AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ NAZİRLƏR KABİNETİ

Q Ə R A R

“Azərbaycan Respublikasının Əmək və Əhalinin Sosial Müdafiəsi Nazirliyi tərəfindən mənzillərin hərrac vasitəsilə satışı Qaydası”nın təsdiq edilməsi haqqında

“Azərbaycan Respublikasının Əmək və Əhalinin Sosial Müdafiəsi Nazirliyi tərəfindən mənzillərin satışı və satışdan əldə olunan vəsaitdən istifadə Qaydası”nın təsdiq edilməsi haqqında” Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2022-ci il 11 aprel tarixli 1661 nömrəli Fərmanının 2.1-ci bəndinin icrasını təmin etmək məqsədilə Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabineti **qərara alır:**

1. “Azərbaycan Respublikasının Əmək və Əhalinin Sosial Müdafiəsi Nazirliyi tərəfindən mənzillərin hərrac vasitəsilə satışı Qaydası” təsdiq edilsin (əlavə olunur).

2. Bu Qərarda dəyişiklik Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2002-ci il 24 avqust tarixli 772 nömrəli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş “İcra hakimiyyəti orqanlarının normativ hüquqi aktlarının hazırlanması və qəbul edilməsi qaydası haqqında Əsasnamə”nin 2.6-1-ci bəndinə uyğun edilə bilər.

Əli Əsədov
Azərbaycan Respublikasının Baş naziri

Bakı şəhəri, 24 sentyabr 2022-ci il

№ 371

Azərbaycan Respublikası Nazirlər
Kabinetinin 2022-ci il 24 sentyabr
tarixli 371 nömrəli Qərarı ilə
təsdiq edilmişdir.

Azərbaycan Respublikasının Əmək və Əhalinin Sosial Müdafiəsi Nazirliyi tərəfindən mənzillərin hərrac vasitəsilə satışı

Q A Y D A S I

1. Ümumi müddəalar

1.1. Bu Qayda "Azərbaycan Respublikasının Əmək və Əhalinin Sosial Müdafiəsi Nazirliyi tərəfindən mənzillərin satışı və satışdan əldə olunan vəsaitdən istifadə Qaydası"nın təsdiq edilməsi haqqında" Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2022-ci il 11 aprel tarixli 1661 nömrəli Fərmanının 2.1-ci bəndinə əsasən hazırlanmışdır və Azərbaycan Respublikası Qaçqınların və Məcburi Köçkünlərin İşləri üzrə Dövlət Komitəsinin sifarişi əsasında Bakı şəhəri Sabunçu rayonunun Ramana qəsəbəsində, Qaradağ rayonunun Ümid qəsəbəsində, Binəqədi rayonunun Xocasən qəsəbəsində, Abşeron, Lənkəran və Samux rayonlarında inşa edilmiş çoxmənzilli binalarda, həmçinin Bakı şəhəri Sabunçu rayonunun Kürdəxanı qəsəbəsində və Abşeron rayonunda inşası davam etdirilən çoxmənzilli binalarda yerləşən mənzillərin (bundan sonra – mənzillər) açıq auksion formasında keçirilən hərrac (bundan sonra – hərrac) vasitəsilə satışı qaydasını müəyyən edir.

1.2. Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2022-ci il 11 aprel tarixli 1661 nömrəli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş "Azərbaycan Respublikasının Əmək və Əhalinin Sosial Müdafiəsi Nazirliyi tərəfindən mənzillərin satışı və satışdan əldə olunan vəsaitdən istifadə Qaydası"na (bundan sonra – Qayda) uyğun olaraq mənzillərin Azərbaycan Respublikası Əmək və Əhalinin Sosial Müdafiəsi Nazirliyinin (bundan sonra – Nazirlik) rəsmi internet saytı vasitəsilə onlayn qaydada satılması mümkün olmadıqda onların satışı hərrac vasitəsilə həyata keçirilir.

1.3. Mənzillərin hərrac vasitəsilə satışı Nazirliyin sifarişi əsasında, Azərbaycan Respublikasının İqtisadiyyat Nazirliyi yanında Əmlak Məsələləri Dövlət Xidmətinin tabeliyində "Hərracların Təşkili

Mərkəzi” publik hüquqi şəxs (bundan sonra – Təşkilatçı) tərəfindən təşkil edilir.

