşınmaz əmlakla əqdlər zamanı torpaq sahəsinə hüquqların əldə edilməsi. Torpaq sahəsinə hüquqların yaranmasına qanunla əlaqəsi olan vətəndaşların və hüquqi şəxslərin fəaliyyətinə müvafiq torpaq sahəsində yerləşən daşınmaz əmlakla bağlı əqdlər də aiddir.

Qüvvədə olan torpaq qanunvericiliyinə görə torpaq sahəsinin mülkiyyətçisinə mənsub olan və həmin sahədə yerləşən binaya və ya qurğuya mülkiyyət hüququ keçərkən tərəflərin razılaşması ilə müəyyənləşdirilən torpaq sahəsinə hüquqlar binanı (qurğunu) əldə edənə keçir. Əgər binanın və ya qurğunun özgəninkiləşdirilməsi haqqında müqavilədə ayrı qayda nəzərdə tutulmamışdırsa, torpaq sahəsinin bina (qurğu) yerləşən və ondan istifadə üçün zəruri olan hissəsinə mülkiyyət hüququ əldə edənə keçir.

Dövlət və ya bələdiyyə qurumlarına məxsus olan binaların, tikililərin, qurğuların və həmçinin müəssisələrin xüsusi mülkiyyətə satılması, əgər qanunla torpaq sahəsinin satılmasına (özəlləşdirilməsinə) icazə verilmirsə, onların yerləşdiyi torpaq sahələrinin daimi (müddətsiz) istifadəyə və icarəyə verilməsinə səbəb olur.

Özge torpaq sahəsində yerləşən daşınmaz əmlakla mülkiyyət hüququ başqa şəxsə keçərkən, o, torpaq sahəsinin müvafiq hissəsindən istifadə hüququnu daşınmaz əmlakın əvvəlki mülkiyyətçisi ilə eyni şərtlərlə və eyni həcmdə əldə edir. Torpaq sahəsinə mülkiyyət hüququnun başqa şəxsə keçməsi həmin torpaq sahəsində yerləşən daşınmaz əmlakın mülkiyyətçisinin sahədən istifadə hüququnun xitamı və ya dəyişdirilməsi üçün əsas deyildir.

Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsinin 88-ci maddəsində daşınmaz əmlaka dair əqdlərin bağlanması ilə əlaqədar torpaq sahəsi üzərində hüquqların əldə edilməsinin xüsusiyyətləri verilmişdir:

1. Tikiliyə, qurğuya və ya müəssisəyə (obyektə) mülkiyyət hüququ başqa şəxsə keçərkən onların yerləşdiyi torpaq sahəsinə mülkiyyət hüququ da həmin şəxsə tikilinin, qurğunun və ya müəssisənin əvvəlki mülkiyyətçisinə məxsus olan həcmdə və torpaq sahəsindən istifadə üzrə müəyyən edilmiş şərtlər və məhdudiyyətlər qalmaqla bu maddəyə uyğun həyata keçirilir;

2. Dövlət və ya bələdiyyə mülkiyyətində olan tikililər, qurğular və ya müəssisələr (obyektlər) qanunvericilikdə müəyyən edilmiş qaydada xüsusi mülkiyyətə satıldıqda daşınmaz əmlakla birlikdə onun yerləşdiyi torpaq sahəsi də satılır və ya satınalma hüququ ilə icarəyə verilir;

3. Xüsusi mülkiyyətdə olan tikiliyə, qurğuya və ya müəssisəyə (obyektə) mülkiyyət hüququ başqa şəxsə (şəxslərə) keçərkən obyektin yerləşdiyi müvafiq torpaq sahəsinə mülkiyyət hüququ, bağışlanma halları istisna olaraq torpağın dəyəri ödənilməklə həmin şəxsə (şəxslərə) daşınmaz əmlak üzərində mülkiyyət paylarına uyğun olaraq keçir;

4. Əcnəbilərə və vətəndaşlığı olmayan şəxslərə, xarici hüquqi şəxslərə, beynəlxalq birliklərə və təşkilatlara, habelə xarici dövlətlərə tikililər, qurğular və ya müəssisələr (obyektlər) satıldıqda həmin obyektlərin yerləşdiyi torpaq sahələri onların icarəsinə verilir.

Daşınmaz əmlakın mülkiyyətçisi bu əmlakın yerləşdiyi və başqa şəxsə mənsub olan torpaq sahəsi hissəsindən istifadə hüququna malikdir.

Özgə torpaq sahəsində yerləşən daşınmaz əmlakın mülkiyyətçisi bu əmlaka sahiblik, ondan istifadə və ona dair sərəncam hüququna malikdir. Əgər, həmin sahədən istifadənin müqavilə ilə müəyyən olunmuş şərtlərinə zidd deyildirsə, həmin mülkiyyətçi müvafiq binaları və qurğuları uçurmaq hüququna da malikdir. O, həmçinin, belə sahədən istifadənin qanunla və müqavilə ilə müəyyən olunmuş şərtlərinə zidd deyilsə, bu sahənin mülkiyyətçisinin razılığı olmadan öz daşınmaz əmlakını sata bilər.

Daşınmaz əmlak obyektinin yerləşdiyi torpaq sahəsinin ölçüləri və sərhədləri, torpaqların ayrılması normasının layihə-texniki sənədləşməsinə müvafiq qaydada təsdiq olunmuş müəyyənləşməsi əsasında, həmin obyektin təyinatına uyğun olaraq təyin edilir.

Torpaq sahələri üzərində hüquqları təsdiq edən sənədlər. Qanunvericilik torpaq sahələrinə hüquqları təsdiq edən aşağıdakı sənəd növlərini müəyyən etmişdir:

1) torpağın mülkiyyətə verilməsinə dair Şəhadətnamə (AR Prezidentinin 10 yanvar 1997-ci il tarixli 534 nömrəli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş Əsasnaməyə 4 nömrəli Əlavə);

2) «Torpağa mülkiyyət hüququna dair Dövlət aktı (AR Prezidentinin 10 yanvar 1997-ci il tarixli 534 nömrəli fərmanı ilə təsdiq edilmiş Əsasnaməyə 1 nömrəli əlavə);

3) «Torpaqdan daimi istifadə hüququna dair Dövlət aktı (AR Prezidentinin 10 yanvar 1997-ci il tarixli 534 nömrəli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş Əsasnaməyə 2 nömrəli əlavə);

4) «Torpaqdan müvəqqəti istifadə hüququna dair Şəhadətnamə (AR Prezidentinin 10 yanvar 1997-ci il tarixli 534 nömrəli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş Əsasnaməyə 3 nömrəli Əlavə).

Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsinin 66-cı maddəsinə görə, torpaq sahələri üzərində hüquqları təsdiq edən sənədlər aşağıdakılardır:

1. Dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaq sahələrinin hər hansı hüquqda hüquqi və fiziki şəxslərə verilməsi müvafiq icra hakimiyyəti orqanının və ya bələdiyyənin qərarı ilə tərəflər arasında bağlanmış müqavilə əsasında həyata keçirilir. Xüsusi mülkiyyətdə olan torpaqlar üzərində bütün hüquqların başqasına keçməsi ilə tərəflər arasında bağlanmış və notarial qaydada təsdiq edilmiş müqavilə əsasında həyata keçirilir. Müqavilədə tərəflərin hüquqları və vəzifələri, torpaq sahəsinin hüquqi statusu, öhdəliklər, məhdudiyətlər və servitutlar, müqaviləyə xitam verilməsinin əsasları və torpaqların istifadəsi və mühafizəsi üzrə digər şərtlər nəzərdə tutulur;

2. Torpaq üzərində mülkiyyət hüququ və torpaqdan daimi istifadə hüququ müvafiq icra hakimiyyəti orqanının və ya bələdiyyənin qərarına əsasən müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən verilən dövlət aktı (şəhadətnamə) ilə rəsmiləşdirilir;

3. Torpaqdan (o cümlədən icarə şərtləri ilə verilmiş torpaqdan) müvəqqəti istifadə hüququ müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən verilən şəhadətnamə və tərəflər arasında bağlanılan icarə müqaviləsi ilə rəsmiləşdirilir;

4. Dövlət aktının, şəhadətnamənin, alqı-satqı, ipoteka, istifadə və icarə müqavilələrinin nümunəvi formaları qanunvericiliklə müəyyən olunmuş qaydada təsdiq olunur.

Göründüyü kimi bu sənədlərdə torpaq sahəsinin verildiyi hüquqlar, icazə verilmiş istifadə və mənimsənilmə müddəti göstərilir.

Müqavilənin bağlanması nəticəsində yaranan hüquqları təsdiq edən sənədlər müqavilədə müəyyən olunmuş qaydada dövlət qeydiyyatından keçməlidir.

Göstərilən şəhadətnamələrin və müqavilələrin formaları Azərbaycan Hökuməti tərəfindən təsdiq olunur.

Daşınmaz əmlakın özgəninkiləşdirilməsi haqqında əqdlər bağlandıqda torpaq sahələrinə hüquqlar haqqında əvvəllər verilmiş sənədlər torpaq sahələrinə hüquqların dövlət qeydiyyatı orqanlarına təhvil verilir.

Öz səlahiyyətləri çərçivəsində bələdiyyələrin və icra hakimiyyəti orqanlarının torpaq sahələrinə hüquqlar haqqında verdiyi sənədlər bütün ölkə ərazisində tanınır.

Torpaq sahəsinə hüquqları təsdiq edən sənədlərin ayrılmaz hissəsi torpaq sahəsinin təsdiq olunmuş planıdır. Yerquruluşunda tətbiq olunan şərti işarələrin və qeydlərin həmin torpaq sahəsinin sərhədlərini ayıran bu topoqrafik planda zamana görə sonuncu yerquruluşu layihəsinə uyğun olaraq axırıncı çəkiliş anına bütün vəziyyət və relyef tam göstərilir.

Torpaq qanunvericiliyində «Torpaq sahəsinin planı. Torpaq sahəsinin sərhədlərinin yerdə (naturada) müəyyən edilməsi» adlanan maddədə belə göstərilir:

1. **Torpaq sahəsinin yerquruluşu planı** - torpaq sahəsinin müəyyən miqyasda tərtib edilmiş və planaalma aparılan anda özündə ərazinin bütün vəziyyətini (bitki örtüyü, çaylar, yollar və digər obyektlər), şərti işarələr və nişanələr vasitəsilə əks etdirən xəritədir;

2. Torpaq ayrılması üçün sahə seçildikdə həmin sahənin istifadəyə və icarəyə verilməsi (satılması) barədə müvafiq qərar qəbul edilənə qədər onun sərhədləri yerdə (naturada) və xəritədə müəyyən edilir;

3. Torpaq sahələrinin sərhədlərinin yerdə (naturada) müəyyən edilmək yerquruluşu qaydasında aparılır;

4. Qanunvericilikdə başqa hal nəzərdə tutulmamışdırsa, xüsusi mülkiyyətdə olan torpaq sahəsinin planının və təsvirinin hazırlanması, mərz nişanlarının qoyulması torpaq əldə edən şəxsin hesabına həyata keçirilir;

5. Torpaq sahəsinin planının və təsvirinin hazırlanması, onun sərhədlərinin yerə (naturaya) keçirilməsi yerquruluşu işlərinin aparılmasına hüququ olan təşkilatlar tərəfindən həyata keçirilir və yerdə yoxlandıqdan sonra müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən təsdiq edilir;

6. Torpaq sahəsinin təsdiq edilmiş planı torpaq sahəsinin istifadəyə və ya icarəyə verilməsi (satılması) barədə müqavilənin ayrılmaz hissəsidir;

7. Torpaq sahələrinin sərhədləri yerə (naturaya) keçirildikdən sonra onun sahəsi ölçülür və torpaqların istifadəyə və ya icarəyə verilməsi (satılması) barədə müqavilə bağlanılır;

8. Torpaq sahəsinin planının əsası kadastr işində saxlanılır, surəti isə torpaq sülkiyyətçisinə, istifadəçisinə və ya icarəçisinə verilir;

9. Torpaq sahəsinin ayrı-ayrı hissələrinin özgəninkiləşdirilməsi zamanı onların sərhədlərinin yerdə (naturada) müəyyən edilməsi də bu maddədə göstərilən qaydada aparılır (Torpaq Məcəlləsi, maddə 65).

Torpaq sahələri üzərində mövcud olan hüquqları və onları yaradan əsasları müdafiə etmək məqsədi ilə onlar dövlət torpaq kadastrında və dövlət torpaq reyestrində qeydiyyatdan keçirilməlidir. Mülkiyyətçilərin, istifadəçilərin və icarəçilərin hüquqları və vəzifələri barədə qeydlər olan bu sənəd əsas təsdiqedicisi və hüquq müəyyənedici funksiyasını yerinə yetirir.

Dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaqların alınması ilə yaranan hüquqların, habelə torpaq sahələri və digər daşınmaz əmlaka dair bağlanmış əqdlər nəticəsində yaranan hüquqların dövlət qeydiyyatına alınması məcburi olub, əks təqdirdə onların müdafiəsinə və toxunulmazlığına dövlət təminatı vermir.

§ 8. Torpaq hüquqlarına xitam verilməsi

Müxtəlif subyektlərin torpaq sahələrinə hüquqlarının dayanıqlığının mühüm təminatı, bu hüquqlara xitam verə bilən əsasların hərtərəfli siyahısının qanunda mövcudluğudur.

Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinə uyğun olaraq **mülkiyyət hüququna xitam verilməsinin** ümumi əsasları aşağıdakılardır:

- **başqa şəxsə mülkiyyətçinin öz əmlakının özgəninkiləşdirilməsi;**
- **mülkiyyətçinin öz mülkiyyət hüququndan imtina etməsi, əmlakın ləğvi və ya məhvi, həmçinin qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş digər hallarda əmlaka mülkiyyət hüququnun itirilməsi.**

Mülkiyyətçidən əmlakın məcburi olaraq geri alınmasına gəldikdə isə qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş əsaslardan və hallardan savayı buna yol verilmir. **Bunlar aşağıdakılardır:**

- 1) **mülkiyyətçinin öhdəlikləri üzrə tutmanın əmlaka yönəldilməsi;**
- 2) **qanuna görə başqa şəxsə məxsus ola bilməyən əmlakın özgəninkiləşdirilməsi;**
- 3) **torpaq sahəsinin müsadirəsi ilə əlaqədar daşınmaz əmlakın özgəninkiləşdirilməsi;**
- 4) **təsərrüfatsızcasına saxlanılan mədəni sərvətlərin, ev heyvanlarının satın alınması;**
- 5) **rekvizisiya-dəyəri ödənilməklə alınma;**
- 6) **müsadirə;**
- 7) **torpaq qanunvericiliyini pozduğu zaman torpaq sahəsinin özgəninkiləşdirilməsi.**

Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsində torpaq sahələrinə hüquqların bütün növləri üçün ümumi olan, o cümlədən mülkiyyət hüququ üçün də aid olan və müəyyən dərəcədə Mülki Məcəllədə nəzərdə tutulmuş mülkiyyət hüquqlarına məcburi xitam verilməsi əsaslarının siyahısından və onun həyata keçirilməsi formasından fərqlənən əsasların siyahısı verilmişdir.

Torpaq Məcəlləsinə görə, **torpaq sahəsi və ya onun bir hissəsi üzərində mülkiyyət, daimi (müddətsiz) istifadə və icarə hüquqlarına xitam verilməsinin əsasları** aşağıdakılardır:

- **torpaq sahəsindən könüllü imtina edildikdə və ya torpaq mülkiyyətçisi onu özgəninkiləşdirdikdə;**
- **torpaq sahəsinin istifadəyə və ya icarəyə verildiyi müddət qurtarıqda;**
- **hüquqi şəxslərin fəaliyyətinə xitam verildikdə;**
- **torpaqdan məqsədli təyinatına görə istifadə edilmədikdə;**
- **əmək münasibətləri əsasında müvəqqəti istifadə edilən torpaq sahələri ilə əlaqədar işçilərin fərdi əmək müqavilələrinə xitam verildikdə;**
- **istifadə və ya icarə müqaviləsi şərtlərinə əməl edilmədikdə;**
- **torpaq vergisi və icarə haqqı üzrlü səbəb olmadan 2 il dəlbadal ödənilmədikdə;**
- **kənd təsərrüfatı istehsalı üçün verilmiş torpaq sahəsindən dəlbadal 2 il ərzində və qeyri-kənd təsərrüfatı ehtiyacları üçün verilmiş torpaq sahəsindən 1 il ərzində üzrlü səbəb olmadan istifadə edilmədikdə;**
- **istifadə zamanı torpağın keyfiyyətinin pisləşməsinə və eroziyasına, kimyəvi və radioaktiv maddələrlə çirklənməsinə, bataqlaşmasına, təkrar şoranlaşmasına, torpaq sahəsində olan meliorasiya və**

irriqasiya sistemlərinin istismar qaydalarının pozulmasına, ətraf təbii mühitin çirklənməsinə yol verildikdə;

– dövlət, bələdiyyə və ya ictimai ehtiyaclar üçün torpaq sahələrinin geri alınması zəruriliyi məhkəmə tərəfindən müəyyən edildikdə;

– tikili və qurğu üzərində mülkiyyət hüququ və ya əməli idarəçilik hüququ başqasına keçdikdə;

– torpaq mülkiyyətçisi, istifadəçisi (icarəçisi) öldükdə və vərəsələr olmadıqda;

– torpaq sahəsinin girov qoyulması (ipotekası) zamanı girovla təmin edilmiş öhdəlik icra edilmədikdə (maddə 73).

Qanunvericiliyə görə, 5-ci, 8-ci, 9-cu və 10-cu abzalarda nəzərdə tutulan müddəalar xüsusi mülkiyyətdə olan torpaqlara şamil edilmir. 7-ci abzasda nəzərdə tutulan müvəqqəti istifadəyə və icarəyə verilmiş torpaqların geri alınmasına səbəb olan halların müəyyən edilməsi məhkəmə tərəfindən həyata keçirilir. Lakin, bu tərəflərin razılığı ilə də baş tuta bilər. Həmçinin, torpaq üzərində mülkiyyət, istifadə və icarə hüququna xitam verilməsinin digər əsaslarını da qanunvericilik istisna etmir.

Torpaq sahəsindən məhdud istifadə hüququnun (servitut) müəyyən edilmiş əsasları sonradan aradan götürülsə, torpaq mülkiyyətçisinin tələbinə görə həmin servitut dayandırıla bilər. Üzərində servitutun müəyyən edilməsi nəticəsində torpaq sahəsindən məqsədli təyinatına görə istifadə edilməsi mümkün olmadığı hallarda həmin sahənin mülkiyyətçisinin bu servitutun məhkəmə qaydasında dayandırılmasını tələb etmək hüququ vardır.

Torpaq sahəsindən könüllü imtina bu hüquqlara malik olan vətəndaşın və ya hüquqi şəxsin ərizəsinə görə baş verir.

Torpaq sahəsinə mülkiyyət hüququndan könüllü imtina haqqında ərizəni torpaq mülkiyyətçisi verdiyi zaman həmin sahə **Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsinin** müvafiq rayon şöbəsinin təqdimatı üzrə yerli özünüidarəetmə orqanları tərəfindən uçota götürülür. Həmin torpaq sahəsinin uçota qoyulduğu gündən bir il ərzində yerli özünüidarəetmə orqanı həmin torpaq sahəsinə xüsusi mülkiyyət hüququna xitam verilməsi haqqında məhkəməyə iddia ilə müraciət etmək və onun dövlət və ya bələdiyyə mülkiyyətinə verilməsi hüququna malikdir.

Torpaq sahəsinin uçotda olduğu müddətdə o, yerli özünüidarə orqanları tərəfindən başqa şəxsə müddətli istifadəyə verilə bilər.

Əgər, torpaq sahəsindən göstərilən könüllü imtina qaydalarını, digər daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququndan imtina ilə bağlı mülki qanunvericilikdə nəzərdə tutulan qaydalarla müqayisə etsək görürük ki, onlar fərqlidirlər. Belə ki, daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququndan və ya digər hüquqlardan imtina edilməsi üçün ixtiyarlı şəxsin bu hüquqlardan imtina etdiyi barədə ərizəsi və həmin ərizənin daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınması zəruridir. Bu andan sonra o, məcburi qüvvə alır. Lakin, nəzərə alsaq ki, torpaq sahəsi daşınmaz əmlakın xüsusi növüdür və çox vacib sosial-iqtisadi funksiya yerinə yetirir, ona olan mülkiyyət hüququndan imtina da xüsusi qaydaya salınmalıdır və müvafiq dövlət orqanlarının və yerli özünüidarə orqanlarının nəzarəti altında olmalıdır.

Torpaq sahəsinə müddətsiz (daimi) istifadə hüququndan şəxsin könüllü imtinası zamanı onların səlahiyyətlərinə uyğun olaraq dövlət icra hakimiyyəti orqanı və ya yerli özünüidarə orqanının qərarı üzrə torpaqların yenidən paylanması fonduna daxil edilir.

İcarəverən torpaq sahəsinə icarə hüququndan könüllü imtina etdikdə, müqavilədə başqa hal nəzərdə tutulmamışdırsa, müqaviləni ləğv edir. İcarə hüququndan könüllü imtina kimi icarə hüququna xitam verilməsinin əsaslarını araşdıran zaman aşağıdakı suallar ortaya çıxır: bu əsaslar yalnız dövlət və bələdiyyə torpaqlarına aiddirmi və ya onlar vətəndaşların və hüquqi şəxslərin də torpaq sahələrinin icarəsinə şamil edirlər. Əgər, vətəndaşlar və hüquqi şəxslər arasında bağlanmış icarə müqaviləsi zamanı icarədarın icarə hüququndan könüllü imtina etməsi mümkünsə, o zaman belə imtinanın icarədarın öz istəyi ilə müqaviləni vaxtından əvvəl ləğv etməsindən fərqi nədədir? Ehtimal edirik ki, icarə hüququndan könüllü imtina haqqında dövlət və bələdiyyə torpaqlarının icarəsi zamanı danışmaq olardı. İcarədarın icarə hüququndan könüllü imtinaya gəldikdə isə, o, mahiyyətinə görə icarədarın tələbi üzrə müvafiq müqavilənin vaxtından tez ləğv olunmasından heç nə ilə fərqlənmir. Halbuki, belə ləğvetmənin hüquqi əsası mülki qanunvericilikdə müəyyən edilmişdir.

Torpaq qanunvericiliyinə uyğun olaraq, torpaq sahəsindən könüllü imtina edən şəxsin fəaliyyəti nəticəsində torpağın keyfiyyətinin pisləşməsi və korlanmasına görə dəymiş zərər onun tərəfindən ödənilməlidir.

İnzibati qaydada müsadirə etməklə torpaq sahəsinin məcburi geri alınmasını əsas kimi nəzərdə tutaraq, torpaq qanunvericiliyinə müvafiq olaraq məhkəməyə şikayət etmə də həmçinin, torpaq sahəsinə hüquqlara məcburi xitam verilməsinə digər əsasların olduğundan xəbər verir. Bu isə konkret hüquq pozuntusu növünə görə torpaq sahəsinin əvəzi ödənilmədən məcburi geri alınmasının mümkünlüyü, yəni onun müsadirəsidir.

Mülki qanunvericiliyə görə isə mülkiyyətçidən əmlakın, qanunda nəzərdə tutulmuş hallarda törədilmiş cinayətə görə sanksiya kimi məhkəmənin hökmü ilə əvəzsiz alına bilməsi müsadirə hesab olunur. **Müsadirəyə səbəb ola bilən mülki hüquq pozuntularına aşağıdakılar aiddir:**

- 1) torpaq sahəsinin məqsədli təyinatına görə və ya icazə verilmiş istifadə üzrə istifadə olunmaması;
- 2) qanunvericiliyin yol verilmiş pozuntusunun vaxtında, torpaqların istifadəsi və mühafizəsinə görə nəzarət üzrə xüsusi səlahiyyətli dövlət hakimiyyəti orqanlarının göstərişi ilə müəyyən edilərək (torpaqların radioaktiv və kimyəvi maddələrlə, tullantılarla, tullantı sularla çirklənməsi, torpaqların bakterial-parazit və karantin zərərli orqanizmlərlə yoluxması, torpaqların əlaq otları ilə əlaqlanması, müvəqqəti götürülmüş torpaqların qaytarılması vaxtının pozulması, torpağın münbit qatının korlanması və məhv edilməsi, xüsusi mühafizə olunan ərazilərin və tarixi-mədəni irs obyektlərinin ərazilərinin torpaqlarının müəyyən olunmuş istifadə rejiminin pozulması, torpaqların zibillənməsi, həmçinin əhalinin sağlamlığına zərər vuran üsullarla torpaqların istifadəsi) aradan qaldırılmaması;
- 3) sahənin mənimsənilməsi, meliorativ tikinti, təbii fəlakətdən sonra bərpa işləri və torpağın istifadəsini mümkünsüz edən digər hallara sərf edilən vaxtı çıxmaqla kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqları və ya onun bir hissəsinin iki il ərzində istifadə edilməməsi;
- 4) iki il dalbadal torpaq vergisi və torpağın icarə haqqının üzürlü səbəb olmadan ödənilməməsi.

Torpaq sahələri üzərində mülkiyyət, istifadə və icarə hüquqlarına xitam verilməsi qaydaları Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsində təsbit olunmuşdur.

Məcəllədə 73-cü maddənin 1-ci bəndinin 6-cı abzasında nəzərdə tutulmuş halda, yəni, **torpağın istifadə və ya icarə müqaviləsi şərtlərinə əməl edilmədikdə torpaq sahəsindən istifadə hüququna müəssisə, idarə və təşkilatın müdiriyyəti tərəfindən, qalan hallarda isə torpaq üzərində mülkiyyət, istifadə və icarə hüququna məhkəmə tərəfindən, daimi istifadə hüququna isə müvafiq icra hakimiyyəti orqanı və ya bələdiyyə tərəfindən xitam verilir.** 5-ci, 7-ci, 10-cu abzalarda nəzərdə tutulan hallarda, yəni **əmək münasibətləri əsasında müvəqqəti istifadə edilən torpaq sahələri ilə əlaqədar işçilərin fərdi əmək müqavilələrinə xitam verildikdə; torpaq vergisi və icarə haqqı üzrlü səbəb olmadan 2 il dalbadal ödənilmədikdə; dövlət, bələdiyyə və ya ictimai ehtiyaclar üçün torpaq sahələrinin geri alınması zəruriliyi məhkəmə tərəfindən müəyyən edildikdə torpaq sahələri üzərində mülkiyyət, istifadə və icarə hüquqlarına xitam verilməsi haqqında qərar, buraxılmış nöqsanların (pozuntuların) müəyyən edilmiş vaxtda aradan qaldırılması barədə xəbərdarlıqdan sonra tədbirlər görülmədikdə qəbul edilir.**

Məhkəmə, müvafiq icra hakimiyyəti orqanı və ya bələdiyyə torpaq sahəsi üzərində mülkiyyət, istifadə və ya icarə hüququna xitam verilməsi barədə qərar qəbul edərkən torpaq mülkiyyətçilərinə istifadəçilərinə və icarəçilərinə torpaqların keyfiyyətinin yaxşılaşdırılmasına çəkdiqləri xərclərin ödənilməsi və ya onların torpaqdan səmərəsiz istifadə etməsi nəticəsində torpaqlara vurduqları zərərin ödənilməsi barədə göstərişlər də verə bilər.

Torpaq sahələri üzərində mülkiyyət, torpaqdan istifadə və ya icarə hüququna xitam verilməsi bu hüquqdan istifadə edən şəxsi məhsulu yığmaq hüququndan məhrum etmir, eləcə də vergiləri ödəmək və torpağın münbitliyinin qorunub saxlanması məsuliyyətindən azad etmir (maddə 76).

Məhkəmənin çıxaracağı qərara qədər torpağa hüquqların xitam verilməsinin dövlət qeydiyyatı aparılır.

Torpaq sahələrində hüquqlara məcburi xitam verilməsinin sonrakı növü onların rekvizisiyasıdır.

Mülk qanunvericiliyə görə - **təbii fəlakətlər, texnoloji qərarlar, epidemiyalar baş verdikdə və fəvqəladə xarakterli digər hallarda müvafiq dövlət orqanlarının qərarı ilə mülkiyyətçidən onun əmlakı qanunla müəyyən olunmuş qaydada və şərtlərlə, dəyəri mülkiyyətçiyə ödənilməklə cəmiyyətin mənafeələri üçün alınabilir ki, bu da rekvizisiya adlanır.**

Əmlakı rekvizisiya edilmiş fiziki və ya hüquqi şəxs rekvizisiya üçün əsas götürülmüş halların təsiri qurtarıqda, həmin şəxs əmlakından qalanın qaytarılmasını məhkəmə yolu ilə tələb edə bilər. Bu mümkün olmadıqda mülkiyyətçiyə həmin sahənin dəyəri ödənilir.

Torpaq sahəsinin rekvizisiyası üçün əsas olan vəziyyət baş verdiyi zaman bu sahənin və ya onun bir hissəsinin rekvizisiyasına ehtiyac olmadıqda, bu sahənin mülkiyyətçisinin hüquqlarının müvəqqəti məhdudlaşdırılması ilə əlaqədardır, dəymiş ziyanı ödəməklə müvafiq vəziyyətin təsir dövründə həmin sahə dövlətin və bələdiyyənin ehtiyacları üçün istifadə oluna bilər. Ödənişin miqdarı məhkəmədə iddia edilə bilər.

Rekvizisiya yalnız mülkiyyətdə olan torpaq sahələrinə şamil edilir. Eyni zamanda vətəndaşlara və hüquqi şəxslərə digər hüquqlarla məxsus olan torpaq sahələri də rekvizisiya olunmalıdır. Belə hallarda həmin şəxslər torpaq sahələrinin rekvizisiyası zamanı əldən çıxmış mənfəət də daxil olmaqla bütün itkiləri almaq hüququna malikdir. Lakin bura rekvizisiya olunan torpaq sahəsinin dəyəri daxil edilmir. Bu itkilərin miqdarı barədə məhkəmədə iddia edilə bilər.

Torpaq sahələrinə hüquqlara xitam verilməsinə növbəti əsas onların dövlətin və bələdiyyənin ehtiyacları üçün alınmasıdır (torpaq pulu).

Dövlətin və bələdiyyənin ehtiyacları üçün torpaq sahəsi onun mülkiyyətçisindən satınalma yolu ilə də alına bilər. Həmin sahənin kimin ehtiyacları üçün alındığından asılı olaraq satınalmanı dövlətin və ya bələdiyyənin vəkil edilmiş orqanı həyata keçirir.

Torpaq sahəsinin dövlət və ya bələdiyyə ehtiyacları üçün alınması haqqında qərarı müvafiq icra hakimiyyəti orqanı qəbul edir və bu qərar daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınmalıdır.

Həmin qərarı qəbul etmiş icra hakimiyyəti orqanı bu barədə torpaq sahəsinin mülkiyyətçisinə yazılı bildiriş göndərməlidir.

Torpaq sahəsinin dövlət və bələdiyyə ehtiyacları üçün satınalma qiyməti, satınalmanın müddətləri və digər şərtlər sahənin mülkiyyətçisi ilə razılaşdırılır və bu razılaşmaya dövlətin və ya bələdiyyənin alınan sahə üçün satınalma qiymətini ödəmək öhdəliyi də daxil edilir. Bu qiymət müəyyən edilərkən ora torpaq sahəsinin və orada olan daşınmaz əmlakın bazar dəyəri, torpaq mülkiyyətçisinə dəyən bütün zərər, o cümlədən, əldən çıxmış fayda da daxil olmaqla, onun üçüncü şəxslər qarşısında daşdığı öhdəliklərə vaxtından əvvəl xitam verilməsi ilə əlaqədar düşdüyü zərər daxil edilir. Bu zaman razılaşmaya əsasən mülkiyyətçiyə dövlət və ya bələdiyyə ehtiyacları üçün alınan sahənin əvəzinə, dəyəri satınalma qiymətinə daxil edilməklə başqa torpaq sahəsi verilə bilər.

Torpaq mülkiyyətçisi onun sahəsinin dövlətin və ya bələdiyyənin ehtiyacları üçün alınması haqqında çıxarılmış qərarla razılaşmadıqda və ya onunla satınalma qiymətləri və digər satınalma şərtləri barəsində heç bir razılaşma əldə edilmədikdə, bu qərarı qəbul etmiş müvafiq icra hakimiyyəti orqanı məhkəməyə bu torpaq sahəsinin alınması haqqında iddia verə bilər. İddia ərizəsi qərar qəbul etmiş icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən yazılı bildirişin torpaq mülkiyyətçisinə göndərildiyi gündən bir il ərzində verilə bilər.

Torpaq sahəsinin mülkiyyətçisi dövlətin və ya bələdiyyənin ehtiyacları üçün sahənin alınması haqqında qərarın qəbul edildiyi andan həmin sahənin satın alınması haqqında razılaşmanın əldə olunduğu və ya məhkəmə qərarının qəbul edildiyi vaxta qədər bu sahəyə sahibliyi, ondan istifadəni və ona dair sərəncam vermək hüququnu həyata keçirə bilər və sahəyə onun məqsədli təyinatına uyğun istifadəni təmin edən lazımı xərcləri çəkə bilər.

Torpaq sahəsinin satınalma qiymətinin müəyyənləşdirildiyi zaman kəsiyində bu sahədə yeni binaların və qurğuların tikintisi, köhnələrinin genişləndirilməsi və yenidən qurulması ilə əlaqədar çəkilmiş məsrəflərin və zərərin torpaq mülkiyyətçisinə aid edilməsi riski onun öz üzərinə düşür.

§ 9. Torpağa hüquqların müdafiəsi

Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 29-cu maddəsində əsas insan və vətəndaş hüquqlarının tərkib hissəsi olan – mülkiyyət hüququna təminat verilir. Mülkiyyətin heç bir növünə üstünlük verilməməklə mülkiyyət hüququ, o cümlədən xüsusi mülkiyyət hüququ qanunla qorunur. Heç kim məhkəmənin qərarı olmadan öz əmlakından məhrum ola bilməz. Dövlətin ehtiyacları üçün əmlakın məcburi özgəninkiləşdirilməsi yalnız əvvəlcədən və bərabər qiymətli ödənişlər şərti ilə həyata keçirilə bilər.

Qanunvericiliyə görə, **vətəndaşların və hüquqi şəxslərin mülkiyyət hüququ da daxil olmaqla bütün hüquqlarının hüquqi müdafiəsinin əsas vasitəsi bunlardır:**

1) hüquqların tanınması;

2) hüquqların pozulmasına qədər mövcud olan vəziyyətin bərpası və hüquqların pozulmasına təhlükə yaradan hərəkətlərin qarşısının alınması;

3) mübahisəli əqdlərin etibarsız sayılması və əqdin etibarçılıığı nəticəsinin tətbiq olunması;

4) dövlət hakimiyyəti orqanlarının və ya yerli özünüidarə orqanlarının aktının qüvvəsini itirmiş sayılması;

5) öz hüquqlarının özünümüdafiəsi;

6) itkinin ödənilməsi;

7) qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş digər üsullar.

Bu və ya digər şəxsin torpaq sahəsinə hüquqlarının hüquqi olaraq tanınması haqqında söhbət, əsasən, ya bu hüquqlar çoxdan əldə ediləndə, ya bir hüquq növünün digərinə yenidən qeydiyyatı zamanı, ya da bir şəxsin digərinin torpaq sahəsinə olan hüquqlarına iddia etdikdə gedə bilər.

Torpaq sahəsinə hüquqlar faktiki pozulduğu zaman – bütün torpaq sahəsinin və ya onun bir hissəsinin özbaşına tutulması – və həmin halda mübahisənin həlli zamanı, ya hüquq pozuntusu olana qədər mövcud olmuş vəziyyət bərpa olunur (məsələn, özgə torpaq sahəsində ucaldılmış qanunsuz tikinti sökülür), ya da hüququ pozan və ya hüququn pozulmasına təhlükə yaradan hərəkətin qarşısı alınır. Məsələn, sahiblik hüququnun ləğvi ilə əlaqədar olmayan, onun hüququnun pozulmasının aradan qaldırılması haqqında mülkiyyətçinin neqator iddiasını (**neqator iddia - sahiblikdən məhrum etməklə əlaqədar olmayan pozğunluqların aradan qaldırılması tələbləri**) araşdıran zaman qonşu torpaq sahəsində sanitar-epidemioloji və ya təbiəti mühafizə tələblərinə cavab verməyən qurğuların köçürülməsi haqqında qərar çıxarıla bilər; torpaq sahəsindən məqsədlə təyinatı üzrə istifadəni qeyri-mümkün edən ağacların kəsilməsi haqqında qərar çıxarıla bilər və s.

Əgər, torpaq sahəsi ilə əqd nəticəsində tərəflərdən birinin hüquq və mənafeləri pozulmuşsa, o zaman həmin əqd məhkəmədə baxıla və ondan irəli gələn bütün nəticələri ilə etibarsız hesab oluna bilər. Belə ki, yalnız təsir altında baş tutmuş əqd bu yanlışlıq çox olduqda, məhkəmə tərəfindən tərəflərin iddiası ilə etibarsız sayıla bilər. Tərəflərdən birinin nümayəndəsinin digər tərəflə yalan, zor, təhlükə və zərərli razılaşmanın təsiri altında bağlanmış əqd, həmçinin digər tərəfə nisbətən özü üçün çox səmərəsiz şəraitdə ağır vəziyyətdə bağlanmış əqd zərərçəkənin iddiasına görə məhkəmədə etibarsız sayıla bilər.

Əgər, şəxsin torpaq sahəsinə olan hüquqları, qanunu pozmaqla dövlət orqanlarının və bələdiyyələrin qəbul etdiyi qərar nəticəsində pozularsa, bu aktlar məhkəmədə etibarsız sayılırlar. Aktın məhkəmədə etibarsız sayıldığı halda pozulmuş hüquq bərpa olunmalı və ya digər qanunla müəyyən olunmuş üsullarla müdafiə olunmalıdır.

Torpaq hüquqlarının özünümüdafiəsi zamanı özünü müdafiə üsulları pozuntuyla eyni ölçüdə olmalıdır və onun qarşısını almaq üçün lazım olan təsir həddini aşmamalıdır. Məsələn, əgər bir şəxsin qanuni sənədləşdirilmiş torpaq sahəsində digər şəxs tərəfindən hər hansı tikinti işləri aparılırsa, həmin sahəyə hüququ olan şəxs bu tikintini sökə bilər. Əgər şəxs öz torpaq sahəsinin keçid kimi istifadə olunmasını istəmirsə (qanunla müəyyən olunmuş qaydada servitut yoxdursa), o, həmin sahəyə kənar şəxslərin daxil olmasına yol verməyən üsullarla ərazini hasarlamaq hüququna malikdir.

Hüquqi pozulmuş şəxs, əgər qanunvericilikdə daha az miqdarda itkinin ödənilməsi nəzərdə tutulmamışdırsa, ona dəymiş zərərin tam həcmdə ödənilməsini tələb edə bilər. **İtki dedikdə, hüququ pozulan şəxsin çəkdiyi və hüquqlarının bərpası üçün çəkəcəyi xərclər, həmçinin, əgər şəxsin hüquqları pozulmasaydı, həmin torpaq sahəsinin istifadəsi zamanı ala biləcəyi, lakin alınmamış gəlir (əldən çıxmış fayda) başa düşülür.**

Əgər şəxs, digər şəxsin torpaq hüququnu pozmaq nəticəsində gəlir əldə edərsə, o zaman hüququ pozulan şəxs digər itkilərlə yanaşı onun hüququnu pozan şəxsdən əldə etdiyi gəlirdən az olmamaq şərti ilə ödəniş tələb etmək hüququna malikdir.

Dövlət orqanlarının, bələdiyyələrin və bu orqanların vəzifəli şəxslərinin qanunsuz hərəkəti (hərəkətsizliyi) nəticəsində vətəndaşa və ya hüquqi şəxsə dəymiş zərər dövlət və ya bələdiyyə qurumları tərəfindən ödənilir.

Torpaq hüquqlarının müdafiəsi torpaq mübahisələrinin həlli qaydasında, yəni, predmeti bu və ya digər torpaq sahəsi və ya müvafiq torpaq sahəsinə hüquqların mübahisəsinin həlli qaydasında həyata keçirilə bilər. Torpaq mübahisələrinə həmçinin, torpaq sahələrinin verilməsinə imtina edən səlahiyyətli orqanların qərarından şikayətlə bağlı olan mübahisələr də aiddir.

Torpaq üzərində mülkiyyət, torpaqdan istifadə məsələləri üzrə rayonların (şəhərlərin) daxilində torpaq mülkiyyətçilərinin, istifadəçilərinin və icarəçilərinin mübahisələrinə müvafiq icra hakimiyyəti orqanı, bələdiyyə və məhkəmə tərəfindən baxılır. Onların çıxardığı qərarla tərəflər razı olmadıqda mübahisələrə qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada müvafiq məhkəmədə baxılır.

Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinin 166.3-cü maddəsinə görə, daşınar əşyalardan fərqli olaraq torpaq sahəsinə mülkiyyət hüquqi və sahiblik haqqında iddia hüququnun torpaq sahəsinin daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınmasından irəli gəldikdə ehtimal edilir. Lakin daşınar əşyalarda olduğu kimi torpaq sahəsinin faktik sahibi də sahiblikdən özbaşına məhrum edilmə vaxtı sahibliyin qaytarılması, sahibliyin pozulması olduqda pozuntuya son qoyulması barədə iddia verə bilər.

§ 10. Torpaq qanunvericiliyini pozmağa görə inzibati məsuliyyət

Məlumdur ki, inzibati məsuliyyət hüquqi məsuliyyətin xüsusi növü olub, ona xas olan bütün əlamətləri özündə birləşdirir. Digər tərəfdən, inzibati məsuliyyət inzibati məcburetmanın tərkib hissəsidir və onun bütün əlamətlərinə malikdir.

Eyni zamanda **inzibati məsuliyyətin bir sıra özünəməxsus xüsusiyyətləri də mövcuddur:**

1) İnzibati məsuliyyətin əsasını inzibati hüquq pozuntusu təşkil edir (xəta – qəbahətli əməldir). Azərbaycan Respublikasını İXM ilə nəzərdə tutulmuş inzibati xətalərin törədilməsində təqsirli hesab edilən və inzibati xəta tərkibinin bütün digər əlamətlərini daşıyan əməli hərəkət və ya hərəkətsizlik törətmiş şəxs inzibati məsuliyyətə cəlb olunur və tənbeh edilir (maddə 3);

2) İnzibati məsuliyyət təqsirli şəxslərə qarşı inzibati tənbehlər (cəzalar) tətbiq edilməsindən ibarət olub, inzibati tənbeh məsuliyyət tədbiridir (maddə 22);

3) İnzibati məsuliyyətə şəxsi bu səlahiyyət qanunvericiliklə verilmiş orqanlar cəlb edə bilirlər;

4) İnzibati məsuliyyətə cəlb etmənin xüsusi qaydası qanunvericiliklə müəyyən edilmişdir;

5) İnzibati məsuliyyət İnzibati Xətalər Məcəlləsinin normaları ilə tənzimlənir.

İnzibati məsuliyyəti təyin edən normanın fərziyyəsinə olan hüquqpozmanın qanunvericilik modeli olmaq etibarını ilə, xəta tərkibi onun normativ hüquqi əsasıdır. Tərkibin bütün əlamətlərinə malik olan əməlin törədilməsi məsuliyyətin başlanmasının faktiki əsasıdır.

Hər cür məqsədyönlü əməl insanın xarici fəaliyyətinin və onun şüurunun obyektiv və subyektiv məqamlarının üzvi vəhdəti kimi çıxış edir. Bu əməldə fəaliyyətin obyektiv tərəfi – onun xarici təzahürləri, subyektiv tərəfi – isə onun əməli-psixi münasibətləri fərqləndirilir.

İnzibati hüquq pozuntusunda 4 hissə (tərəf) vardır:

1) hüquq pozuntusunun obyekt;

2) obyektiv tərəfi;

3) subyekt;

4) subyektiv tərəfi.

Xəta tərkibi bu real təzahürü əks etdirərək, dörd tərəfin (elementin) tərkibin obyektinin, obyektiv tərəfinin, subyektiv tərəfinin mənimsənilməsinə konstruksiya halına salır (E.Abdullayev, 2001, s. 293).

Torpaq qanunvericiliyinin tələblərinin vətəndaşlar, vəzifəli və hüquqi şəxslər tərəfindən yerinə yetirilməsi, günahkarlara qarşı torpaq hüquq pozuntularının törədilməsinə görə inzibati, cinayət və mülki-hüquqi məsuliyyət tədbirlərinin tətbiq olunması ilə təmin olunur.

Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 29 noyabr 2000-ci il tarixli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş «**Torpaqlardan istifadəyə və onların mühafizəsinə dövlət nəzarəti haqqında**» Əsasnaməyə görə torpaqlardan istifadəyə və onların mühafizəsinə dövlət nəzarətini **Azərbaycan Respublikasının Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsi** və Naxçıvan Muxtar Respublikasının Dövlət Torpaq Komitəsi həyata keçirirlər.

Həmin komitənin sədri vəzifə etibarını ilə eyni zamanda Azərbaycan Respublikasında torpaqlardan istifadəyə və onların mühafizəsi üzrə baş dövlət müfəttişi olub, ona, onun müavinlərinə, dövlət müfəttişlərinə,

müfəttişlərə, habelə rayon (şəhər) dövlət müfəttişlərinə onlara həvalə edilmiş vəzifələrə müvafiq olaraq öz səlahiyyətləri daxilində aşağıdakı hüquqlar verilir:

– torpaq qanunvericiliyinin pozulmasında təqsirkar olan şəxslərin məsuliyyətə cəlb edilməsi barədə müəyyən edilmiş qaydada tərtib edilmiş sənədləri müvafiq orqanlara göndərmək;

– torpaq qanunvericiliyinin pozulması ilə əlaqədar torpaq mülkiyyətçilərinin, istifadəçilərinin və icarəçilərinin, habelə digər fiziki və hüquqi şəxslərin vurduqları ziyanın ödənilməsindən imtina edildikdə məhkəmə qarşısında iddia qaldırmaq;

– torpaqlardan səmərəli istifadə, onların mühafizəsi məsələləri, torpaq islahatı, yerquruluşu işləri, torpaqla bağlı digər məsələlərin həlli ilə əlaqədar yerli icra hakimiyyəti orqanlarının və bələdiyyələrin torpaq qanunvericiliyinin tələblərinə uyğun gəlməyən qərar, sərəncam və digər normativ xarakterli aktlarının ləğv edilməsi barədə müvafiq orqanlar və ya məhkəmə qarşısında iddia qaldırmaq;

– torpağın üst münbit qatını götürmədən yollar salınmasını, boru kəmərlərinin, qurğuların və digər obyektlərin tikintisi və quraşdırılmasını, kanallar çəkilməsini, habelə torpaqların mühafizəsinə zidd olaraq aparılan geoloji kəşfiyyat, axtarış geodeziya, başqa elmi tədqiqat, sınaq-təcrübə işlərinin, aqrotexniki və meşə meliorativ tədbirlərinin həyata keçirilməsini, hidrotexniki qurğuların quraşdırılmasını və terrasların salınmasını, torpaqların mühafizəsini təmin edən tədbirlərin görülməsinə qədər müvəqqəti dayandırmaq barədə müvafiq yerli icra hakimiyyətləri və bələdiyyələr qarşısında məsələ qaldırmaq;

– torpaq qanunvericiliyini pozan vəzifəli və fiziki şəxsləri qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada inzibati məsuliyyətə cəlb etmək;

– qanunvericiliklə müəyyən edilmiş əsaslar olduqda mülkiyyətə, istifadəyə və icarəyə verilmiş torpaqlar üzərində mülkiyyət, istifadə və icarə hüquqlarına xitam verilməsi üçün aidiyyəti üzrə müvafiq məhkəməyə, yerli icra hakimiyyəti orqanlarına və ya bələdiyyələrə təkliflər vermək;

– torpaq mülkiyyətçiləri, istifadəçiləri və icarəçilərdən torpaqlardan səmərəli istifadə və onların mühafizəsi vəziyyəti barədə qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada statistik hesabat və digər məlumatları almaq;

– torpaq sahələrində elmi-tədqiqat, sınaq-təcrübə işləri aparmaq və onların nəticələrini ekspertiza etmək, torpaqların səmərəli istifadəsi və mühafizəsi barədə tədbirlərin yerinə yetirilməsi vəziyyətini yoxlamaq üçün qanunvericiliklə müəyyən olunmuş qaydada mütəxəssislər cəlb etmək;

– torpaq sahəsi ayrılmış hüquqi şəxslərə xidməti vəsiqəni təqdim etməklə həmin torpaq sahələrinə qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada baxış keçirmək;

– torpaq mülkiyyətçilərinə, istifadəçilərinə və icarəçilərinə torpaqlardan səmərəli istifadə edilməsi və onların mühafizəsi məsələlərinə dair təklif və tövsiyələr vermək;

– təbiəti mühafizə tələbləri pozulmaqla aparılan aqrotexniki və meşə-meliorativ işlərini, habelə təbiəti mühafizə, təbiəti-qoruq, sağlamlaşdırma, istirahət, tarix-mədəniyyət təyinatlı torpaqlardan istifadə edilərkən qanunvericiliyə uyğun müəyyən edilmiş rejim pozulmaqla aparılan işlərin dayandırılması barədə qanunvericiliklə müəyyən edilmiş tədbirlər görmək.

Azərbaycan Respublikası Torpaq Məcəlləsinin XXII fəslə torpaq qanunvericiliyinin pozulmasına görə məsuliyyətə aiddir. Məcəlləyə görə, **aşağıdakı hərəkətlərin törədilməsində təqsiri olan şəxslər qanunvericilikdə müəyyən olunmuş qaydada məsuliyyət daşıyırlar:**

– torpaq istifadəçiləri və icarəçiləri tərəfindən özganın mülkiyyətində olan torpağın alınub-satılması, bağışlanması, torpaq sahələrinin özbaşına dəyişdirilməsi barədə əqdlərin bağlanması;

– torpaq sahələrinin özbaşına tutulması;

– torpaq sahələrində qanunsuz tikinti aparılması;

– torpaqların kateqoriyalarının qanunvericiliyə riayət edilmədən dəyişdirilməsi;

– torpaqların zibilləndirilməsi, istehsalat və məişət tullantıları ilə, kimyəvi və radioaktiv maddələrlə, habelə çirkab suları ilə çirkləndirilməsi, bakterial-parazitik və zərərli karantin orqanizmlərlə yoluxdurulması;

– torpaqları yaxşılaşdırmaq və onları külək, su eroziyasından və torpaqların münbitliyini pisləşdirən digər proseslərdən mühafizə etmək üçün məcburi tədbirlərin görülməməsi;

– torpaqların (o cümlədən meşə torpaqlarının) münbit qatının korlanması;

– torpağın vəziyyətinə zərərli təsir göstərən obyektlərin layihələşdirilməsi, tikilməsi və istismara verilməsi;

– müvəqqəti istifadəyə və icarəyə verilən torpaqların vaxtında qaytarılmaması və ya onları təyinatı üzrə istifadə etmək üçün yararlı hala salmaq barədəki öhdəliklərin yerinə yetirilməməsi, Xəzər dənizinin (gölünün) Azərbaycan Respublikasına mənsub olan bölməsinin sahilını 80-130 metrlik zolağının altında olan torpaq sahələrinin hasara alınması yolu ilə və ya digər üsullarla bağlanması və dənizin sahilinə gediş-gəlişin məhdudlaşdırılması;

– mülkiyyətdə və istifadədə olan torpaqların hüdudlarının mərz nişanlarının məhv edilməsi;

– torpaqların dövlət uçotundan, qeydiyyatından gizlədilməsi, kəmiyyət və keyfiyyətinə dair məlumatların təhrif edilməsi;

– torpaq sahələrində meteoroloji şəbəkələrin və ölçü vasitələrinin, geodeziya-istinad məntəqələrinin və yerüstü nişanların, habelə meliorasiya və irriqasiya sistemlərinin sıradan çıxarılması (maddə 110).

Torpaq Məcəlləsinə görə torpaq qanunvericiliyinin pozulmasında günahkar olan şəxs torpaqların istifadəsi və mühafizəsinə görə nəzarət üzrə dövlət hakimiyyətinin xüsusi səlahiyyətli orqanlarının vəzifəli şəxsləri tərəfindən inzibati hüquqpozmalar haqqında qanunvericiliyə müvafiq olaraq xəbərdarlıq və ya cərimə formasında inzibati tənbehə məruz qalan bilər.

Cərimə tətbiq etmə və digər inzibati tənbeh formaları bu cərimələr tətbiq edilən şəxsi yol verdiyi pozuntunu aradan qaldırmaqdan və dəymiş ziyanı ödəməkdən azad etmir. Beləliklə, Torpaq Məcəlləsi birbaşa həm torpaq hüquq pozuntusunun konkret tərkibi, həm də onlara görə inzibati məsuliyyət növünün ölçüsü kimi təyin olunan inzibati hüquqpozmalar haqqında qanunvericiliyə göndərir. Lakin, eyni zamanda artıq qeyd olunduğu kimi, Torpaq Məcəlləsində cərimə formasında inzibati məsuliyyət tədbirlərinin tətbiq olunmasına səbəb olan torpaq hüquq pozuntularının konkret tərkibi təmin olunur. Bu hüquq pozuntularının bəziləri İnzibati Xətalər Məcəlləsində nəzərdə tutulmuş hüquq pozuntularının tərkibinə analogi olub, özünəməxsusluğu ondadır

ki, onun normaları yalnız fiziki şəxslərin məsuliyyətini nəzərdə tutur, torpaq qanunvericiliyinin pozulmasına görə isə – əsasən vəzifəli şəxslərin məsuliyyəti nəzərdə tutulur.

1 sentyabr 2000-ci il tarixdən qüvvəyə minmiş Azərbaycan Respublikasının İnzibati Xətalər Məcəlləsinin 87-ci maddəsinə görə, **torpaqları yaxşılaşdırmaq və onları külək, su eroziyasından və torpaqların münbitliyini pisləşdirən digər proseslərdən mühafizə etmək üçün məcburi tədbirlərin görülməməsinə görə – fiziki şəxslər şərti maliyyə vahidi məbləğinin iyirmi mislindən otuz beş mislinədək miqdarda, vəzifəli şəxslər şərti maliyyə vahidi məbləğinin qırx mislindən altmış beş mislinədək miqdarda, hüquqi şəxslər şərti maliyyə vahidinin yüz əlli mislindən yüz doxsan mislinədək miqdarda cərimə edilir.**

Torpağın vəziyyətinə zərərli təsir göstərən obyektlərin layihələşdirilməsinə, tikilməsinə və istismara verilməsinə görə müvafiq olaraq, şərti maliyyə vahidinin 30-40 mislinədək, 45-70 mislinədək, 150-190 mislinədək cərimə edilir.

Həmin maddənin məqsədi, xalq təsərrüfatının bütün sahələrinin fəaliyyəti üçün vacib olan istehsal vasitələri və əhalinin həyatını təmin edən mühüm amil kimi torpağın, həmçinin su ehtiyacları, meşə, heyvanlar və bitkilər aləminin də təşkil etdiyi ətraf mühit elementləri ilə qarşılıqlı təsirdə olan əlaqələrinin mühafizəsinin təmin olunmasıdır.

Bu maddənin tətbiq olunma sahəsi çox genişdir. O, istehsal prosesində torpağı həm istifadə edən, həm də ona antropogen təsir göstərən sənayenin, kənd təsərrüfatı, kommunal, tikinti, nəqliyyat və digər müəssisələrin və təşkilatların, xüsusi müəssisələrin və vətəndaşların fəaliyyətini əhatə edir. Həmin maddədə, obyektiv tərəfinə görə fərqlənən bir neçə inzibati hüquqpozma tərkibi vardır:

- 1) torpağın təsərrüfatsızcasına istifadəsi;**
- 2) torpaqların yaxşılaşdırılması üzrə məcburi tədbirlərin yerinə yetirilməməsi;**
- 3) torpağın vəziyyətini pisləşdirən külək, su eroziyası və digər proseslərdən torpağın mühafizəsi üzrə məcburi tədbirlərin görülməməsi;**
- 4) torpaqların məqsədli təyinatına görə istifadə olunmaması.**

Belə halda hüquq pozuntusunun predmeti torpaq və yerdir.

Torpağın təsərrüfatsızcasına istifadəsi təsərrüfatın elə aparılmasını göstərir ki, bu zaman torpaqların səmərəli istifadəsinə olan ümumi qəbul olunmuş tələblərə riayət olunmur, yaxud təsərrüfat fəaliyyətinin pozitiv nəticələrinin normativ üzrə çıxarışı tapşırığı yerinə yetirilmir. Obyektiv tərəfdən torpağın təsərrüfatsızcasına istifadəsi, torpağın münbitliyinin azalmasına və ətraf mühitin vəziyyətinin pisləşməsinə aparan, o cümlədən həmin torpaq tipi üçün yararlı olan kənd təsərrüfatı bitkilərinin səpin yolu ilə torpağın münbitliyini tükəndirən, səpin sahələrinin hazırlanması, becərilməsi və məhsulun yığılması zamanı normativ tələblərə cavab verməyən kənd təsərrüfatı istehsalı texnologiyasının tətbiq olunması və s. ilə ifadə oluna bilər.

Sadələndirilmiş hüquq pozuntularının **subyektiv tərəfi – qəsd**dir.

Torpaqların yaxşılaşdırılması üzrə məcburi tədbirlərin yerinə yetirilməsi, onların iqtisadi və ekoloji potensialının yüksəldilməsi üçün torpaqların vəziyyətinin yaxşılaşdırılması üzrə elmi cəhətdən əsaslandırılmış fəaliyyətin müəyyənləşdirilmiş, vacib və çoxcəhətli növləri ilə əlaqədar mümkündür. Bura ilk növbədə, texniki və hüquqi münasibətdə mürəkkəb fəaliyyəti göstərən, müxtəlif tədbirlərin (tədbirlər sisteminin) köməyi ilə su,

duz, fiziki-kimyəvi, biokimyəvi, istilik rejimlərinin süni dəyişdirilməsi yolu ilə həyata keçirilən, torpaqların meliorasiyası aiddir.

Torpaqların yaxşılaşdırılması üzrə məcburi tədbirlərin yerinə yetirilməməsi hərəkətsizlikdən, yəni yuxarıda göstərilən və digər hərəkətlərin, əməliyyatların və torpağın keyfiyyətinin yüksəlməsinə və vəziyyətinin yaxşılaşdırılmasına istiqamətlənmiş prosedurların aparılmamasından, bir sıra hallarda isə – hərəkətdən, yəni müvafiq tədbirlərin – vaxt, texnologiya və digər tələbatların pozulması ilə aparılması üzündən faktiki olaraq gözlənilən və ya tələb olunan nəticənin alınmamasından ibarət ola bilər.

Torpağın vəziyyətini pisləşdirən külək, su eroziyası və digər proseslərdən torpağın mühafizəsi üzrə məcburi tədbirlərin yerinə yetirilməməsindən ibarət olan hüquq pozuntusunun tərkibi, hüquqi-texniki baxımdan torpağın təsərrüfatsızcasına istifadəsinə analoji qurulmuşdur və ondan yerinə yetirilməmiş məcburi tədbirlərin mahiyyəti və onların yerinə yetirilməməsi nəticəsi ilə fərqlənir.

Torpağın vəziyyətini pisləşdirən digər proseslər müxtəlif terminlərin köməyi ilə təyin olunur: **çirklənmə, zibillənmə, duzlaşma, bataqlaşma, səhrələşmə, quruma, kipləşmə, parazit, bakterial və yoluxucu xəstəliklərin törədiciləri ilə yoluxma, zəhərlənmə və s.** Bütün bu proseslər, kənd təsərrüfatı məhsullarının keyfiyyətinin aşağı düşməsinə, insan sağlamlığına ziyan vurulması təhlükəsinin yaranmasına, ətraf təbii mühitə zərər vurulmasına, böyük iqtisadi itkilərə səbəb ola bilən torpaqların deqradasiyasına və digər ağır nəticələrə aparıb çıxarır.

Torpağın vəziyyətini pisləşdirən, külək, su və digər proseslərdən torpağın mühafizəsi üzrə tədbirlərin yerinə yetirilməməsinin obyektiv tərəfi, hərəkətsizlikdən, yəni aqrotexniki, meşə-meliorativ, hidrotexniki və dərələrin əmələ gəlməsi, torpaqların səhrələşməsi ilə mübarizəsi üçün nəzərdə tutulmuş digər xarakterli müəyyən tədbirlərin aparılmamasından ibarətdir. Subyektiv tərəfi – dolay qəsd, ehtiyatsızlıqdır.

Torpaq sahələrinin, onların nə üçün verildikləri məqsədlərə müvafiq olmadan istifadəsi – torpaqların rejiminin dəyişməsi, yerquruluşu layihələrinin pozulması, müvafiq qərar və qətnamələrdə qeyd olunmuş, torpaq sahələrinin verilməsi məqsədlərinin (məsələn, kənd təsərrüfatı məhsullarının istehsalı əvəzinə hansısa obyektin tikintisi həyata keçirilir) yerinə yetirilməməsidir.

Bu hüquq pozuntusunun **subyektiv tərəfi – birbaşa qəsd**dir.

Azərbaycan Respublikasının İnzibati Xətalər Məcəlləsinin 87-ci maddəsinə görə tətbiq olunan cərimələrin ölçüsü də qanunvericilik qaydasında müəyyən olunur və cəmiyyətin inkişafına uyğun olaraq dəyişdirilə bilər.

İnzibati məsuliyyət tədbirlərinin tətbiq olunmasına aparılan torpaq qanunvericiliyinin sonrakı pozuntu növü **torpaqların (meşə fondu torpaqlarının) istehsalat və məişət tullantıları ilə zibilləndirilməsinə və ya kimyəvi, radioaktiv maddələrlə, çirkab suları ilə çirkləndirilməsinə, yaxud bakterial-parazitik və zərərli karantin orqanizmlərlə yoluxdurulması, torpaqların (meşə fondu torpaqlarının) münbit qatının korlanmasına görə törədilən hüquq pozuntusudur. Bu hüquq pozuntusuna görə fiziki şəxslər müvafiq olaraq şərti maliyyə vahidinin 10-15 və 15-25 mislinədək, vəzifəli şəxslər 40-50 və 50-80 mislinədək, hüquqi şəxslər isə 150-200 mislinədək miqdarda cərimə edirlər** (İnzibati Xətalər Məcəlləsi, maddə 86).

İnzibati Xətalər Məcəlləsinin 86-cı maddəsi əslində hüquq pozuntusunun iki tərkibinə malikdir:

1) torpaqların istehsalat və digər tullantılarla, tullantı suları ilə çirkləndirilməsi, bakterial-parazitik və zərərli karantin orqanizmlərlə yoluxdurulması;

2) torpaqların (meşə fondu torpaqlarının) münbit qatının korlanması.

Hüquq pozuntusunun predmeti Torpaq Məcəlləsində nəzərdə tutulmuş, bütün torpaq kateqoriyalarından olan torpaq sahələri ola bilər.

Torpaqların çirklənməsi, torpağın keyfiyyətinin antropogen təsir nəticəsində (qərarlar da daxil olmaqla), o cümlədən kimyəvi maddələrin və ya radiasiya səviyyəsinin meydana çıxması (artması) ilə xarakterizə olunan torpağın münbit qatdan məhrum edilməsi səbəbindən pisləşməsidir. Bu zaman, aqrokimyəvi maddələrin kənd və meşə təsərrüfatında istifadəsindən torpaqların çirklənməsi, onların torpaqda qatılığının yol verilən və ya mümkün olan həddən yüksək olması və onun miqdarının artması ilə bağlıdır. Beləliklə, torpaqların çirklənməsinin obyektiv tərəfi, torpağa onun üçün xarakterik olmayan fiziki, kimyəvi, bioloji maddələrin, birləşmələrin, orqanizmlərin verilməsi üzrə hərəkəti özlüyündə təqdim edir.

Torpaqların korlanması mexaniki təsir yolu ilə məsələn, yolların çəkilişi, tikinti işləri zamanı torpağın münbit qatının götürülməsi, torpağın münbit qatının zədələnməsi, onun kipləşməsinə səbəb ola bilən ağır nəqliyyatın keçidi, kanalların qazılması, torpaqların rekultivasiyası üzrə tədbirlərin yerinə yetirilməməsi ilə həyata keçirilə bilər. Bütün bu hərəkətlər torpaqların çirklənməsi hüquq pozuntusunun obyektiv tərəfidir.

İnzibati Xətalər Məcəlləsinin 86-cı maddəsində torpaqların istehsalat və digər tullantılarla və tullantı suları ilə çirklənməsi üsulları göstərilmişdir.

Azərbaycan Respublikasının ekoloji qanunvericiliyi müxtəlif terminologiyadan istifadə edir və istehsalat və məişət tullantılarını (istehsalat və istehlak tullantıları), təhlükəli tullantıları, təhlükəli tullantıların qadağan olunmuş növünü, zəhərli tullantıları, potensial zəhərli və xüsusi zəhərli tullantıları fərqləndirir.

Tullantı suları, onların ilkin kimyəvi, fiziki, bioloji xüsusiyyətlərinin dəyişməsi ilə xarakterizə olunan və kommunal və təsərrüfat-məişət ehtiyacları üçün sənayedə, kənd təsərrüfatı istehsalında istifadə olunan sulardır.

Hər iki tərkibin **subyektiv tərəfi – dolayısı ilə qəsd və ya ehtiyatsızlıqdır.**

Azərbaycan Respublikasının Cinayət Məcəlləsinin 254-cü maddəsində nəzərdə tutulmuş cinayətlə ayrılma obyektiv tərəfinə görə, o cümlədən predmetinə və nəticələrinə görə, cinayətin müəyyənləşdirilmiş tərkibi ilə ayrılması – onun baş verdiyi yerə görə (ekoloji fəlakət və ya fəvqəladə ekoloji vəziyyət zonasında), nəticələrinə görə (ehtiyatsızlıqdan zərərçəkmiş şəxsin ölümünə səbəb olduqda) aparılır.

Cərimənin ölçüsü isə qanunvericiliyə uyğun olaraq təshih olunur.

§ 11. Torpaq qanunvericiliyini pozmağa görə cinayət məsuliyyəti

Cinayət məsuliyyəti cinayət törətməkdə təqsirli olan şəxsin etdiyi cinayətə görə dövlət qarşısında yaranan öhdəçiliyi olub, dövlət tərəfindən onun əməlinin və şəxsiyyətinin pislənməsində, belə şəxsə cəza və digər dövlət məcburiyyət tədbirlərinin tətbiqində və şəxs barəsində məhkumluğun yaranmasında ifadə olunur.

Beləliklə, **cinayət məsuliyyətinin anlayışı aşağıdakı elementləri əhatə edir:**

- 1) şəxsin törətdiyi cinayətə görə dövlət qarşısında onun cavabdeh olmaq öhdəliyi yaranır;**
- 2) cinayət törədən şəxsə və onun əməlinə dövlətin mənfi münasibətini (pislənməsini) ifadə edən qiymət verilir;**
- 3) cinayət məsuliyyəti özündə təqsirkar şəxsə cəza və digər cinayət-hüquqi xarakterli tədbirlərin tətbiqini nəzərdə tutur;**
- 4) törədilən cinayətə görə mühakimənin hüquqi nəticəsi kimi məhkumluq yaranır** (F.Səməndərov, 2007, s. 105).

Cinayət məsuliyyətinin yaranmasının zəruri şərtlərindən biri onun hüquqi faktla – ictimai təhlükəli, təqsirli əməlin törədilməsi ilə bağlılığı olub, o, qanunda cəza hədəsi ilə qadağan edilən ictimai təhlükəli əməlin törədildiyi andan başlayır.

Cinayət məsuliyyətini insanın cinayət tərkibi yaradan davranışı doğurur. İnsanın konkret cinayət tərkibi yaradan ictimai təhlükəli hərəkət və ya hərəkətsizliyi cinayət məsuliyyətinin əsası kimi çıxış edir.

Cinayət tərkibi isə ictimai təhlükəli əməli cinayət kimi xarakterizə edən, qanunda göstərilən obyektiv və subyektiv əlamətlərin cəminə deyilir (F.Səməndərov, 2007, s. 113).

Azərbaycan Respublikasının Cinayət Məcəlləsi də cinayətlərin siyahısına torpaqları korlama kimi torpaq qanunvericiliyinin pozulması da daxil edilmişdir.

Torpaqları korlama dedikdə, qəsdən və ya ehtiyatsızlıqdan törədilən hərəkətlər nəticəsində torpaqların məhsuldar qatının tam və ya qismən məhv edilməsi, onun fiziki və ya bioloji xassələrinin pislənməsi, habelə torpaqların təbii-təsərrüfat dəyərinin aşağı düşməsi, məhsuldarlığının itirilməsi və s. başa düşülür.

Torpaqları korlama təkcə gübrələrlə, təhlükəli kimyəvi və ya bioloji maddələrlə davranış qaydalarının pozulması nəticəsində deyil, həm də bir sıra digər hərəkətlərlə (hərəkətsizliklə), məsələn, müxtəlif təyinatlı obyektlərin tikilməsi, yolların salınması, kanalların qazılması, ağır nəqliyyat vasitələrinin gediş-gəlişi, torpaqların rekultivasiyası (yararlı hala salınması) üzrə tədbirlərin görülməməsi, torpaqların meliorasiyası qaydalarının pozulması və s. nəticəsində törədilə bilər.

Torpaqları çirkləndirilmək - torpağa onun üçün səciyyəvi olmayan fiziki, kimyəvi və bioloji maddələrin, birləşmələrin, bakterial-parazitli və zərərli karantin orqanizmlərinin daxil edilməsi, torpaqların zəhərlənməsi isə qeyd olunan maddələrin və birləşmələrin torpağa ondan hər hansı bir şəkildə istifadə olunmasını qeyri-mümkün edən miqdarda daxil edilməsi, yəni belə maddələrlə torpağın çirklənməsidir.

Torpaqların başqa cür korlanması dedikdə, torpaqların zibilləndirilməsi, bataqlaşdırılması, quraqlaşdırılması, eroziyası və s. başa düşülür.

Cinayət Məcəlləsinin 254-cü maddəsinin birinci bəndinə müvafiq olaraq, torpaqların, ətraf mühitə və ya insanların sağlamlığına zərər vurulmasına səbəb olan - **saxlanması, istifadəsi və daşınması zamanı gübrələr,**

bitkilərin boy maddələri, zəhərli kimyəvi maddələr və digər təhlükəli kimyəvi və bioloji maddələrlə davranmaq qaydalarının pozulması nəticəsində təsərrüfat və digər fəaliyyətin zərərli məhsulları ilə torpağın zəhərlənməsi, çirklənməsi və ya başqa cür korlanması şərti maliyyə vahidinin yüz misindən min mislinədək miqdarda cərimə və ya üç ilədək müddətə müəyyən vəzifə tutma və ya müəyyən fəaliyyətlə məşğul olma hüququndan məhrum etmə və ya bir ilədək müddətə islah işləri ilə cəzalandırılır.

Həmin maddənin ikinci bəndinə görə, **eyni əməllər fəvqəladə və təhlükəli ekoloji vəziyyət zonasında törədildikdə – iki ilədək müddətə islah işləri və ya eyni müddətə azadlıqdan məhrum etmə ilə cəzalandırılır.**

CM-in 254-cü maddəsinin üçüncü bəndinə görə, **eyni əməllər ehtiyatsızlıqdan zərərçəkmiş şəxsin ölümünə səbəb olduqda üç ildən beş ilədək müddətə azadlıqdan məhrum etmə ilə cəzalandırılır.**

Bu maddə ölkəmizin cinayət qanunvericiliyi üçün yenidir. O, ətraf mühitin ən vacib elementlərindən birinin torpağın müdafiəsində mühüm bir boşluğu doldurur. Göstərilən maddənin məqsədi – korlanmasının qarşısını almaq yolu ilə, yəni, obyektə torpaq olan təsərrüfat və ya digər fəaliyyətin qaydalarının pozulması nəticəsində onun vəziyyətinin pisləşməsinə dayandırmaqla torpaqların mühafizə etməkdir.

Torpağa hüquqların növündən və subyektindən asılı olmayaraq, torpaq, mənimsənilmiş və ya mənimsənilməmiş olmaqla, torpaq sahələrinin hər hansı növü kimi araşdırılır.

Həmin cinayətin obyektiv tərəfi özündə aşağıdakıları birləşdirir:

1) onların saxlanması, istifadəsi və daşınması prosesində zəhərli kimyəvi və digər təhlükəli kimyəvi və ya bioloji maddələrlə davranmaq qaydalarının pozulması nəticəsində torpağın zəhərlənməsi, çirklənməsi və digər korlanması hallarını ifadə edən hərəkət və ya hərəkətsizlik;

2) ətraf mühitə və insanların sağlamlığına zərər vurmaqdan ibarət olan nəticələr;

3) hərəkət (hərəkətsizlik) və nəticə arasında səbəbiyyət əlaqəsi.

Gübrələr, bitkilərin boy maddələri, zəhərli kimyəvi maddələr özündə, kənd təsərrüfatı istehsalında istifadə üçün, yaxud bitkilərin həvəskar və ya digər qeyri-kommersiya məqsədlərlə becərilməsi üçün xüsusi təyin olunmuş maddələri təmsil edir. Onlara olan tələbat, eynilə də onlarla davranmaq qaydaları, çoxsaylı normativ hüquqi aktlarda təsbit olunmuşdur və məcburidir.

Gübrə, bitkilərin boy maddələri olmayan və həmin maddədə (maddə 254) adları çəkilməyən digər maddələrin istifadə olunmasını, baş vermiş hadisənin nəticəsinin xarakterindən asılı olmayaraq təsərrüfat və ya digər fəaliyyətin həyata keçirilməsində tətbiqinin mümkünlüyünü istisna edir.

Cinayət Məcəlləsinin 254-cü maddəsində təsərrüfat və digər fəaliyyət mənasında müəyyən təsərrüfat və digər nəticələri əldə olunması, yəni kənd təsərrüfat bitkilərinin becərilməsi, yabanı bitkilərin stimullaşdırılması, bitki örtüyünün dəyişdirilməsi ilə əlaqədar eksperimentlərin aparılması və s. məqsədi ilə torpağa bütün təsir növləri anlaşılır.

Həmin maddə ilə müəyyən olunmuş məsuliyyətə görə, təhlükəli kimyəvi və ya bioloji maddələrin sinifinə aid olmayan maddələrin və tullantıların torpaqda yerləşdirilməsi hallarında, torpağa zərərli sənaye istehsalı maddələrinin atılması və tökülməsi nəticəsində torpağın çirklənməsi və ya korlanması cinayət əlaməti hesab olunmur.

Torpaq qanunvericiliyi güclü neqativ təsirə məruz qalmış torpaq üçün, onları «**deqradasiya olunmuş**» kimi göstərərək və belə torpaqların siyahısını təyin edərək xüsusi rejimini müəyyən edir. Bu torpaqlara, xüsusən də, «**Yol Verilən Qatılıqdan**» çox zəhərli sənaye tullantıları ilə çirklənmiş və ya «**Yol Verilən Doza Səviyyəsindən**» yüksək radioaktiv maddələrlə çirklənmiş və digərləri aiddir. Beləliklə, torpaqların çirklənməsi, zəhərlənməsi və digər korlanması onların deqradasiyasında ifadə olunur.

İnsanın sağlamlığına vurulmuş zərər – yüngüldən ağıra qədər istənilən ağırlıq dərəcəsində ola bilər.

Ətraf mühitə dəymiş zərər heyvanların və qeyri-kənd təsərrüfatı bitkilərinin, meşə əkinlərinin məhvində, su obyektlərinin çirklənməsində və su bioloji ehtiyatlarının məhv olmasında, atmosfer havasının çirklənməsində və s. ifadə oluna bilər.

Ekoloji fəlakət zonasında və ya fəvqaləda ekoloji vəziyyət zonasında göstərilən cinayətlərin törədilməsi yüksək məsuliyyətin müəyyən olunması üçün əsasdır.

Cinayət Məcəlləsinin 254-cü maddəsində nəzərdə tutulmuş cinayətin subyekti, 16 yaşına çatmış, gübrələrlə, bitkilərin boy maddələri ilə, zəhərli kimyəvi maddələrlə və digər təhlükəli kimyəvi və bioloji maddələrlə davranmaqla əlaqədar olan təsərrüfat və ya digər fəaiyyəti həyata keçirən şəxslərdir.

Bu cinayətin subyektiv tərəfi dolayı qəsd formasında təqsirlə xarakterizə olunur. Şəxs göstərilən maddələrlə davranmaq qaydalarının onun tərəfindən pozulduğunu anlayır, bu qaydaların pozulması nəticəsində torpağın zəhərlənməsi, çirklənməsi və digər korlanması imkanlarını əvvəlcədən görür, həmçinin ətraf mühitə və ya insanın sağlamlığına zərər vurulmasının mümkünlüyünü dərk edir, lakin şüurlu olaraq onların törədilməsinə yol verir, yaxud göstərilən nəticələrin baş verməsinə etinasız yanaşır.

Cinayət əlaməti kimi götürülən torpaq hüquq münasibətlərinin ikinci növü Azərbaycan Respublikasının Cinayət Məcəlləsinin 188-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş torpaq üzərində mülkiyyət hüququnu pozmadır.

Bu maddə «Azərbaycan Respublikasının Cinayət Məcəlləsinin Komentariyası» əsərində (2005) prof. F.Y.Səməndərov tərəfindən kifayət qədər ətraflı təhlil edilmişdir. Maddəyə görə:

Torpaq üzərində qanunla müəyyən edilmiş mülkiyyət hüququnu pozma, yəni torpaq sahəsini özbaşına tutma, dəyişdirmə və ya becərmə – şərti maliyyə vahidi məbləğinin yüz mislindən beş yüz mislinədək miqdarda cərimə və ya iki yüz saatadək ictimai işlər və ya bir ilədək müddətə islah işləri ilə cəzalandırılır.

Bu cinayətin ictimai təhlükəliliyi ondan ibarətdir ki, CM-in 188-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş əməllərin törədilməsi iqtisadi sistemdə çox mühüm rol oynayan torpaqdan qanuni istifadə, ona sahiblik və onun barəsində sərəncam vermənin qaydalarını pozur, torpaqların təyinatının dəyişməsinə səbəb olur, torpağın möhtəkirlik obyektinə çevrilməsinə gətirib çıxarır.

Cinayətin obyektinə xüsusi iqtisadi kateqoriya olan torpaq üzərində mülkiyyət hüququnun həyata keçirilməsi ilə əlaqədar yaranan ictimai münasibətlərdir.

Mülki Məcəllənin 238.1-ci maddəsinə əsasən, torpaq daşınmaz əmlak kimi mülkiyyət hüququnun obyektidir.

Torpaq üzərində mülkiyyət hüququ dedikdə, hüquqi və ya fiziki şəxsin ona mənsub torpağa öz istədiyi kimi sahib olmaq, ondan istifadə etmək və ona dair sərəncam vermək üzrə dövlət tərəfindən tanınan və qorunan hüququ başa düşülür.

Torpaq hüquqi fiziki şəxslərin, dövlətin və bələdiyyələrin mülkiyyətində ola bilər.

Torpaq üzərində bütövlükdə mülkiyyət hüququnun və onun ayrı-ayrı elementlərinin yaranması qaydası və əsasları MM-də, Azərbaycan Respublikası Torpaq Məcəlləsində, «Torpaq bazarı haqqında» 7 may 1999-cu il tarixli AR Qanununda və başqa qanunvericilik aktlarında müəyyən edilmişdir.

«Torpaq bazarı haqqında» AR Qanununun 5-ci maddəsi torpaqla əlaqədar aşağıdakı əqdlərin mümkünlüyünü nəzərdə tutmuşdur:

- torpaq sahələrinin alqı-satqısı; torpaq sahəsinin nizamnamə (pay) fonduna verilməsi;
- torpaq sahəsinin girovu (ipotekası);
- torpaq sahəsinin dəyişdirilməsi;
- torpaq sahəsinin bağışlanması;
- torpaq sahəsinin vərəsəlik qaydasında başqasına keçməsi;
- torpaq sahəsi üzərində istifadə və icarə hüquqlarının başqasına keçməsi.

Bundan başqa, MM-in 241-ci maddəsinə əsasən, dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaq sahəsindən istifadə hüququ fiziki və hüquqi şəxslərə torpaq sahələrini bu cür istifadəyə verməyə vəkil edilmiş dövlət orqanının və ya yerli özünüidarə orqanının qərarına əsasən, qanunla müəyyənləşdirilmiş qaydada verilir.

Yuxarıda sadalanan müxtəlif növ əqdlər bağlandıqdan və qanunvericiliyə müvafiq olaraq rəsmiləşdirilərək dövlət qeydiyyatına alındıqdan sonra, habelə dövlət və ya bələdiyyə torpaqlarının fiziki və hüquqi şəxslərin istifadəsinə ayrılması haqqında müvafiq sərəncamın verilməsindən sonra torpaq üzərində mülkiyyət hüququnun yaranması və ya dəyişməsi tam qanuni olacaqdır.