2. Hərracın təşkili

2.1. Mənzillərin hərracda satılması məqsədilə Nazirlik mənzillərə dair Qaydanın 2.6.1-ci yarımbəndində nəzərdə tutulmuş məlumatları təqdim etməklə, Təşkilatçıya müraciət edir və onunla hərracın təşkilinə dair müqavilə bağlayır.

2.2. Təşkilatçı hərraca hazırlıqla bağlı aşağıdakı tədbirləri görür:

2.2.1. bu Qaydanın 3.1-ci bəndinə uyğun olaraq hərrac gününə ən azı 30 (otuz) gün qalmış hərrac haqqında məlumat verir;

2.2.2. hərracda iştirak etmək istəyən şəxslərdən sifarişləri və ona əlavə olunmuş sənədləri elektron qaydada və ya kağız daşıyıcıda qəbul edir, onların qeydiyyatını aparır;

2.2.3. hərracların keçirilməsi üzrə komissiya (bundan sonra – Komissiya) yaradır və onun işinə müstəqil ekspertləri cəlb edir;

2.2.4. hərracın iştirakçıları ilə hesablaşmalar aparır.

2.3. Mənzillərin başlanğıc qiyməti “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanununa uyğun olaraq Nazirliyin cəlb etdiyi müstəqil qiymətləndirici tərəfindən müəyyən edilir.

2.4. Hərracın keçirilməsi məqsədilə Təşkilatçı tərəfindən 5 (beş) üzvdən – Nazirliyin (2 nəfər), Azərbaycan Respublikası İqtisadiyyat Nazirliyinin (2 nəfər) və Azərbaycan Respublikası Maliyyə Nazirliyinin (1 nəfər) nümayəndələrindən ibarət Komissiya yaradılır və onun iş reqlamenti təsdiq olunur. Komissiyanın sədri komissiya üzvləri sırasından bu Qaydanın 2.5-ci bəndinə uyğun olaraq keçirilən səsvermə yolu ilə seçilir.

2.5. Komissiyanın qərarları hər bir Komissiya üzvünün bir səsi olmaqla, açıq səsvermə yolu ilə iclasda iştirak edən komissiya üzvlərinin sadə səs çoxluğu ilə qəbul edilir. Komissiyanın iclaslarında üzvlərinin azı üçdə ikisi iştirak etdikdə, Komissiya səlahiyyətlidir. Səslər bərabər olduqda, Komissiya sədrinin səsi həlledici hesab olunur. Komissiya üzvləri səsvermə zamanı bitərəf qala bilməzlər.

2.6. Komissiya aşağıdakı vəzifələri yerinə yetirir:

2.6.1. hərracın keçirilməsini təmin edir;

2.6.2. Təşkilatçı tərəfindən təqdim olunmuş məlumatlar (sənədlər) əsasında hərrac iştirakçılarının qeydiyyatını aparır;

2.6.3. hərracın gedişində mübahisəli vəziyyət yarandıqda, hərracı dayandırır və bu barədə Təşkilatçıya məlumat verir;

2.6.4. hərracın qalibini müəyyən edir;

2.6.5. hərracın yekun və digər protokollarını rəsmiləşdirir və onu təsdiq etmək üçün Təşkilatçıya təqdim edir;

2.6.6. Təşkilatçı tərəfindən ona tapşırılan digər vəzifələri yerinə yetirir.

3. Mənzillərin açıq hərraca çıxarılması və satılması

3.1. Təşkilatçı hərraca çıxarılan mənzil haqqında hərrac gününə ən azı 30 (otuz) gün qalmış mediada və özünün rəsmi internet səhifəsində hərracın keçirilmə forması, hərraca çıxarılan mənzilə dair bu Qaydanın 2.1-ci bəndinə uyğun olaraq təqdim edilmiş məlumatları, mənzilin başlanğıc qiymətini, sifarişlərin qəbulunun başlanma və bitmə tarixini, sənədlərin qəbulu yerinin ünvanını, hərracda iştirak etmək üçün tələb olunan sənədlərin siyahısını, hərracın keçirilmə tarixini, vaxtını və ünvanını, mənzilin başlanğıc qiymətinin 5 (beş) faizi məbləğində hesablanan behin məbləğini və onun köçürülməsi üçün müvafiq bank hesabını, hərracın qalibinin müəyyənləşdirilməsi barədə məlumatları əks etdirən hərracın keçirilməsinə dair bildiriş (bundan sonra – bildiriş) dərc etdirir.