Cinayətin obyektiv cəhəti torpaq üzərində mülkiyyət hüququnu torpaq sahəsinə özbaşına tutma, dəyişdirmə və ya becərmə yolu ilə pozmada ifadə olunmuşdur.

Şərh edilən maddənin dispozisiyasında nəzərdə tutulmuş mənada torpaq üzərində mülkiyyət hüququnun pozulması dedikdə, təkcə bütövlükdə mülkiyyət hüququnun deyil, həm də onun ayrı-ayrı elementlərinin – torpağa sahiblik, ondan istifadə və ya onun barəsində sərəncam vermə hüququnun da ayrılıqda pozulması başa düşülməlidir.

Bu maddədə torpaq üzərində mülkiyyət hüququnu pozmanın konkret üsulları sadalanmışdır.

Torpaq sahəsinə özbaşına tutma dedikdə, torpağın mülkiyyətçisinin və ya digər qanuni sahibinin razılığı, yaxud dövlət və ya bələdiyyə torpağının istifadəyə ayrılması haqqında qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş qaydada rəsmiləşdirilmiş sərəncam olmadan torpaq sahəsinə ələ keçirmə başa düşülməlidir. Bu zaman təqsirkar qanunsuz ələ keçirdiyi torpaq sahəsinə faktiki sahiblik etməyə və ya ondan faktiki istifadə etməyə başlamış olur (məsələn, torpaq sahəsinin hüdudlarını müəyyən edən hasar çəkir, orada tikinti, abadlaşdırma və s. təsərrüfat-məişət fəaliyyəti həyata keçirməyə başlayır).

Torpaq sahəsinə özbaşına dəyişdirmə dedikdə, şəxsin öz mülkiyyətində (sahibliyində, istifadəsində) olan torpaq sahəsinə başqa şəxsə məxsus torpaq sahəsi ilə onun razılığı olmadan əvəz etməsi başa düşülməlidir. Qanunvericiliyə müvafiq qaydada şəxsin istifadəsinə ayrılmış torpaq sahəsi əvəzinə başqa torpaq sahəsinə ələ keçirmə də torpaq sahəsinə özbaşına dəyişdirmə hesab edilməlidir.

Torpaq sahəsinə özbaşına becərmə dedikdə, hər hansı torpaq sahəsində onun mülkiyyətçisinin və ya başqa qanuni sahibinin icazəsi olmadan bitkilərin əkilməsindən, onlara qulluq edilməsindən və onların

yetişdirilməsindən ibarət fəaliyyət başa düşülməlidir. Torpağın becərilməsi həmin torpaq sahəsinin əkin üçün yararlı vəziyyətə gətirilməsi (kollardan, daşlardan təmizləmə və s.), şumlanması, toxum səpilməsi və s. bu kimi hərəkətlərin məcmusudur.

Torpaq sahəsindən istifadə onun mülkiyyətçisinin və ya başqa qanuni sahibinin razılığı ilə, lakin qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş qaydada rəsmiləşdirmə və dövlət qeydiyyatına alma olmadan həyata keçirildikdə təhlil edilən maddə üzrə məsuliyyət istisna edilir, bir şərtlə ki, razılığın özü qanuni olsun (məsələn, MM-in 242.2-ci maddəsinə əsasən, istifadəsinə torpaq sahəsi verilmiş şəxs bu sahəni yalnız onun mülkiyyətçisinin razılığı ilə icarəyə və ya əvəzsiz istifadəyə verə bilər).

Cinayət göstərilən maddədə formal tərkib vasitəsi ilə ifadə olunmuşdur və torpaq sahəsinin özbaşına tutulduğu, dəyişdirildiyi və ya onun becərilməsinə başlanıldığı andan başa çatmış olacaqdır.

Cinayətin subyektiv cəhəti birbaşa qəsdən ibarətdir. Təqsirkar torpaq sahəsinə özbaşına tutduğunu, dəyişdirdiyi və ya becərdiyini dərk edir və bu əməli törətməyi arzu edir. Araşdırdığımız bu cinayətin subyektiv 16 yaşına çatmış hər bir anlaqlı fiziki şəxs ola bilər.

12. Torpaq qanunvericiliyini pozmağa görə dəymiş zərərin ödənilməsi

Azərbaycan Respublikası Torpaq Məcəlləsinin 112-ci maddəsinə uyğun olaraq, **hüquqi və fiziki şəxslər torpaq qanunvericiliyini pozmaq nəticəsində vurduqları zərəri ödəməyə borcludurlar.**

Bu ümumi qaydanı iki əsas aspektdə araşdırmaq lazımdır:

a) torpaq qanunvericiliyinin pozulması nəticəsində vətəndaşlara və hüquqi şəxslərə başqa vətəndaşlar və hüquqi şəxslər tərəfindən zərərin və itkinin vurulması;

b) torpaq sahəsinə müvafiq hüquqlara malik olan vətəndaşlar və hüquqi şəxslərin torpaqlarına təbii ehtiyat kimi vurulmuş zərərin ödənilməsi.

Birinci halda, yəni, başqa vətəndaşların və hüquqi şəxslərin hüquqazidd hərəkəti nəticəsində vətəndaşlarda və hüquqi şəxslərdə müvafiq hüquqda olan torpaq sahələrinə zərər vurulduğu zaman, dəymiş zərərin nəticələrinə görə öhdəliklər haqqında mülki qanunvericiliyin normaları tətbiq olunur. Qanunvericiliyə müvafiq olaraq şəxsə və ya vətəndaşın əmlakına dəymiş zərər, həmçinin hüquqi şəxsin əmlakına dəymiş zərər bu zərəri vurmuş şəxs tərəfindən tam həcmdə ödənilməlidir. Əgər zərər hüquqi şəxs tərəfindən vurulmuşsa, onda təbii ki, onun ödənilməsi öhdəliyi müvafiq hüquqi şəxsin üzərinə düşür. Lakin, mülki qanunvericiliyə əsasən - hüquqi şəxs, öz xidməti və ya əmək öhdəliklərini yerinə yetirmiş və nəticədə, vətəndaşların və hüquqi şəxslərin torpaq sahələrinə zərər vurmuş onun işçilərinə, vəzifəli şəxslərinə reqress iddiası (**ikinci tərəfin xeyrinə müəyyən zərər çəkmiş və zərərin ödənilməsi haqqında digər şəxsə geriye tələb irəli sürən şəxsə reqresant deyilir**) vermək hüququna malikdir.

Dəymiş zərərin ödənilməsi aşağıdakı üsullarla ola bilər: natura (məhsul) formasında, pul formasında və pul forması ilə yanaşı qismən də natura formasında.

Dəymiş zərərin torpağa münasibətdə natura formasında ödənilməsi, torpaq sahəsinin əvvəlki vəziyyətinin bərpasında, məhz onun səthinin fiziki vəziyyətinin, yaxud torpağın keyfiyyətinin bərpasında ifadə olunur.

Məsələn, əgər torpaq sahəsinin relyefi hüquqazidd olaraq pozulmuşsa (sahədə kanal, xəndək, quyu və s. qazılmışsa), o zaman torpaq sahəsinin əvvəlki vəziyyətinin bərpası tələbi hüquq pozucusuna qarşı qaldırıla bilər və sonuncu relyefin bu çatışmazlıqlarını öz gücü və vəsaiti ilə aradan qaldırmağa borcludur. Əgər, torpaq sahəsinin korlanması onun tullantılarla zibillənməsində ifadə olunmuşdursa (tikinti materialları, ağac emalı qırıntıları və s.), o zaman onun əvvəlki vəziyyətinin bərpası tələbi bu çatışmazlıqların aradan qaldırılmasından ibarət ola bilər. Əgər, torpaq sahəsi su altında qalmış, bataqlaşmışsa, yaxud qeyri-məhsuldar kiçik ağaclarla, kollara örtülmüşsə və s. o zaman təlabata müvafiq olaraq onun əvvəlki vəziyyətini bərpa etməyə borclu olan subyekt (hüquq pozucusu) vacib meliorasiya işləri aparmalıdır.

Bu və ya digər torpaq sahəsində torpağın əvvəlki keyfiyyətinin naturada bərpası tələbi, hüquq pozucusuna qarşı çox məhdud hallarda, torpağın keyfiyyəti nisbətən az pisləşəndə və onun əvvəlki keyfiyyəti süni şəkildə qısa bir müddətdə bərpa olunanda irəli sürülə bilər. Belə ki, əgər bu və ya digər şəxsin təqsiri üzündən torpağın duzlaşmasına yol verilmişdirsə, o zaman prinsipə aqrotexnikanın inkişafının müasir səviyyəsində, hüquq pozucusundan şərtləndirilmiş müddətdə onun yuyulması və ya digər tədbirlərin aparılması yolu ilə torpağın duzdan azad olunmasını həyata keçirməyi tələb etmək olar. Əgər hüquq pozucusunun hüquqazidd hərəkəti

nəticəsində torpağın həddən artıq turşulaşması baş vermişdirsə, o zaman hüquq pozucusundan torpağın əhənglənməsini və ya digər lazımı tədbirlərin aparılmasını tələb etmək olar.

Lakin, əgər o, tamamilə dağılıbsa, torpağın səthinin münbit qatı gedibsə, torpağın keyfiyyətini bərpa etmək yolu ilə zərərin ödənilməsinə tələb etmək olmaz.

Torpağın əvvəlki vəziyyətinin bərpası yolu ilə əmlak itkisinin real olaraq ödənilməsinin mümkün həddi haqqında məsələnin həlli zamanı bu tədbir üçün lazım olanları hüquq pozucusunun həyata keçirmək qabiliyyətini nəzərə almaq lazımdır.

Əgər hər hansı hüquqi şəxsin təqsiri üzündən torpaq sahəsi zibillənmişdirsə, o zaman bu hüquqi şəxsin üzərinə, adətən, torpaq sahəsini zibildən təmizləmək öhdəliyi qoymaq olar, çünki belə işləri hər hansı hüquqi şəxs yerinə yetirməyə qadirdir. Lakin, hər müəssisə, idarə, təşkilat, təsərrüfat cəmiyyəti və ya ortaqlıqlar meliorasiya, irriqasiya, meşəsalma və s. işləri aparmaq hüququna və qabiliyyətinə malik deyildir. Belə hallarda, zərəri vuran natura formasında dəymiş zərəri ödəmək əvəzinə, tam həcmdə itkinin əvəzini verməyə borcludur.

Naturada zərərin ödənilməsinə öz mahiyyətinə görə, torpaq kompensasiyası adlandırılan – istifadə üçün yararsız hala salınmış torpaq sahəsinin əvəzinə yeni torpaqların mənimsənilməsi kimi zərərin ödənilməsi də çox yaxındır. Qanunvericilikdə natura formasında zərərin belə ödənilməsi üsulu birbaşa nəzərdə tutulmamışdır. Lakin zərərxəkən tərəf hüquq pozucusundan analoji torpaq sahəsini alqı-satqı yolu ilə əldə etmək üçün müəyyən vəsait tələb edə bilər.

Yuxarıda Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsində (maddə 73) torpaq sahəsinə hüquqlara məcburi xitam verilməsinin əsaslarının siyahısı təqdim olunmuşdur ki, onların arasında da həmin torpaq sahəsinə qanuni hüquqlara malik olan şəxsin vura biləcəyi zərər nəticəsində torpaq qanunvericiliyinin pozulmasına işarə edilir. Məcəllədə göstərilir ki, torpaq sahəsinə hüquqlara xitam verilməsi təqsirkar şəxsi dəymiş zərəri ödəməkdən azad etmir. 75-ci maddədə, torpaqdan səmərəsiz istifadə edilməsi nəticəsində torpaqlara vurduqları zərərin ödənilməsi barədə torpaq mülkiyyətçilərinə, istifadəçilərinə və icarəçilərinə məhkəmə, müvafiq icra hakimiyyəti orqanı və bələdiyyə göstərişlər verə bilməsi təsbit olunmuşdur. Bu zaman əgər hüquq pozucusu dövlət və ya bələdiyyə torpaqlarının mülkiyyətçisi, istifadəsiçi və ya icarəçisidirsə, onda itki torpaq sahəsinin mülkiyyətçisinin büdcəsinə məqsədli təyinatla köçürülür. 76-cı maddədə, hüquqlarına xitam verilmiş şəxsin həmin sahədən özünün istehsal etdiyi sonuncu məhsulu yığmaq kimi hüququ olduğu və vergiləri ödəmək, torpağın münbitliyini qoruyub saxlamaq kimi məsuliyyət daşdığı da öz əksini tapmışdır.

Torpaq Məcəlləsində torpaqların özbaşına tutulması (zəbt edilməsi) və özbaşına tikintilərin hüquqi nəticələri haqqında xüsusi maddə vardır. Belə ki, Azərbaycan Respublikasında torpaqların özbaşına tutulması (zəbt edilməsi) qanunla qadağandır və bu sahələrin qanunsuz istifadəsi zamanı çəkilən xərclərin əvəzi ödənilmədən aidiyyəti üzrə geri qaytarılmalıdır. Əks təqdirdə, həmin torpaq sahəsinin kadastr dəyəri torpağı zəbt etmiş şəxs tərəfindən onun qanuni mülkiyyətçisinə ödənilməklə geri alınır (maddə 107).

Qanunvericiliyə görə, torpaqların əvvəlki vəziyyətinə gətirilməsi (orada olan binaların, tikililərin və qurğuların sökülməsi də daxil olmaqla) torpaqları zəbt etmiş hüquqi və fiziki şəxslər tərəfindən və ya onların hesabına həyata keçirilir (maddə 107).

Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 2000-ci il 15 mart tarixli, 42 Saylı Qərarı ilə təsdiq edilmiş «Kənd təsərrüfatı və meşə təsərrüfatı istehsalı itkilərinin və ziyanının miqdarının müəyyən edilməsi və

ödənilməsi Qaydaları»na görə - torpaq mülkiyyətçilərinə, istifadəçilərinə və icarəçilərinə vurulan ziyan və əldən çıxmış gəlir yerli icra hakimiyyətinin və ya bələdiyyənin təşkil etdiyi qiymətləndirmə komissiyası tərəfindən torpağın geri alındığı vaxtda qüvvədə olan bazar qiyməti ilə hesablanır və qiymətləndirmə komissiyasının aktı müvafiq yerli icra hakimiyyəti və ya bələdiyyə tərəfindən təsdiq edilir.

İtkilərin, ziyanın və əldən çıxmış gəlirin ödənilməsinə dair mübahisələr məhkəmə qaydasında həll edilir.

13. Azərbaycan Respublikasında torpağa görə ödəmələr

İslahatlara qədərki torpaq hüququnun əsas prinsipi torpaqdan istifadənin pulsuz olması prinsipi idi. Bu zaman qeyd etmək lazımdır ki, vergilərin hesablanması meyarı kimi şəxsi yardımçı təsərrüfatların vergisini tənzimləyən 50-ci illərin qanunvericiliyi torpaq sahələrinin ölçülərini və keyfiyyətini nəzərdə tuturdu, bununla belə vergitutmanın obyektini torpaq sahələri yox, şəxsi yardımçı təsərrüfatın aparılması ilə əlaqədar olan fəaliyyət idi. Odur ki, torpaqdan istifadənin pulsuzluğu prinsipi universal əhəmiyyətə malik idi. 70-ci illərdə mətbuat səhifələrində təbiətdən istifadənin ödənişli olması haqqında, o cümlədən torpaqdan istifadənin ödənişli olması ilə əlaqədar iqtisadçıların müzakirələri açılmağa başladı. Ödənişli istifadənin xeyrinə olan əsas arqumentlər ondan ibarət idi ki, pulsuz istifadə torpağın qeyri-səmərəli istifadəsinə, təsərrüfat subyektlərinin tabeliyində, çox vaxt istifadəsiz qalan, böyük miqdarda, heç nə ilə əsaslandırılmamış torpaq sahələri toplanmasına səbəb olurdu.

Torpağa görə ödəmələrin qüvvəyə minməsinin məqsədi torpaqların səmərəli istifadəsi, mühafizəsi və mənimsənilməsinin stimullaşdırılması, onun münbitliyinin artırılması, müxtəlif keyfiyyətli torpaqlarda təsərrüfatçılığın sosial-iqtisadi şəraitinin bərabərləşdirilməsi, yaşayış məntəqələrində infrastrukturun inkişafının təmin olunması və həmin tədbirlər üçün xüsusi fondların formalaşdırılmasından ibarətdir.

Torpağa görə ödəmələrin aşağıdakı formaları var:

- **torpaq vergisi;**

- **icarə haqqı;**

- **torpağın normativ qiyməti.**

Torpaq mülkiyyətçiləri və istifadəçiləri hər il torpağa görə vergi ödəyirlər, icarəyə verilən torpaqlara görə isə icarə haqqı alınır. Torpaq qanunvericiliyində nəzərdə tutulmuş hallarda torpaq sahəsinin pul verib azad etdirilməsi və satın alınması üçün, həmçinin torpağı girov qoymaqla bank krediti almaq üçün torpaq sahəsinin təbii və iqtisadi potensialına ekvivalent götürülən dəyər göstəricisi olan torpağın normativ qiyməti müəyyən edilir.

«Bələdiyyə torpaqlarının idarə edilməsi haqqında» Azərbaycan Respublikasının Qanununa görə (29 iyun 2001-ci il) Azərbaycan Respublikasında torpaqdan istifadə pulludur. Torpaq haqqı torpaq vergisi və icarə haqqı formalarında müəyyən edilir. Torpaq mülkiyyətçilərinin və ya istifadəçilərinin təsərrüfat fəaliyyətinin nəticələrindən asılı olmayaraq torpaq sahələrinə görə hər il sabit tədiyyə formasında torpaq vergisi hesablanır.

Azərbaycan Respublikasının Vergi Məcəlləsi (11 iyul 2000-ci il) ilə müəyyən edilən hədlərdə bələdiyyələr öz ərazilərində torpaq vergisinin dərəcələrini və vergi güzəştlərini müəyyən edirlər. Bu zaman torpaq vergisinin dərəcəsi kənd təsərrüfatı torpaqları üzrə 1 şərti bal üçün şərti maliyyə vahidinin 5 faizi həcmində müəyyənləşdirilir.

Müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən kadastr qiymət rayonları və ora daxil olan inzibati rayonlar üzrə kənd təsərrüfatı torpaqlarının təyinatı, coğrafi yerləşməsi və keyfiyyəti nəzərə alınmaqla şərti balları müəyyən edilir.

Sənaye, tikinti, nəqliyyat, rabitə, ticarət-məişət xidməti və digər xüsusi təyinatlı yaşayış fondlarının həyətəyanı sahələri və vətəndaşların bağ sahələrinin tutduğu torpaqları üzrə torpaq sahəsinin hər kvadrat metrində

görə aşağıdakı cədvəldə aylıq gəlirin vergi tutulmayan məbləğindən faizlə müəyyən olunan dərəcələr tətbiq olunur (Cədvəl 1):

Cədvəl 1

Yaşayış məntəqələri	Sənaye, tikinti, nəqliyyat, rabitə, ticarət-məişət xidməti və digər xüsusi təyinatlı torpaqlar	Yaşayış fondlarının, həyətyanı sahələrin torpaqları və kənd təsərrüfatı üçün istifadə edilən torpaqlar (çıxarılıb – 01.01.2002) vətəndaşların bağ sahələrinin tutduğu torpaqlar
Bakı	0,3	0,025
Gəncə, Sumqayıt	0,25	0,02
Naxçıvan, Şəki, Yevlax, Lənkəran, Xankəndi, Mingəçevir, Şirvan, Naftalan	0,15	0,012
Rayon mərkəzlərində	0,125	0,01
Rayon tabeçiliyində olan şəhərlərdə, qəsəbələrdə və kəndlərdə (Bakı və Sumqayıt şəhərlərinin qəsəbə və kəndləri istisna olmaqla)	0,06	0,005

Vergi Məcəlləsinin 207-ci maddəsi vergi güzəştlərinə aiddir. Məcəllədə aşağıdakı torpaqların torpaq vergisinə cəlb edilmədiyi təsbit olunmuşdur:

- yaşayış məntəqələrinin ümumi istifadədə olan torpaqları;
- dövlət hakimiyyəti orqanlarının, büdcə təşkilatlarının və yeri özünü idarəetmə orqanlarının, Azərbaycan Respublikası Mərkəzi Bankının və onun qurumlarının, habelə Azərbaycan Respublikasının Dövlət Neft Fondunun mülkiyyətində və ya istifadəsində olan torpaqlar;
- istehsal fəaliyyətinə cəlb edilməmiş dövlət, meşə və su fondu torpaqları, Xəzər dənizinin (gölünün) Azərbaycan Respublikasına məxsus olan sektorunun altında yerləşən torpaqlar;
- dövlət sərhəd zolaqları və müdafiə təyinatlı torpaqlar.

Qanunvericilikdə torpaq vergisinin hesablanması və ödənilməsi qaydaları da göstərilmişdir. Belə ki, torpaq vergisi torpaq barəsində mülkiyyət və ya istifadə hüququnu təsdiq edən sənədlər əsasında müəyyən edilir. Tikililərin və qurğuların altında olan torpaqlara, həmçinin obyektlərin sanitariya mühafizəsi üçün zəruri olan torpaq sahələrinə görə torpaq vergisi tutulur. Ayrılıqda bir neçə hüquqi və ya fiziki şəxsin mülkiyyətində və ya istifadəsində olan tikililərin altında qalan və ya onlara xidmət üçün ayrılmış torpaq sahələrinə görə onlara məxsus tikili sahələrinə mütənasib surətdə vergi hesablanır.

Müəssisələr torpaq vergisini torpaq sahələrinin ölçüsünə və torpaq vergisinin dərəcələrinə əsasən illik olaraq hesablayır və may ayının 15-dən gec olmayaraq bu hesablamaları vergi orqanına təqdim edirlər. Fiziki şəxslərə torpaq vergisi müvafiq orqanlar tərəfindən hər il iyulun 1-dək hesablanılır və tədiyyə bildirişləri avqustun 1-dən gec olmayaraq onlara çatdırılır.

Torpaq vergisi 15 avqust və 15 noyabr tarixlərindən gec olmayaraq bərabər məbləğlərdə ödənilir. Bu zaman müəssisələrin torpaq vergisi dövlət büdcəsinə, fiziki şəxslərin torpaq vergisi isə yerli büdcəyə (bələdiyyə büdcəsinə) ödənilir.

§ 14. Torpaq ehtiyatlarının dövlət idarədilməsi anlayışı

Müvafiq ərazidə yaşayan insanların və bütövlükdə cəmiyyətin həyat və fəaliyyətinin əsası kimi, torpağın istifadə olunmasının və mühafizəsinin konstitusiya prinsiplərinin həyata keçirilməsi həm vətəndaş cəmiyyəti və onun subyektlərinin – vətəndaşların və hüquqi şəxslərin, həm də məhz belə işlərin yerinə yetirilməsi üçün yaradılmış, bunun üçün müəyyən hüquqi və dövlət mexanizmləri, həmçinin vasitələrinə malik olan və vətəndaş cəmiyyətinin həmin funksiyalarını yerinə yetirməyə alət kimi dövlətin üzərinə qoyulmuşdur.

Yuxarıda biz torpağa bütün hüquq və subyektlərinin torpaqdan səmərəli istifadəsi və mühafizəsi üzrə öhdəliklərinə toxunduq. Bu bölmədə isə adını çəkdiyimiz konstitusiya prinsiplərinin həyata keçirilməsinin təmin olunması üzrə siyasi hakimiyyətin və onun müvafiq orqanlarının subyekt kimi dövlətin fəaliyyətinin əsas göstəricilərində dayanacağıq.

Bu problem həmişə torpaq fonduna dövlət idarəetməsinin tətbiqi kimi araşdırılmış torpaq hüququ sahəsində aparılan elmi tədqiqatların diqqət mərkəzində olmuşdur.

«**Torpaq fondunun dövlət idarədilməsi**» termini islahatlara qədərki torpaq – hüquq ədəbiyyatında adətən, mühüm təbii obyekt kimi, həmçinin dövlət mülkiyyəti hüququnun və torpaqdan istifadə hüququnun obyekt olan torpağın istifadəsinin və mühafizəsinin təşkili üzrə dövlətin fəaliyyətini göstərmək üçün tələb olunurdu. Bu zaman torpaq fondunun dövlət idarədilməsi həmişə torpağa müstəsna dövlət mülkiyyəti hüququna əsaslanırdı və bağlanırdı. Belə ki, ədəbiyyatda torpaqların dövlət idarə edilməsinin hüquqi əsasının bir subyektdə, dövlətin simasında vahidliyi qeyd olunurdu:

- a) dövlətin suverenliyinin elementi kimi ərazi hakimliyi;
- b) torpağa dövlət mülkiyyəti hüququ.

Torpaqların dövlət idarədilməsi aktı – torpağa dövlət mülkiyyəti hüququ və ərazi hakimliyinə əsaslanmış torpaq münasibətlərinin təşkili üzrə aktdır. Torpaqların dövlət idarədilməsi torpağa dövlət mülkiyyəti hüququnu həyata keçirən forma və vasitə kimi araşdırılmışdır. Torpaq fondunun dövlət idarədilməsinin əsası kimi torpağa müstəsna dövlət mülkiyyəti hüququnun əhəmiyyəti digər elmi araşdırmalarda da qeyd olunmuşdur. Belə ki, «Sovet torpaq hüququnun ümumi nəzəriyyəsi» kitabında deyilir ki, torpaq fondunun idarə edilməsinin özünəməxsusluğu həmçinin, torpağa dövlət mülkiyyəti hüququ kimi əsaslara malik olmasıdır. Habelə bu hüquq torpaq fondunun idarə edilməsinin düzgün anlaşılması və tədqiqi üçün mühüm əhəmiyyətə malikdir. Belə ki, məhz o, torpaq fondunun idarə edilməsini dövlət mülkiyyəti hüququnun həyata keçirilmədiyi digər sahələrdən fərqləndirir.

Müasir şəraitdə, məlum olduğu kimi, torpağa dövlət mülkiyyəti inhisarı ləğv edilmişdir. İndi əgər torpaq fondunun dövlət idarə edilməsinin hüquqi əsası kimi torpağa dövlət mülkiyyəti hüququnun üstünlüyü haqqında irəlidə söylədiyimiz mövqedə dayansaq, belə bir sual ortaya çıxır: bütün cəmiyyətin həyat və fəaliyyətinin əsası kimi torpağın səmərəli istifadəsinin və mühafizəsinin təmin olunmasında dövlətin bu fəaliyyəti öz əhəmiyyətini və rolunu itirməmişdirmi?

Bizim fikrimizcə bu suala «yox» cavabı vermək lazımdır. Belə ki, dövlətin hər hansı idarəetmə fəaliyyəti siyasi suveren kimi, o cümlədən, torpağa müstəsna dövlət mülkiyyəti zamanı ilk növbədə onun hakimiyyət səlahiyyətlərinə əsaslanır. Dünya təcrübəsinin göstərdiyi kimi torpağa xüsusi mülkiyyət zamanı torpağın

səmərəli istifadəsinin və mühafizəsinin təmin olunmasına, həmçinin torpaq mülkiyyətçilərinin hüquqlarının müdafiəsinə yönəlmiş dövlətin funksiyaları müstəsna dövlət mülkiyyəti hüququna əsaslanmış sosialist dövlətinə nisbətən daha səmərəli idi. Belə ki, xarici ölkələrdə torpağın istifadəsinin ərazi planlaşdırılması daha səmərəli tətbiq olunurdu və indi də olunur, torpağa hüquqların qeydiyyatı və torpağın dövlət uçotunun çox səmərəli sistemi yaradılmışdır və s.

Odur ki, «torpaq fondunun dövlət idarədilməsi» anlayışının hazırda islahatlara qədərki torpaq-hüquq ədəbiyyatında qeyd olunmuş əlamətlərinin istifadəsi ilə müəyyən düzəlişlərə ehtiyacı vardır.

Torpaq fondunun dövlət idarədilməsinin mahiyyətini başa düşməyə öz baxışlarımızı təklif etməzdən əvvəl, islahatlardan sonrakı ədəbiyyatda həmin anlayış haqqında mövcud olan fikirlər üzərində dayanaq.

«Torpaq və hüquq» kitabında torpaqdan istifadə sahəsində idarəetmə - torpaqların səmərəli istifadəsi və mühafizəsinin təşkili üzrə dövlət orqanlarının və təsərrüfatdaxili orqanların idarə edilməsinin bölüşdürücü fəaliyyəti kimi başa düşülür. Dövlət öz səlahiyyətli orqanlarının simasında torpaqların səmərəli istifadəsi və mühafizəsi sahəsində dövlət idarəetməsi funksiyasını həyata keçirərək, ölkənin və onun ayrı-ayrı hissələrinin (torpaqların kateqoriyaları, torpaqdan istifadənin növləri, müxtəlif torpaqdan istifadəçilər, mülkiyyətçilər, icarəçilər) bütün torpaq ehtiyatlarının istifadəsinin təşkilinə aid olan müəyyən qaydaları və normaları təyin edir. Bu zaman torpaqların istifadəsi və mühafizəsi sahəsində dövlət idarəetməsinə konkret əlamətlər xasdır. O, iki prinsiplə müxtəlif keyfiyyətdə ifadə oluna bilər:

1) daşınmaz əmlak kimi torpaq dövlət – mülkiyyətçinin idarəetməsində (təsərrüfat idarəetməsi);

2) mülkiyyət formasından asılı olmayaraq torpağa münasibətdə ərazi hakimliyinə malik olan dövlət – hakimiyyət orqanı, yəni suveren idarəetməsində.

Birinci halda torpaq, idarəetmə obyektı olaraq, dövlət orqanları üçün onların təsərrüfat fəaliyyəti obyektidir, ikinci halda – ərazi, yəni dövlət hakimiyyətinin məkan sərhədidir.

Bu zaman dövlət idarəetməsinin təyinatında aşağıdakı ziddiyyət və qeyri-dəqiqlik nəzərə çarpır:

Birinci. Bölüşdürücü fəaliyyətin torpaqdan istifadə sahəsində idarə edilməsini etiraf edərək (özünü-özlüyündə bu terminin qeyri-müəyyənliyi etiraz doğurur), göstərilən təyinat «bölüşdürücü fəaliyyət» anlayışına uyğun gəlməyən, torpaq hüququ subyektlərinin bütün torpaqların istifadəsinin təşkilinə aid olan qaydaların və normaların müəyyən olunmasını eyni zamanda ona daxil edir.

İkinci. Dövlət mülkiyyətinin idarə edilməsi üzrə dövlətin funksiyası və siyasi suveren kimi dövlətin ərazi hakimliyinə əsaslanmış dövlət idarəetmə funksiyasının daha dəqiq ayrılmasına ehtiyac duyulur.

Üçüncü. Torpaq ehtiyatları müvafiq dövlət orqanlarının idarəetmə obyektı olaraq bu halda heç də həmin orqanların təsərrüfat fəaliyyətinin obyektı deyil, belə ki, bu keyfiyyətdə onlar qanunda göstərilmiş hüquqlarla vətəndaşlara və hüquqi şəxslərə məxsusdur.

Dördüncü. Bütün torpaqlara münasibətdə ərazi hakimliyi hüququna malik olan suveren dövlət tərəfindən torpaqdan istifadənin idarəetmə obyektı heç də ərazi, yəni dövlət hakimiyyətinin məkan sərhədləri yox, Azərbaycan Respublikası ərazisi hüdudlarında olan bütün torpaq ehtiyatlarıdır. Torpaq ehtiyatları Azərbaycan Respublikası ərazisinin sərhədləri daxilində olan torpaqlardır.

Bəzi ədəbiyyatda, bizim fikrimizcə «torpaq fondunun dövlət idarədilməsi» anlayışının «torpaq münasibətlərinin dövlət tənzimlənməsi» anlayışı ilə əvəz edilməsi də düzgün deyildir (Bax: Erofeev B.V.

Zemelnoe pravo: uçebnik. M., 1998. str. 254). Belə ki, torpaq münasibətlərinin dövlət tənzimlənməsi dedikdə iqtisadi-hüquqi tədbirlərin qəbul olunması yolu ilə torpaqların səmərəli istifadəsi və onların mühafizəsinin təşkili üzrə dövlət orqanlarının məqsədyönlü fəaliyyəti başa düşülür. Torpaqların səmərəli istifadəsi və onların mühafizəsinin təşkili üzrə dövlət orqanlarının fəaliyyətini bütün torpaq münasibətlərinin dövlət tənzimlənməsi kimi başa düşmək doğru deyildir. Bizim fikrimizcə, dövlət tənzimlənməsi daha geniş anlayışdır. Sözün geniş mənasında o, dövlət tənzimlənməsinin bir hissəsi ola bilər. Onu torpaq münasibətlərinin bütün subyektlərinin (vətəndaşlar, hüquqi şəxslər, dövlət və qurumları, dövlət və bələdiyyə orqanları da daxil olmaqla) hüquqi normalarda müvafiq davranışların müəyyən olunması kimi, yəni, norma yaradıcılığı kimi araşdırmaq olar. Biz, torpaqların səmərəli istifadəsinin və mühafizəsinin təmin olunmasına yönəlmiş dövlət orqanlarının icraedici və sərəncamverici funksiyalarının həyata keçirilməsi kimi torpaq ehtiyatlarının dövlət idarədilməsini araşdırmağın daha düzgün olduğunu hesab edirik.

Torpaqların idarə edilməsi «Bələdiyyə torpaqlarının idarə edilməsi haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununda (29 iyun 2001-ci il) özünə daha geniş yer almışdır. Bu zaman torpaqların idarə edilməsinin hansı prinsiplərə əsaslandığı da Qanunda təsbit olunmuşdur:

- torpaqların məqsədli təyinatı üzrə istifadə edilməsi və dövriyyədən əsassız çıxarılmasına yol verilməməsi;
- torpaqların münbit qatının bərpası, artırılması, mühafizəsi, təbii və antropogen təsirlərdən qorunması;
- torpaqların xüsusi mülkiyyətə, istifadəyə və icarəyə verilməsində qanunvericiliyə və sosial ədalət prinsiplərinə əməl edilməsi;
- torpaqdan haqqı ödənilməklə istifadə edilməsi;
- müxtəlif məqsədlər üçün mülki dövriyyəyə cəlb edilən torpaqlar barədə əhalinin məlumatlandırılması (maddə 3).

Azərbaycan Respublikası Torpaq Məcəlləsinin IX fəslinin «**Torpaq fondunun istifadəsi və mühafizəsinin dövlət tənzimlənməsi**» adlandırılması və bu fəsildə torpaq fondunun istifadəsi və mühafizəsi sahəsində dövlətin vəzifələrinin, torpaq ehtiyatlarından istifadənin planlaşdırılmasının, torpaqların zonalaşdırılmasının, dövlət torpaq kadastrının, torpaqların monitorinqinin, yerquruluşunun, ayrı-ayrı maddələrdə təsbit olunması «**torpaq münasibətlərinin dövlət tənzimlənməsi**» ilə «**torpaq fondunun dövlət idarəetməsi**» anlayışlarının bir-biridən fərqli olduğuna əyani sübutdur.

Beləliklə, torpaq ehtiyatlarının dövlət idarədilməsi - **cəmiyyətin sosial-iqtisadi həyatının müxtəlif sahələrində torpaq sahələrinə hüquqlara malik olan bütün subyektlərə torpaqların səmərəli istifadəsi və mühafizəsi üçün şəraitin yaradılmasına yönəlmiş icra hakimiyyəti dövlət orqanlarının təşkilədiçi fəaliyyətidir.**

Torpaq ehtiyatlarının dövlət idarədilməsi ərazi hakimliyi hüququna əsaslanmışdır və onlara olan mülkiyyət hüququnun subyektlərindən asılı olmayaraq bütün torpaqlara şamil olunur. Başqa sözlə, dövlət idarəetməsinin obyektə həm dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaqlar, həm də hüquqi və fiziki şəxslərin mülkiyyətində olan torpaqlardır.

İdarəetmə çərçivəsində dövlət, bir tərəfdən - subyektlərə onları, xüsusən müəyyən informasiya ilə təmin edərək, dövlət hesabına torpaqların yaxşılaşdırılmasını apararaq və s. torpaq sahələrinə öz hüquqlarını realizə

etməklə müəyyən təsir (kömək) göstərir; digər tərəfdən – torpaqların səmərəli istifadəsi və mühafizəsi üzrə müəyyən olunmuş dövlət tələblərinin pozulmasını ortaya çıxarır və günahkar şəxslərə qanunvericiliklə müəyyən olunmuş müvafiq tədbirlər tətbiq edir.

§ 15. Torpaq ehtiyatlarının dövlət idarəetməsi funksiyaları

İslahlara qədərki torpaq-hüquq ədəbiyyatında dövlət idarəetmə funksiyalarının sırasına aşağıdakılar aiddir:

- dövlət torpaq kadastrının aparılması;
- torpaqların istifadəsinin planlaşdırılması;
- torpaq sahələrinin verilməsi və geri alınması;
- yerquruluşu;
- torpaqların istifadəsi üzrə nəzarət;
- torpaqların meliorasiyasının təşkili;
- torpaqların rekultivasiyasının təşkili;
- torpaq mübahisələrinin həlli.

Müasir torpaq-hüquq ədəbiyyatında torpaq ehtiyatlarının dövlət idarəetməsinin funksiyalarının tərkibi ya yuxarıda qeyd olunanlarla eynidir, ya da onunla müqayisədə bir qədər genişləndirilmişdir. Belə ki, məsələn, funksiyaların siyahısına torpaqların lazımi istifadəsinin təminatı funksiyaları da daxil edilir ki, bunlar aşağıdakılardır:

- vergi tədbirlərinin tətbiqi;
- iqtisadi stimullaşdırma tədbirləri;
- məsuliyyət tədbirləri;
- torpaq sahələrində fəaliyyətin normativlərinin müəyyən olunması;
- bütün torpaq istifadəçiləri tərəfindən yerquruluşu işlərinin həyata keçirilməsi;
- mühafizəedici funksiya.

Torpaq ehtiyatlarının dövlət idarəetməsinin mahiyyətinin təyini – onun funksiyalarının siyahısı bu idarənin funksiyalarını eyniləşdirməkdən çəkinərək, ilk növbədə torpaq fondunun dövlət idarəetməsi anlayışının özündən, onun məqsədindən və vəzifələrindən, yəni, fəaliyyətin konkret istiqamətindən, bununla da müvafiq idarəetmə fəaliyyətin həyata keçirilməsinin məhz nəyə istiqamətləndiyi nəticəsini çıxarmaqdan ibarətdir.

Başqa sözlə, belə halda konkret torpaq sahəsində vətəndaşların və hüquqi şəxslərin hüquqlarının növündən asılı olmayaraq, ölkənin bütün torpaq ehtiyatlarının mühafizəsini və səmərəli istifadəsini dövlətin məhz hansı konkret üsullarla təmin etdiyini təyin etmək lazımdır.

Bundan başqa, həmin məsələnin həlli zamanı həm qüvvədə olan qanunvericilikdən, həm də Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsindən çıxış etmək lazımdır. Onda məhz **dövlət idarəetməsinin aşağıdakı funksiyalarını ayırmaq olar:**

- 1) torpaq ehtiyatlarından istifadənin planlaşdırılması;**
- 2) yerquruluşu işlərinin təşkili;**
- 3) dövlət torpaq kadastrının aparılması;**
- 4) torpaq fondunun istifadəsi və mühafizəsi sahəsində dövlətin vəzifələri.**

İslahatdan sonrakı dövrdə torpaq fondunun dövlət idarəetməsi funksiyasını həyata keçirməyin hüquqi əsası hazırda qüvvədə olan torpaq qanunvericiliyində qoyulmuşdur. Lakin qanunvericilikdə bir sıra boşluqlar hələ də qalmaqdadır. Bəzi hüquqi aktlar isə təkmilləşdirilməlidir.

Qanunvericiliyə görə, **istifadə olunan və ya oluna bilən torpaqlar torpaq ehtiyatları adlanır**. Onların istifadəsi və mənimsənilməsi müvafiq icra hakimiyyəti və bələdiyyələrin ərazinin inkişafının planlaşdırılması haqqında qərarları əsasında həyata keçirilir.

Torpaq ehtiyatlarından istifadənin planlaşdırılması sosial-iqtisadi proqramlar, yerquruluşu, şəhərsalma, təbiətqoruyucu və digər sənədlər əsasında ərazinin uzunmüddətli inkişaf perspektivlərini müəyyən etmək məqsədilə aparılır.

Dövlət torpaq kadastrının aparılması sabit təminat şəraitini, o cümlədən torpaqların səmərəli istifadəsi və mühafizəsi, hüquqi, həmçinin torpaq bazarının fəaliyyətini təşkil edir. Ölkənin torpaq ehtiyatlarının onların keyfiyyət, kəmiyyət və hüquqi xarakterinə görə hərtərəfli uçotu həm də onların istifadəsinin ərazi planlaşdırılmasının əsası, meliorativ tədbirlərin həyata keçirilməsinin zəmini, həmçinin sivil torpaq dövriyyəsinin formalaşdırılmasıdır.

«Dövlət torpaq kadastrı, torpaqların monitorinqi və yerquruluşu haqqında» Azərbaycan Respublikasının Qanununa (22 dekabr 1998-ci il) görə, **dövlət torpaq kadastrı – torpaq istifadəçiliyinin dövlət qeydiyyatı, torpaqların kəmiyyət və keyfiyyətcə uçotu, bonitirovkası və iqtisadi qiymətləndirilməsi üzrə məlumatların məcmusu olub, torpağa mülkiyyət hüququ və digər hüquqların müdafiəsi üçün, torpaq dövriyyəsinin (xüsusən də, torpaq bazarının) inkişafı və təminatı üçün, həmçinin, onun «sosial funksiyasının» realizə olunmasını təmin etmək məqsədi ilə torpaq mülkiyyətinə münasibətdə dövlətin «müdaxiləsi» üçün lazım olan qanuna əsaslanmış və hüquqi cəhətdən dəqiq məlumatlar üçün vacib olan hüquqi əhəmiyyətli informasiya əsasını yaradır**.

Bundan başqa, həmin informasiya bazası bütün cəmiyyətin mənafeyi üçün onun tələbatına uyğun olaraq torpaq ehtiyatlarının istifadəsinin, dövlət planlaşdırılması və onların səmərəli istifadəsinin təminatına görə nəzarətin ilkin şərtidir.

Qüvvədə olan torpaq qanunvericiliyinə uyğun olaraq torpaqlardan istifadə edilməsinin hüquqi əsasları, növləri, torpaq mülkiyyətçiləri, istifadəçiləri və kateqoriyaları üzrə bölüşdürülməsi, torpaqların keyfiyyət xarakteristikası, habelə torpaqların bonitirovkası və iqtisadi qiymətləndirilməsi haqqında lazımı məlumat və sənədlər sistemini əks etdirən dövlət torpaq kadastrı aparılır.

Dövlət torpaq kadastrı respublikamızda vahid sistem üzrə aparılır və geodeziya, topoqrafiya və kartoqrafiya məlumatlarının dövlət kadastrı əsasında torpaq, geobotanika və digər axtarış-tədqiqatların aparılması, torpaq istifadəçiliyinin qeydiyyatı, torpaqların uçotu və qiymətləndirilməsi, bataqlıqlaşması, təhlükəli maddələrlə çirklənməsi, habelə torpaqların münbitliyini səciyyələndirən göstəricilər kompleksi üzrə kənd təsərrüfatında istifadə edilən torpaqların mədəniləşdirilməsi dərəcəsinin dinamikası üzərində yerüstü səyyar, stasionar və kənardan idarə (aerokosmik) metodları komplekslərindən istifadə ilə təmin olunur.

Hazırda dövlət torpaq kadastrı ölkəmizdə Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 7 iyun 1999-cu il tarixli 94 Saylı Qərarı ilə təsdiq edilmiş **«Dövlət torpaq kadastrının aparılması qaydaları haqqında Əsasnamə»** üzrə aparılır.

Dövlət torpaq kadastrının aparılması vəzifəsi **Azərbaycan Respublikası Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsinin** üzərinə qoyulmuşdur.

Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 7 iyun 1999-cu il tarixli 94 Saylı Qərarı ilə təsdiq edilmiş «**Torpaqların texniki uçotunun aparılması Qaydaları**» ölkəmizin hər bir inzibati ərazi vahidi üzrə məqsədli təyinatından və hüquqi rejimindən asılı olmayaraq, mülkiyyətçilərin, istifadəçilərin və icarəçilərin istifadə etdikləri torpaqların texniki uçotunun aparılması qaydalarını müəyyən edir.

Qaydalara görə, torpaqların texniki uçotunun aparılmasında məqsəd - bütün torpaq mülkiyyətçilərinin, istifadəçilərinin və icarəçilərinin istifadəsində olan torpaq sahələrinin həndəsi ölçülərini, sərhədlərini, konfigurasiyasını (suvarılan və dəmyə sahələr ayrılmaqla) və baş vermiş dəyişiklikləri düzgün müəyyənləşdirərək, torpaqlardan tam və səmərəli istifadə edilməsi üçün zəmin yaratmaq, torpaqların münbitliyinin artırılması tədbirlərini tövsiyə etmək, habelə torpaq ehtiyatlarının mülkiyyət formaları üzrə hesabatını dəqiqləşdirmək, yekun torpaq balansını tərtib etmək, torpaq istifadəçiliyində ciddi qayda yaratmaq və torpaq uçotunun nəticələrini xəritələşdirməkdən ibarətdir.

Torpaqların münbitlik xassələrini səciyyələndirən ayrı-ayrı göstəricilərdə dəyişikliklərin vaxtında aşkara çıxarılması, qiymətləndirilməsi, mənfi proseslərin qarşısının alınması və onların təsiri nəticələrinin aradan qaldırılması üçün torpaq fondunun vəziyyətinə uzunmüddətli müşahidə – nəzarət sistemindən ibarət olan torpaqların monitorinqi aparılır. Bu iş ölkənin inzibati ərazi vahidləri üzrə vahid metodologiya əsasında, respublika, regional və yerli proqramlar üzrə mülkiyyət formasından asılı olmayaraq ixtisaslaşdırılmış layihə-axtarış və elmi-tədqiqat müəssisələri tərəfindən həyata keçirilir.

Torpaqların qiymətləndirilməsinin həyata keçirilməsi zamanı müəyyən olunmuş qaydada həyata keçirilən torpaqların monitorinqi, dövlət torpaq kadastrı, torpaqların vəziyyətinin tədqiqi və müşahidəsi ilə bağlı digər məlumatlardan istifadə olunur.

Torpaq ehtiyatlarının qiymətləndirilməsinin aparılması üçün tərkibinə müvafiq lisenziyası olan müstəqil ekspertlərin daxil olduğu, müəyyən olunmuş qaydada yaradılan qiymətləndirmə komissiyası təşkil olunur.

Təbii resurs kimi torpaqlar torpaq haqqının məbləğini, torpağın dəyərini və rüsumların həcmi müəyyən etmək, habelə torpaq dövriyyəsi prosesini tənzimləmək məqsədi ilə qiymətləndirilir. Bu zaman qanunvericiliyə görə torpağın normativ qiymətindən (torpaq sahəsinin təbii və iqtisadi potensialına ekvivalent götürülən dəyər göstəricisi) və bazar qiymətindən (torpaq əqdlərinin növlərindən, satışın formalarından, satış obyektinin təyinatından, torpaqların hüquqi statusundan, rejimindən və normativ qiymətindən, habelə tələb və təklifdən asılı olaraq formalaşan) istifadə olunur.

Torpaq ehtiyatlarının istifadəsinin planlaşdırılmasının tərkib hissəsi torpaqların zonalaşdırılması, yəni onların müxtəlif təyinatlı və hüquqi rejimli torpaq sahələrinə bölünməsidir.

Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsinin 40-cı maddəsinə uyğun olaraq, torpaqların zonalaşdırılması ərazinin inkişaf planına uyğun olaraq həyata keçirilir. Torpaqların zonalaşdırılmasının ümumi əsaslarını və prinsiplərini müvafiq icra hakimiyyəti orqanı müəyyən edir. Həmin planlar sonradan bələdiyyələrin və müvafiq icra hakimiyyəti orqanlarının qərarı ilə təsdiq edilir.

Şəhərlərin və digər yaşayış məntəqələrinin torpaqlarının zonalaşdırılmasına dair qərarlarda aşağıdakılara dair tələblər müəyyən edilir:

1) tikintinin sıxlığına;

2) mühəndis – nəqliyyat kommunikasiyalarının, yaşıllıqların, piyada yollarının, sanitariya-qoruyucu arakəsmələrin və daşınmaz əmlakın şəhərsəlmədə nəzərə alınan digər struktur elementlərinin əsas parametrlərinə;

3) əhaliyə xidmət edən sosial-məişət və mədəniyyət obyektlərinin yerləşdirilməsinə;

4) müasir ekzogen geoloji proseslərin yayılma dərəcəsinə və intensivliyinə (fəallığına);

5) yaşayış məntəqələrində torpaqdan istifadənin başqa sahələrinə.

Qeyd etmək lazımdır ki, göstərilən tələblərin icrası mülkiyyət formasından və torpaq sahələrinə olan digər hüquqlardan asılı olmayaraq məcburidir.

Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 1 may 2000-ci il tarixli, 79 Saylı Qərarı ilə təsdiq edilmiş «**Torpaqların zonalaşdırılmasının ümumi əsasları və prinsipləri**»nə görə, **Azərbaycan Respublikasının bütün ərazisi aşağıdakı zonalardan ibarətdir:**

1) Respublikanın regional qruplar sistemləri daxilində mövcud şəhər, digər yaşayış məntəqələri və onların perspektiv inkişafı üçün nəzərdə tutulan ehtiyat torpaq zonaları;

2) Regional qruplar sistemləri daxilindən kənar yeni salınacaq şəhər və digər yaşayış məntəqələri üçün nəzərdə tutulan ehtiyat torpaq zonaları;

3) Arxeoloji, memarlıq abidələri və onların qalıqları müəyyən olunmuş zonalar;

4) Kənd təsərrüfatına yararlı torpaqlar, yaylaq və qışlaq zonaları;

5) Yer səthində və yerin təkində yerləşən (perspektiv geoloji axtarış sahələri də daxil olmaqla), mineral ehtiyatlar zonaları;

6) Yaşayış məntəqələrindən kənar hərbi şəhərciklər və poliqonlar zonası;

7) Perspektiv nəqliyyat koridorları və qovşaqları daxil olmaqla ölkələrarası, ölkədaxili, şəhərlərarası tranzit dəmir yolları, avtomobil yolları və qovşaqları, hava nəqliyyatının yerüstü qovşaqları və onların mühafizə zonaları;

8) ölkələrarası, ölkədaxili, şəhərlərarası neft, qaz, elektrik, rabitə kəməri və xətlərinin mühafizə zolaqları ilə birlikdə zonaları;

9) meşə fondu zonaları;

10) Xəzər dənizinin (gölünün) qalxması və enməsi ilə əlaqədar subasma zonaları;

11) Xəzər dənizinin (gölünün) Azərbaycan Respublikasına mənsub olan bölməsi (zonası);

12) Çay, açıq su hövzələri, kanallar və kollektorlar zonası;

13) Dağ çaylarının daşqınından mühafizə zonaları;

14) Təbii və texnogen xarakterli fəvqəladə halların təsiri ilə su anbarlarının susaxlama qabiliyyətinin itirilməsi nəticəsində subasma izometriya xətləri arasında su altında qala biləcək zonaları;

15) Təbii qoruq zonaları;

16) Dağ massivi zonaları;

17) Radioaktiv və kimyəvi tullantıların basdırılma zonaları;

18) Xüsusi neft – qazçıxarma-antropogen zonalar.

«Şəhərsalmanın əsasları haqqında» Azərbaycan Respublikasının Qanununa (11 iyun 1999-cu il) görə, Azərbaycan Respublikasında şəhərsalma fəaliyyətinin əsas obyektləri aşağıdakılardır:

- Azərbaycan Respublikasının ərazisi;
- coğrafi regionlar, inzibati bölgülərin əraziləri;
- şəhər və digər yaşayış məskənləri; məskənlərarası ərazilər;
- ərazi-istehsalat (sənaye, aqrosənaye, hidrotexniki) kompleksləri;
- mühəndis (su, kanalizasiya, istilik, qaz, elektrik təchizatı, rabitə və s.) nəqliyyat şəbəkələri, şəhərsalma, memarlıq, təbii-mədəni landşaft kompleksləri, parklar, ansambllar, bina və qurğular;
- yaşayış və digər zonalar, ictimai mərkəzlər, idman kompleksləri, rayonlar, mikrorayonlar, məhəllələr, tikinti sahələri;
- sanatoriya-kurort, turizm kompleksləri və obyektləri;
- rekreasiya əraziləri;
- xüsusi qorunan ərazilər;
- yaşayış məskənlərində və məskənlərarası ərazilərdə yerləşən daşınmaz əmlak və onların komplekslərində yenidən planlaşdırma, yenidənqurma, genişləndirmə işləri aparılan obyektlər.

Qanunun ən müsbət tərəflərindən biri şəhərsalma sənədlərinin müzakirəsində, həmçinin şəhərsalma fəaliyyəti haqqında onların informasiya almaq hüquqları barədə məsələlərin müzakirəsində vətəndaşların, onların birliklərinin və hüquqi şəxslərin iştirakı haqqında məsələnin həllidir.

Azərbaycan Respublikasının Dövlət Şəhərsalma və Arxitektura Komitəsi şəhərsalmanın planlaşdırılması, layihələndirilməsi və arxitektura sahələrində dövlət siyasətini və tənzimlənməsini həyata keçirən mərkəzi icra hakimiyyəti orqanı olub, öz vəzifələrini və hüquqlarını həyata keçirərkən digər icra hakimiyyəti və yerli özünüidarəetmə orqanları və qeyri-hökumət təşkilatları ilə qarşılıqlı əlaqədə fəaliyyət göstərir.

Torpaq ehtiyatlarının dövlət idarəedilməsinin funksiyalarından biri də torpaq qanunvericiliyində riayət olunmasına nəzarət, torpaqlardan istifadəyə və onların mühafizəsinə dövlət nəzarətidir.

Torpaqlardan istifadəyə və onların mühafizəsinə dövlət nəzarətinin vəzifələri torpaqlardan səmərəli istifadə edilməsi və onların mühafizəsi məqsədilə torpaq qanunvericiliyinin tələblərinə bütün dövlət orqanlarının, bələdiyyələrin, hüquqi və fiziki şəxslərin əməl etməsini təmin etməkdən ibarətdir.

Torpaqlardan istifadəyə və onların mühafizəsinə dövlət nəzarətini müvafiq icra hakimiyyəti orqanları həyata keçirirlər. Onların göstərişləri bütün torpaq mülkiyyətçiləri, istifadəçiləri və icarəçiləri üçün məcburidir.

Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 29 noyabr 2000-ci il tarixli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş «**Torpaqlardan istifadəyə və onların mühafizəsinə dövlət nəzarəti haqqında Əsasnamə**»yə görə, torpaqlardan istifadəyə və onların mühafizəsinə dövlət nəzarətinin məqsədi bütün torpaq mülkiyyətçiləri, istifadəçiləri və icarəçiləri tərəfindən torpaq sahələrindən səmərəli istifadə edilməsində, onların mühafizəsinin və keyfiyyətinin yaxşılaşdırılmasında, dövlət torpaq kadastrının, torpaqların monitorinqinin və texniki uçotunun aparılmasında, habelə yerquruluşu, axtarış və kəşfiyyat işlərinin həyata keçirilməsində, torpaq sahəsi üzərində öhdəliklər və məhdudiyətlərin, servitutların yerinə yetirilməsində torpaq qanunvericiliyinin tələblərinə riayət edilməsini təmin etməkdir.

Torpaqlardan istifadəyə və onların mühafizəsinə dövlət nəzarətini **Azərbaycan Respublikasının Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsi və Naxçıvan Muxtar Respublikasının Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsi** həyata keçirirlər. Öz vəzifələrinə uyğun olaraq onlar:

– öz səlahiyyəti daxilində ölkə ərazisində bütün torpaqların səmərəli istifadəsinə və onların mühafizəsinə dövlət nəzarətini təşkil edir və həyata keçirir;

– təbii və antropogen proseslərin zərərli təsirləri nəticəsində torpaqların münbitlik xassələrinin pisləşməsi ilə tənəzzülə (degradasiya) uğraması səbəblərini araşdırıb ekspertizasını təşkil edir və bunların aradan qaldırılması barədə müvafiq təkliflər hazırlayır;

– torpaqların münbitliyinin bərpası, onun artırılması və mühafizəsi məqsədi ilə aparılmış aqrotexniki, aqrokimyəvi, meliorativ (rekultivasiya) tədbirləri, fitosanitar, eroziyaya qarşı mübarizə və digər kompleks tədbirləri barədə aidiyyəti üzrə hesabat verir;

– münbitliyi itirilmiş torpaqların münbitlik xassələrinin bərpası və artırılması məqsədi ilə onların müvəqqəti təsərrüfat dövriyyəindən çıxarılması və konservasiyası barədə təkliflər verir;

– torpaq sahələrinin özbaşına tutulması (zəbt edilməsi) halları ilə bağlı müvafiq orqanlar qarşısında məsələ qaldırır;

– torpaq qanunvericiliyinin pozulması hallarını müəyyən edir və onların aradan qaldırılması üçün müvafiq tədbirlər görür.

Azərbaycan Respublikasının Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsi və Naxçıvan Muxtar Respublikasının Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsi, onların rayon (şəhər) torpaq şöbələri aşağıdakılar barədə dövlət nəzarətini həyata keçirirlər:

– torpaq mülkiyyətçiləri, istifadəçiləri və icarəçiləri tərəfindən torpaq sahələrinin təyinatı üzrə istifadə edilməsinə və qanunvericiliklə müəyyən edilmiş şərtlərə riayət edilməsinə;

– torpaqların mövcud istifadə vəziyyəti, uçotu və torpaq sahəsi üzərində hüquqların dövlət qeydiyyatı, habelə ehtiyat torpaq fondu (istifadə edilməyən torpaqlar) barədə dürüst məlumatlar verilməsinə;

– torpağın üst qatının pozulması işlərinin aparılması zamanı onun üst münbit qatının (əkin və əkinaltı qatı) kənara götürülməsi və həmin torpaq kütləsinin torpağın təkrar rekultivasiya olunması və eləcə də ərazidə mövcud olan qeyri-münbit torpaqların əkin qatının yaxşılaşdırılmasında istifadə edilməsinə;

– torpaqların münbitlik xassələrinin yaxşılaşdırılması, eroziyanın qarşısının alınması, şorlaşması, şorakətləşməsi, bataqlaşması, su altında qalması, məişət tullantıları, çirkab suları, eləcə də müxtəlif mənşəli radioaktiv və kimyəvi elementlərlə çirklənməsi, zəhərli bitkilərlə, alaq otları və kol-kosla örtülməsi, tənəzzülə uğraması (degradasiya) və digər mənfi təbi və antropogen proseslərə qarşı kompleks mübarizə tədbirlərinin vaxtında yerinə yetirilməsinə.

Dövlət idarəetmə funksiyalarından biri kimi yerquruluşu – torpaq münasibətlərinin nizama salınması və torpaqdan səmərəli istifadə olunması məsələlərinin həlli üzrə dövlətin müvafiq hüquqi, iqtisadi və texniki tədbirlər sistemidir.

Yerquruluşu torpaqların elmi-praktiki cəhətdən əsaslandırılmış səmərəli istifadəsinin təşkilinə, torpaq münasibətlərinin tənzimlənməsinə, torpaq ehtiyatlarının uçotuna və qiymətləndirilməsinə, əlverişli ekoloji

mühitin qorunub saxlanmasına, təbii və antropogen landşaftların yaxşılaşdırılmasına və sabitliyin təmin edilməsinə, eləcə də torpaqların mühafizəsinə yönəldilir.

Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsinə görə, yerquruluşu aşağıdakı işləri nəzərdə tutur:

1) mülkiyyət və təsərrüfatçılıq formasından asılı olmayaraq torpaqların səmərəli istifadəsinin və mühafizəsinin planlaşdırılmasının təşkili;

2) ərazinin şəhərsalma, ekoloji, iqtisadi və digər xüsusiyyətlərini nəzərə almaqla torpaqların münbitliyinin artırılması, onların mühafizəsi üzrə respublika və regional plaqramların və proqnozların, habelə yerquruluşu sxemlərinin hazırlanması;

3) torpaqların istifadəsində mövcud uyğunsuzluqların və çatışmazlıqların aradan qaldırılması məqsədilə torpaq sahələrinin dəqiqləşdirilməsi və qaydalaya salınması layihələrinin tərtib edilməsi, yerdə (naturada) ayrılması, qanunvericiliklə müəyyən olunmuş formada sənədlərin tərtibi;

4) kompleks və təsərrüfatdaxili yerquruluşu layihələrinin hazırlanması;

5) torpaqların istifadəsi və mühafizəsi ilə əlaqədar layihələrin və digər yerquruluşu sənədlərinin rəsmiləşdirilməsi;

6) xüsusi təbiəti mühafizə, istirahət və qoruq rejimləri olan ərazilərin ayrılmasının və sərhədlərinin müəyyən edilməsinin əsaslandırılması;

7) şəhər, qəsəbə və kənd yaşayış məntəqələri hüduqlarının müəyyən edilməsi və dəyişdirilməsinə dair sənədlərin rəsmiləşdirilməsi;

8) xüsusi təyinatlı geodeziya, topoqrafiya və kartoqrafiya işlərinin, torpaq, geobotanika, digər tədqiqatların və axtarışların aparılması;

9) torpaqların inventarlaşdırılmasının aparılması, istifadəsiz, habelə səmərəli və ya məqsədli təyinatına görə istifadə olunmayan torpaq sahələrinin müntəzəm olaraq aşkar edilməsi;

10) torpaqların vəziyyəti və istifadəsi üzrə xəritə və atlasların tərtib edilməsi;

11) torpaqların qiymətləndirilməsi üzrə müvafiq iqtisadi və texniki tədbirlərin aparılması;

12) təbii və antropogen proseslər nəticəsində korlanmış torpaqların rekultivasiyasına dair işçi layihə-smeta sənədlərinin hazırlanması;

13) torpaq münasibətlərinin nizama salınması və torpaqların səmərəli istifadəsi və mühafizəsi üzrə digər tədbirlər.

Yerquruluşu təyinatından asılı olaraq kompleks və təsərrüfatdaxili yerquruluşu işlərindən ibarətdir.

Kompleks yerquruluşu inzibati-ərazi vahidləri üzrə torpaqların iqtisadiyyatın ayrı-ayrı sahələri üzrə mülkiyyətçilər, istifadəçilər və icarəçilər arasında bölüşdürülməsini və bu işlərin sənədləşdirilməsini nəzərdə tutur.

Təsərrüfatdaxili yerquruluşu torpaq mülkiyyətçisinin, istifadəçinin və ya icarəçisinin konkret torpaq sahəsində istehsalatın ərazi üzrə düzgün yerləşdirilməsinə və istehsal vasitələrindən (ilk növbədə torpaqdan) səmərəli istifadəyə dair hazırlanmış tədbirlər sistemindən ibarətdir.

Kompleks və təsərrüfatdaxili yerquruluşu işləri yerquruluşu layihələri əsasında, birinci halda dövlət yerquruluşu xidməti, ikinci halda isə ixtisaslaşdırılmış layihə-axtarış və elmi-tədqiqat müəssisələri tərəfindən həyata keçirilir.

Qanunvericiliyə görə, yerquruluşu işləri müvafiq icra hakimiyyəti orqanlarının qərarı, bələdiyyələrin təşəbbüsü və ya torpaq mülkiyyətçilərinin, istifadəçilərinin sifarişi ilə aparılır. Bu zaman dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaqların kompleks yerquruluşu layihələri müvafiq icra hakimiyyəti orqanı və bələdiyyələr, xüsusi mülkiyyətdə olan torpaqların təsərrüfatdaxili yerquruluşu layihələri isə mülkiyyətçilər tərəfindən təsdiq olunduqdan sonra yerquruluşu layihələri yerə (naturaya) keçirilir, dövlət torpaq kadastrında qeydiyyatata alınır, sənədləşdirilir və hüquqi qüvvəyə malik olur.

Yerquruluşu işlərinin aparılması qaydaları Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 7 iyun 1999-cu il tarixli 94 Saylı Qərarı ilə təsdiq edilmiş **«Yerquruluşu işlərinin aparılması qaydaları haqqında Əsasnamə»** ilə müəyyən edilir.

§ 16. Torpaq ehtiyatlarının idarə edilməsi üzrə dövlət orqanları sistemi

Torpaqların istifadəsinin və mühafizəsinin idarə edilməsi sahəsində dövlət orqanlarının sistemi haqqında məsələ həmişə torpaq-hüquq elminin diqqət mərkəzində olmuşdur. Dövlət idarəetməsinin təşkili strukturunun yaxşılaşdırılması probleminin qoyuluşu, fəaliyyəti ümumdövlət maraqlarında əks oluna bilən orqanların optimal sisteminin axtarışı idi.

Əgər torpaq fondunun dövlət idarəetməsi orqanlarının sisteminin təşəkkül tapması tarixinə qısaca nəzər salsaq, o zaman aşağıdakı əsas nüansları qeyd etmək olar. Öncə SSRİ-də üzərinə bütün torpaqların ümumi idarəetməsinin bir sıra funksiyaları qoyulmuş əkinçilik üzrə Xalq Komissarlığı təsis olundu. Bu funksiyalara bütün torpaq istifadəçiləri tərəfindən torpaqların düzgün istifadəsinin təmin olunması, torpaqların mühafizəsi, yerquruluşu, bütün torpaqların uçotu və torpaq istifadəçilərinin qeydiyyatı, torpaq sahəsinin ayrılması və geri alınması və s. aid idi. Ayrı-ayrı müttəfiq respublikalarda bu səlahiyyətlər torpaq və yerquruluşu xidmətinə malik olan torpaq üzrə Xalq Komissarlarının və yerli orqanların üzərinə qoyulmuşdur.

Ötən əsrin 40-cı illərinin ortalarında, əkinçilik üzrə Xalq Komissarlığının SSRİ Kənd Təsərrüfatı Nazirliyinə çevrilməsindən sonra, torpaq fondunun dövlət idarəetməsi funksional orqanlarının xüsusi vahid sistemi öz mövcudluğunu dayandırdı. Torpaq fondunun dövlət idarəetməsini həm SSRİ Nazirlər Soveti və müttəfiq və muxtar respublikaların ümumi səlahiyyətli icraedici-sərəncamverici orqanları, həm də vilayət, diyar, rayon, şəhər, qəsəbə və kənd Sovetlərinin deputatları həyata keçirirdi. Bir sıra xüsusi dövlət icraedici-sərəncamverici orqanlar, bütün torpaq fondu və ya torpaq kateqoriyalarından birinə münasibətdə torpaq fondunun idarə edilməsinin bir və ya bir neçə funksiyasını həyata keçirirdi. Belə orqanlara aşağıdakılar aid idi: bütün torpaqların istifadəsinə görə dövlət nəzarətini, bütün torpaqların uçotunun təşkili və onun aparılmasını, torpaq istifadəçilərinin dövlət qeydiyyatını, yerquruluşunu, dövlət torpaq kadastrının aparılmasını, torpaqların eroziyası ilə mübarizə üzrə tədbirlərini həyata keçirmiş Kənd Təsərrüfatı Nazirliyi, onun yerlərdəki orqanları; gördüyü işlər şəhərlərin və digər yaşayış məntəqələrinin torpaqlarının planlaşdırılmasına aid olan Tikinti işləri üzrə SSRİ Dövlət Komitəsi və onun yerlərdəki orqanları; ixtiyarında şəhərlərin və şəhər tipli qəsəbələrin torpaqlarının istifadəsinin olduğu müttəfiq respublikasının mənzil-kommunal təsərrüfatı nazirliyi; meşə altında olan meşə fondu torpaqları və digər torpaqların idarə edilməsinin bir sıra funksiyalarını həyata keçirmiş, meşə təsərrüfatı üzrə SSRİ Dövlət Komitəsi.

Keçən əsrin 70-80-ci illərinin torpaq-hüquq ədəbiyyatında torpaq fondunun dövlət idarəedilməsi sahəsində yerlərdə SSRİ Kənd Təsərrüfatı Nazirliyi və onun orqanlarının xüsusi vəziyyəti qeyd olunurdu. Bu ondan ibarət idi ki, kənd təsərrüfatı orqanlarının üzərinə idarəetmə xarakterli çoxsaylı funksiyalar qoyulmuşdur. Bu funksiyaların həyata keçirilmə praktikası onların səmərəliliyinin kifayət qədər olmadığını göstərirdi. Bununla əlaqədar olaraq torpaq-hüquq ədəbiyyatında dəfələrlə, yuxarıda göstərilən funksiyaların SSRİ Kənd Təsərrüfatı Nazirliyinin ixtiyarından alınmış, torpaq fondunun dövlət idarəedilməsi üzrə müstəqil ixtisaslaşmış orqanı yaradılaraq və ona torpaq fondunun dövlət idarəedilməsi funksiyalarından olan torpaqların istifadəsinin və mühafizəsinin planlaşdırılması, torpaqların layihələndirilməsi, torpaq sahələrinin verilməsi və geri alınması haqqında torpaq fondunun ümumi dövlət idarəedilməsi orqanlarının qərarlarının hazırlanması, dövlət torpaq kadastrının aparılması, eroziya ilə mübarizənin təşkili və torpağın münbitliyinin artırılması üzrə tədbirlər,

torpaqların rekultivasiyası, torpaqların meliorasiyası üzrə dövlət nəzarəti, onların istifadəsi və mühafizəsi işinin verilməsi təklifi irəli sürülmüş və əsaslandırılmışdır.

Torpaq fondunun dövlət idarədilməsi üzrə ixtisaslaşdırılmış orqanları sisteminin yaradılması haqqında elmi ideya respublikamız öz müstəqilliyini yenidən bərpa etdikdən – 1992-ci ildə Azərbaycan Dövlət Torpaq Komitəsi öz fəaliyyətinə başladıqdan sonra həyata keçməyə başladı.

Azərbaycan Respublikası Prezidenti, **Azərbaycan Xalqının Ümummilli Lideri Heydər Əliyevin** 18 aprel 2001-ci il tarixli 460 Saylı Fərmanı ilə **Azərbaycan Respublikasının Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsi** yaradıldı. Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 6 sentyabr 2001-ci il 576 Saylı Fərmanı ilə təsdiq edilmiş «**Azərbaycan Respublikasının Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsi haqqında Əsasnamə**»də bu Komitənin əsas vəzifələri, funksiyaları, hüquqları, onun fəaliyyətinin təşkili ətraflı göstərilmişdir.

«Komitə yerquruluşu, dövlət torpaq kadastrı, torpaqların monitorinqi, onların münbitliyinin təmin olunması, geodeziya və xəritəçəkmə sahəsində dövlət siyasətini formalaşdıran və həyata keçirən mərkəzi icra hakimiyyət orqanıdır.

Komitənin mərkəzi aparatı və onun ikili tabelikdə olan yerli orqanları (rayon və şəhər şöbələri), habelə Komitənin tabeliyində olan **Azərbaycan Dövlət Yerquruluşu Layihə İnstitutu, Dövlət Torpaq Kadastrı, Monitorinqi və İnformasiya Mərkəzi, Aerogeodeziya və Kadastr İstehsalat Birliyi və Bakı Kartoqrafiya Fabriki Komitənin** vahid sistemini təşkil edirlər.

Komitənin əsas vəzifələri aşağıdakılardır:

– dövlət torpaq kadastrı, torpaqların monitorinqi, yerquruluşu, geodeziya, topoqrafiya, xəritəçəkmə, qravimetriya, torpaq islahatı, torpaqların münbitliyinin bərpası və artırılması, torpaq bazarının təşkili, torpaq-hüquq münasibətlərinin tənzimlənməsi, ərazi vahidlərinin müəyyən edilməsi və torpaqla bağlı digər işləri təşkil etmək və həyata keçirmək;

– öz səlahiyyətləri hüduqlarında torpaqlardan istifadəyə və onların mühafizəsinə, geodeziya və kartoqrafiya fəaliyyətinə dövlət nəzarətini həyata keçirmək;

– qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada torpaq üzərində mülkiyyət hüquqlarının dövlət qeydiyyatını və dövlət torpaq reyestrini aparmaq;

– dövlət əhəmiyyətli coğrafi məlumat sistemlərinin yaradılması, ümumcoğrafi, torpaq, geobotanika, siyasi-inzibati, elmi-məlumat və digər sahələrarası mövzu xəritələrinin, atlaslarının, kartoqrafik tədris vəsaitlərinin layihələşdirilməsini, təbliğini və nəşrini təmin etmək;

– dövlət topoqrafik xəritələrin və planların hazırlanmasını, ümumdövlət, müdafiə, elmi-tədqiqat və digər məsələlərin həllini təmin edən dövlət plan və yüksəklik, o cümlədən qravimetrik şəbəkələrin yaradılmasını və işçi vəziyyətində saxlanmasını təmin etmək;

– Azərbaycan Respublikasının dövlət sərhədlərinin, o cümlədən sərhəd sularının və Xəzər dənizinin (gölünün) Azərbaycan Respublikasına mənsub olan bölməsinin delimitasiyası və demarkasiyası işlərini həyata keçirmək;

– dəqiqliyinə və məzmununa görə ümumdövlət, müdafiə, elmi tədqiqat və digər məsələlərin həllini təmin edən dövlət topoqrafik xəritələrin, habelə qrafiki, rəqəmi, topoqrafik və başqa formalı planların

yaradılması, yeniləşdirilməsi, nəşri və geodeziya, qravimetriya, topoqrafiya və kartoqrafiya işlərinin həyata keçirilməsində, materialların istifadəsində dövlət müdafiəsini və təhlükəsizliyini təmin etmək;

– vahid dövlət koordinat, yüksəklik, qravimetrik ölçmə sistemlərinin, topoqrafik xəritə və planların miqyas sıralarını təyin etmək və geodeziya, topoqrafiya və kartoqrafiya materiallarının və məlumatlarının metroloji təminatını həyata keçirmək.

Komitə ona həvalə olunmuş vəzifələrə uyğun olaraq aşağıdakı funksiyaları həyata keçirir:

– torpaq ehtiyatlarından səmərəli istifadə olunması və onların mühafizəsi, torpaqların münbitliyinin bərpa və artırılması, yerquruluşu, geodeziya, topoqrafiya və kartoqrafiya sahəsində dövlət proqramlarını hazırlayır və aidiyyəti orqanlarla birlikdə onları həyata keçirir;

– torpaqların eroziyadan, şorlaşma, şorakətləşmə və müxtəlif antropogen və texnogen çirklənmədən mühafizəsi, torpaqların münbitliyinin qorunması layihələrinin aidiyyəti təşkilatlarla birlikdə tərtib edir, həmin layihələrin yerinə yetirilməsini nəzarət edir.