3.2. Hərracda iştirak etmək üçün verilən sifarişə “İnzibati icraat haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun 30.5-ci və 32.2-1-ci maddələri nəzərə alınmaqla behin ödənilməsini təsdiq edən sənədin surəti, hüquqi şəxsin nizamnaməsinin və qeydiyyat şəhadətnaməsinin notariat qaydasında təsdiq edilmiş surətləri, sifarişi təqdim edən şəxs fiziki şəxs olduqda isə onun şəxsiyyətini təsdiq edən sənədin surəti əlavə olunmalıdır. Sifariş hüquqi və fiziki şəxsin nümayəndəsi tərəfindən verildiyi təqdirdə, nümayəndənin səlahiyyətlərini təsdiq edən sənəd də təqdim edilməlidir.

3.3. Bu Qaydanın 3.2-ci bəndində qeyd edilən sənədləri hərracın başlanmasına ən geci 3 (üç) iş günü qalanadək təqdim edən fiziki və ya hüquqi şəxs hərracın iştirakçısı olmaq hüququnu əldə edir.

3.4. Hərrac keçirilmədikdə, fiziki və ya hüquqi şəxs bu Qaydanın 3.7-ci bəndində nəzərdə tutulmuş hallarda hərracda iştirak etməyə buraxılmadıqda və ya iştirakçı hərracın qalibi olmadıqda beh geri qaytarılmalıdır. Bildirişdə başqa qayda nəzərdə tutulmadıqda, Təşkilatçı müvafiq protokol tərtib etməklə hərracı keçirməkdən istədiyi

vaxt, lakin onun keçirilməsi gününə ən geci 3 (üç) iş günü qalmış imtina edə bilər.

3.5. Bu Qaydanın 3.4-cü bəndində göstərilən müddəti pozmaqla hərracın keçirilməsindən imtina olunduqda, iştirakçılara dəyən real zərərin əvəzi Təşkilatçı tərəfindən ödənilir.

3.6. Sifariş və ona əlavə edilmiş sənədlər Təşkilatçı tərəfindən qəbul edilib qeydiyyata alınır və bunun müqabilində hərracda iştirak etmək üçün buraxılan şəxslərə onların hərracda iştiraketmə nömrəsi əks olunan bilet verilir.

3.7. Hərracın keçirilməsinə dair sifariş vermiş şəxs aşağıdakı hallarda hərracda iştirak etməyə buraxılmır:

3.7.1. sifariş vermiş şəxs müvafiq normativ hüquqi aktlara uyğun olaraq iştirakçı kimi tanınmadıqda;

3.7.2. sifariş vermiş şəxsin nümayəndəsinin səlahiyyəti qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada təsdiq edilmədikdə;

3.7.3. bildirişdə göstərilən sənədlər tam şəkildə təqdim olunmadıqda, yaxud düzgün tərtib edilmədikdə;

3.7.4. beh Təşkilatçının hesabına bildirişdə göstərildiyindən az məbləğdə və ya bu Qaydanın 3.3-cü bəndində müəyyən edilmiş müddətdən gec köçürüldükdə.

3.8. Hərraca çıxarılan mənzilin satışına onun başlanğıc qiyməti elan olunduqdan sonra başlanılır. Hərraca çıxarılan mənzilin başlanğıc qiyməti iştirakçılar tərəfindən əlavə etmə yolu ilə artırılır. Hər yeni təklif başlanğıc qiymətin 1 (bir) faizindən az olmamalıdır.

3.9. İştirakçılar öz biletlərini qaldırmaqla, elan olunmuş qiymətə mənzili almağa razı olduqlarını bildirirlər.

3.10. Hərraca çıxarılan mənzilin yeni satış qiyməti üç dəfə təkrar edilir. Təklif olunmuş qiymətə dair digər iştirakçılardan heç biri biletini qaldıraraq münasibətini bildirmədikdə, hərrac başa çatmış hesab edilir. Ən yüksək qiyməti təklif etmiş iştirakçı hərracın qalibi sayılır.

3.11. Başlanğıc qiymət üç dəfə elan olunduqdan sonra iştirakçılardan heç biri biletini qaldırmadıqda, hərrac baş tutmamış hesab olunur.

3.12. Mənzillərin satışı üzrə keçirilən ilk iki hərracda sifariş verilmədikdə (və ya mənzil satılmadıqda), üçüncü hərracda həmin mənzilin satış qiyməti başlanğıc qiymətin 10 (on) faizi həcmində, dördüncü hərracda başlanğıc qiymətin 20 (iyirmi) faizi həcmində, beşinci hərracda başlanğıc qiymətin 30 (otuz) faizi həcmində aşağı salınır.