– dövlət torpaq kadastrının, torpaqların monitorinqinin aparılması, habelə yerquruluşunun həyata keçirilməsi üzrə işləri və tədbirləri təşkil edir və həyata keçirir;

– torpaq islahatının həyata keçirilməsi, torpaqdan səmərəli istifadə olunması və onun mühafizəsi, geodeziya, topoqrafiya, qravimetriya və kartoqrafiya sahəsində qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada beynəlxalq təşkilatlarla, xarici ölkələrlə elmi-texniki əməkdaşlıq edir, onların təcrübəsini öyrənir və tətbiq edir, qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada xarici ölkələrin ərazisində geodeziya və kartoqrafiya işlərini həyata keçirir;

– torpaq haqqında məlumat bankı yaradır, torpaq geodeziya və kartoqrafiya haqqında qanunvericiliyin tələblərinə hüquqi və fiziki şəxslər tərəfindən riayət olunmasına nəzarəti həyata keçirir;

– yay və qış otlaq sahələrinin inzibati ərazi vahidləri arasında uzunmüddətli istifadə üçün bölüşdürülməsi barədə Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabinetinə təkliflər verir;

– öz səlahiyyətləri daxilində torpaqların kənd təsərrüfatı və meşə təsərrüfatı dövrüyyəsindən çıxarılması ilə əlaqədar olaraq kənd təsərrüfatı, meşə təsərrüfatı itkilərinin miqdarının müəyyən edilməsi barədə təkliflər verir;

– müəyyən olunmuş qaydada torpaq münasibətlərinin, geodeziya və kartoqrafiya fəaliyyətinin dövlət tənzimlənməsi ilə bağlı məsələlərə dair təlimatlar və göstərişlər qəbul edir, onların yerinə yetirilməsini təmin edir və icrasına nəzarət edir, zəruri hallarda müvafiq nazirlik, dövlət təşkilatları və bələdiyyələr ilə həmin məsələlərə dair normativ hüquqi aktların layihələrini razılaşdıraraq qəbul edir;

– təsərrüfat fəaliyyətinin torpağa olan zərərli nəticələrini təhlil edir, torpaqda baş verən hər hansı mənfi proseslərin əmələ gəlməsini öncədən müəyyənləşdirir və onlara qarşı mübarizə tədbirlərinin hazırlanmasında, habelə ekoloji şəraitin, eləcə də sanitar və fitosanitar normaların pozulmasının qarşısının alınmasında müvafiq dövlət orqanları ilə qarşılıqlı fəaliyyət göstərir;

– dövlət torpaq kadastrının və torpaqların monitorinqinin aparılması, yerquruluşunun həyata keçirilməsi, torpaqların mənimsənilməsi və mühafizəsi, habelə torpaqların rekultivasiyası ilə bağlı layihə-axtarış, elmi-tədqiqat və təcrübi-eksperimental işlərinin aparılmasını təşkil edir;

– torpaq sahələrinin yerquruluşu planından və dövlət kadastrı məlumatlarından çıxarışlar verir;

– hər il yanvar vəziyyətinə əvvəlki il üçün torpaq fondunun növlərinə, torpaqların rekultivasiyasına, mülkiyyətçilər və istifadəçilər üzrə torpaq bölgüsünə, hər 5 ildən bir isə torpaqların keyfiyyətinə (bonitriovka, iqtisadi qiymətləndirmə) dair ilkin hesabatları tərtib edir;

– torpaq vergisi dərəcələrinin müəyyənləşdirilməsi üçün kadastr qiymət rayonları və ora daxil olan inzibati rayonlar üzrə kənd təsərrüfatı torpaqlarının təyinatı, coğrafi yerləşməsi və keyfiyyəti nəzərə alınmaqla şərti balları müəyyənləşdirir, habelə torpağın normativ qiymətinin müəyyənləşdirilməsinə və torpaqlardan səmərəli istifadə olunması və onların mühafizəsini təmin edən iqtisadi həvəsləndirmə tədbirlərinə dair təkliflər hazırlayır;

– münbitlik xassələrini itirmiş torpaqların müvəqqəti əkin dövriyyəindən çıxarılmasına (konservasiyasına) dair təkliflər verir, torpaqların münbitliyinin bərpası, artırılması və onların mühafizəsi üzrə investisiya proqramlarının ekspertizasını həyata keçirir, gələcəkdə həmin sahələrin kənd təsərrüfatı dövriyyəsinə cəlb edilməsi barədə təkliflər verir;

– torpaq ehtiyatlarından istifadə olunmasında proqramların, sxemlərin və yerquruluşu layihələrinin dövlət ekspertizasını aparır, o cümlədən şəhər və qəsəbələrin baş planlarının, rayonların perspektiv planlaşdırılması sxemlərinin və digər layihələrin torpaqla əlaqədar hissələrini araşdırır və müvafiq rəylər verir;

– müvafiq dövlət və bələdiyyə orqanları ilə birlikdə torpaq, arqokimya, qeobotanika və digər axtarış işlərinin aparılmasını təşkil edir;

– çirklənmiş, öz keyfiyyətini itirmiş və yararlı hala düşmüş (tənəzzülə uğramış) torpaqların konservasiya edilməsinə dair təkliflərin hazırlanmasında iştirak edir;

– torpaq bazarı subyektlərinin hüquq və vəzifələrini əhali arasında təbliğ edir, torpaq bazarını tənzimləyən rəsmi məlumatların müntəzəm toplanmasını, xüsusi bülletenlər və kütləvi informasiya vəsaitləri ilə açıqlanmasını, habelə torpaq bazarının fəaliyyəti ilə bağlı öz səlahiyyətləri daxilində digər tədbirlər görür;

– müvafiq inzibati rayon vahidlərində torpaq kadastrının aparılması məqsədilə lazımi kadastr-planaalma işləri həyata keçirir;

– qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada torpaq sahələri üzərində mülkiyyət və digər əşya hüquqlarının qeydiyyatı üçün zəruri olan mərzçəkmə işlərini aparır, habelə müvafiq texniki sənədləri tərtib edir və onları həmin torpaq sahəsi üzərində hüquq əldə edənə verir;

– Azərbaycan Respublikası ərazisində baş verən dəyişikliklərə uyğun olaraq topoqrafik, inzibati, coğrafi və məlumat xəritələrində olan bütün dəyişikliklərin yeni nəşr olunan xəritələrdə əks etdirilməsini təmin edir;

– Azərbaycan Respublikasının inzibati ərazi ölgüsünə uyğun olaraq rayon, şəhər, şəhər tipli qəsəbələr və digər yaşayış məntəqələrinin və bələdiyyələrin sərhədlərini naturada müəyyən edir və xəritələşdirilməsini həyata keçirir;

– vahid koordinat və hündürlük sistemində obyekt və sənaye komplekslərinin, şəhər və başqa yaşayış məntəqələrinin ərazisinin 1:2000 və daha böyük, tikilməmiş (açıq) ərazilərdə isə 1:5000 və daha kiçik miqyaslı topoqrafik xəritələrinin təzələnməsini və çoxməqsədli topoqrafik planaalmasını həyata keçirir;

– Azərbaycan Respublikasının Milli Təhlükəsizlik Nazirliyi və Azərbaycan Respublikasının Müdafiə Nazirliyi ilə razılaşdırmaqla aerofotoplanealma işlərini həyata keçirir və digər təşkilatları həmin məlumatlarla müəyyən olunmuş qaydada təmin edir;

- Azərbaycan Respublikasının müdafiəsini və təhlükəsizliyini təmin edən geodeziya, topoqrafiya, kartoqrafiya, hidroqrafiya və digər işləri həyata keçirir;
- torpaq, su, meşə, şəhər və digər kadastr işlərinin aparılması üçün geodeziya istinadın yaradılması, topogeodeziya, kartoqrafiya və kadastr plan və xəritələrinin tərtibatı, yeniləşdirilməsi və təminatı işlərini həyata keçirir;
- geodeziya və kartoqrafiyanın inkişafı üçün aerokosmik məlumatlar əsasında yer səthini, torpaq və bitki örtüyünü tədqiq edir;
- qanunvericiliyə uyğun olaraq geodeziya və kartoqrafiya üzrə xüsusi təminatlı cihaz və avadanlıqların idxalına və icracına nəzarət məqsədilə **Azərbaycan Respublikasının Dövlət Gömrük Komitəsini** müvafiq metodik sənədlərlə, mütəmadi olaraq həmin cihaz və avadanlıqların siyahıları ilə təmin edir;
- ölkə ərazisində aparılan dövlət torpaq kadastrı, monitorinqi, yerquruluşu, geodeziya və kartoqrafiya işlərinin nəticələri və kartoqrafiya təminatı haqqında Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinə mütəmadi olaraq məlumatlar verir, habelə dövlət kadastrı məlumatlarını qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada **Azərbaycan Respublikasının Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinə** təqdim edir;
- bütün növ kadastrı (torpaq, meşə, su və s.) əlaqələndirmək məqsədilə qanunvericiliyə uyğun olaraq, mülkiyyət formasından asılı olmayaraq ölkə ərazisi üzrə bütün təşkilatların icra etdikləri torpaq kadastrı, yerquruluşu, geodeziya-kartoqrafiya məlumatlarının saxlanılmasını və istifadəsini təmin edən tədbirlər həyata keçirir;
- geodeziya tədqiqatları əsasında geodinamik (zəlzələ, sürüşmə və s.) və digər fəvqəladə təbii hadisələrin proqnozlaşdırılması məqsədilə tədbirlər görür, bu barədə digər icra hakimiyyəti orqanlarına və Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabinetinə məlumat verir;
- torpaq kadastrı, torpaqların monitorinqi, yerquruluşu, torpaq islahatı, ərazi vahidlərinin sərhədlərinin müəyyənləşdirilməsi, torpaqların rekultivasiyası və münbitliyinin artırılması, geodeziya, topoqrafiya və kartoqrafiya, habelə torpaqlardan istifadə və onların mühafizəsinə, geodeziya və kartoqrafiya fəaliyyətinə dövlət nəzarətinin həyata keçirilməsi işlərinin maliyyələşdirilməsinə dair təkliflər hazırlayır, büdcədən ayrılan vəsait əsasında dövlət sifarişlərini həyata keçirir və onun məqsədyönlü istifadəsinə öz səlahiyyəti daxilində nəzarət edir;
- Xəzər dənizinin (gölünün) Azərbaycan Respublikasına mənsub olan bölməsinin xəritəsini, o cümlədən topoqrafik və dəniz xəritələrini hazırlayır;
- xüsusi təyinatlı geodeziya və kartoqrafiya avadanlıqlarının və cihazlarının uçotunu aparır;
- coğrafi adların dəyişdirilməsində qeydiyyatın aparılmasını təmin edir;
- müasir geodeziya, topoqrafiya və kartoqrafiya alətlərinin və cihazlarının tətbiqi üçün şərait yaradır və lazımi tədbirlər görür;
- qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada geodeziya və kartoqrafiya fəaliyyətinin həyata keçirilməsinə xüsusi razılıq (lisenziya) verir;
- dövlət torpaq kadastrı, torpaqların monitorinqi, yerquruluşu, geodeziya, topoqrafiya və kartoqrafiya sahəsində normativ texniki sənədlərin hazırlanması və tətbiqinin vahid rejim və normativ texniki sənədlər əsasında həyata keçirilməsini təmin edir;

– qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada komitə işçilərinin attestasiyasını keçirir, kadrların hazırlanması və ixtisaslarının artırılması üzrə tədbirlər görür;

– qanunvericiliklə müəyyən olunmuş qaydada kargüzarlıq işini təşkil edir, torpaq, yerquruluşu, geodeziya, topoqrafiya, kartoqrafiya və torpaqla bağlı digər məsələlərin həllinə dair şikayət və təkliflərə baxır, öz səlahiyyəti daxilində həmin məsələləri həll edir, lazımi hallarda bu barədə müvafiq qərarlar qəbul edir və təkliflər hazırlayır;

– kartoqrafiya məhsullarında və normativ texniki sənədlərdə Azərbaycan Respublikasının dövlət sərhədlərinin, ərazilərinin və obyektlərinin qanuni və düzgün çəkilməsinə nəzarət edir;

– Azərbaycan Respublikasının ərazisindəki dəyişikliklərə uyğun olaraq topoqrafik, inzibati, coğrafi və məlumat xəritələrində olan dəyişiklikləri yeni nəşr olunan xəritələrdə əks etdirmək üçün müntəzəm olaraq operativ-məlumat xəritəsinin müasirliyini təmin edir;

– öz vəzifələrinə uyğun olaraq qanunvericiliklə nəzərdə tutulmuş digər funksiyaları həyata keçirir.

Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 7 iyun 1999-cu il tarixli 94 Saylı Qərarı ilə «**Dövlət torpaq kadastr fondunun yaradılması, istifadəsi və mühafizəsi haqqında Əsasnamə**»yə görə dövlət torpaq kadastrı fondunun yaradılması, istifadəsi, mühafizəsi qaydaları və şərtləri müəyyən edilmişdir. Bu fonda Azərbaycan Respublikasının hüduqları daxilində yerləşən torpaqların məqsədli təyinatı, sərhədləri, ölçüləri, coğrafi mövqeyi, hüquqi statusu və torpaq sahələrinin digər kəmiyyət və keyfiyyət göstəriciləri üzrə kadastr məlumatları və materialları daxildir.

Dövlət Torpaq Kadastr Fond Azərbaycan Respublikası Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsinin sərəncamında olub, onun məlumatlarında aşağıdakı işlərdə istifadə olunur:

– torpaq ehtiyatlarının istifadəsi və mühafizəsi sahəsində dövlət siyasətinin formalaşmasında və həyata keçirilməsində;

– torpaqların səmərəli istifadəsinə, münbitliyinin artırılmasına, qorunmasına, digər torpaq mühafizəsi tədbirlərinə dair kompleks dövlət proqramlarının hazırlanmasında və yerinə yetirilməsində;

– yerquruluşu layihələrinin və sxemlərinin hazırlanmasında;

– şəhərsalma, meşəsalma, tikinti, meliorasiya, irriqasiya, geodeziya, topoqrafiya, geoloji kəşfiyyat və axtarış işlərinin layihələşdirilməsində və aparılmasında;

– torpaq münasibətlərinin tənzimlənməsində, torpaqların normativ qiymətlərinin müəyyənləşdirilməsində, torpaq reyestrinin tərtibində və torpaq bazarının formalaşdırılmasında;

– torpaq vergisinin və icarə haqqının müəyyənləşdirilməsində və tətbiqində;

– torpaq informasiyası sisteminin və məlumat bankının yaradılmasında və istifadəsində;

– torpaqların istifadəsinə, mühafizəsinə və torpaq münasibətlərinin tənzimlənməsinə dövlət nəzarətinin həyata keçirilməsində.

Fonda saxlanılan topoqrafiya-geodeziya, kartoqrafik, qravmetrik, aero və kosmik planların materiallarının məxfiliyi bu sahədə qüvvədə olan xüsusi təlimata uyğun olaraq təmin edilir və bu təlimatın tələbləri bütün hüquqi və fiziki şəxslər üçün məcburi olub, fondun məlumatları dövlət orqanlarının, bələdiyyələrin müvafiq qərar qəbul etməsi üçün əsasdır.

Torpaq ehtiyatlarının dövlət idarəetmə orqanları sistemi özündə Azərbaycan Respublikası Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsinin baş idarələrini və onun rayon, şəhər şöbələrini birləşdirir.

Yerlərdə torpaq fondunun dövlət idarəetməsi orqanlarının formalaşdırılması, təbii ki, müvafiq regional orqanların formalaşdırılması ilə qırılmaz şəkildə bağlıdır. Aşağıdan yuxarıya şaquli istiqamətdə vahid idarəetmənin yaradılmasının vacibliyini nəzərə alaraq, torpaq ehtiyatlarının dövlət idarəetməsinin bütün sadalanan funksiyaları aşağıdan yuxarıya onun sisteminin bütün elementlərinin mahiyyətinə daxil olmalıdır.

Qüvvədə olan qanunvericiliyə müvafiq olaraq, hazırda torpaqların istifadəsinə və mühafizəsinə görə nəzarətin həyata keçirilməsi və torpaq kadastrının aparılması üzrə əsas işlər rayon (şəhər) strukturlarında cəmlənmişdir. Eyni dərəcədə yerquruluşu funksiyasının həyata keçirilməsi ilə əlaqədar olan işlərin müəyyən həcmi, həmçinin torpaq ehtiyatlarının dövlət idarəetməsi rayon (şəhər) orqanları ilə həyata keçirilir. Bununla əlaqədar, onun funksiyalarının həyata keçirilməsi üzrə torpaq ehtiyatlarının dövlət idarəetməsinin bütün strukturları arasında səlahiyyətlərin bölünməsi zəruridir.

Torpaq ehtiyatlarının idarə edilməsi üzrə xüsusi dövlət orqanları ilə yanaşı bəzi idarəetmə funksiyaları, xüsusən də dövlət nəzarəti funksiyası digər dövlət orqanlarının – təbiəti mühafizə, tikinti və arxitektura və sanitariya-epidemioloji orqanların üzərinə qoyulmuşdur.

Torpaq ehtiyatlarının dövlət idarəetməsi funksiyasından savayı qüvvədə olan qanunvericilik torpaq fondunun idarə edilməsinin dövlət xarakteri daşımayan bəzi funksiyaların nəzərdə tutmuşdur. Belə ki, «Bələdiyyə torpaqlarının idarə edilməsi haqqında» Azərbaycan Respublikasının Qanununa (29 iyun 2001-ci il) görə bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaqlara sərəncam verilməsi, həmin torpaqların istifadəsi və mühafizəsi sahəsində idarəetməni həyata keçirmək bələdiyyələrin müstəsna hüququdur (maddə 5).

Beləliklə, göstərilən funksiya həm dövlət, həm də qeyri-dövlət xarakteri daşıyır. Sonuncu halda göstərilən funksiyanın yerinə yetirilməsi yerli özünü idarəetmə orqanlarının müstəsna hüququdur.

Torpaq qanunvericiliyinə riayət olunmasına görə nəzarət - **dövlət, ictimai və istehsalat nəzarəti olmaqla** - üç yerə ayrılır. Torpaqların istifadəsinə və mühafizəsinə görə ictimai nəzarət, torpaq qanunvericiliyini yaxşı bilən və təbii ətraf mühitin mühafizəsi sahəsində təcrübəyə malik olan şəxslərdən torpağın istifadəsi və mühafizəsinə görə nəzarət üzrə xüsusi səlahiyyətli dövlət hakimiyyəti orqanlarının təyin etdiyi ictimai birliklər və ictimai müfəttişlər tərəfindən həyata keçirilir. Müəssisələrdə, idarələrdə və təşkilatlarda torpaqların istifadəsinə və mühafizəsinə görə istehsalat nəzarəti aparılır. İctimai və istehsalat nəzarətinin aparılması qaydası, dövlət nəzarətinin aparılması qaydası kimi Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabineti tərəfindən müəyyən edilir.

§ 17. Torpaqların hüquqi rejimi anlayışı və kateqoriyaları

Torpaq qanunvericiliyinin bütün inkişafı ərzində, həmçinin təbii ehtiyatların istifadəsi və mühafizəsi haqqında qanunvericilik sahələrinin inkişafı boyunca «**meşələrin hüquqi rejimi**», «**yerin təkinin hüquqi rejimi**», «**suların hüquqi rejimi**», «**torpaqların hüquqi rejimi**» terminlərindən istifadə olunmuşdur. Lakin son vaxtlara qədər bu anlayış, xüsusən də «**torpaqların hüquqi rejimi**» anlayışı torpaq hüququ üzrə islahatlara qədərki dövrdə nəşr olunmuş dərsliklərdə onlardan istifadə olunsada, qanunvericilikdə araşdırılmamışdır.

Uzun bir dövr ərzində (40 ildən çox) «hüquqi rejim» anlayışı təbiətdən istifadə məsələləri üzrə ədəbiyyatda təsdiq olunmuşdur və ümumi əhəmiyyət qazanmışdır.

Azərbaycan Respublikasının hazırda qüvvədə olan yeni Torpaq Məcəlləsi işlənilib hazırlanana qədər «**torpağın hüquqi rejimi**» termini torpaq münasibətlərinin obyektini kimi torpağın hüquqi xüsusiyyətlərini ümumiləşdirən və torpağa görə təşəkkül tapmış mühüm hüquqi münasibətlərin əhatəsinə içərisində göstərişlər olan nəzəri anlayış idi.

İslahatlara qədərki torpaq-hüquq ədəbiyyatında, həmin dövrdə mövcud olan torpaq-hüquq quruluşundan çıxış edərək qeyd olunurdu ki, torpaq münasibətlərinin əsasını müstəsna olaraq torpağa dövlət mülkiyyəti təşkil edir. Bu torpaqların hüquqi rejiminin ən vacib elementi və əsas yaradıcısı idi. Torpaqların hüquqi rejiminin növbəti struktur elementi, torpaq fondunun dövlət idarəedilməsi, torpağa dövlət mülkiyyəti hüququnun və torpaqdan istifadə hüququnun mühafizəsi, həmçinin təbii sərvət kimi torpağın mühafizəsi, vətəndaşlar və hüquqi şəxslər tərəfindən torpaq sahəsinin təsərrüfat istismarının əsas hüquqi titulu kimi torpaqdan istifadə hüququ təşkil edir. Beləliklə, torpağın hüquqi rejimi, kənd təsərrüfatında əsas istehsal vasitəsi və ümumi əmək predmeti olaraq torpağın səmərəli istifadəsinin təmin olunmasına yönəlmiş qaydalar, torpaqdan istifadə hüququ və torpağın hüquqi mühafizəsi, torpaq fondunun dövlət idarəedilməsi, torpağa münasibətdə müstəsna dövlət mülkiyyəti hüququnun obyektini kimi mümkün və lazımi davranış qaydalarının müəyyən olunmuş hüquqi normaları kimi təyin olunur.

Hazırda qüvvədə olan torpaq qanunvericiliyinin, həmçinin Azərbaycan Respublikası Torpaq Məcəlləsinin təhlili göstərir ki, torpağın hüquqi rejiminin göstərilən əsas struktur elementləri formasına görə islahatlardan sonrakı dövrdə olan torpaqların hüquqi rejiminin də mahiyyətini təşkil edir. Belə ki, Torpaq Məcəlləsinin 10-cu maddəsinə görə, torpaqların hüquqi rejimi – torpaqların istifadəsinin, mühafizəsinin, uçotu və monitorinqinin həyata keçirilməsi sahəsində torpaq, şəhərsalma, su, meşə, yerin təki və təbiəti mühafizə haqqında qanunvericilik aktları ilə müəyyən edilmiş qaydaların məcmusu kimi təsbit edilmiş və müəyyən torpaq kateqoriyasına aid edilmiş torpaq sahələrinin hamısına şamil edildiyi göstərilmişdir.

Qüvvədə olan torpaq qanunvericiliyinə əsasən belə bir nəticəyə gəlmək olar ki, **torpaqların hüquqi rejimi ölkənin müvafiq ərazisində yaşayan xalqların həyat və fəaliyyətinin əsası olan, Konstitusiya ilə təyin olunmuş mühüm sosial-iqtisadi funksiyaları yerinə yetirən təbii ehtiyat kimi, torpaq ehtiyatlarının dövlət idarəedilməsi və torpağın hüquqi mühafizəsi obyektinə, torpaq sahələrinə mülkiyyət hüququnun və digər hüquqların obyektinə torpağa münasibətdə hüquq normaları ilə müəyyən olunmuş mümkün və zəruri davranışdır.**

Torpaqların hüquqi rejimi anlayışı yalnız, Azərbaycan Respublikasının bütün torpaqlarına münasibətdə deyil, həmçinin torpaqların ayrı-ayrı kateqoriyaları və növlərinə münasibətdə də tətbiq olunur. Belə ki, torpaqların hüquqi rejiminin ümumi elementləri torpaq sahələrindən istifadənin ödənişli olması, mülkiyyət hüququnun formalarının (subyektlərinin) müxtəlifliyidir. Torpaqların ayrı-ayrı kateqoriyalarının və növlərinin hüquqi rejiminin xüsusiyyəti bu və ya digər torpağın özəlləşdirilməsinin qadağan olunmasından, torpaqların müəyyən növləri və kateqoriyaları üçün vergi güzəştlərinin təyin olunmasından, mühafizənin xüsusi hüquqi üsullarının və s. müəyyən olunmasından ibarət ola bilər.

Torpaqların hüquqi rejiminin özünəməxsusluğu hər şeydən əvvəl, onların məqsədli təyinatına görə ayrılmış, müvafiq kateqoriyalara məxsusluğu ilə təyin olunur. Azərbaycan Respublikasının bütün torpaqlarının müxtəlif kateqoriyalara bölünməsinin əsasında onların əsas məqsədli təyinatı prinsipi durur. Bu prinsip, torpağın əsas fəaliyyət sahəsində, hər şeydən öncə əsas istehsal sahəsində iqtisadi fəaliyyətindəki fərqi torpaq hüququnda əks olunmasıdır.

Qeyd etdiyimiz kimi, **torpaq iki əsas funksiyaya malikdir:**

a) əməliyyat (ərazi, məkan) bazisi (insan fəaliyyətinin göstəricisi olan istehsal və digər obyektlərin yerləşməsi yeri) kimi o, əmək və digər sosial-iqtisadi fəaliyyət növlərinin ümumi şərti olaraq xidmət edir;

b) istehsal vasitəsi (istehsalat gücü);

Azərbaycan Respublikasında **bütün torpaqlar iki hissəyə bölünür:**

1) istifadə olunan (bu və ya digər funksiyanı yerinə yetirən torpaqlar);

2) istifadə olunmayan (bu torpaqlar qanunvericilikdə ehtiyat torpaqları adlanır).

İstifadə olunan torpaqlar göstərilən funksiyalardan birini yerinə yetirir.

Məhsuldar qüvvə kimi istifadə olunan torpaqlar, həmin funksiyanı necə yerinə yetirilməsindən asılı olaraq da bir-birindən fərqlənə bilərlər. Belə ki, kənd təsərrüfatında və meşə təsərrüfatında torpağın məhsuldarlıq qabiliyyətindən istifadə olunur ki, bu da torpaqların müvafiq kateqoriyaların hüquqi rejimində müəyyən ümumilik yaradır.

Bu daha çox özünü meşə təsərrüfatının meşəbərpaetmə sahəsində göstərir, belə ki, bu sahə kənd təsərrüfatı kimi torpağın becərilməsi, onun gübrələnməsi, əkin və ya səpin, suvarma və s. ilə bağlıdır. Lakin digər tərəfdən, meşə fondu torpaqlarının əsas hissəsinin fəaliyyətində elə çizgilər mövcuddur ki, bu onları hüquqi rejiminə görə kənd təsərrüfatında istifadə olunan torpaqlardan fərqləndirir.

Əməliyyat bazisi kimi istifadə olunan torpaqların hüquqi rejimi istehsal vasitəsi kimi istifadə olunan torpaqların hüquqi rejimindən xeyli fərqlənir. Orada torpağın istifadəsi haqqında normalar azdır. Lakin, əməliyyat bazisi kimi istifadə olunan torpaqlar müxtəlif cinslidir və vahid kateqoriya əmələ gətirmir. Ümumi funksiyanın yerinə yetirilməsi çərçivəsində onlar, bu torpaqların müxtəlif kateqoriyalara bölünməsi və onların hüquqi rejiminin müxtəlifliyini şərtləndirən konkret məqsədli təyinatla malik ola bilərlər.

Qüvvədə olan qanunvericilik **torpaqların aşağıdakı kateqoriyalarını** nəzərdə tutur (Torpaq Məcəlləsi, maddə 9):

1) kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqlar;

2) yaşayış məntəqələrinin (şəhərlərin, qəsəbələrin və kənd yaşayış məntəqələrinin) torpaqları;

3) sənaye, nəqliyyat, rabitə, müdafiə və digər təyinatlı torpaqlar;

- 4) **xüsusi qorunan ərazilərin torpaqları;**
- 5) **məşə fondu torpaqları;**
- 6) **su fondu torpaqları;**
- 7) **ehtiyat fondu torpaqları.**

Qanunvericiliyə görə torpaqların kateqoriyalara aid edilməsi və onların bir kateqoriyadan digərinə keçirilməsi müəyyən edilmiş qaydada müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən həyata keçirilir.

Torpaq Məcəlləsində təsbit olunmuş torpaq kateqoriyaları aşağıdakı hallarda göstərilir:

- 1) xüsusi mühafizə olunan ərazilərin və digər təyinatlı torpaqların istifadəsinin xüsusi hüquqi rejiminin müəyyən olunması və ya torpaq sahələrinin təqdim olunması (verilməsi) haqqında icra hakimiyyəti orqanlarının qətnamələrində və yerli özünü idarəetmə orqanlarının qərarlarında;
- 2) torpağa hüquqları təsdiq edən şəhadətnamələrdə, müqavilələrdə və digər sənədlərdə;
- 3) dövlət torpaq kadastrı sənədlərində;
- 4) torpaq sahələrinə hüquqların dövlət qeydiyyatı sənədlərində.

Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsinə uyğun olaraq, **torpaqların** həmin Məcəllədə və digər qanunvericilik aktlarında müəyyən olunmuş qaydaların pozulması ilə **bir kateqoriyadan digərinə keçirilməsi aşağıdakılara əsas verir:**

a) icra hakimiyyəti orqanlarının və yerli özünü idarəetmə orqanlarının sənədlərinin, həmçinin onların əsasında torpaq sahələri ilə bağlanmış əqdlərin etibarsız sayılmasına;

b) torpağa hüquqların dövlət qeydiyyatından imtina edilməsinə.

Hazırda qüvvədə olan Torpaq Məcəlləsində əvvəllər bizim qanunvericilikdə məlum olmayan, torpaqların hüquqi rejiminin elementlərindən biri kimi araşdırıla bilən, torpaq sahələrinin icazəli istifadəsi anlayışı özünə yer almışdır. Qanunvericiliyə görə torpaq sahəsinin icazəli istifadəsi, torpaq sahəsinin məqsədli təyinatı, müəyyən olunmuş məhdudiyyətləri və yüklülükləri nəzərə alınmaqla istifadəsidir.

Torpaq sahələrinin icazəli istifadəsi torpaqların zonalaşdırılması, şəhərsalma və yerquruluşu sənədləşdirilməsi əsasında təyin edilir. O, aşağıdakı tələbləri təmin edə bilər:

- 1) torpaq sahəsinin istifadəsi və torpağın münbitliyinin azalması və torpağın deqradasiyasına aparıcı istifadənin qadağan olunması və ya ətraf təbii mühitin pisləşməsi üsullarına;
- 2) şəhərsalma sənədləşməsinə və tikinti normaları və qaydalarına müvafiq olaraq binaların tikilmələrinin sıxlığına, yüksəkliyinə və dərinliyinə;
- 3) müvafiq zonaların və ya torpaq sahəsinin hüdudlarında sosial-mədəni, kommunal-məişət, sənaye və digər binaların, qurğuların tikintilərinin yerləşdirilməsinə;
- 4) insanın sağlamlığına neqativ təsir göstərən və ya onun üçün yüksək təhlükə ilə əlaqədar olan istifadə növlərinə;
- 5) ətraf təbii mühitə mümkün yol verilən yüklənmə normalarına;
- 6) yaşıllıqların saxlanmasına, həmçinin ölkə qanunvericiliyi və yerli özünü idarəetmə orqanlarının normativ-hüquqi aktları ilə müəyyən olunmuş digər tələblər.

Torpaq sahəsinin icazəli istifadəsinə daxil olan tələblərin siyahısı həmin torpaq sahəsinə olan hüquqlardan asılı olmayaraq müəyyən edilir.

Torpaq sahələrinin icazəli istifadəsi icra hakimiyyəti orqanları və yerli özünüidarəetmə orqanları tərəfindən təyin edilir, həmçinin konkret torpaq sahəsi təqdim olunan zaman torpaq sahələrinə hüquqları təsdiq edən sənədlərdə göstərilir.

Torpaq sahələrinin icazəli istifadəsi rejiminin özbaşına dəyişdirilməsinə yol verilmir.

§ 18. Kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqlar

Hazırda qüvvədə olan Torpaq Məcəlləsinə görə, **torpaqların istifadəsinin ərazi planlaşdırılmasında kənd təsərrüfatı ehtiyacları üçün nəzərdə tutulmuş torpaq sahələri kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqlar** hesab olunurlar.

Kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqlar əsasən kənd təsərrüfatı məhsullarının istehsalı və emalı, habelə kənd təsərrüfatı sahəsində elmi-tədqiqat, tədris, tədris-təcrübə və sınaq məqsədləri üçün istifadə edilir. Bu zaman ölkə vətəndaşları və hüquqi şəxslər həmin torpaq sahələrini qanunvericiliyə görə aşağıdakı qaydada əldə edirlər:

- kolxoz və sovxozların özəlləşdirilən torpaqlarından ayrılan payların xüsusi mülkiyyətə verilməsi;
- bələdiyyələrin ehtiyat torpaq fondunda, habelə vətəndaşların və hüquqi şəxslərin mülkiyyətində olan torpaqların satın alınması;
- dövlət, bələdiyyə və xüsusi mülkiyyətdə olan torpaqlardan istifadəyə və icarəyə torpaq sahəsi götürülməsi.

Qeyd etmək lazımdır ki, əcnəbilər, vətəndaşlığı olmayan şəxslər və xarici hüquqi şəxslər kənd təsərrüfatı məhsulları istehsalı və emalı üçün kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqları yalnız icarə hüququ əsasında əldə edə bilirlər. Həmin şəxslərə kənd təsərrüfatı sahəsində elmi-tədqiqat, tədris, tədris-təcrübə və sınaq fəaliyyəti ilə məşğul olmaq üçün də belə torpaqları icarə hüququ əsasında verirlər.

Kənd təsərrüfatı sahəsində elmi-tədqiqat, tədris, tədris-təcrübə və sınaq fəaliyyəti ilə məşğul olan dövlət müəssisələrinə, idarələrinə və təşkilatlarına torpaq sahələri bir qayda olaraq kənd təsərrüfatı təyinatlı dövlət torpaqlarından istifadəyə verilir. Əgər belə müəssisələr bələdiyyə mülkiyyətində olarsa, o zaman onlara torpaq sahələri bələdiyyələrin kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqlarından istifadəyə və icarəyə verilir.

Hüquqi və fiziki şəxslərin xüsusi mülkiyyətində olan kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaq sahələrini kənd təsərrüfatı sahəsində elmi-tədqiqat, tədris, tədris-təcrübə və sınaq fəaliyyəti ilə məşğul olan müəssisələr, idarələr və təşkilatlar qanunvericilikdə müəyyən olunmuş qaydada satınalma və icazə hüququ əsasında əldə edə bilirlər.

Qanunvericiliyə görə kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqların tərkibinə kənd təsərrüfatı yerləri (uqodiyaları), meşə zolaqlarının, təsərrüfatdaxili yolların, kommunikasiyaların, bataqlıqların, sututarların, kənd təsərrüfatının aparılması üçün vacib olan tikili və qurğuların altında olan torpaqlar daxildir.

Kənd təsərrüfatı yerlərinə (uqodiyalarına) əkin, çoxillik əkmələrin altında olan torpaqlar, dincə qoyulmuş torpaqlar, biçənəklər, örüşlər və otlqlar aid edilir. Bu torpaqlar xüsusi olaraq qorunur və onların qeyri-kənd təsərrüfatı məqsədilə digər kateqoriyalara keçirilməsi müstəsna hallarda, qanunvericiliyə uyğun olaraq müvafiq icra hakimiyyəti orqanının və ya bələdiyyənin qərarı ilə yol verilir.

Otlqlar (yay və qış otlqları), örüş və biçənək sahələri mülkiyyətində və istifadəsində mal-qara olan hüquqi və fiziki şəxslərə verilir.

Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 2000-ci il 15 mart tarixli 42 Saylı Qərarı ilə təsdiq edilmiş **“Örüş, otlaq və biçənək sahələrinin istifadəyə və icarəyə verilməsi, habelə istifadə edilməsi Qaydaları”**na görə respublikamızın dövlət torpaq fonduna aid olan yay və qış otlqları, mal-qara düşərgələri və köç yolları dövlətin müstəsna mülkiyyətindədir. Örüş sahələri və biçənəklər isə yerli icra hakimiyyəti orqanlarının idarəçiliyində və ya bələdiyyələrin mülkiyyətindədir. Qaydalara uyğun olaraq bu torpaqlar mülkiyyətində və

istifadəsində mal-qara və davarlar olan fiziki və hüquqi şəxslərin haqqı ödənilməklə istifadəsinə və ya icarəsinə verilir. Bu zaman mal-qara düşərgələri və köç yolları yalnız təyinatı üzrə istifadə edilir. Yay və qış otlaq sahələrinin, mal-qara düşərgələrinin və köç yollarının başqa məqsədlər üçün istifadəsinə və kateqoriyalarının dəyişdirilməsi Qaydalara əsasən icazə verilir.

Yerli icra hakimiyyəti orqanlarının idarəçiliyində və ya bələdiyyələrin mülkiyyətində olan kəndyanı örüş sahələri əhalinin mal-qarası üçün müddətsiz, ümumi istifadəyə verilir. Ehtiyat fondu torpaqlarında qalan örüş sahələri və biçənlər hüquqi və fiziki şəxslərə haqqı ödənilməklə icarəyə verilir.

Örüş, otlaq sahələri və biçənlərin təyinatı üzrə istifadə edilməsinə dövlət nəzarətini Qaydalara əsasən müvafiq icra hakimiyyəti orqanları və bələdiyyələr həyata keçirirlər. Əgər bu sahələrin məhsuldarlığı və münbitliyi təbii amillərin təsiri nəticəsində itirilərsə, o zaman həmin sahələr müvafiq yerli icra hakimiyyəti orqanının və ya bələdiyyənin vəsatətinə əsasən sağlamlaşdırmaq üçün dövriyyədən çıxarılaraq konservasiya edilir.

Yay və qış otlaqları, habelə bələdiyyə ehtiyat fondunun örüş və biçənək sahələri hüquqi və fiziki şəxslərin icarəsinə bir qayda olaraq on ildən beş ilədək verilə bilər. Bu müddət başa çatdıqda, müqavilə qanunvericilik qaydasında yenidən uzadıla bilər. Yay və qış otlaqlarının, örüş və biçənək sahələrinin istifadəçilərinin və icarəçilərinin mal-qarasının sayı iki dəfədən çox azaldıqda, yaxud heyvanlar tamamilə ləğv edildikdə və ya onların mülkiyyətçisi dəyişdikdə icarə müqaviləsinə və istifadə haqqında qərara qanunvericiliyə müvafiq olaraq yenidən baxılır.

Torpaq qanunvericiliyinə görə qış otlaqlarına tələbat hesablanarkən otlaqların bitki örtüyündən, keyfiyyətindən, tutumundan, habelə torpaqların mexaniki tərkibindən və humus qatının qalınlığından asılı olaraq hər hektara 1-4 baş, yay otlaqlarında isə iki dəfə artıq davar nəzərdə tutulur.

Ümumi istifadədə olan örüş sahələrinə, habelə fiziki və hüquqi şəxslərin icarələrinə verilən örüş və biçənək sahələrinə olan tələbat hesablanarkən qanunvericiliyə görə mal-qaranın sayı, sahələrin həcmi, tutumu və yerləşməsi, suvarma imkanları, torpaqların keyfiyyəti və digər normativ-texniki tələblər nəzərə alınır. Həmçinin, istifadə edilən sahənin üç faizə qədər hissəsində yaşıl yem üçün xəsil (arpa) əkilə bilməsi istisna olmaqla, yay və qış otlaqlarının əkilməsinə yol verilmir.

Qanunvericiliyə görə, fiziki və hüquqi şəxslər yay və qış otlaqlarından, örüş və biçənək sahələrindən səmərəli istifadə etməli, bitki örtüyünü, su mənbələrini, köç yollarını və mal-qara düşərgələrini qoruyub saxlamalı, baytarlıq-sanitariya qaydalarına və digər tələblərə riayət etməlidirlər. Tələbata uyğun olaraq yay və qış otlaqlarında çoban evləri, yataqlar, digər mədəni-məişət və istehsal təyinatlı tikililər (əsaslı tikintilər istisna olmaqla) inşa edilə bilər.

Mülkiyyət formasından asılı olmayaraq yay və qış otlaqları heyvandarlığın inkişafı üçün təbii yem mənbəyi olmaqla, yem ehtiyatının artırılması məqsədi ilə istifadə edilir. Odur ki, həmin otlaqlar inzibati-ərazi vahidləri arasında bölüşdürülür. Bu zaman aşağıdakı şərtlər nəzərə alınır:

- 1) dövlət damazlıq təsərrüfatının və bələdiyyə mülkiyyətində olan müəssisələrin yay və qış otlaqlarına olan tələbatı;
- 2) mülkiyyət formasından asılı olmayaraq, fiziki və hüquqi şəxslərin yay və qış otlaqlarına tələbatı;
- 3) otlaq sahələrinin yerləşdiyi yer;

- 4) otlaq sahəsində müvafiq tikililərin olması;
- 5) fiziki və hüquqi şəxslərin mülkiyyətində, yaxud istifadəsində olan otlaq sahələrində davarların saxlanması imkanı;
- 6) davarların sayı;
- 7) otlaq sahəsinin tutumu;
- 8) köç yolu və mal-qara düşərgəsinin mövcud vəziyyəti.

Qeyd etmək lazımdır ki, yay və qış otlaq sahələrinin yerlərdə dövlət, bələdiyyə və ya xüsusi mülkiyyət formalı təsərrüfatlar, eləcə də digər fiziki və hüquqi şəxslər arasında bölüşdürülməsi yerli icra hakimiyyəti orqanlarının və ya bələdiyyələrin sərəncamı ilə həyata keçirilir.

Qaydalara görə, fiziki və hüquqi şəxslər özlərinin yay və qış otlaq sahələrinə olan tələbatlarının ödənilməsi ilə əlaqədar yerli icra hakimiyyəti orqanlarına və ya bələdiyyələrə müraciət etməli və bunun əsasında müvafiq icra hakimiyyəti orqanları tərəfindən torpaqayırma sənədləri hazırlamalıdır. Müraciətə və hazırlanmış sənədlərə baxaraq yerli icra hakimiyyəti orqanları və bələdiyyələr 15 gün müddətinə qərar qəbul edirlər.

Qərarla aşağıdakılar göstərilir:

- 1) fiziki və hüquqi şəxslərin istifadəsinə və ya icarəsinə veriləcək otlaq sahəsinin nömrəsi və adı;**
- 2) otlaq sahəsinin ölçüsü və yerləşdiyi ərazi;**
- 3) sahənin torpaq və bitki örtüyünün vəziyyəti;**
- 4) həmin torpağın normativ qiyməti (dəyəri) barədə nümunəsi əlavədə göstərilmiş qaiməyə (sertifikata) uyğun olaraq məlumat;**
- 5) otlağın tutumu və su təminatı;**
- 6) otlaq sahəsində olan müvafiq tikili və obyektlərin adı, say və ölçüsü;**
- 7) tikili və obyektlərin mövcud istifadəyə yararlılıq vəziyyəti.**

Qanunvericiliyə görə, yerli icra hakimiyyəti orqanının və ya bələdiyyənin sərəncamı ilə ayrılmış otlaq sahəsinin sərhəddi yerquruluşu xidməti tərəfindən yerdə (naturada) müəyyən edildikdən sonra istifadəçi (icarəçi) ilə icarə (istifadə) müqaviləsinin bağlanması qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş qaydada həyata keçirilir. Otlaq sahəsindən müvəqqəti istifadə və icarə müddəti başa çatdıqda, yeni müddət üçün həmin sahənin istifadəsində və icarəsində üstünlük hüququ əvvəlki istifadəçiyə və icarəçiyə verilir.

«Örüş, otlaq və biçənək sahələrinin istifadəyə və icarəyə verilməsi, habelə istifadə edilməsi Qaydaları»na görə yay və qış otlaq sahələri dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində olan müəssisələrə qısa müddətli istifadəyə verilir. Başqa fiziki və hüquqi şəxslərin icarəsinə isə 10 ildən 15 ilədək müddətə verilir. Bu zaman həmin sahələr üzərində istifadə və icarə hüquqlarının qeydiyyatı qanunvericilik qaydasında daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində aparılır.

Otlaq sahələrindən və ya onun bir hissəsindən istifadə hüququna yerli icra hakimiyyəti və ya bələdiyyənin sərəncamı ilə xitam, davarların baş sayı azaldıqda, yaxud sürü tamamilə sıradan çıxdıqda və ya onların mülkiyyətçisi dəyişdikdə verilir. Əgər belə hal bütöv bir inzibati-ərazi vahidinin ərazisində baş verərsə, o zaman Qaydalara uyğun olaraq həmin ərazi geri alınaraq, ehtiyacı olan digər inzibati-ərazi vahidinə verilir.

Bu otlaqların istifadəsi və icarəsi zamanı inzibati-ərazi vahidləri daxilində mübahisə yarandıqda müvafiq rayon, şəhər torpaq şöbəsinə müraciət olunur. Bu zaman məsələ 10 gün müddətinə torpaq qanunvericiliyinin

tələblərinə uyğun olaraq araşdırılır və konkret təkliflə müvafiq yerli icra hakimiyyəti orqanı və ya bələdiyyə qarşısında vəsatət qaldırılır. 15 gün ərzində həmin vəsatətə baxılıb müvafiq qərar qəbul edilir. Bu sahələrdən istifadəyə görə vergi ödənilməsi Vergi və Torpaq Məcəllələri ilə tənzimlənir. Lakin ümumi istifadəyə ayrılmış örüş sahələri torpaq vergisinə cəlb edilmir.

Örüş sahələrinin və biçənəklərin fiziki və hüquqi şəxslərin istifadəsinə və ya icarəsinə verilməsi üçün tələbat hesablanarkən mal-qaranın sayından, torpaq ehtiyatlarının həcmindən, sahənin tutumundan, coğrafi yerləşməsindən, suvarma imkanından asılı olaraq bu torpaqların dəmyə sahəsində 2-3 baş davar və 1 baş iribuynuzlu mal-qara, suvarılan sahəsində isə müvafiq olaraq iki dəfə artıq davar və iribuynuzlu mal-qara otarılması nəzərdə tutulur.

Qaydalara görə, **torpaq istifadəçiləri və ya icarəçiləri aşağıdakı şərtlərə əməl etməyə borcludurlar:**

- 1) **otlaq sahələrindən təyinatı üzrə istifadəyə;**
- 2) **otlaq sahələrindəki su mənbəyindən səmərəli istifadəyə və onların qorunub saxlanılmasına;**
- 3) **otlaq sahələrindəki mərz nişanlarının qorunmasına;**
- 4) **köç yolu və mal-qara düşərgəsinin təyinatı üzrə istifadəçisinə;**
- 5) **yataqlar və otlaqlararası xüsusi yollardan istifadə etməyə, lazımsız yol və cığırın salınmasına yol verməməyə;**
- 6) **otlaqlarda baytarlıq-sanitariya tələblərinə ciddi riayət etməyə;**
- 7) **otlaqlarda iribuynuzlu mal-qaranın sürü halında otarılmasına.**

Nəhayət, örüş, otlaq və biçənək sahələrinin istifadəçiləri və icarəçiləri tərəfindən həmin sahələrin alınıb-satılmasına, girov qoyulmasına, özbaşına dəyişdirilməsinə və torpaq qanunvericiliyinin digər tələblərinin pozulmasına yol verilmir.

Kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqların hüquqi mühafizəsinin keyfiyyət aspekti onlara olan hüquq və öhdəliklərdən asılı olmayaraq, göstərilən torpaqları istifadə edən bütün subyektlər üçün aşağıdakı tədbirləri həyata keçirməkdə ifadə olunur:

- 1) torpaqların münbitliyinin qorunması və artırılması üzrə;
- 2) torpaqların su və külək eroziyasından, duzlaşmadan, subasmadan, bataqlaşmadan, təkrar şorlaşmadan, qurumadan, kipləşmədən və digər torpaqların deqradasiyasına aparan proseslərdən müdafiə üzrə;
- 3) kənd təsərrüfatı yerlərinin bakterial-parazit və karantin bitki xəstəlikləri və zərərvericiləri ilə yoluxmadan, alaq basmadan, kollaşmadan, torpağın vəziyyətini pisləşdirən digər növlərdən müdafiə üzrə;
- 4) korlanmış torpaqların rekultivasiyası, onların münbitliyinin bərpası, vaxtında təsərrüfat dövriyyəsinə cəlb olunması üzrə;
- 5) torpağın münbit qatının istifadəsi və mühafizəsi üzrə.

Torpaqların deqradasiyasının qarşısının alınması, onların münbitliyinin bərpası və çirklənmiş ərazilərin rekultivasiyası məqsədi ilə Azərbaycan Hökuməti tərəfindən müəyyən olunmuş qaydada onların təsərrüfat dövriyyəsinə tamamilə çıxarılması ilə torpaqların konservasiyasına yol verilir. Bu məsələ Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 2000-ci il 1 may tarixli, 79 Saylı Qərarı ilə təsdiq edilmiş «**Radioaktiv və**

kimyəvi çirklənməyə məruz qalmış torpaqların təsərrüfat dövriyyəsindən çıxarılması, konservasiya edilməsi, mühafizəsi, sağlamaşdırılması və istifadəsi Qaydaları»nda öz həllini tapmışdır.

Azərbaycan Respublikası Prezidenti İlham Əliyev Cənablarının 19 aprel 2006-cı il tarixli, 394 Saylı Fərmanı ilə təsdiq edilmiş **«Azərbaycan Respublikasının Fövqəladə Hallar Nazirliyi haqqında Əsasnamə»**sinin birinci maddəsinə görə, **Azərbaycan Respublikasının Fövqəladə Hallar Nazirliyi** mülki müdafiə, əhalinin və ərazilərin təbii (geofiziki, geoloji, meteoroloji, hidroloji, dəniz-hidroloji, təbiət yanğınları və s.) və texnogen xarakterli (yanğınlar, partlayışlar, bina və qurğuların uçması, kimyəvi, radioaktiv və bioloji təhlükəli maddələrin tullantısı ilə əlaqədar qəzalar, elektroenergetika sistemlərində, həyat təminatlı kommunal sistemlərdə, təmizləyici qurğularda, hidrodinamik qurğularda, neft və qaz hasilatı və emalı obyektlərində, magistral boru kəmərlərində qəzalar, nəqliyyat qəzaları və s.) fövqəladə hallardan qorunması, fövqəladə halların qarşısının alınması və nəticələrinin aradan qaldırılması, ... sənayedə və dağ-mədən işlərində texniki təhlükəsizliyin, tikintidə təhlükəsizliyin təmin olunmasını ...təşkil edən mərkəzi icra hakimiyyəti orqanıdır. **Nazirlik** bu Əsasnamə ilə müəyyən edilmiş fəaliyyət istiqamətlərinə uyğun olaraq **aşağıdakı vəzifələri** yerinə yetirir:

1) Azərbaycan Respublikasının ərzaq təhlükəsizliyini təmin etmək məqsədi ilə müvafiq dövlət orqanları ilə birgə:

- bitki mühafizəsi vasitələrinin (pestisidlərin və bioloji preparatların) istehsalına və saxlanmasına dövlət nəzarətinin həyata keçirilməsində iştirak etmək;

- karantin obyekti mənbələrinin vaxtında aşkar edilməsində, onların təcrid və ləğv olunmasında iştirak etmək;

2) müvafiq dövlət orqanları ilə birlikdə ölkənin təbii sərvətlərinin istifadəsi ilə bağlı mühafizə tədbirlərinin icrasına nəzarəti təşkil etmək;

3) mülkiyyət formasından asılı olmayaraq, müəssisələrin radioaktiv tullantılarının toplanması, daşınması, yenidən işlənməsi, saxlanması və basdırılması, habelə radioaktiv tullantılarla işləyən obyektlərin tikilməsi, istismarı, bərpası və istismardan çıxarılması üzrə işləri əlaqələndirmək və bu işlərə nəzarəti həyata keçirmək;

4) əhalinin və ərazilərin radiasiya təhlükəsizliyini təmin etmək, ətraf mühitin radioekoloji monitorinqini həyata keçirmək.

Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2009-cu il 3 aprel tarixli 74 Saylı Fərmanı ilə təsdiq edilmiş **«Azərbaycan Respublikası Fövqəladə Hallar Nazirliyinin Nüvə və Radioloji Fəaliyyətin Tənzimlənməsi üzrə Dövlət Agentliyi haqqında Əsasnamə»**yə görə, **Azərbaycan Respublikası Fövqəladə Hallar Nazirliyinin Nüvə və Radioloji Fəaliyyətin Tənzimlənməsi üzrə Dövlət Agentliyi** əhalinin və ərazilərin nüvə və radiasiya təhlükəsizliyinin təmin olunmasında, nüvə və radioloji fəaliyyətin tənzimlənməsi sahəsində dövlət siyasətinin hazırlanmasında iştirak edən, bu siyasətin həyata keçirilməsini təmin edən və həmin sahədə dövlət nəzarətini həyata keçirən icra hakimiyyəti orqanıdır. **Agentlik** bu Əsasnamə ilə müəyyən edilmiş fəaliyyət istiqamətlərinə uyğun olaraq **aşağıdakı vəzifələri** yerinə yetirir:

- radioaktiv maddələrin dağıdılması və ionlaşdırıcı şüa mənbələrinin itirilməsi şəraitinin və səbəblərinin texniki araşdırılmasında iştirak etmək;

- öz səlahiyyətləri daxilində müvafiq icra hakimiyyəti orqanları ilə birlikdə nüvə və radiasiya təhlükəsizliyi məsələləri üzrə dövlət standartlarının, tikinti norma və qaydalarının, əməyin mühafizəsi qaydalarının, normativ hüquqi, metodiki və digər sənədlərin layihələrinin hazırlanmasında iştirak etmək;

- nüvə, radioaktiv maddə və ionlaşdırıcı şüa mənbələrinin istifadəsi ilə əlaqədar fəaliyyət göstərən müəssisə və təşkilatların istehsalat nəzarətinin həyata keçirilməsi qaydalarına razılıq vermək;

- öz səlahiyyətləri daxilində nüvə, radioaktiv maddə və ionlaşdırıcı şüa mənbələrindən istifadə ilə əlaqədar fəaliyyət göstərən müəssisə və təşkilatlarda, habelə radiasiya nəzarəti aparılan ərazilərdə radiasiya təhlükəsizliyinin təmin edilməsi tədbirlərini həyata keçirmək, onların səmərəliliyinin qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada qiymətləndirilməsi işini aparmaq;

- əhalinin və ərazilərin radiasiya təhlükəsizliyinin təmin edilməsində, ətraf mühitin radioekoloji monitorinqinin keçirilməsində öz səlahiyyətləri daxilində iştirak etmək;

- faydalı qazıntı yataqlarının kəşfiyyatı zamanı faydalı qazıntıların, eləcə də onlardan istehsal olunan tikinti materiallarının, konstruksiyaların və digər məmulatların radiasiya təhlükəsizliyi normalarına uyğun olmasına öz səlahiyyətləri daxilində nəzarəti təmin etmək;

- əhalinin təbii radionuklidlərin təsirindən mühafizəsi məqsədi ilə ölkə ərazisində məskunlaşma və şəhərsalma işlərinin baş planının, eləcə də sənaye obyektlərinin yerləşmə baş sxeminin işlənilməsində radiasiya təhlükəsizliyinin təmin olunmasına nəzarəti həyata keçirmək;

- nüvə və radiasiya təhlükəli obyektlərdə qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada nüvə və radiasiya təhlükəsizliyinin ekspertizasını həyata keçirmək və ekspertizanın nəticələri barədə rəyi təsdiq etmək;

Qaydalara görə, torpaqların kimyəvi maddələrlə çirklənməsinin əsas mənbələri kənd təsərrüfatında bitkilərin mühafizəsində istifadə olunan zəhərli kimyəvi maddələr, eyni zamanda mineral gübrələr, sənaye, məişət və sair xarakterli çirkəbli sular və tullantılardır. Radioaktiv və kimyəvi çirklənmələr zamanı radionuklidlərin radiasiya təhlükəsizliyi, onların yarımparçalanma dövrü, kimyəvi maddənin toksikliyi, torpaqda parçalanma müddəti və s. nəzərə alınır.

Belə çirklənməyə məruz qalmış torpaqların təsərrüfat dövrüyəsindən çıxarılması, konservasiya edilməsi, mühafizəsi, sağlamlaşdırılması və onların bərpası mülkiyyət formasından asılı olmayaraq bütün fiziki və hüquqi şəxslər üçün məcburidir. Torpaq qanunvericiliyinə görə belə torpaqlar kənd təsərrüfat dövrüyəsindən çıxarılarq konservasiya edilməsi üçün dövlət ehtiyat torpaq fonduna keçirilir. Orada rekultivasiya işləri aparılıb sağlamlaşdırılana qədər kənd təsərrüfatı məhsullarının istehsalı qadağan edilir.

Hüquqi və fiziki şəxslərin fəaliyyətinin təsiri nəticəsində kənd təsərrüfatı yerlərinin keyfiyyəti pisləşdikdə kənd təsərrüfatı məhsulları istehsalı itkiləri həmin şəxslər tərəfindən bu itkilərə məruz qalmış torpaq mülkiyyətçilərinə, istifadəçilərinə və icarəçilərinə tam həcmdə ödənilməlidir.

Kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqların deqradasiyası və çirklənməsi səbəbindən vurulmuş zərərin və itkilərin ödənilməsi ilə yanaşı, fiziki və hüquqi şəxslər, əgər onların fəaliyyəti nəticəsində torpağın keyfiyyəti pisləşmişsə, həmçinin kənd təsərrüfatı istehsalının itkilərini də ödəyirlər.

«Meliorasiya və irriqasiya haqqında» Azərbaycan Respublikasının Qanununa (5 iyun 1996-cı il) görə torpaqların hidrotexniki, mədəni-texniki, kimyəvi, aqro-meşəmeliorasiya, aqrotexniki və digər tədbirlərin aparılması yolu ilə əsaslı yaxşılaşdırılması meliorasiya, bu tədbirlər nəticəsində münbitliyi artırılmış torpaqlar isə meliorasiya olunmuş torpaqlar adlanır.

Meliorasiya və irriqasiya tədbirlərinin planlaşdırılması meliorasiya və irriqasiya üzrə müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən meliorasiya və irriqasiya sahəsində respublika və regional (rayon) proqramları, habelə bələdiyyələrin, birliklərin, torpaq sahəsinin mülkiyyətçiləri və istifadəçiləri olan fiziki və hüquqi şəxslərin sifarişləri əsasında aparılır.

Meliorasiyanın bu və ya digər növünün seçilməsi isə müvafiq ərazinin təbii-iqlim xüsusiyyətlərindən və kənd təsərrüfatının ehtiyaclarından asılı olaraq müəyyən edilir.

Bələdiyyələrin, torpaq sahəsinin mülkiyyətçiləri və istifadəçiləri olan fiziki və hüquqi şəxslərin sifarişi ilə meliorasiya və irriqasiya tədbirləri planlaşdırılarkən meliorasiyanın növləri və meliorasiya və irriqasiya tədbirinin miqyası müvafiq standartlara, normalara və qaydalara uyğun olaraq müəyyənləşdirilir.

Meliorasiya işləri aparılan müddətdə meliorasiya tədbirləri aparılan sahələr əkin altında istifadə olunmur. Onlara bitişik torpaqlardan isə qanunvericiliyə uyğun olaraq istifadə oluna bilər.

«Ailə kəndli təsərrüfatı haqqında» Azərbaycan Respublikasının Qanununa (14 iyun 2005-ci il) görə, **ailə kəndli təsərrüfatı – ailə üzvlərinin və onlarla birgə fəaliyyət göstərən şəxslərin fərdi əməyi və mülkiyyətində və ya icarəsində olan əmlak əsasında hüquqi şəxs yaratmadan kənd yerlərində istehsal və digər təsərrüfat fəaliyyətinin (məhsulların istehsalını, emalını, saxlanması, daşınmasını və satılmasını) birgə həyata keçirilməsidir.**

Qanunun məqsədi kənd yerlərində ailə əməyinə əsaslanan təsərrüfatların inkişafının dəstəklənməsi, özünüməşğulluğun stimullaşdırılması və səmərəliliyinin yüksəldilməsi, alternativ gəlir mənbələrinin genişləndirilməsi və kənd yerlərinin inkişafının sürətləndirilməsidir. Odur ki, Qanun mülkiyyətində və icarəsində olan torpaqdan və əmlakdan istifadə etməkdə bu qanunla müəyyən edilmiş qaydada və şərtlərlə kənd yerlərində fəaliyyət göstərən fiziki şəxslərə şamil edilir. Lakin, kənd yerlərində fəaliyyət göstərən hüquqi şəxslər, sahibkarlıqla məşğul olan fiziki şəxslər və bağımlı təsərrüfatları ailə kəndli təsərrüfatına aid edilmir.

Ailə kəndli təsərrüfatının əmlakı onun mülkiyyətində və ya icarəsində olan torpaq sahələri, tikililər, qurğular və digər istehsal və qeyri-istehsal vasitələri, mal-material qalıqları, pul vəsaiti və başqalarından ibarətdir. Burada olan torpaq sahələri ailə üzvlərinin pay torpaqları, alqı-satqı yolu ilə satın alınmış torpaqlar və mülkiyyətçidən icarəyə götürülmüş torpaqlar ola bilər.

Qanunvericiliyə görə – ailə kəndli təsərrüfatının əmlakının və torpaq sahəsinin dövryyəsi mülki və torpaq qanunvericiliyi ilə müəyyən edilmiş qaydada həyata keçirilir. Lakin, bu təsərrüfatın illik dövryyəsinin yuxarı həddi müvafiq icra hakimiyyəti orqanının müəyyən etdiyi miqdarı keçdikdə, o, öz statusunu itirir və sahibkarlıq fəaliyyətinin subyekti kimi fəaliyyət göstərir.

«Torpaqların münbitliyi haqqında» Azərbaycan Respublikasının Qanununa (30 dekabr 1999-cu il) görə, torpaqların münbitliyi – torpağın əlverişli morfoloji, fiziki-kimyəvi, mexaniki və bioloji şəraitdə bitkilərin qida elementləri, rütubət ehtiyatı və onların həyatı üçün digər vacib maddələrlə müntəzəm təmin etmə

qabiliyyəti olub, onun təmin olunması – torpaqların münbitliyinin bərpası, artırılması və mühafizəsi sahəsində həyata keçirilən hüquqi, iqtisadi və təşkilati tədbirlər sistemidir.

Məqsədli istifadəsinə və hüquqi rejiminə görə münbitliyi təmin olunan torpaqlara kənd təsərrüfatı təyinatlı, kənd təsərrüfatı ehtiyacları üçün istifadə olunan və oluna bilən az yararlı və yararsız torpaqlar daxildir (maddə 4).

Hazırda təsərrüfat dövrüyəsində olan, habelə münbitliyi bərpa edilmiş və yaxşılaşdırılmış torpaqların münbitliyinin qorunub saxlanılmasına yönəldilmiş aqrotexniki, aqrokimyəvi, meliorativ, fitosanitar, eroziyaya qarşı mübarizə və digər kompleks tədbirlər sistemi torpaqların münbitliyinin mühafizəsi hesab olunur. Düzgün becərməsi nəticəsində təbii münbitliyi aşağı düşmüş torpaqların münbitliyinin yüksəldilməsi sahəsində aparılan aqrotexniki, aqrokimyəvi, meliorativ, fitosanitar, eroziyaya qarşı mübarizə və digər kompleks tədbirlər sistemi isə torpaq münbitliyinin artırılmasıdır.

Qanunvericiliyə görə, **torpaqların münbitliyinin təmin olunması aşağıdakı prinsiplərə əsaslanır:**

- **torpaqların münbitliyinin təmin olunması sahəsində dövlət tənzimlənməsinin və nəzarətinin zəruriliyi;**
- **- torpaqların münbitliyinin bərpasının, artırılmasının və mühafizəsinin müvafiq qaydada təsdiq edilmiş standartlar, normalar, qaydalar, reqlamentlər və digər normativ sənədlər əsasında aparılması;**
- **torpaqların münbitliyinin bərpası, artırılması və mühafizəsi sahəsində vahid elmi-texniki və investisiya siyasətinin həyata keçirilməsi;**
- **torpaqların münbitliyinin bərpası, artırılması və mühafizəsi sahəsində həyata keçirilən aqrotexniki, aqrokimyəvi, meliorativ, fitosanitar, eroziyaya qarşı mübarizə və digər tədbirlərin ətraf mühitin mühafizəsi ilə əlaqələndirilməsi və uzlaşdırılması.**

Qanunvericiliyə görə, torpaqların münbitliyinin təmin olunması sahəsində həm dövlətin, həm bələdiyyələrin, həm də torpaq mülkiyyətçilərinin, istifadəçilərinin və icarəçilərinin üzərlərinə müəyyən vəzifələr düşür. Bu baxımdan torpaq münbitliyinin təmin olunması üçün məqsədli dövlət, regional və yerli proqramlar hazırlanır və həyata keçirilir.

Eyni zamanda **torpaqların münbitliyinin təmin olunması dövlət himayəsində olub**, bu aşağıdakı istiqamətlərdə həyata keçirilir:

- **torpaqların qorunub saxlanması və münbitliyinin təyin olunması sahəsində investisiyanın ayrılması və investisiya fəaliyyətinin stimullaşdırılması;**
- **kənd təsərrüfatına texniki, meliorasiya və aqrokimyəvi xidmətin inkişafı;**
- **torpaqların münbitliyinin bərpası, artırılması və mühafizəsi sahəsində elmi-tədqiqat işlərinin aparılması;**
- **pestisidlərin və aqrokimyəvi maddələrin istehsalı, aqrotexniki, aqrokimyəvi, meliorativ, fitosanitar, eroziyaya qarşı mübarizə və digər tədbirlərin həyata keçirilməsi üçün maşın və texniki avadanlıq istehsalçılarında əlverişli iqtisadi mühitin yaradılması;**
- **torpaqların münbitliyinin bərpası, artırılması və mühafizəsi sahəsində kadrların hazırlanması və ixtisaslarının artırılması.**

Təbii və antropogen proseslərin zərərli təsiri nəticəsində münbitliyi itirilmiş torpaqların münbitlik xassələrinin bərpası və artırılması məqsədi ilə onlar təsərrüfat dövriyyəsindən müvəqqəti olaraq çıxarılır və konservasiya edilir. Bu zaman təbii proseslərin zərərli təsiri nəticəsində münbitliyi itirilmiş və konservasiya edilmiş torpaqların dəyəri dövlətin büdcəsindən ödənilir. Lakin bu vəziyyət antropogen təsir nəticəsində yarandıqda, torpaqların dəyəri təqsirkar şəxslər tərəfindən ödənilir.

«Bələdiyyə torpaqlarının idarə edilməsi haqqında» Azərbaycan Respublikasının Qanununda (29 iyun 2001-ci il) nəzərdə tutulmuş hallar istisna olmaqla, məqsədli təyinatına və hüquqi rejiminə görə bələdiyyə torpaqlarının tərkibinə bütün kateqoriyalardan olan torpaqlar daxil edilə bilər. Bu zaman kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqları yalnız məqsədli təyinatı üzrə qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş qaydalara əməl edilməklə istifadəyə və icarəyə verilir.

Bələdiyyənin ehtiyat fondunun aşağıdakı torpaqları xüsusi mülkiyyətə verilə bilər:

- yaşayış məntəqələrinin perspektiv inkişafı üçün cəlb olunan torpaqlar;
- kənd təsərrüfatına az yararlı və yararsız torpaqlar;
- hüquqi və fiziki şəxslərin istifadəsinə və icarəsinə verilmiş kənd təsərrüfatına az yararlı və yararsız torpaqların öz vəsaiti hesabına yararlı hala salınmış kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqlar;
- qeyri-kənd təsərrüfatı məqsədləri üçün istifadəyə və icarəyə verilmiş torpaqlar.

Lakin, ümumi istifadədə olan, habelə hüquqi və fiziki şəxslərin istifadəsində və icarəsində olan bələdiyyələrin kənd təsərrüfatı təyinatlı, eləcə də meşə və su fondu torpaqları xüsusi mülkiyyətə verilə bilməz.

Respublikamızda bələdiyyə torpaqları üzərində mülkiyyət, istifadə və icarə hüquqları bələdiyyələrin qərarı ilə bilavasitə, torpaq hərracları və ya müsabiqələri vasitəsi ilə satıla bilər. Bu zaman kənd təsərrüfatı torpaqlarının, onlar üzərində istifadə və icarə hüquqlarının, habelə kənd təsərrüfatına az yararlı və yararsız torpaqların kənd təsərrüfatına və onunla bağlı olan dövriyyəyə cəlb edilməsi məqsədilə satın alınmasında üstünlük hüququ, bu torpaqların əvvəlki istifadəçilərinə və icarəçilərinə, torpaqlardan istifadə etməklə ailə kəndli təsərrüfatı kimi fəaliyyət göstərmək istəyən müvafiq yaşayış məntəqəsində daimi yaşayan və qeydiyyatda olan torpaq payı almamış vətəndaşlara və istefaya çıxmış hərbi qulluqçulara, habelə satışa çıxarılan sahələrlə həmsərhəd yerləşən kənd təsərrüfatı məhsulları istehsalçılarına verilir.

Kənd təsərrüfatı ehtiyacları üçün verilmiş və ya bu məqsədlər üçün nəzərdə tutulan bələdiyyənin kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqlarından istifadə qaydaları və şərtləri torpaq və aqrar qanunvericiliklə tənzimlənir.

§ 19. Yaşayış məntəqələrinin torpaqları

Şəhərlərin və digər yaşayış məntəqələrinin torpaqları şəhərlərin və həmin yaşayış məntəqələrinin hüduqları çərçivəsində olan torpaqlardır. Şəhərlərin və digər yaşayış məntəqələrinin hüduqları – şəhərin, qəsəbənin, kənd yaşayış məntəqəsinin torpaqlarını digər torpaq kateqoriyalarından ayıran xarici sərhəddir.

«Şəhərsalmanın əsasları haqqında» Azərbaycan Respublikasının Qanununa görə (11 iyun 1999-cu il) istehsal qüvvələrinin səmərəli yerləşdirilməsi şərti ilə məskunlaşma sisteminin ərazi-məkan təşkilində milli, tarixi-mədəni irsin xüsusiyyətləri, ekoloji hidroekoloji, seysmik tələblər nəzərə alınmaqla şəhərsalma planlaşdırılmasında, layihələşdirilməsində, tikintisində və yenidən qurulmasında müvafiq icra hakimiyyəti orqanlarının, hüquqi və fiziki şəxslərin fəaliyyəti şəhərsalma fəaliyyət adlanır.

Qanunda ölkənin sosial və iqtisadi inkişafı ilə bağlı, uzun müddət üçün tərtib olunan, şəhər və digər yaşayış məskənlərinin planlaşdırma strukturunu, yaşayış sənaye, kommunal və digər funksional zonaları, istehsal, sosial, mühəndis (su, kanalizasiya, istilik, qaz, elektrik, rabitə və s.) və nəqliyyat infrastrukturunun inkişafını, ətraf mühitin, tarixi-mədəni irsin mühafizəsi və istifadə olunması prinsiplərini müəyyən edən şəhərsalma sənədi baş plan kimi təsbit olunmuşdur.

Şəhərsalma fəaliyyətinin əsas obyektləri aşağıdakılardır (maddə 5):

- Azərbaycan Respublikasının ərazisi;
- coğrafi regionlar, inzibati bölgələrin əraziləri;
- şəhər və digər yaşayış məskənləri;
- məskənlərarası ərazilər;
- ərazi-istehsalat (sənaye, aqrosənaye, hidrotexniki) kompleksləri;
- mühəndis (su, kanalizasiya, istilik, qaz, elektrik, rabitə və s.) nəqliyyat şəbəkələri və sistemləri;
- qoruq şəhərləri, tarix və mədəniyyət abidələri, şəhərsalma, memarlıq, təbii-mədəni landşaft kompleksləri, parklar, ansambllar, bina və qurğular;
- yaşayış və digər zonalar, ictimai mərkəzlər, idman kompleksləri, rayonlar, mikrorayonlar, məhəllələr, tikinti sahələri;
- sanatoriya-kurort, turizm kompleksləri və obyektləri;
- rekreasiya əraziləri;
- xüsusi qorunan ərazilər;
- yaşayış məskənlərində və məskənlərarası ərazilərdə yerləşən daşınmaz əmlak və onların komplekslərində yenidən planlaşdırma, yenidənqurma, genişləndirmə işləri aparılan obyektlər.

Şəhərsalma fəaliyyətini həyata keçirən hüquqi və fiziki şəxslər dövlət şəhərsalma norma və qaydalarına mütləq əməl etməlidirlər. Bu norma və qaydalar şəhərsalma fəaliyyətini tənzimləmə vasitəsi olmaqla, şəhərsalma sənədlərinin hazırlanmasını və həyata keçirilməsini müəyyənləşdirən təbii-iqlim, milli ənənələri və yerli xüsusiyyətləri, ekoloji, geoloji, hidrogeoloji, seysmik, demoqrafik şəraiti, sosial, mədəni-məişət obyektlərinə olan tələbatı, əlillərin ehtiyacını, su, kanalizasiya və enerji təchizatını, sanitariya-gigiyena, yanğına qarşı və digər mütləq tələbləri ifadə edən kəmiyyət və keyfiyyət göstəriciləri kompleksidir.

Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 19 aprel 2006-cı il tarixli, 394 Saylı Fərmanı ilə təsdiq edilmiş «Azərbaycan Respublikasının Fövqəladə Hallar Nazirliyi haqqında Əsasnamə»yə görə, Nazirlik aşağıdakı *normativ-hüquqi aktları* işləyib hazırlayır və təsdiq edir:

1) **tikinti, tikinti materialları, konstruksiya və detallarının istehsalı və istifadəsi sahələrində öz səlahiyyətləri daxilində dövlət tənzimləməsindən irəli gələn normativ-hüquqi aktları;**

2) **geoloji və hidrogeoloji xarakterli təbii fəlakətlərdən müdafiə qurğularının tikintisinin (yerləşməsinin) baş sxeminin işlənib hazırlanmasını təşkil etmək;**

3) **ölkənin bütün ərazisində tikilən sənaye, mülki və mühafizə obyektlərinin və qurğularının layihəsmeta sənədlərinin dövlət ekspertizasını həyata keçirmək;**

4) **daşqın və subasma zonalarını müəyyənləşdirmək və sahilbərkitmə işlərini həyata keçirmək məqsədi ilə onların mühafizə zolaqlarının layihələndirilməsini təşkil etmək və tikintisinə nəzarəti təmin etmək;**

Şəhər və digər yaşayış məskənləri ərazilərinin baş planla funksional zonalara bölünməsi zonalaşdırma adlanır.

Qanunvericilikdə şəhərlərin və digər yaşayış məntəqələrinin torpaqlarının zonalaşdırılmasının 2 növü nəzərdə tutulmuşdur.

Zonalaşdırmanın **birinci növünə** ərazinin istifadəsində müəyyən məhdudyyətlərin təyin olunduğu zonalar aiddir:

- qoruq zonaları, tarixi-mədəni komplekslərin və obyektlərin, tarix və mədəniyyət abidələrinin mühafizəsi zonaları;
- xüsusi mühafizə olunan təbii ərazilərin, o cümlədən sanitar-mühafizə dairələri zonaları;
- sanitar, müdafiə və sanitar-müdafiə zonaları;
- su mühafizə zonaları və sahilyanı müdafiə zolağı;
- su təchizatı mənbələrinin sanitar mühafizə zonaları;
- faydalı qazıntı yataqları zonaları;
- təbii və texnogen xarakterli fəvqəladə vəziyyətin təsirinə məruz qalmış ərazilər;
- fəvqəladə ekoloji vəziyyət və ekoloji fəlakət zonaları;
- ekstremal təbii-iqlim şəraiti zonaları;
- qanunvericiliklə müəyyən olunmuş digər zonalar.

Şəhər və kənd yaşayış məntəqələrinin ərazilərinin zonalaşdırılmasının **ikinci növü** əsasən, şəhər və kənd yaşayış məntəqələrinin torpaqlarının tərkibinə uyğun gələn, torpaq sahələrinin konkret məqsədli istifadəsi əsasında aparılır. Bu baxımdan qanunvericilik aşağıdakıları ayırır:

- yaşayış zonaları;
- ictimai-işgüzar zonalar;
- istehsalat zonaları;
- mühəndis və nəqliyyat infrastrukturu zonaları;
- rekreasiya zonaları;

- kənd təsərrüfatı istifadəsi zonaları;
- xüsusi təyinatlı zonalar;
- hərbi obyektlərin zonaları, rejim ərazilərinin digər zonaları.

Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsinə görə, şəhər hüdudlarından kənar yerdə yerləşən, şəhər ərazisinin genişləndirilməsi üçün ehtiyat sayılan, abadlaşdırma və şəhər təsərrüfatının normal işləməsi ilə əlaqədar zəruri qurğuların yerləşdirilməsi və tikilməsi üçün nəzərdə tutulan torpaqlar, habelə qoruyucu və sanitariya-gigiyena məqsədləri güdən və əhalinin istirahət yeri olan meşələrlə, meşə-parklarla və digər yaşıllıqlarla örtülən torpaqlar aidiyyəti üzrə müvafiq icra hakimiyyəti orqanları ilə razılaşdırılaraq bələdiyyələr tərəfindən şəhərin şəhərətərafı zonasına ayrılır.

Şəhərətərafı zonaların torpaqları bu zonaların təsdiq edilmiş planlaşdırma layihəsinə uyğun olaraq istifadə edilir. Bu torpaqlar xüsusi mühafizə edilir və orada sanitariya-gigiyena, sağlamlaşdırıcı funksiyalar və əhalinin istirahətinin təşkili məqsədləri ilə bir araya sığmayan tikili və qurğuların inşa edilməsi qadağandır (maddə 21).

Qeyd etmək lazımdır ki, torpaq sahələri şəhərətərafı zonaların tərkibinə daxil edilərkən həmin sahələr üzərində torpaq mülkiyyətçilərinin, istifadəçilərinin və icarəçilərinin hüquqları saxlanılır.

§ 20. Sənaye, nəqliyyat, rabitə, radioötürücü, teleötürücü, informatika və kosmik təminat, energetika, müdafiə və digər təyinatlı torpaqlar

Torpaqların xüsusi kateqoriyasını şəhərlərin və digər yaşayış məntəqələrinin hüdudlarından kənarında yerləşən sənaye, nəqliyyat, rabitə, radioötürücü, televiziya, informatika, kosmik təminat və digər təyinatlı torpaqlar təşkil edir. Bu torpaqlar müəssisələrə, idarələrə və təşkilatlara onların üzərinə qoyulmuş xüsusi vəzifələri yerinə yetirmək üçün təqdim olunur. Əhalinin təhlükəsizliyini təmin etmək və sənaye, nəqliyyat və digər obyektlərin istismarı üçün lazımi şəraitin yaradılması məqsədi ilə torpaqların istifadəsinin xüsusi şəraiti zonaları müəyyən olunur (mühafizə, sanitariya, müdafiə və s.). Belə torpaq sahələri torpaq mülkiyyətçiləri, istifadəçiləri və icarəçilərləndən geri alınmır, lakin bu torpaqların hüdudları daxilində zonanın müəyyən olunmuş məqsədləri ilə bir araya sığmayan fəaliyyət növləri məhdudlaşdırılır və ya qadağan olunur.

Sənaye və energetika torpaqlarına - istehsalat binaları və tikililəri, onların inzibati binaları altında qalan, istilik və hidroelektrik stansiyaları, elektrik ötürücü xətlər, dəmir yolu xətləri, onların anbarları və yüklərin doldurulması-boşaldılması bazaları, mühəndis kommunikasiyaları, faydalı qazıntı yataqları və digər sənayenin, energetikanın və yerin təkindən istifadənin ehtiyacları üçün istifadə olunan torpaqlar aiddir.

Göstərilən məqsədlər üçün təqdim olunan torpaq sahələrinin ölçüləri müəyyən olunmuş qaydalarda təsdiq olunmuş normalara və ya layihə-texniki sənədləşməyə müvafiq qaydada təyin olunur.

Sənaye torpaqlarının tərkibinə istifadəsi yerin təkinin istismarı ilə əlaqədar olan torpaqlar da daxildir. Bu torpaqlara sənaye torpaqlarının ümumi rejimi aid edilir. Bununla belə həmin torpaqların hüquqi rejimi xüsusi qanunvericiliklə tənzimlənən, ictimai münasibətlərin müstəqil obyekt kimi yerin təkinin özünəməxsusluğu ilə şərtlənmiş mühüm spesifikliyə malikdir.

Torpaqdan və yerin təkindən istifadə, onların asılılığı müxtəlif vəziyyətlərdə müxtəlif olsa da, ən sıx şəkildə bir-biri ilə qarşılıqlı əlaqəlidir. Bir halda torpaq sahəsindən istifadə yalnız, yerin təkindən istifadə hüququnu həyata keçirməyin lazımi şəraitinin ilkin şərtidir. Belə ki, mədənçixarma müəssisəsi müəyyən torpaq sahəsi tutmadan normal fəaliyyət göstərə bilməz. Belə müəssisə ilk növbədə yerin təkindən istifadəçidir. Bu halda torpaqdan istifadə yerin təkindən istifadəyə münasibətdə müstəqil olsa da, köməkçi, tabeli xarakter daşıyır. Digər halda torpaqdan istifadəçi yerin təkindən istifadəçi kimi çıxış edə bilər. Belə ki, hazırda qüvvədə olan Torpaq Məcəlləsinin 80-ci maddəsinə görə, torpaq mülkiyyətçiləri qanunvericiliyə uyğun olaraq öz torpaq sahələrində olan geniş yayılmış faydalı qazıntılardan istifadə etmək hüququna malikdir. «Yerin təki haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununun (13 fevral 1998-ci il) 17-ci maddəsinə görə, **torpaq sahibləri müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən müəyyən edilmiş qaydada onlara məxsus torpaq sahələrinin hüdudlarında öz ehtiyaclarını ödəmək üçün partlayış işləri aparmadan beş metr dərinliyədək ümumi yayılmış faydalı qazıntıların çıxarılmasını və yeraltı qurğuların tikintisi həyata keçirə bilərlər.**

Faydalı qazıntılar yerləşən sahələrdə yaşayış məntəqələrinin, sənaye komplekslərinin və digər təsərrüfat obyektlərinin layihələşdirilməsinə və tikintisinə dair işlərin aparılmasına; həmin sahələrdə yeraltı qurğuların yerləşdirilməsinə; faydalı qazıntıların çıxarılmasının mümkünlüyünü və tikinti işlərinin iqtisadi cəhətdən məqsədəuyğunluğunu, habelə dağ-mədən işlərinin təhlükəsiz aparılmasını və yerli şəraiti nəzərə almaqla və ya

tikinti aparılacaq sahənin altındakı yerin təkində faydalı qazıntının olmadığı halda da - müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən icazə verilir.

Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 19 aprel 2006-cı il tarixli, 394 Saylı Fərmanı ilə təsdiq edilmiş «Azərbaycan Respublikasının Fövqəladə Hallar Nazirliyi haqqında Əsasnamə»yə görə, faydalı qazıntı yataqlarının istismarı ilə əlaqədar yerin təkindən istifadə ilə bağlı işlərin təhlükəsiz aparılmasına dövlət nəzarətini həyata keçirmək, faydalı qazıntıların hasilatı və bununla əlaqədar olan digər işlərin texniki layihəsinin müəyyən olunmuş qaydada dövlət ekspertizasını aparmaq və müvafiq icra hakimiyyəti orqanları ilə razılaşdırılmaqla dağ-mədən sahələrinin ayrılmasına xüsusi razılıq verir.

Azərbaycan Respublikası Fövqəladə Hallar Nazirliyinin Nüvə və Radioloji Fəaliyyətin Tənzimlənməsi üzrə Dövlət Agentliyi faydalı qazıntı yataqlarının kəşfiyyatı zamanı faydalı qazıntıların, eləcə də onlardan istehsal olunan tikinti materiallarının, konstruksiyaların və digər məmulatların radiasiya təhlükəsizliyi normalarına uyğun olmasına öz səlahiyyətləri daxilində nəzarəti təmin edir.

Faydalı qazıntılar yerləşən sahələrdə özbaşına aparılan tikinti işləri, onlara qoyulan vəsait, tikililərin sökülməsinə və sahənin rekultivasiyasına çəkilən xərclər qanunvericiliyə görə ödənilmədən dayandırılır.

Faydalı qazıntıları çıxarmaq faydalı qazıntıların çıxarılması ilə əlaqədar olmayan yeraltı qurğuları tikmək və istismar etmək, xüsusi mühafizə edilən geoloji obyektləri yaratmaq hüququ verən xüsusi razılığa müvafiq olaraq yerin təki sahəsi istifadəçiyə dağ-mədən ayırması şəklində verilir. Faydalı qazıntılar yer təkinin geoloji öyrənilməsi ilə eyni vaxtda, yaxud onun ardınca çıxarılacağı halda da yerin təki sahəsi dağ-mədən ayırması formasında verilir.

Göstərilən torpaqların və yerin təkinin hüquqi rejimlərinin qarşılıqlı əlaqəsini nəzərə alaraq, ümumi şəkildə yerin təkinin hüquqi rejimini, onun faydalı qazıntıların çıxarılması üçün torpaq sahələrinin hüquqi rejiminə təsir edən elementlərini araşdıraraq.

Yerin təkinin hüquqi rejiminin əsas elementi yerin təkinin digər hüquqlarını, həmçinin onların əmələ gəlməsinin qaydalarını təyin edən mülkiyyət hüququdur. «Yerin təki haqqında» Qanuna müvafiq olaraq ölkəmizin ərazisində yerin təki Azərbaycan Respublikasına mənsubdur.

Yerin təki sahələri alqı-satqı, bağışlama, vərəsəlik, girov və s. predmeti ola bilməz. Yalnız yerin təkindən istifadə hüququ qanunvericiliyinin yol verdiyi həddə özgəninkiləşdirilə bilər və ya bir şəxsdən digərinə keçə bilər.

Yer təki sahələri istifadəyə dağ-mədən ayırmaları şəklində verilir. Dağ-mədən ayırmalarının sərhədləri müəyyən olunarkən tikintisi layihələşdirilən yeraltı qurğuların normal fəaliyyətini təmin edən qoruyucu və sədd bütövlərinin və həmçinin dağ suxurlarının sürüşməsi, tökülməsi zonalarının texniki sərhədləri nəzərə alınır. Bütün bu məsələlər daha dəqiq formada Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 1999-cu il 27 mart tarixli 51 Saylı Qərarı ilə təsdiq edilmiş «Faydalı qazıntıların çıxarılması ilə əlaqədar olmayan məqsədlər üçün verilən torpaq sahələrinin hüdudlarında yerin təkindən istifadə Qaydaları»nda öz həllini tapmışdır.