3.13. Ödənilmiş beh satılan mənzilin satış qiymətinə daxil edilir. Hərracın qalib gəlməyən iştirakçılarının ödəmiş olduqları beh Təşkilatçı tərəfindən təqdim edilmiş siyahılar üzrə 10 (on) iş günü müddətində geri qaytarılır.

3.14. Hərracın qalibi hərrac başa çatdıqdan sonra ən geci 10 (on) iş günü ərzində iştirak üçün verdiyi beh nəzərə alınmaqla alış qiymətini ödəməlidir.

3.15. Bu Qaydanın 3.11-ci bəndinə uyğun olaraq hərrac baş tutmadığı hallarda, iştirakçıların ödədikləri beh geri qaytarılmır.

3.16. Hərracın qalibi hərrac başa çatdığı gün onun yekunları haqqında protokolu imzalamadıqda və yaxud həmin protokolun Təşkilatçı tərəfindən təsdiqindən sonra 10 (on) iş günü müddətində ödənilməli olan pul vəsaitini müəyyən edilmiş hesaba köçürmədikdə hərracın nəticələri ləğv edilir və ödənilmiş beh geri qaytarılmır.

3.17. Bu Qaydanın 3.15-ci və 3.16-cı bəndlərində qeyd olunan hallarda mənzillərin hərrac vasitəsilə yenidən satışı Nazirlik tərəfindən bu Qaydaya əsasən həyata keçirilir.

3.18. Hərracların təşkili ilə əlaqədar Təşkilatçıya mənzillərin yekun satış qiymətinin 3 (üç) faizi məbləğində xidmət haqqı ödənilir.

3.19. Mənzillərin satışından daxil olan vəsait bu Qaydanın 3.18-ci bəndi ilə müəyyən olunan xidmət haqqı çıxılmaqla, 3 (üç) iş günü müddətində Nazirliyin bu məqsəd üçün açdığı xüsusi hesabına köçürülür.

4. Satılmış mənzilə mülkiyyət hüququnun rəsmiləşdirilməsi

4.1. Hərracın nəticələri onun başa çatdığı gün Komissiya üzvləri tərəfindən imzalanan protokolla rəsmiləşdirilir. Həmin protokol əsasında hərrac başa çatdığı gün hərracın nəticələrinə dair Təşkilatçı və hərracın qalibi və ya onun nümayəndəsi arasında iki nüsxədə yekun protokol tərtib edilir. Yekun protokolda Təşkilatçı və hərracın qalibi haqqında məlumatlar, satılmış mənzil barədə bu Qaydanın 2.1-ci bəndinə uyğun olaraq təqdim edilmiş məlumatlar, yekun satış qiyməti əks olunur. Yekun protokolu imzalamaqdan boyun qaçıran Təşkilatçı hərracın qalibinə behi ikiqat məbləğdə qaytarmalı, habelə hərracda iştirak etmək nəticəsində dəyən real zərərin əvəzini ödəməlidir.

4.2. Hərrac nəticəsində satılmış daşınmaz əmlak üzərində hərrac qalibinin hüquqlarının dövlət qeydiyyatının aparılması

məqsədilə bu Qaydanın 4.1-ci bəndində müəyyən edilmiş qaydada imzalanan yekun protokol bu Qaydanın 3.14-cü bəndinə uyğun olaraq ödəniş etdikdən sonra Təşkilatçı tərəfindən 5 (beş) iş günü müddətində elektron qaydada daşınmaz əmlakın dövlət reyestrinə göndərilir və bu barədə hərracın qalibinə onun əks-əlaqə vasitələrinin biri ilə məlumat verilir. Hərracın qalibi müvafiq məlumatı əldə etdikdən sonra "Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanunu ilə müəyyən edilmiş qaydada mənzil üzərində mülkiyyət hüququnun qeydiyyata alınması ilə bağlı qeydiyyat orqanına müraciət edir. Həmin müraciət əsasında hərracın qalibinin mənzil üzərində mülkiyyət hüququ "Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanununa uyğun olaraq daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində dövlət qeydiyyatına alınır və dövlət reyestrindən elektron çıxarış rəsmiləşdirilir.

4.3. Təşkilatçı hərracın nəticələri haqqında məlumatı hərracın keçirildiyi gündən 15 (on beş) iş günü müddətində mediada dərc (elan) etdirir və özünün rəsmi internet səhifəsində yerləşdirir.