Yaşayış məntəqələrinin, şəhər ətrafı zonaların sənaye, nəqliyyat və rabitə obyektlərinin ərazilərində yerin təkindən istifadə insanların həyat və sağlamlığına təhlükə törədirsə, təsərrüfat obyektlərinə və ya ətraf mühitə ziyan vurarsa, torpaq sahiblərinə onlara məxsus torpaq sahələrinin hüdudlarında yerin təkindən istifadə qadağandır.

Xüsusi mühafizə olunan ərazilərdə həmin ərazilərin statusuna uyğun olaraq yerin təkindən istifadə həyata keçirilir.

Yerin təki, ona müvafiq olaraq isə torpaq sahələri müəyyən müddətə və ya daimi olaraq istifadəyə verilir.

Yerin təki aşağıdakı müddətlərə verilir:

- **geoloji öyrənilmə üçün – 5 ilədək müddətə;**
- **faydalı qazıntıların çıxarılması üçün – 25 ilədək müddətə;**
- **göstərilən istifadə növləri birləşdirildikdə – 30 ilədək müddətə.**

Yerin təki sahələri faydalı qazıntıların çıxarılması ilə əlaqədar olmayan yeraltı qurğuların tikintisi və istismarı, xüsusi mühafizə edilən obyektlərin yaradılması və digər məqsədlər üçün müəyyən müddətə və ya daimi verilə bilər.

Yerin təkindən istifadə hüququ lisenziya formasında xüsusi dövlət orqanının icazəsi ilə rəsmiləşdirilir. Xüsusi razılıq - yer təkinin geoloji öyrənilməsinə, ehtiyatları müvafiq qayda təsdiq edilmiş faydalı qazıntı yataqlarının işlənilməsinə, dağ-mədən müəssisələri və onunla bağlı emal sahələrinin tullantılarından istifadə olunmasına, yerin təkindən faydalı qazıntıların çıxarılması ilə əlaqədar olmayan məqsədlər üçün istifadə edilməsinə, xüsusi mühafizə edilən geoloji obyektlərin yaradılmasına, mineraloji, paleontoloji və digər geoloji kolleksiya materiallarının toplanmasına və arxeoloji qazıntıların aparılmasına hüquq verir. Xüsusi razılığa görə dövlət rüsumu (haqq) alınır.

Yerin təki istifadəyə müsabiqə, hərrac və birbaşa danışıqlar əsasında verilir. Səlahiyyətli dövlət orqanı ilə lisenziyanın sahibi arasında yerin təkinin istifadəsi ilə əlaqədar konkret şərtləri müəyyən edən müqavilə bağlana bilər.

Yerin təkindən istifadə hüququna lisenziya, torpaq ehtiyatlarının idarə edilməsi orqanının əvvəlcədən razılığı olduqda, yaxud yerin təkindən istifadə məqsədi üçün torpaq sahəsinin ayrılmasına torpaq mülkiyyətçisinin razılığı əsasında verilir. Torpaq sahəsinin dəqiq sərhədlərində ayrılması və torpaq hüquqlarının rəsmiləşdirilməsi, yerin təkindən istifadə üzrə işlərin layihəsinin təsdiq olunmasından sonra həyata keçirilir.

Lisenziyanın tərkib hissəsi torpaq sahəsindən istifadəyə görə ödəmələrlə, həmçinin torpaq ayırmalarının sərhədlərinin göstərilməsi ilə əlaqədar şərtlərdir.

Yerin təkinin istifadəçisi torpaq sahəsindən istifadə zamanı ona verilmiş dağ-mədən ayırmaları sərhəddində faydalı qazıntı yataqları üzərində torpaq sahəsində tikintini məhdudlaşdırmaq hüququna malikdir və yerin təkinin istifadəsi ilə bağlı olan işlərin zərərli təsirindən torpaqların mühafizəsi haqqında müəyyən olunmuş qaydaların təsdiq olunmuş normalarına riayət etməyə borcludur.

Nəqliyyat torpaqları kimi - dəmir yolu, avtomobil, hava, su və boru kəməri nəqliyyatının tikintisi, yenidən qurulması, təmiri, yerüstü və yeraltı binaların, tikililərin, qurğuların, boru kəmərlərinin və digər obyektlərin inkişafı, öz mahiyyətinə görə onların üzərinə qoyulmuş xüsusi tapşırıqların yerinə yetirilməsi üçün dəmir yolu, avtomobil, hava, su və boru kəməri nəqliyyatı müəssisələri, idarələri və təşkilatlarına təqdim olunan torpaq sahələri sayılır.

Nəqliyyat obyektlərinin tikintisi, yenidən qurulması və təmiri zamanı müxtəlif müdafiə xarakterli mühəndis qurğularının və meşə əkinlərinin yerləşdirilməsi üçün torpaq sahələri ayrıla bilər ki, belə sahələr də nəqliyyat torpaqları hesab olunurlar.

Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 23 fevral 2005-ci il tarixli 33 Saylı Qərarı ilə təsdiq edilmiş **«Dəmir yolu nəqliyyatı təyinətli torpaqlardan və dəmir yolunun xüsusi mühafizə zonasına aid torpaqlardan istifadə olunması Qaydaları»**na görə dəmir yol qurğularının, bina və tikililərinin və digər köməkçi obyektlərinin sürüşmədən, uçqunlardan, eroziyalardan, seldən, qum və qar basqınlarından və başqa təhlükəli təsirlərdən qorunması, onların möhkəmliyinin və dayanıqlığının təmin edilməsi məqsədi ilə xüsusi mühafizə zonası, təhkim zolağı və sanitariya mühafizə zonası torpaqlarından istifadə rejimi müəyyənləşdirilmişdir.

Qaydalara görə, şəhərlərdə və qəsəbələrdə dəmir yolunun təhkim zolağı hüdudlarında dəmir yol nəqliyyatı təyinətli bina və tikililərin tikintisinə icazə verilir. Habelə, dəmir yolunun sanitariya-mühafizə zonası ərazisində yerləşən torpaq sahələrinin mülkiyyətçiləri və ya qanuni istifadəçiləri həmin torpaq sahələrindən yalnız bostan və tərəvəz becərilməsi, örüş və ot çalını məqsədləri üçün istifadə edə bilərlər.

Dəmir yolları və dalan yolları üçün, Azərbaycan Dövlət Dəmir Yoluna və başqa təşkilat, müəssisə və ya idarələrə verilən dəmir yol nəqliyyatı təyinətli torpaq sahələrinin, həmçinin dəmir yolunun sanitariya-mühafizə zonası üçün ayrılan torpaq sahələrinin ölçülərini müəyyən edən, Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 23 fevral 2005-ci il tarixli 33 Saylı Qərarı ilə təsdiq edilmiş **«Dəmir yolları üçün və dəmir yolunun sanitariya-mühafizə zonası üçün torpaqayırma Normaları»**da təyin edilmişdir.

Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 15 mart 2000-ci il tarixli, 42 Saylı Qərarı ilə təsdiq edilmiş **«Sənaye, nəqliyyat, rabitə və digər təyinətli torpaqların istifadəsi Qaydaları»**na görə sənaye, nəqliyyat, rabitə və digər təyinətli torpaqların fiziki və hüquqi şəxslərin (sifarişçinin) istifadəsinə və icarəsinə verilməsini öz səlahiyyəti daxilində yerli icra hakimiyyəti orqanları və bələdiyyələr həyata keçirirlər.

Sənaye obyektləri yerləşdirildikdə torpaqdan daha səmərəli istifadə olunmalı, onların arasındakı tələb olunan sanitariya və yağından mühafizə məqsədi ilə verilən məsafələr normadan artıq olmamalı və kommunikasiya xətləri maksimum qısa olmalıdır.

Sənaye, nəqliyyat, rabitə və digər təyinətli obyektlərin yerləşdirilməsi üçün torpaq sahəsinin sərhədləri müvafiq xidmətlər tərəfindən (memarlıq-tikinti, yerquruluşu) naturada (yerdə) müəyyən edilərək torpaqdan istifadə hüququnun daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində dövlət qeydiyyatına alınması məqsədilə qanunvericiliklə müəyyən edilmiş sənədlər hazırlanır və tikinti aparmaq üçün zəruri şərtlərlə birlikdə sifarişçiyə təhvil verilir.

Özünə mənsub olan torpaq sahəsində sifarişçi yeni təyinətli obyekt tikintisi aparmaq üçün Qaydalara uyğun yenidən razılaşdırmalar aparmalıdır. Torpaq sahəsinin ayrılması və mövcud istifadədən çıxarılması ilə əlaqədar torpağın qiymətinin, dəyəcək ziyanın və əldən çıxacaq gəlirin sifarişçi tərəfindən torpaq sahibinə ödənilməsi qaydası hazırda qüvvədə olan normativ hüquqi aktlarla tənzimlənir.

Torpaqların vəziyyətinə zərərli təsir göstərə bilən təzə tikililər, qurğular və yenidən qurulan obyektlər yerləşdirilərkən, layihələşdirilərkən, tikilərkən və istismara verilərkən, habelə yeni texnologiyalar tətbiq edilərkən torpaqların mühafizəsi sahəsində müvafiq tədbirlər nəzərdə tutulmalı və həyata keçirilməlidir.

Yolların kənarında yerləşən zolaqların yaxınlığındakı torpaq sahələrinin mülkiyyətçiləri, sahibləri, istifadəçiləri və icarəçiləri müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən həmin torpaqların istifadəsinin xüsusi

rejimi haqqında xəbərdar olunmalıdırlar. Əlavə edək ki, bu torpaqlar onların mülkiyyətçilərindən, sahiblərindən, istifadəçilərindən və icarəçilərindən geri alınmır.

Yol kənarı zolağın yaxınlığında yerləşən torpaq sahələrinə hüququ olan subyektlər müəyyən olunmuş məhdudiyyətləri nəzərə almaqla onlardan istifadə etmək və avtomobil yollarında təmir və ya bərpa işlərinin aparılması haqqında informasiya almaq hüququna malikdir.

***Rabitə, radioverici, televiziya, informatika torpaqlarına* - rabitə, radioverici, televiziya və informatika obyektlərinə xidmət üzrə xüsusi əhəmiyyətə malik olan, radiorele stansiyaları, retranslyasiya qüllələri və digər qurğularla və mühəndis kommunikasiyalarının istehsal və inzibati binalarının və tikililərinin altında qalan torpaq sahələri aiddir.**

***Müdafiə, təhlükəsizlik və kosmik təyinat torpaqlarına* - müdafiə, təhlükəsizlik, kosmik təminat üzrə tapşırıqları yerinə yetirən hərbi hissələrin, hərbi peşə bilikləri proqramını realizə edən təhsil müəssisələrinin, idarələrinin və təşkilatların yerləşdirilməsi və daimi fəaliyyəti üçün verilmiş torpaqlar aiddir.**

Əhalinin təhlükəsizliyinin təmin olunması tələbləri sahəsində belə torpaqların istifadə rejimi müvafiq icra hakimiyyəti orqanları ilə yerli özünü idarə etmə orqanlarının razılığı üzrə müəyyən olunur.

Vətəndaşların və hüquqi şəxslərin torpaqlarının müdafiə, təhlükəsizlik və kosmik təminat ehtiyacları ilə əlaqədar olan təlimlərin və digər tədbirlərin keçirilməsi üçün müvəqqəti istifadəsi zərurəti zamanı, icra hakimiyyəti orqanlarının qərarı əsasında müvafiq idarə, təşkilat və müəssisələr tərəfindən istifadə olunur. Bu zaman torpaq sahələri vətəndaşlardan və hüquqi şəxslərdən geri alınmır.

Sərhədyanı ərazilərdəki torpaq sahələrinin təsərrüfat, sənaye və digər fəaliyyətlə əlaqədar istifadəsi Azərbaycan Respublikasının müvafiq qanunvericilik aktları ilə tənzimlənir. Bu torpaq sahələrindən istifadə qaydaları «**Dövlət sərhədi haqqında**» Azərbaycan Respublikasının Qanunu ilə müəyyən edilmiş məhdudiyyətlər nəzərə alınmaqla və Dövlət Sərhəd Xidməti ilə razılaşdırılmaqla müəyyənləşdirilir.

§ 21. Xüsusi qorunan ərazilərin torpaqları

Torpaqların xüsusi kateqoriyasını xüsusi qorunan təbii ərazilərin torpaqları təşkil edir. Belə ərazilərə icra hakimiyyəti orqanlarının qərarı ilə tamamilə və ya qismən təsərrüfat istifadəsindən çıxarılmış və xüsusi mühafizə rejimi müəyyən edilmiş, xüsusi təbiəti mühafizə, elmi, mədəni, estetik, rekreasiya və ya sağlamlaşdırma əhəmiyyətinə malik olan, təbii komplekslərin və obyektlərin yerləşdiyi torpaq sahələri, su səthi və onların üzərindəki hava məkanı aiddir. Beləliklə, həmin torpaqlara aşağıdakılar aiddir:

- **təbiəti mühafizə təyinatlı torpaqlar;**
- **təbii qoruyucu təyinatlı torpaqlar;**
- **sağlamlaşdırma təyinatlı torpaqlar;**
- **istirahət (rekreasiya) təyinatlı torpaqlar;**
- **tarix-mədəniyyət təyinatlı torpaqlar.**

***Təbiəti mühafizə təyinatlı torpaqlara:* yerüstü su axınlarının və sututarların suqoruyucu zonalarının; kürü tökülməsi üçün mühafizə zolaqlarının; qoruyucu vəzifələri yerinə yetirən meşələrin; otlaq qoruyucu, tarla qoruyucu, suqoruyucu və eroziyaya qarşı meşə əkmələrinin; təbiəti mühafizə vəzifələrini yerinə yetirən digər torpaq sahələri aiddir.** Bu torpaqlarda qanunvericilik qaydasında onlar üçün müəyyən olunmuş hüquqi rejimə əməl etməklə məhdud təsərrüfat fəaliyyətinə icazə verilir.

Su təsərrüfatı obyektlərinin (çayların, göllərin, su anbarlarının və s.) sərhədlərində, habelə təbiəti mühafizə təyinatlı digər torpaqların hüdudlarında xüsusi hüquqi rejimli mühafizə zonaları müəyyən edilir. Torpaq mülkiyyətçilərinin, istifadəçilərinin və icarəçilərinin təbiəti mühafizə təyinatlı torpaqların hüdudlarında yerləşən torpaq sahələri geri alınmır. Bu sahələrdən qanunvericiliklə müəyyən edilmiş hüquqi rejimə riayət etməklə istifadə olunur. Belə torpaqları olan müəssisələr, idarələr və təşkilatlar həmin torpaq sahələrinin sərhədlərində xüsusi xəbərdarlıq nişanları basdırırlar.

Təbii qoruyucu təyinatlı torpaqlara - qoruqların, yasaqlıqların (ov yasaqlıqları istisna edilməklə), təbiət abidələrinin, təbii (milli) dendroloji və zooloji parkların, nəbatat bağlarının torpaqları aiddir. Bu torpaqlara hüdudlarında elmi və mədəni dəyərə malik olan təbiət obyektləri (tipik və nadir landşaftlar, nadir geoloji törəmələr, bitki və heyvan növləri, canlı orqanizm qrupları və s.) olan və qanunvericilikdə müəyyən edilmiş qaydada qoruyucu təşkilatlarına təhkim edilmiş torpaq sahələri aiddir. Qoruyucu torpaqları bu landşaft zonası üçün tipik və nadir olan təbii komplekslərin bütün komponentləri ilə birlikdə onların təbii vəziyyətinin qorunub saxlanması, orada baş verən proseslərin və təzahürlərin təbii axarının və təbiətin mühafizəsinin elmi əsaslarının öyrənilməsi üçün istifadəyə verilir.

Qoruqların ərazisində, eləcə də onların ətrafında yerləşən xüsusi müəyyən edilmiş mühafizə zonalarında qoruqların təbii komplekslərini pozan və ya xüsusi elmi, yaxud mədəni dəyərli təbii obyektlərin mühafizəsi üçün təhlükə törədən hər hansı fəaliyyət növü qadağandır.

Yasaqlıqların torpaqlarına təbii ehtiyatların qorunub saxlanması, bərpası, artırılması, eləcə də landşaftların və kompleks bioloji, paleontoloji, hidroloji və geoloji obyektlərin ümumi ekoloji tarazlığının qorunub saxlanması üçün nəzərdə tutulan torpaqlar aid edilir.

Təbiət abidələrinin torpaqları nadir və ya tipik, eləcə də elmi, mədəni və sağlamlaşdırma cəhətdən qiymətli abidələrin (tarix-mədəniyyət abidələrindən başqa) torpaq sahələridir.

Milli parkların torpaqları, təbii və mədəni landsaftları xüsusi ekoloji tarixi və estetik dəyərə malik olan torpaq sahələri hesab edilir. Dendroloji və zooloji parkların, nəbatat bağlarının torpaqlarına süni şəraitdə müxtəlif flora və fauna ehtiyatlarının saxlanması, öyrənilməsi və artırılması, eləcə də onlardan səmərəli elmi-mədəni və təsərrüfat fəaliyyəti üçün istifadəyə verilən torpaq sahələridir.

Sağlamlaşdırma təyinatlı torpaqlara - xəstəliklərin profilaktikası və müalicə işinin təşkili üçün istifadə edilən və ya edilə bilən, əlverişli təbii müalicə amillərinə malik olan müalicə-sağlamlaşdırma yerlərinin və kurortların (çimərliklər, mineral su mənbələri, müalicəvi neft və palçıq yataqları və s.) torpaq sahələri aid olub, təbii müalicə amillərinin mühafizəsi məqsədilə bütün kurortların ərazilərində müalicə-sağlamlaşdırma yerləri və sanitariya mühafizə dairələri müəyyən edilir. Onların hüdudları daxilində fəaliyyəti təbii müalicə xassələrinin və əhalinin istirahəti üçün əlverişli şəraitin mühafizəsi ilə bir araya sığmayan müəssisələrin, idarələrin və təşkilatların istifadəsinə və ya icarəsinə bu torpaq sahələrinin verilməsi qadağandır.

Sanitariya mühafizə zonalarının hüdudlarında olan torpaq sahələri torpaq mülkiyyətçilərindən, istifadəçilərindən və icarəçilərindən geri alınmır. Yalnız, müəyyən edilmiş sanitariya rejimi ilə əlaqədar olan torpaq sahələrinin təsərrüfat dövrüyyəsindən tam çıxarılması nəzərdə tutulduğu hallar istisna olunur.

Əhalinin istirahətini, turizm, bədən tərbiyəsi və idman fəaliyyətinin təşkili üçün nəzərdə tutulan və istifadə edilən torpaqlar istirahət (rekreasiya) təyinatlı torpaqlar olub, onlara ərazisində istirahət evlərinin, pansionatların, kempinqlərin, turist bazalarının, uşaq turist stansiyalarının, meşə-parkların, şəhərətərafı yaşıllıq zonalarının, tədris-məşq, turist çıxışlarının, nişanlanmış yolların, uşaq və idman düşərgəqələrinin və digər obyektlərin yerləşdiyi torpaq sahələri aiddir.

Torpaq sahələri üzərindən tədris-məşq və turist çıxışları, nişanlanmış yollar keçdiyi hallarda, bu sahələrin mülkiyyətçilərindən, istifadəçilərindən və icarəçilərindən həmin torpaqlar geri alınmır. Belə torpaqlar onların razılığı ilə servitut hüququ əsasında istifadə olunur. Yəni, özgə torpaq sahəsindən məhdud istifadə hüququ tətbiq olunur.

Qeyd etmək lazımdır ki, belə təyinatlı torpaqların təyinatı üzrə istifadə edilməsinə maneçilik törədən hər hansı fəaliyyət növü qadağandır.

Tarix-mədəniyyət təyinatlı torpaqlar ərazisində tarixi və mədəni abidələr, diqqətəlayiq yerlər, o cümlədən qoruq, mülli park, tarixi-mədəni qoruq (muzey-qoruq), həmçinin xalq bədii sənəti, əl işləri və digər tətbiqi incəsənətin mövcudluğu ilə əlaqədar olan mədəniyyət müəssisələrinin altında qalan torpaqlar sayılır.

Tarix-mədəniyyət təyinatlı torpaqlara aşağıdakı torpaq sahələri aiddir:

- 1) tarix-mədəniyyət qoruqları;
- 2) xatirə parkları;
- 3) qəbiristanlıqlar;
- 4) məzarlar;
- 5) arxeoloji abidələr;

6) nadir geoloji törəmələr.

Tarix-mədəniyyət təyinatlı torpaqlarda onların məqsədli təyinatına zidd olan hər hansı fəaliyyət qadağandır.

Qoruq torpaqlarının, yaşayış məntəqələrinin sağlamlaşdırma zonalarının, çayların, bulaqların, su hövzələrinin, hidrotexniki və sugötürmə qurğularının, içməli və texniki su təchizatı mənbələrinin ətrafında mühafizə və sanitariya zonaları yaradılır.

Bu torpaqlardan istifadə qaydaları, şərtləri və onların ölçüləri müvafiq normativ hüquqi aktlarla müəyyən edilir.

§ 22. Meşə fondu torpaqları və meşələrin hüquqi rejiminin əsasları

Hüquqi rejimi həm torpaq, həm də meşə qanunvericiliyi ilə müəyyən olunan meşə fondunun torpaqları ölkəmizin vahid torpaq fondunun xüsusi kateqoriyasını təşkil edir.

Hazırda qüvvədə olan Torpaq Məcəlləsinə görə, **meşə bitkiləri ilə örtülü olan, habelə bu bitkilərlə örtülü olmayan, lakin meşə təsərrüfatının ehtiyacları üçün nəzərdə tutulmuş meşə və qeyri-meşə torpaqları meşə fondunun torpaqları hesab olunur.**

Azərbaycan Respublikası ərazisindəki bütün meşələr, habelə meşə bitkiləri ilə örtülü olmayan meşə fondunun torpaqları (meşə və qeyri-meşə torpaqları) Azərbaycan Respublikasının meşə fondunu təşkil edir. Onun sərhədləri meşə fondunun torpaqlarını digər torpaqlardan ayıran hüdudlarla müəyyən edilir. Torpaqların meşə fonduna daxil edilməsi və oradan çıxarılması Azərbaycan Respublikasının meşə və torpaq qanunvericiliyi ilə müəyyən edilmiş qaydada həyata keçirilir.

Meşə torpaqlarına meşə bitkiləri ilə örtülü olan torpaqlar və bu bitkilərlə örtülü olmayan, lakin meşələrin bərpası üçün nəzərdə tutulmuş (meşələşməmiş qırma sahələri, yanğın yerləri, seyrəkliklər, talalar, qurumuş ağaclar, tinglik sahələri, çətiri birləşməmiş meşə əkinləri və digərləri) aid edilir.

Qeyri-meşə torpaqlarına meşə təsərrüfatının ehtiyacları üçün nəzərdə tutulmuş torpaqlar (kənd təsərrüfatı torpaqları, meşə mərzləri, yollar altında qalan torpaqlar və digər torpaqlar), habelə meşə fondunun sərhədləri daxilində yerləşən sair torpaqlar (bataqlıqlar, daşlıqlar, qayalıqlar yerləşən və istifadə üçün əlverişsiz başqa torpaq sahələri) aid edilir.

Meşə fondu sahələrinə meşə sahələri, habelə meşə bitkiləri ilə örtülü olmayan meşə və qeyri-meşə torpaq sahələri aid olub, onun sərhədləri meşə təsərrüfatı işarələri ilə naturada nişanlanmalı və plan-xəritə materiallarında (meşə xəritələrində) göstərməlidir.

Qanunvericiliklə müəyyən olunmuş qaydada meşə bitkiləri ilə örtülü olmayan meşə və qeyri-meşə torpaqları meşələrin bərpası məqsədi ilə təyinatı üzrə Azərbaycan Respublikasının Meşə Məcəlləsi ilə müəyyən edilmiş şərtlərlə fiziki və hüquqi şəxslərə müqavilə əsasında icarəyə verilə bilər. Həmin Məcəllədə nəzərdə tutulmamış hallarda isə meşə fondu sahələrindən istifadə hüququna dair mülki və torpaq qanunvericiliklərinin normaları tətbiq edilir.

Meşə fondu sahələrindən istifadə hüququ meşə fondu sahəsinin (torpaqlarının) icarə müqaviləsinin, meşəqırma biletinin, orderin, meşə biletinin əsasında yaranır.

Meşə fondu torpaqlarının meşə fondunun tərkibinə daxil edilməsi torpaqların və meşələrin hüquqi rejiminin bir sıra elementlərinin eyniliyini əvvəlcədən müəyyən edir. İlk növbədə bu həmin obyektlərə mülkiyyət hüququna aiddir.

Qanunvericiliyə görə, meşə fondu dövlətə mənsubdur və onun mülkiyyətidir. Meşələr və meşə fondunun torpaqları özəlləşdirilmir. Lakin, fiziki və hüquqi şəxslərin xüsusi mülkiyyətində olan torpaq sahələrində yerləşən ağac-kol bitkiləri, qanunvericilikdə başqa hal nəzərdə tutulmayıbsa, onların xüsusi mülkiyyətinə aid edilir. Həmin ağac-kol bitkiləri üzərində sahiblik, istifadə və sərəncam hüquqları da mülkiyyətçi tərəfindən həyata keçirilir.

Meşə qanunvericiliyinə görə, **meşə fondu sahələrinə aşağıdakı hüquq növləri müəyyən edilmişdir:**

- icarə;
- əvəzsiz istifadə;
- qısamüddətli istifadə.

Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 17 oktyabr 1998-ci il tarixli 214 Saylı Qərarı ilə təsdiq edilmiş «**Meşə fondu torpaqlarının icarəyə verilməsi Qaydası**»nda meşə fondu torpaqlarının icarəyə verilməsini Ekologiya və Təbii Sərvətlər Nazirliyi aşkarlıq şəraitində, müvafiq ərazidə yaşayan əhalinin mənafeyini nəzərə almaqla həyata keçirdiyi göstərilmişdir.

Qaydaya görə meşə fondu torpaqlarının icarə müqaviləsi əsasında əldə edilmiş meşə sərhədləri (məhsul) icarəçinin mülkiyyətidir. Meşə bitkiləri ilə örtülü olmayan meşə və qeyri-meşə torpaqları meşələrin bərpası məqsədi ilə təyinatı üzrə icarəçiyə müqavilə əsasında bir ildən on ilədək müddətə verilə bilər. Bu torpaqlar icarəyə verilərkən imtiyazlı şəxslərə üstünlük verilir. Onların subicarəyə verilməsi qadağandır.

Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 8 noyabr 1999-cu il tarixli 174 Saylı Qərarı ilə təsdiq edilmiş «**Meşə fondu torpaqlarının geri alınması ilə əlaqədar meşə istifadəçilərinə dəyən ziyanın ödənilməsi Qaydası**»na görə meşə təsərrüfatının idarə edilməsi (meşə habelə meşə ilə örtülü olmayan meşə fondu torpaqlarının səmərəli istifadəsi, mühafizəsi, qorunması və bərpası), meşə fondundan istifadə ilə əlaqədar olmayan məqsədlər üçün meşə fondu torpaqlarının qeyri-meşə torpaqlarına keçirilməsi və meşə fondu torpaqlarının dövlət ehtiyacları ilə əlaqədar meşə istifadəçilərinə müqavilə, meşəqırma bileti, order və ya meşə bileti əsasında verilən meşə fondu torpaqları geri alınabilir.

Meşə fondu torpaqlarının geri alınması ilə əlaqədar meşə istifadəçilərinə dəyən ziyanın müəyyənləşdirilməsi üçün Azərbaycan Respublikasının Ekologiya və Təbii Sərvətlər Nazirliyi Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin müvafiq qərarı əsasında 10 gün müddətində aşağıdakı tərkibdə komissiya yaradır:

- yerli meşə təsərrüfat müəssisəsinin rəhbəri;
- Maliyyə Nazirliyinin yerli orqanının nümayəndəsi;
- Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsinin yerli orqanının nümayəndəsi;
- Yerli icra hakimiyyəti orqanının nümayəndəsi.

Qaydaya görə meşə fondu torpaqları qeyri-meşə torpaqlarına keçirildikdə (su qovşaqlarının, boru kəmərlərinin, yolların, elektrik xətlərinin tikintisi zamanı və s.) bu torpaqları istifadə edəcək fiziki və hüquqi şəxslərin nümayəndəsi komissiyanın tərkibinə daxil edilir.

Komissiya müvafiq meşə istifadəçilərinin iştirakı ilə və onun təqdim etdiyi sənədlər əsasında (müqavilə, meşəqırma bileti, order, meşə bileti, meşə əkinlərinə, plantasiyalaratingliklərə, meyvə bağlarına və yeniyetmələrin yerləşdirilməsinə sərf olunan xərclər barədə sənədlər, geri alınan meşə fondu torpaqlarında meşə istifadəsi ilə bağlı tikilən müxtəlif tipli müvəqqəti yaşayış və təsərrüfat tikililərinin qurulması barədə məlumatlar və s.) bir ay müddətində yerlərdə lazımi müşahidələr apararkən meşə istifadəçisinə dəyən ziyan müəyyənləşdirir və bu barədə üç nüsxədən ibarət akt tərtib edir. Bu sənəd imzalanan zaman yerli icra hakimiyyətinin möhürü ilə təsdiq olunur.

Aktın bir nüsxəsi komissiya tərəfindən yerli icra hakimiyyəti orqanına, bir nüsxəsi müvafiq meşə istifadəçisinə, bir nüsxəsi isə Ekologiya və Təbii Sərvətlər Nazirliyinə təqdim edilir.

Azərbaycan Respublikasının Meşə Məcəlləsinə görə (30 dekabr 1998-ci il), meşə fondundan istifadənin aşağıdakı növləri vardır: oduncaq tədarükü; ikinci dərəcəli meşə ehtiyatları tədarükü (kötük, lif, qabıq və başqaları); meşədən əlavə istifadə (ot çalımı, pətəklərin və arıxanaların yerləşdirilməsi, yabanı meyvə, göbələk, giləmeyvə, qərzəkli və digər məhsullar, pəlid qozası, dərman bitkiləri, texniki xammal, mamır, meşə döşəniyi, tökülmüş yarpaq, qarğı, qamış, cil və digərlərinin tədarükü və yığılması, müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən təsdiq edilmiş siyahı ilə müəyyənləşdirilən başqa əlavə istifadə); elmi-tədqiqat məqsədləri üçün; mədəni-sağlamlaşdırma, turizm və idman məqsədləri üçün; ovçuluq təsərrüfatı.

Meşə fondu torpaqlarının meşədən istifadə növlərinin sadalanan hallarında istifadənin xarakteri müxtəlif ola bilər. Belə ki, oduncaq tədarükü zamanı torpaq texniki vasitələrin yerləşdirilməsi üçün, ot biçini zamanı biçin alətlərinin yerləşdirilməsi, heyvanların otarılması zamanı isə örüş yeri kimi meşə fondunun torpaqlarından istifadə oluna bilər. Meşə fondunun digər məqsədlər üçün istifadəsi zamanı isə torpaq, müvafiq meşədən istifadə növünün əsas məqsədləri ilə əlaqədar olan lazımi obyektlərin yerləşdirilməsi yeri kimi istifadə oluna bilər.

Qanunvericilikdə meşələrin bərpası və meşəsalma kimi meşə fondu torpaqlarından istifadə növü birbaşa göstərilməsə də, Azərbaycan Respublikasının Meşə Məcəlləsinin VI fəslində məhz bu prosesə həsr olunmuşdur. Qeyd olunmuşdur ki, meşələrin bərpasının məqsədi meşə ilə örtülü olmayan torpaqlarda meşələrin vaxtında bərpa olunmasından, onların cins tərkibinin yaxşılaşdırılmasından, məhsuldarlığın artırılmasından, meşə fondu torpaqlarından səmərəli istifadə etməkdən ibarətdir. Meşəsalmanın məqsədi isə qeyri-meşə torpaqlarında meşələr salmaqdan, meşə fondunun məhsuldar olmayan torpaq sahələrini minimuma endirməkdən, meşə fonduna daxil olmayan torpaqlarda qoruyucu əkinlər yaratmaqdan ibarətdir.

§ 23. Su fondu torpaqları və suların hüquqi rejiminin əsasları

Qanunvericiliyə görə, *su fondu torpaqlarına*, Azərbaycan Respublikasının daxili sularının və Xəzər dənizinin (gölünün) Azərbaycan Respublikasına mənsub olan bölməsinin altında olan torpaqlar; su mühafizəsi zonalarının və saihlboyu zolaqların altında olan torpaqlar, adalar və bataqlıqlar; hidrotexniki qurğuların, meliorasiya və su təsərrüfatı obyektlərinin altında olan torpaqlar aiddir.

Əhalinin içməli suya olan tələbatını, məişət, sağlamlaşdırma və digər ehtiyaclarını təmin edən qurğuların tikintisi və istismarı üçün, eləcə də su təsərrüfatı, kənd təsərrüfatı, balıqçılıq təsərrüfatı, sənaye, enenegetika, nəqliyyat və digər dövlət ehtiyaclarının təmin edilməsi üçün su fondu torpaqlarından istifadə edilir.

Su fondu torpaqları Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsi, Su Məcəlləsi və digər qanunvericiliyi ilə nəzərdə tutulmuş qaydada dövlət mülkiyyətindən bələdiyyə mülkiyyətinə, hüquqi və fiziki şəxslərin istifadəsinə və icarəsinə verilə bilər.

Bu torpaqların verilməsi, geri alınması və istifadə qaydaları da Azərbaycan Respublikasının torpaq və su qanunvericiliyi ilə müəyyən edilir.

Su obyektlərinin ekoloji tələblərə uyğun vəziyyətdə saxlanması, yerüstü və yeraltı suların çirklənməsinin, zibillənməsinin və tükənməsinin qarşısının alınması, habelə heyvanlar və bitkilər aləminin məskunlaşdığı mühitin qorunub saxlanması üçün su mühafizə zonaları müəyyən edilir.

Su mühafizə zonası su obyektinin akvatoriyasına bitişik, üzərində təbii ehtiyatların istifadəsi, mühafizəsi və digər təsərrüfat fəaliyyətinin həyata keçirilməsi üzrə xüsusi rejim müəyyən edilmiş ərazidir. Bu zonaların hüdudlarında sahil mühafizə zolaqları müəyyən edilir ki, orada torpaqların şumlanması, əkilməsi, meşələrin qırılması, ağac və kolların kökündən çıxarılması, heyvandarlıq ferma və düşərgələrinin, qəbiristanlığın, zibilxananın yerləşdirilməsi və s. fəaliyyət növləri qadağandır. Xüsusi razılıq əsasında həmin zolaqlarda su təchizatı, istirahət, idman, balıqçılıq və ovçuluq təsərrüfatı obyektlərinin, habelə liman və hidrotexniki qurğuların yerləşdirilməsinə icazə verilir.

Qeyd etmək lazımdır ki, içməli su mənbəyi və balıqların kürütökmə yerləri olan su obyektlərinin su mühafizə zonaları qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada xüsusi qorunan ərazi elan edilir.

Su mühafizə zonalarında yerləşən torpaq sahələri fiziki və hüquqi şəxslərin istifadəsinə torpaq və su qanunvericiliyi ilə müəyyən olunmuş qaydada müvafiq icra hakimiyyəti orqanları ilə razılaşdırılmaqla verilə bilər. Bu zonalarda təbii ehtiyatların istifadəsi və mühafizəsi rejiminə riayət edilməsinə, fiziki və hüquqi şəxslərin digər təsərrüfat fəaliyyətinə dövlət nəzarəti öz səlahiyyətləri daxilində müvafiq icra hakimiyyəti orqanları tərəfindən həyata keçirilir.

Su fondunun torpaqlarının iki hissədən ibarət olmasına baxmayaraq, onların hüquqi rejimi müəyyən dərəcədə vahiddir. Belə ki, onun əsas təyinatı – təbii ehtiyatlardan biri kimi suyun səmərəli istifadəsini və mühafizəsini təmin etmək və həm də torpaq kimi müvafiq ərazidə yaşayan insanların həyat və fəaliyyətinin əsası olaraq istifadə və mühafizə olunur. Buradan da su fondu torpaqları üçün müəyyən olunmuş və suların hüquqi rejimindən birbaşa asılılıqda olan, həmin torpaqların hüquqi rejiminin özünəməxsusluğu ortaya çıxır.

Sudan istifadə və su fondu torpaqlarından istifadə arasında olan qırılmaz əlaqə, hər şeydən əvvəl torpaq və suyun təbii üzvü bağlılığı ilə təyin olunur. Belə ki, su obyektləri (yeraltı sulardan başqa) müəyyən torpaq sahəsi

tutur. Su obyektlərinin vəziyyətinə nəinki su ilə örtülü torpaqlarda, həm də su fondu torpaqlarında, həmçinin onların hüdudlarından kənarında həyata keçirilən fəaliyyət də təsir göstərə bilər. Su fondu torpaqlarının su altındakı hissəsinə, həmçinin bütün su obyektinə hüquqdan asılı olan, müvafiq əraziyə mülkiyyət və digər hüquqlara onlar arasındakı qırılmaz təbii və hüquqi əlaqə təsir edir.

Su Məcəlləsi su obyektlərinə dövlət, bələdiyyə və xüsusi mülkiyyət hüququnu müəyyən edir. Azərbaycan Respublikasının mülkiyyətində aşağıdakı su obyektləri saxlanılır:

- 1) Xəzər dənizinin (gölünün) Azərbaycan Respublikasına mənsub olan bölməsi;
- 2) sərhəd su obyektləri;
- 3) dövlət və yerli əhəmiyyətli yerüstü və yeraltı su obyektləri;
- 4) xüsusi qorunan su obyektləri.

Bu su obyektləri qanunvericiliklə müəyyən olunmuş qaydada istifadəyə, icarəyə və bələdiyyə mülkiyyətinə verilə bilər.

Qanunvericiliyə görə, bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaq sahələrində yerləşən yerli əhəmiyyətli su obyektləri bələdiyyə mülkiyyətinə verilir. Onlar qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş qaydada ümumi istifadəyə, fiziki və hüquqi şəxslərin istifadəsinə, icarəsinə, habelə Azərbaycan Respublikası vətəndaşlarının və hüquqi şəxslərinin mülkiyyətinə verilə bilər.

Dövlət mülkiyyətində olan su obyektlərinin istifadəsi və mühafizəsi sahəsində dövlət idarəetməsini müvafiq icra hakimiyyəti orqanları, bələdiyyə mülkiyyətində olan su obyektlərininkini isə onlara verilmiş səlahiyyətlər daxilində bələdiyyələr həyata keçirirlər.

Xüsusi mülkiyyətdə olan torpaq sahələrində yerləşən, başqa su obyektləri ilə hidravlik əlaqəsi və axarı olmayan kiçik sularlar qanunvericiliyə görə xüsusi mülkiyyətə verilə bilər. Lakin, Azərbaycan Respublikasının vətəndaşı olmayan şəxslərə və xarici dövlətlərin hüquqi şəxslərinə su obyektləri xüsusi mülkiyyətə verilə bilməz.

Su obyektlərinin mülkiyyətçisi olmayan şəxslər, həmin obyektlərə aşağıdakı hüquqlara malik ola bilərlər:

- su obyektlərindən uzunmüddətli istifadə;
- qısamüddətli istifadə;
- məhdud istifadə (su servitutları).

Su obyektlərindən istifadə hüququ qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş qaydada əldə edilə bilər. Su obyektlərindən istifadənin xüsusi razılıq tələb edən növləri müvafiq icra hakimiyyəti orqanları tərəfindən müəyyən edilir. Su obyektləri istifadəçisi – fiziki şəxs öldükdə və ya su obyektləri istifadəçisi – hüquqi şəxs yenidən təşkil edildikdə su obyektlərindən istifadə hüququ onların varislərinə keçir.

Dövlət mülkiyyətində olan su obyektləri onların istifadə məqsədində, ehtiyat potensialından və ekoloji vəziyyətindən asılı olaraq qanunvericilik qaydasında fiziki və hüquqi şəxslərin uzunmüddətli və ya qısamüddətli istifadəsinə verilə bilər. Bu zaman qısamüddətli istifadə 3 ilə qədər, uzunmüddətli istifadə hüququ 25 ilə qədər müəyyən edilir.

Su obyektləri üzərində istifadə və mülkiyyət hüququ verilmiş hüquqi və fiziki şəxslərin hüquqları ümumi və xüsusi su servitutları formasında başqa şəxslərin xeyrinə məhdudlaşdırıla bilər.

Su obyektlərindən faydalı qazıntıların hasil edilməsi, geoloji kəşfiyyat və qazma işlərinin aparılması, yeraltı qurğuların tikintisi «**Yerin təki haqqında**» Azərbaycan Respublikasının Qanununa və Su Məcəlləsinə uyğun olaraq həyata keçirilir. Həmin Qanuna görə - içməli, yaxud sənayenin su təchizatı üçün istifadə edilən sututarlarda və yeraltı sular yayılan yerlərdə sənaye və məişət tullantılarının yığılmasının qarşısının alınması, habelə yeraltı içməli suların minerallaşmış və ya kondisiyaya uyğun gəlməyən sularla qarışması təhlükəsi olan sahələrdə yeraltı içməli suların rejiminə nəzarət edilməsi yer təkinin səmərəli istifadəsinə və mühafizəsinə aid əsas tələblərdəndir (maddə 21).

Suların vəziyyətinə təsir edən yeni və yenidən qurulan müəssisələr, qurğular və digər obyektlər yerləşdirilərkən, layihələşdirilərkən, tikilərkən, bərpa edilərkən və istismara verilərkən, habelə yeni texnoloji proseslər tətbiq olunarkən ictimai rəy nəzərə alınmaqla əhalinin içməli su və məişət ehtiyacını ödəmək şərti ilə sulardan səmərəli istifadə olunması təmin olunmalıdır. Eyni zamanda su obyektlərindən götürülən və onlara qaytarılan suyun uçota alınmasını, suların çirklənməkdən, zibillənməkdən və tükənməkdən qorunmasını, suların zərərli təsirinin qarşısının alınmasını, torpaqların su altında qalmasının minimum zəruri həddə qədər məhdudlaşdırılmasını, torpaqların şoranlaşmadan, subasmadan və ya qurumadan mühafizə olunmasını, habelə əlverişli təbii şəraitin və landşaftların qorunub saxlanmasını təmin edən tədbirlər nəzərdə tutulmalıdır.

Balıqçılıq əhəmiyyətli sututarlarda yeni və yenidən qurulan müəssisələr, qurğular və digər obyektlər yerləşdirilərkən, layihələşdirilərkən, tikilərkən və işə salınarkən yuxarıda göstərilən tədbirlərlə yanaşı balıqların, digər su heyvanları və bitkilərinin qorunması və artırılması üçün şərait yaradılmasını təmin edən tədbirlər həyata keçirilməlidir.

Suların vəziyyətinə təsir edən müəssisələrin, qurğuların və digər obyektlərin tikinti layihəsi su obyektlərindən istirahət və idman üçün istifadə edilmə imkanı nəzərə alınmaqla tərtib edilməlidir.

Suların vəziyyətinə təsir edən müəssisələrin, qurğuların və digər obyektlərin tikiləcəyi yerlərin müəyyənləşdirilməsi və onların tikinti layihələrinin razılaşdırılması, dövlət ekspertizası və istismara verilmə qaydaları müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən müəyyən edilir.

Qanunvericiliyə görə, suların vəziyyətinə təsir edən yeni tikilmiş və yenidən qurulan müəssisələrin, qurğuların və digər obyektlərin istismara verilməsi aşağıdakı hallarda qadağan edilir:

- 1) suların çirklənməsinin və zibillənməsinin, yaxud onların zərərli təsirinin qarşısını alan qurğularla təmin olunmadıqda;
- 2) torpaqların subasmasının, bataqlaşmasının, şoranlaşmasının və erozisiyasının qarşısını almaq məqsədi ilə layihələrdə nəzərdə tutulmuş tədbirlər görülmədikdə;
- 3) layihələrdə nəzərdə tutulmuş suqəbuledicilər və başqa qurğular hazır olmadıqda;
- 4) layihələrdə nəzərdə tutulmuş balıqqoruyucu və balıqburaxıcı qurğular tikilmədikdə;
- 5) ehtiyatların təsdiq edilməmiş yeraltı suları çıxarmaq üçün nəzərdə tutulan sugötürücü, sutənzimedicilər qurğularla təchiz edilməyən və müvafiq hallarda sanitariya mühafizəsi zonaları müəyyən edilməyən su quyuları;
- 6) layihələrdə nəzərdə tutulmuş yataq hazırlama tədbirləri görülənədək deryaçalının su ilə doldurulması və suların vəziyyətinə təsir edən digər hallarda.

Əhalinin içməli və məişət su təchizatı, müalicə, kurort və sağlamlaşdırma ehtiyacları üçün istifadə olunan suların mühafizə edilməsi məqsədi ilə qanunvericiliyə müvafiq olaraq sanitariya mühafizə zonaları müəyyən olunur.

Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 23 oktyabr 2003-cü il tarixli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş «**Yerin təkindən, dəniz dibi sahələrindən və akvatoriyasından istifadəyə görə ödənişlərin alınması Qaydaları**»na görə, yerin təkindən, dəniz dibi sahələrindən və akvatoriyasından istifadəyə görə ödənişlər istifadənin növlərindən asılı olaraq pul ödənişləri, çıxarılan mineral-xammalın və ya istifadəçi tərəfindən istehsal olunan digər məhsulların bir hissəsi, xidmət göstərilməsi formalarında ola bilər. Öz səlahiyyətləri daxilində **Azərbaycan Respublikasının Ekologiya və Təbii Sərvətlər Nazirliyi** və **Azərbaycan Respublikasının Fövqəladə Hallar Nazirliyi** ödənişlərin formasını müəyyən edir.

§ 24. Ehtiyat fondu torpaqları

Hazırda qüvvədə olan Torpaq Məcəlləsinə görə - **mülkiyyətə, istifadəyə və ya icarəyə verilməmiş bütün torpaqlardan ibarət olan ehtiyat fondu torpaqları torpaqların xüsusi kateqoriyasını təşkil edir**. Bu halda söhbət dövlətin və bələdiyyənin mülkiyyətində olan torpaqlar haqqında gedir. Torpaq Məcəlləsinə görə, dövlət ehtiyat fondu torpaqlarına bələdiyyələrin, vətəndaşların və hüquqi şəxslərin mülkiyyətinə, istifadəsinə və icarəsinə verilməmiş dövlət torpaqları daxildir. Dövlət ehtiyat fondu torpaqlarına istifadə hüququna xitam verilən, habelə konservasiya nəticəsində təsərrüfat dövriyyəindən çıxarılmış torpaq sahələri də aid edilir.

Bələdiyyələrin ehtiyat fondu torpaqları aşağıdakılardır:

- **yaşayış məntəqələrinin perspektiv inkişafı üçün cəlb olunan torpaqlar;**
- **hüquqi və fiziki şəxslərin istifadə və icarə hüququna xitam verilən bələdiyyə torpaqları;**
- **ehtiyat məqsədləri daşıyan digər bələdiyyə torpaqları.**

Qanunvericiliyə görə ehtiyat fondu torpaqlarının istifadəsinə onların müvafiq kateqoriyaya keçirilməsindən sonra yol verilir. Bu torpaqların istifadəsi qaydaları müvafiq normativ hüquqi aktlarla müəyyən edilir.

11 dekabr 1998-ci ildə qəbul edilmiş «Torpaq icarəsi haqqında» Azərbaycan Respublikasının Qanununa görə (maddə 6) bələdiyyə mülkiyyətində olan və icarəyə verilə bilən torpaqların siyahısında bələdiyyələrin ehtiyat fondu torpaqları da vardır.

«Torpaq bazarı haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununa görə (7 may 1999-cu il) torpaq bazarının tənzimlənməsi zamanı bələdiyyə torpaqlarının alqı-satqısı ərazinin inkişaf planları, yer quruluşu, yaşayış məntəqələrinin baş planı və şəhərsalma sənədləri əsasında planlaşdırılır və qanunvericiliklə müəyyən olunmuş qaydada yerli özünüidarə orqanları tərəfindən həyata keçirilir.

Bələdiyyənin ehtiyat fondunun torpaqlarının bazar obyektinə aid olan hissəsi barədə alqı-satqı əqdləri yerli normativlər nəzərə alınmaqla və aşkarlıq şəraitində bağlanılır.

Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 17 oktyabr 1996-cı il tarixli 144 Saylı Qərarı ilə təsdiq edilmiş «**Kənd təsərrüfatına yararsız və ya az yararlı torpaqlardan kənd təsərrüfatı məqsədləri üçün istifadəsində güzəştlər edilməsi haqqında Əsasnamə**»yə görə, «Torpaq islahatı haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununun 19-cu maddəsinə əsasən, **bələdiyyənin ehtiyat fondunun kənd təsərrüfatına yararsız və ya az yararlı torpaqlarının kənd təsərrüfatı məhsulları istehsalı üçün Azərbaycan Respublikasının fiziki və hüquqi şəxslərinin mülkiyyətinə, istifadəsinə və icarəsinə güzəştli şərtlərlə verilməsi müvafiq bələdiyyə orqanı tərəfindən həyata keçirir**. Bu zaman aşağıdakı güzəştlər nəzərdə tutulur:

- **istifadəyə və icarəyə götürdükleri kənd təsərrüfatına yararsız və ya az yararlı torpaqları öz vəsaitləri hesabına yararlı hala salmaqla kənd təsərrüfatı məhsulları istehsal etmək istəyən fiziki və hüquqi şəxslər 6 il müddətinə icarə haqqı ödəməkdən azad edilirlər;**

- **öz vəsaitləri hesabına kənd təsərrüfatına yararsız və ya az yararlı torpaqları yararlı hala salıb orada kənd təsərrüfatı məhsulları istehsal edən Azərbaycan Respublikasının fiziki və hüquqi şəxsləri bu torpaqları alqı-satqı yolu ilə mülkiyyətə götürmək istədikdə, onlara həmin torpaqların yararlı hala salındıqdan əvvəlki normativ qiymətinin (dəyərinin) 40 faizi həcmində güzəşt edilir;**

- torpağın yerləşdiyi ərazidə daimi yaşayan və kəndli (fermer) təsərrüfatı yaratmış, Azərbaycan Respublikasının ərazi bütövlüyü uğrunda döyüşlərdə əlil olmuş və həlak olanların ailələri kənd təsərrüfatı məhsulları istehsalı üçün əlavə bələdiyyənin ehtiyat fondunun kənd təsərrüfatına yararsız və ya az yararlı torpaq sahələrindən alqı-satqı yolu ilə mülkiyyətə torpaq almaq istədikdə onlara həmin torpaqların yararlı hala salındıqdan əvvəlki normativ qiymətinin (dəyərinin) 60 faizi həcmində güzəştlər edilir.

Əsasnamədə respublika tabeli şəhərlərdə, rayon mərkəzlərində və qəsəbələrdə yaşayan torpaq payı almamış, Azərbaycan Respublikasının ərazi bütövlüyü uğrunda döyüşlərdə həlak olanların ailələrinin, müharibə veteranlarının və Çernobil qəzasının iştirakçılarının kənd təsərrüfatı məhsulları istehsalı üçün bələdiyyənin ehtiyat fondunun yararsız və ya az yararlı torpaqlarını istifadəyə və icarəyə götürdükləri halda onların 10 il müddətinə icarə haqqından azad edildiyi də qeyd olunmuşdur.

Habelə bələdiyyənin ehtiyat fondunun kənd təsərrüfatına yararsız və ya az yararlı torpaqlarından alqı-satqı yolu ilə mülkiyyətə torpaq sahəsi əldə etmək istəyən yuxarıda göstərilən kateqoriyadan olan Azərbaycan Respublikasının vətəndaşlarına həmin torpaqların yararlı hala salındıqda əvvəlki normativ qiymətinin (dəyərinin) 70 faizi həcmində güzəştlər edilir.

Azərbaycan Respublikasının 15 mart 2002-ci il tarixli «**Bələdiyyə torpaqlarının ayrılmasına dair sənədlərin hazırlanması və razılaşdırılması qaydaları haqqında**» Əsasnamənin təsdiq edilməsi barədə Qanunu ilə təsdiq olunmuş, «Bələdiyyə torpaqlarının ayrılmasına dair sənədlərin hazırlanması və razılaşdırılması qaydaları haqqında» Əsasnaməyə görə bələdiyyələrin ehtiyat fondunun kənd təsərrüfatına yararlı torpaqları kənd təsərrüfatı istehsalı üçün istifadəyə və icarəyə aşağıdakı növbəliliyə əməl etməklə verilir:

- bələdiyyələrin ərazisində müvəqqəti məskunlaşmış məcburi köçkünlərə;
- sərhədyanı və dağlıq ərazilərdə yaşayan, daimi yaşamaq üçün həmin ərazilərə köçən, təsərrüfatla məşğul olmaq istəyən gənclərə;
- torpaqlardan istifadə etməklə ailə kəndli təsərrüfatı kimi fəaliyyət göstərmək istəyən, müvafiq yaşayış məntəqəsində daimi yaşayan və qeydiyyatda olan torpaq payı almamış vətəndaşlara və hərbi qulluqçulara;
- müvafiq ərazidə yerləşən hüquqi və yaşayan fiziki şəxslərə;
- Azərbaycan Respublikasının digər hüquqi və fiziki şəxslərinə;
- xarici ölkələrin hüquqi və fiziki şəxslərinə.

Əsasnaməyə görə, **Azərbaycan Respublikasının ərazi bütövlüyü uğrunda aparılan döyüşlərdə əlil olmuş şəxslərə və həlak olanların ailəsinə, ehtiyata və ya istefaya buraxılmış hərbi qulluqçulara fərdi yaşayış evinin tikintisi üçün, həyətyanı sahə və bağ sahəsi üçün torpaq sahələri onların mülkiyyətinə bir dəfə pulsuz verilir.**

Sərhədyanı və dağlıq ərazilərdə yaşayan, daimi yaşamaq üçün həmin ərazilərə köçən, təsərrüfatla məşğul olmaq istəyən gənclər, qanunvericiliyə uyğun olaraq, torpaq sahələrini satın almaq istədikdə torpaq sahələri ilə ilk növbədə təmin olunurlar.

Torpaqlardan istifadə etməklə ailə kəndli təsərrüfatı kimi fəaliyyət göstərmək istəyən, müvafiq yaşayış məntəqəsində daimi yaşayan və qeydiyyatda olan torpaq payı almamış vətəndaşlar və istefaya çıxmış hərbi

qulluqçular, qanunvericiliyə uyğun olaraq, torpaq sahələrini satın almaq istədikdə, torpaq sahələri ilə ikinci növbədə təmin olunurlar.

Yaşa, xəstəliyə, şatların ixtisarına, ailə vəziyyətinə görə ehtiyata və ya istefaya buraxılmış zabitləri, gizirləri və micmanları, müddətdən artıq həqiqi hərbi xidmət hərbi qulluqçularını bələdiyyələr torpaqla «Hərbi qulluqçuların statusu haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununun 12-ci maddəsində göstərilmiş qaydada təmin edirlər.

Həm fiziki, həm də hüquqi şəxslərin müraciətlərinə onların yazmış olduğu ərizənin daxil olduğu gündən etibarən 5 gün müddətində baxılır. Həmin şəxslərin müraciətində göstərilmiş yerdə torpaq sahəsinin ayrılmasını bələdiyyə məqsədəuyğun hesab etdiyi halda müraciətdən çıxarışı torpaq sahəsinin planını hazırlamaq üçün müvafiq icra hakimiyyəti orqanına göndərir. Bu orqan ayrılması nəzərdə tutulan torpaq sahəsinin planını 10 gün müddətinə təsdiq edərək, torpaq sahəsinin normativ qiyməti barədə sənədlə birlikdə bələdiyyəyə göndərir. Onlar isə bu sənədlər əsasında 5 gün müddətində torpaq sahəsinin mülkiyyətə, istifadəyə və ya icarəyə ayrılması barədə qərar qəbul edir.

İSTİFADƏ OLUNMUŞ ƏDƏBİYYAT

Azərbaycan dilində:

1. Azərbaycan Respublikasının Torpaq Qanunvericiliyi. Azər. dilində, Bakı, Qanun, 2007, 788 s.
2. Atakişiyev M.C. Təbiətdən istifadənin iqtisadiyyatı. Dərslük. Bakı – «Təfəkkür» nəşr., 2004, 220s.
3. Atakişiyev M.C., Süleymanov Q.S. İnnovasiya menecmenti (Dərs vəsaiti). Bakı, «Təfəkkür» NRM, 2004, 136 s.
4. Atakişiyev M.C. Azərbaycan sosial-iqtisadi tərəqqi yolunda. Bakı – «Təhsil» nəşr., 2005, 264 s.
4. Axundzadə L.T., Əsədov A.Ə. Aqrar hüququ: Ali məktəblər üçün dərslik. – Bakı, Qanun, 2003, 516 s.
5. Əmiraslanov A.K. Azərbaycan iqtisadiyyatı və bazar münasibətləri. «Azərbaycan ensiklopediyası» NPB. Bakı, 1998, 2008 s.
6. Əsgərov Ə.T., Nuriyev C.Q., İbrahimov E.R. Heydər Əliyev və Azərbaycan Respublikasının aqrar kursu. Bakı, «NUR - A» - 2004, 360 s.
7. Mehdiyev R.Ə. Azərbaycan: qloballaşma dövrünün tələbləri. Bakı: Azərbaycan Milli ensiklopediyası nəşriyyatı, 2005, 217 s.
8. Məmmədov Q.Ş. Azərbaycanda torpaq islahatı: hüquqi və elmi-ekoloji məsələlər. Bakı, Elm, 2002, 412 s.
9. Məmmədov Q.Ş. Azərbaycan Respublikasının dövlət torpaq kadastrı: hüquqi, elmi və praktiki məsələlər. Bakı: Elm, 2003, 448 s.
10. Məmmədov Q.Ş. Azərbaycanın torpaq ehtiyatlarından səmərəli istifadənin sosial-iqtisadi və ekoloji əsasları. Bakı: Elm, 2007, 856 s.
11. Mikayılov N.K., Nuriyev C.Q., Nuriyeva K.Q. Ekologiya hüququ. Dərs vəsaiti. Bakı - «Qanun» nəşriyyatı, 2000, 324 s.
12. Nuriyev C.Q., Əsgərov Ə.T., Əhmədov Z.V. Ekologiya hüququ. Dərslük. Bakı, Qanun, 2005, 348 s.
13. Nuriyev C.Q. Aqrar islahatlar sahəsində mövcud qanunvericiliyin bəzi məsələləri və beynəlxalq təcrübə. // «Beynəlxalq hüquq» Jurnalı, 2005, № 10, səh. 83-92
14. Nuriyev C.Q. Aqrar islahatlar və bəzi ölkələrin aqrar qanunvericilik təcrübəsi. // Azərbaycan ETKTİ və Tİ-nin Elmi Əsərləri, 2006, № 2, səh. 211-221
15. Nuriyev C.Q. Kənd təsərrüfatında dövlət tənzimlənməsinin metod və formaları. // «Dirçəliş-XXI əsr» jurnalı, 2006, № 98-99, səh. 358-364
16. Nuriyev C.Q. Aqrar islahatlar və dövlət idarəetmə orqanlarının hüquqi vəziyyəti. // «Azərbaycan Aqrar elmi» jurnalı, 2006, № 5-6, səh. 11-12
17. Nuriyev C.Q. Torpaq mülkiyyətçisi: dövlət yoxsa istehsalçı? // Azərbaycan ETKTİ və Tİ-nin Elmi Əsərləri, 2006, № 3, səh. 142-150
18. Nuriyev C.Q. Aqrar islahatlar və Azərbaycanın torpaq-hüquq münasibətləri tarixindən. // «İqtisadiyyat və Audit» aylıq elmi-praktiki jurnal, 2006, № 8, səh. 40-43
19. Nuriyev C.Q. Siyasi sabitlik və aqrar islahatlar. Monoqrafiya. Bakı, Qanun, 2006, 408 s.

20. Nuriyev C.Q. Azərbaycan Respublikasında aqrar islahatların siyasi, hüquqi və elmi əsasları. Bakı: «Elm», 2007, 72 s.

21. Salahov S.V. Aqrar sahənin dövlət tənzimlənməsi problemləri. Bakı, «NURLAR» Nəşriyyat-Poliqrafiya Mərkəzi, 2004, 504 s.

Rus dilində:

22. Aqrarnoe pravo: Uçebnik dlə vuzov. / Pod red. prof. Q.E.Bıstrova i prof. M.İ.Kozırə. 2-e izd. ispr. i dop. – M.: Öristğ, 1998, 534 s.

23. Aqrarnie reformı i zemelğnie otnoşenie v nekotorig aziatskix stranax. Po materialam «Kruqloroq stola», provedennoqo v İnstitute Mejdunarodnix Gkonomiçeskix i Politiçeskix İssledovaniy An SSSR // Voprosi gkonomiki, 1991, №8, 99 s.

24. Aksenonok Q.A., Kikotğ V.A., Fomina L.P. Kritika sovremennix burjuaznix aqrarno-pravovix teoriy. M., 1972, s.180-181.

25. Aliev İ.N. İstoriçeskie gtapı selğskoqo xozəytsva Azerbaydjana i perspektivı eqo razvitie. Baku - İşıq, 2004, 384 s.

26. Borozdin S.V. Zemelğnie otnoşenie i aqrarnie reformı: Monoqrafie. M.: ÖNİTİ-DANA, «Edinstvo», 2002, 239 s.

27. Bruükus D. Aqrarniy vopros i aqrarnaə politika. Pqr., 1922, s.231.

28. Dozorüev V.A. Problemi soverşenstvovaniə qrajdanskoqo prava Rossiyskoy Federatüii pri perezode k rinoçnoy gkonomike // Qosudarstvo i pravo. 1994, №1, s.26.

29. Erofeev B.V. Zemelğnoe pravo. M., 1998, s.22.

30. Folina L.P. Qosudarstvennoe requirovanie i pravo sobstvennosti na zemelğ v selğskom xozəystve. M.: Nauka, 1996, 335 s.

31. Fomina L.P. Zemelğnaə reforma i qosudarstvennaə sobstvennostğ na zemlö // Qosudarstvo i pravo. 1997, №8, s.55.

32. Jarikov Ö.Q. Razqraniçenie sferı deystvie zemelğnoqo i qrajdanskoqo zakonodatelğstva pri requirovanii zemelğnix otnoşeniy // Qosudarstvo i pravo. 1996, №2, s.47.

33. İkonitükaə İ.A. Zemelğnoe pravo Rossiyskoy Federatüii: Uçebnik – Moskva: Öristğ, 1999, 248 s.

34. Krasnov N.İ. Pravovoy rejim zemelğ speüialğnoqo naznaçenie. M., 1961, s.71.

35. Bulqakov S.N. Kapitalizm i zemledelğe. SPb., 1900, t.2., s.269.

36. Krəjkov V.A. Pravo korennix moloçislennix narodov na zemli (territorii) // Qosudarstvo i pravo. 1996, №1, s.62.

37. Kuzneüov A.V. Pravovoe requirovanie kupli-prodaji zemelğnix uçastkov selğskoxozəstvennoqo naznaçenie v Qermanii. Avt.dis. kand.örid.nauk. M., 1997, s.23.

38. Kırilatıx G.A. Stanovlenie i razvitie sistemı requirovanie zemelğnix otnoşeniy // Problemi proqnozirovanie. 1997, №1, s.35.

39. Qeqelğ. Filosofie prava. M.; L., 1934, s.78.

40. Kommentariy k Zemelğnomu kodeksu Rossiyskoy Federaii / S.A.Boqolöbov i dr.; pod.red. S.A.Boqolöbova, 4-e izd., pererab. i dop. – M.: TK Velbi, İz-vo Prospekt, 2004, 448 s.
41. Lodnikova Q. Zemelğnaə reforma v Bolqarii // APK: gkonomika i upravlenie, 1992, №10, s.47.
42. Livşiu R.Z. Sovremennaə teoriä prava. Kratkij oçerk. M., 1992, s.51, 55.
43. Qadjiev Q.A. O nekotorig problemax razvitiä zemelğnoqo zakonodatelğstva na sovremennom gtape. // Qosudarstvo i pravo. 1997, №3, s.36.
44. İsaçeva E.A. Selğskoxozəystvennoe pravo: Uçebnik dlə vuzov. M.: «Prior-izdat», 2005, 288 s.
45. Mamut L.S. Vek prosveheniä: vzqləd na sobstvennostğ // Sobstvennostğ: pravo i svoboda. M., 1992, s.17.
46. Mozolin V.P. Pravo sobstvennosti v Rossiyskoy Federaii v period perexoda k rnoçnoy gkonomike. M., 1992, s.143.
47. Nikonov A.A. Spiralg mnoqovekovoy dramı: aqrarnaə nauka i politika Rossii (XVIII-XX v.v.) M., 1997, s.443.
48. Nuriev Dj.Q., Askerov A.T., Nurieva Ş.Dj. Gkoloqiçeskaə politika. Baku - “Qanun” -2000, 164 s.
49. Nuriev Dj.Q. Karabaxskiy konflikt i gkoloqiä Azerbaydjana. // Rossiyskaə AN. Jurnal «Kavkazovedenie», № 11, str.23-29. Moskva-2006
50. Pankratov İ.F. Noviy Qrajdanskij kodeks i zemelğnoe zakonodatelğstvo // Zakonodatelğstvo i gkonomika. 1996, №5-6, s.43.
51. Prosterman R. Pətg trillionov dollarov zarıtı v rossiyskuö zemlö // İzvestiä, 1997. 28 noəbrə.
52. Sosna S.A. O konüepüii obhestvennoqo dostoəniä // Qosudarstvo i pravo. 1996, №2, s.61.
53. Sovetskoe zemelğnoe pravo. M., 1981, s.82.
54. Obhaə teoriä sovetскоqo zemelğnoqo pravo. M., 1983, s.199-205.
55. Vedenin N.N. Aqrarnoe pravo: Voprosı i otvetı. 2-oe izd., ispr. i dop. M.: Örisprudenüiä, 2000, 144 s.
56. Vitte S.Ö. Kapitalizm i zemledelğe. SPb., 1900, t.2., s.269.
57. Volkov Q.A., Qoliçenkov A.K., Kozırğ O.M. Razvitie rınka zemli: pravovoy aspekt // Qosudarstvo i pravo. 1998, №2, s.50.
58. Zolesskiy V.V. Zemelğnaə sobstvennostğ v Drevnem Rime i sovremennoy Rossii // Pravo i gkonomika. 1994, №15-16, s.79-80.

QANUNVERİCİLİK AKTLARI

59. Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyası. Bakı, 1995.
60. «Azərbaycan Respublikasının Dövlət Müstəqilliyi haqqında Konstitusiyası aktı», Bakı, 1991.
61. Azərbaycan Respublikasının Su Məcəlləsi. Bakı, 1997.
62. Azərbaycan Respublikasının Meşə Məcəlləsi, Bakı, 1997.
63. Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi. Bakı, 1999.
64. Azərbaycan Respublikasının Cinayət Məcəlləsi. Bakı, 1999.
65. Azərbaycan Respublikasının İnzibati Xətalər Məcəlləsi. Bakı, 2000.
66. Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsi. Bakı, 1999.
67. «Torpaq İslahatı haqqında» Azərbaycan Respublikasının Qanunu. Bakı, 1996.

68. Torpaq icarəsi haqqında Azərbaycan Respublikasının Qanunu. Bakı, 1998.
69. Torpaq bazarı haqqında Azərbaycan Respublikasının Qanunu. Bakı, 1999.
70. Dövlət torpaq kadastrı, torpaqların monitorinqi və yerquruluşu haqqında Azərbaycan Respublikasının Qanununun. Bakı, 1998.
71. Torpaqların münbitliyi haqqında Azərbaycan Respublikasının Qanunu. Bakı, 1999.
72. Bələdiyyələrin əraziləri və torpaqları haqqında Azərbaycan Respublikasının Qanunu. Bakı, 1999.
73. Bələdiyyə torpaqlarının idarə edilməsi haqqında Azərbaycan Respublikasının Qanunu. Bakı, 2001.
74. «Bələdiyyə torpaqlarının ayrılmasına dair sənədlərin hazırlanması və razılaşdırılması qaydaları haqqında» Əsasnamənin təsdiq edilməsi barədə Azərbaycan Respublikasının Qanunu. Bakı, 2002.
75. Taxıl haqqında Azərbaycan Respublikasının Qanunu. Bakı, 2000.
76. Ailə kəndli təsərrüfatı haqqında Azərbaycan Respublikasının Qanunu. Bakı, 2005.
77. Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında Azərbaycan Respublikasının Qanunu. Bakı, 2004.
78. «Kənd təsərrüfatı məhsulları istehsalçılarında müddətli vergi güzəştlərinin verilməsi haqqında» Azərbaycan Respublikasının Qanunun qüvvədə olma müddətinin uzadılması barədə Azərbaycan Respublikasının Qanunu. Bakı, 2003.
79. Azərbaycan Respublikasının 1999-cu il 25 iyun tarixli Qanunu ilə təsdiq edilmiş Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsinin tətbiq edilməsi barədə Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı. Bakı, 1999.
80. Azərbaycan Respublikasının 1999-cu il 25 iyun tarixli Qanunu ilə təsdiq edilmiş Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsinin icrasının təmin edilməsi barədə Azərbaycan Respublikasının Prezidentinin Fərmanı. Bakı, 2000.
81. «Torpaq islahatı haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununun tətbiq edilməsi barədə Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı. Bakı, 1996.
82. «Torpaq icarəsi haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununun tətbiq edilməsi barədə Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı. Bakı, 1999.
83. «Torpaq icarəsi haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununun tətbiq edilməsi ilə bağlı əlavə tədbirlər barədə Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı. Bakı, 2003.
84. «Torpaq bazarı haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununun tətbiq edilməsi barədə Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı. Bakı, 1999.
85. «Dövlət torpaq kadastrı, torpaqların monitorinqi və yerquruluşu haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununun tətbiq edilməsi barədə Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı. Bakı, 1999.
86. «Dövlət torpaq kadastrı torpaqların monitorinqi və yerquruluşu haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununun tətbiq edilməsi ilə bağlı əlavə tədbirlər barədə Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı. Bakı, 2001.
87. «Torpaqların münbitliyi haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununun tətbiq edilməsi barədə Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı. Bakı, 2000.
88. «Torpaqların münbitliyi haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununun tətbiq edilməsinə dair əlavə tədbirlər barədə Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı. Bakı, 2003.

89. «Bələdiyyə torpaqlarının idarə edilməsi haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununun tətbiq edilməsi barədə Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı. Bakı, 2001.
90. «Bələdiyyələrin əraziləri və torpaqları haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununun tətbiq edilməsi barədə Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı. Bakı, 1999.
91. «Bələdiyyə torpaqlarının ayrılmasına dair sənədlərin hazırlanması və razılaşdırılması qaydaları haqqında» Əsasnamənin təsdiq edilməsi barədə Azərbaycan Respublikası Qanununun tətbiq edilməsi haqqında Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı. Bakı, 2002.
92. «Dövlət mülkiyyətində olan torpaq sahələrinin hüquqi şəxslərin nizamnaməsi» (pay) fonduna verilməsi və istifadəsi Qaydaları»nın təsdiq edilməsi haqqında Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı. Bakı, 2003.
93. Yerin təkindən, dəniz dibi sahələrindən və akvatoriyasından istifadəyə görə ödənişlərin alınması Qaydalarının təsdiq edilməsi haqqında Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı. Bakı, 2003.
94. Yer təkindən istifadənin dövlət tənzimlənməsi barədə Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı. Bakı, 2003.
95. «Ailə kəndli təsərrüfatı haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununun tətbiq edilməsi barədə Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı. Bakı, 2005.
96. «Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununun tətbiq edilməsi haqqında Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı. Bakı, 2004.
97. Aqrar islahatların həyata keçirilməsini təmin edən bəzi normativ-hüquqi aktların təsdiq edilməsi barədə Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı. Bakı, 1997.
98. «Özəlləşdirilən dövlət müəssisə və obyektlərin yerləşdiyi torpaq sahələrinin satılması qaydaları haqqında» Əsasnamənin təsdiq edilməsi barədə Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı. Bakı, 1997.
99. Torpaqlardan istifadəyə və onların mühafizəsinə dövlət nəzarəti haqqında Əsasnamənin təsdiq edilməsi barədə Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı. Bakı, 2000.
100. Azərbaycan Respublikasının Dövlət Torpaq və Xəricəkmə Komitəsinin yaradılması haqqında Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı. Bakı, 2001.
101. Azərbaycan Respublikasının Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsi haqqında Əsasnamənin təsdiq edilməsi barədə Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı. Bakı, 2001.
102. Azərbaycan Respublikasının Fövqəladə Hallar Nazirliyi haqqında Əsasnamənin təsdiq edilməsi barədə Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 19 aprel 2006-cı il tarixli 394 sayılı Fərmanı.
103. Azərbaycan Respublikası Fövqəladə Hallar Nazirliyinin Nüvə və Radioloji Fəaliyyətin Tənzimlənməsi üzrə Dövlət Agentliyi haqqında Əsasnamənin təsdiq edilməsi barədə Azərbaycan Respublikasının Prezidentinin 3 aprel 2009-cu il tarixli 74 sayılı Fərmanı.
104. Dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaqların icarəyə verilməsi ilə bağlı torpaq müsabiqələrinin və hərraclarının keçirilməsi Qaydaları.
105. Dövlət torpaq kadastrı, torpaqların monitorinqi və yer quruluşu işlərinə dövlət nəzarətinin həyata keçirilməsi Qaydaları.
106. Torpaqların münbitliyinin təmin olunmasına dövlət nəzarətinin həyata keçirilməsi Qaydaları.

107. Dövlət mülkiyyətində olan torpaq sahələrinin hüquqi şəxslərin nizamnamə (pay) fonduna verilməsi və istifadəsi Qaydaları.

108. Yer təkinin istifadəyə verilməsi üzrə müsabiqə və hərəqlərin keçirilməsi qaydaları və şərtləri haqqında Əsasnamə.

109. Radioaktiv xammalın çıxarılması və radioaktiv tullantıların, zərərli maddələrin basdırılması üçün yerin təkindən istifadə olunması Qaydaları.

110. Sovxoz, kolxoz və digər kənd təsərrüfatı müəssisələrinin özəlləşdiriləcək torpaqların kompleks yerquruluşu layihələrinin hazırlanması və təsdiq edilməsi haqqında Əsasnamə.

111. Sovxoz, kolxoz və digər kənd təsərrüfat müəssisələrinin özəlləşdiriləcək torpaqlarının keyfiyyəti nəzərə alınmaqla torpaq paylarının müəyyən edilməsi haqqında Əsasnamə.

112. Vətəndaşların qanuni istifadəsindəki (fərdi yaşayış evlərinin, həyətəni sahələrin, fərdi, kollektiv və kooperativ bağların, dövlət bağçılıq təsərrüfatının idarəçiliyindəki bağların) torpaqların onların mülkiyyətinə verilməsi haqqında Əsasnamə.

113. Sovxoz, kolxoz və digər kənd təsərrüfatı müəssisələrinin özəlləşdiriləcək torpaqların özəlləşdirilməsi (xüsusi hallar nəzərə alınmaqla) haqqında Əsasnamə.

114. Özəlləşdirilən dövlət müəssisə və obyektlərin yerləşdiyi torpaq sahələrinin satılması qaydaları haqqında Əsasnamə.

115. Torpaqların alqı-satqı Qaydaları.

116. Dövlət torpaq kadastrının aparılması haqqında Əsasnamə.

117. Torpaqların texniki uçotunun aparılması Qaydaları.

118. Torpaq-kadastr sənədlərinin aparılması Qaydaları.

119. Dövlət torpaq kadastrı fondunun yaradılması, istifadəsi və mühafizəsi haqqında Əsasnamə.

120. Torpaqların monitorinqinin aparılması qaydaları haqqında Əsasnamə.

121. Yerquruluşu işlərinin aparılması qaydaları haqqında Əsasnamə.

122. Kənd təsərrüfatı və meşə təsərrüfatı istehsalı itkilərinin və ziyanının miqdarının müəyyən edilməsi və ödənilməsi Qaydaları.

123. Torpaq sahələrinin geri alınması, dövlət və ictimai ehtiyaclar üçün ayrılması barədə vəsatətlərin qaldırılması və onlara baxılması Qaydaları.

124. Örüş, otlaq və biçənək sahələrinin istifadəyə və icarəyə verilməsi, habelə istifadə edilməsi Qaydaları.

125. Sənaye, nəqliyyat, rabitə və digər təyinatlı torpaqların istifadəsi Qaydaları.

126. Dövlət meşə kadastrının aparılması Qaydası.

127. Radioaktiv və kimyəvi çirklənməyə məruz qalmış torpaqların təsərrüfat dövriyyəsiindən çıxarılması, konservasiya edilməsi, mühafizəsi, sağlamlaşdırılması və istifadəsi Qaydaları.

128. Ekzogen geoloji proseslərə məruz qalmış torpaqlarda mühəndis-texniki və kənd təsərrüfatı işlərinin aparılmasına icazə verilməsi Qaydası.

129. Dəniz yolu nəqliyyatı təyinatlı torpaqlardan və dəniz yolunun xüsusi mühafizə zonasına aid torpaqlardan istifadə olunması Qaydaları.

130. Dəmir yolları üçün və dəmir yolunun sanitariya-mühafizə zonası üçün torpaqayırma Normaları.

131. Meşələrin iqtisadi qiymətləndirilməsi Metodikası.

AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ NAZİRLƏR KABİNETİNİN QƏRARLARI:

132. Kənd təsərrüfatına yararsız və ya az yararlı torpaqlardan kənd təsərrüfatı məqsədləri üçün istifadəsində güzəştlər edilməsi haqqında 144 Saylı 17 oktyabr 1996-cı il tarixli Qərar.

133. Özəlləşdirilən dövlət müəssisə və obyektlərinin yerləşdiyi torpaq sahələrinin normativ qiyməti haqqında Əsasnamənin təsdiq edilməsi haqqında 93 Saylı 27 aprel 1998-ci il tarixli Qərar.

134. Azərbaycan Respublikasında torpaqların yeni normativ qiymətinin müəyyən edilməsi haqqında 158 Saylı 23 iyul 1998-ci il tarixli Qərar.

135. Meşə fondu torpaqlarının icarəyə verilməsi qaydası haqqında 214 Saylı 17 oktyabr 1998-ci il tarixli Qərar.

136. Torpaq sahiblərinin onlara məxsus torpaq sahələrinin hüdudlarında öz ehtiyaclarını ödəmək üçün yerin təkində istifadə Qaydalarının təsdiq edilməsi haqqında 238 Saylı 28 dekabr 1998-ci il tarixli Qərar.

137. Faydalı qazıntıların çıxarılması ilə əlaqədar olmayan məqsədlər üçün verilən torpaq sahələrinin hüdudlarında yerin təkindən istifadə qaydaları haqqında 51 Saylı 27 mart 1999-cu il tarixli Qərar.

138. Dövlət torpaq kadastrı, torpaqların monitorinqi və yerquluşu ilə bağlı bəzi normativ-hüquqi aktların təsdiq edilməsi haqqında 94 Saylı 7 iyun 1999-cu il tarixli Qərar.

139. Torpaq bazarı ilə bağlı bəzi məsələlər haqqında 167 Saylı 19 oktyabr 1999-cu il tarixli Qərar.

140. Meşə təsərrüfatı sahəsində dair bəzi normativ hüquqi aktları haqqında 174 Saylı 8 noyabr 1999-cu il tarixli Qərar.

141. Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsi ilə bağlı bəzi normativ hüquqi aktlar haqqında 42 Saylı 15 mart 2000-ci il tarixli Qərar.

142. Kənd təsərrüfatı ilə məşğul olmaq üçün məcburi köçkünlərə torpaq sahələrinin ayrılması Qaydasının təsdiq edilməsi haqqında 67 Saylı 17 aprel 2000-ci il tarixli Qərar.

143. Dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaqların icarə haqqının aşağı həddinin müəyyən edilməsi barədə 226 Saylı 23 dekabr 2000-ci il tarixli Qərar.

144. Kadastr qiymət rayonları və ora daxil olan inzibati rayonlar üzrə kənd təsərrüfatı torpaqlarının təyinatı, coğrafi yerləşməsi və keyfiyyəti nəzərə alınmaqla şərti balların müəyyənləşdirilməsi haqqında 230 Saylı 29 dekabr 2000-ci il tarixli Qərar.

145. «Dəmir yolu nəqliyyatı təyinatlı torpaqlardan və dəmir yolunun xüsusi mühafizə zonasına aid torpaqlardan istifadə olunması Qaydaları»nın və «Dəmir yolları üçün və dəmir yolunun sanitariya-mühafizə zonası üçün torpaqayırma Normalarının təsdiq edilməsi haqqında» 33 Saylı 23 fevral 2005-ci il tarixli Qərar.