**Bələdiyyə torpaqlarının icarəyə**

**və subicarəyə verilməsi barədə**

Bələdiyyələr yerli əhəmiyyətli məsələləri müstəqil həyata keçirmələri üçün kifayət qədər özünün maliyyə vəsaitinə malik olmalıdırlar. Belə ki, yerli əhalinin həyat fəaliyyətinin bilavasitə təmin edilməsi, rifahının yüksəldilməsi, yerli əhəmiyyətli məsələlərin müstəqil və sərbəst şəkildə həll edilməsi, yerli sosial müdafiə və sosial inkişaf proqramlarının, həmçinin yerli iqtisadi inkişaf və ekoloji proqramların həyata keçirilməsi bələdiyyələrin əsas məqsədləri olmaqla onların fəaliyyətinin özəyini təşkil edir. Yerli özünüidarəetmə fəaliyyətinin effektiv həyata keçirilməsi və göstərilən məsələlərin həll edilməsi üçün bələdiyyələrin maliyyə vəsaitinin formalaşması, qanunla nəzərdə tutulmuş maliyyə mənbələrindən bələdiyyə büdcəsinin daxilolmalarının tam təmin edilməsi zəruridir və bələdiyyə torpaqlarının icarəyə verilməsindən əldə olunan icarə haqları bələdiyyənin əsas maliyyə mənbələrindən hesab olunur.

Məlum olduğu kimi icarə münasibətlərinin subyektleri qismində bələdiyyələr də çıxış edir və bələdiyyə fəaliyyətinin qanunauyğun təşkil edilməsi və qarşıya qoyulmuş məqsədlərin həyata keçirilməsi məqsədilə son illərdə bələdiyyə torpaqlarının icarə və subicarəyə verilməsi ilə bağlı qanunvericiliyə bir sıra dəyişikliklər edilmiş və mülki və torpaq qanunvericiliyində bələdiyyələrin və icarəçilərin bu sahədə hüquqları və vəzifələri öz əksini tapmışdır.

Belə ki, icarə hüququ mülki hüququn geniş tətbiq olunan institutlarından biridir. Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 700.1 və 706-cı maddələrində qeyd olunur ki, icarə müqaviləsi əmlak kirayəsi müqaviləsidir. Bu müqaviləyə görə kirayəyə verən (icarəyə verən) kirayəçiyə (icarəçiyə) icarəyə götürdüyü obyektdən və ya hüquqdan istifadə ilə yanaşı, bəhərdən istifadə etmək və gəlir götürmək hüququ da verir. İcarəçi icarəyə verənə müəyyənləşdirilmiş icarə haqqı ödəməyə borcludur. İcarə predmeti torpaq sahələri, binalar, daşınar əşyalar, hüquqlar və müəssisələr ola bilər. İcarə müqaviləsi icarəyəverən ilə icarəçi arasında olan münasibətləri tənzimləyən əsas sənəd hesab olunur. İcarə müqaviləsinə görə, icarəyə verən əşyanı icarəçinin istifadəsinə verməyi, icarəçi isə bunun üçün icarəyə verənə icarə haqqı ödəməyi öhdəsinə götürür. Qeyd edilən maddənin tələblərindən aydın olur ki, icarəçi icarəyə götürdüyü əmlakın bəhərindən istifadə edə və gəlir götürə bilər. Bu səbəbdən də, icarə müqaviləsinin obyektini bəhər verə bilən obyektlər təşkil edir.

Torpaq icarəsi müqaviləsinə əsasən icarəyə dövlət, bələdiyyə və xüsusi mülkiyyətdə olan bütün kateqoriyalara aid torpaqlar verilə bilər. Torpaqlar torpaq qanunvericiliyi ilə müəyyənləşdirilmiş qaydada mülkiyyətçilərin və ya onların vəkil etdiyi orqanların qərarı (razılığı) ilə bilavasitə və ya torpaq müsabiqələri və ya hərracları vasitəsi ilə icarəyə verilə bilər.Torpaq icarəsi müqaviləsində icarəyə verilən torpaq sahəsinin ölçüsü, keyfiyyət kateqoriyası, təyinatı, icarənin müddəti, icarə haqqı, ödənilmə qaydaları, torpaqların istifadəsi, mühafizəsi və keyfiyyətinin yaxşılaşdırılması şərtləri, habelə torpaq qanunvericiliyi ilə və Mülki Məcəllə ilə müəyyənləşdirilmiş digər şərtlər nəzərdə tutula bilər.

Bələdiyyə torpaqlarının icarəyə verilməsi şərtləri, müddəti və icarə haqqı tərəflərin razılığı ilə müəyyən edilir. Bu razılıq onda ifadə olunur ki, icarə haqqının ilkin məbləği müyyənləşdirildikdən sonra icarəyə verilməsi məqsədilə torpaq sahəsi hərrac və ya müsabiqəyə çıxarılır və şərtlər bələdiyyələr ilə həmin torpaqların icarəçiləri (hərrac və ya müsabiqənin qalibi) arasında qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada bağlanılan müqavilədə təsbit olunur.İcarə haqqı torpaq sahəsinin istifadəsi zamanı mənfəət əldə edilib-edilməməsindən asılı olmayaraq ödənilən sabit pul məbləğidir.

İcarəyə götürülmüş torpaqdan üçüncü şəxslərin istifadə etməsi məsələləri Mülki Məcəllənin 712-ci maddəsində əks olunmuşdur. Qeyd olunur ki, qanun torpağın ikinci əldən üçüncü şəxslərə icarəyə verilməsini icarəyə verənin icazəsi olmadan həyata keçirilməsini, icarəçinin birgə istifadə üçün torpağı tamamilə və ya qismən hər hansı kənd təsərrüfatı birliyinə verilməsini qadağan etmişdir. Əgər icarəçi icarəyə götürdüyü torpağı hər hansı üçüncü şəxsə ikinci əldən icarəyə verirsə, həmin üçüncü şəxsin istifadə zamanı baş vermiş təqsiri üçün, hətta icarəyə verənin ikinci əldən icarəyə razılıq verdiyi halda da məsuliyyət daşıyır.

Həmçinin “Bələdiyyə torpaqlarının idarə edilməsi” haqqında Azərbaycan Respublikası Qanununun 11-ci maddəsinə əsasən bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaqlar qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada icarəyə verilə bilər. Torpaq icarəsi müqaviləsində başqa şərtlərlə yanaşı, torpağın subicarəyə verilməsi də nəzərdə tutula bilər. “Torpaq bazarı haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun 5-ci maddəsinə əsasən torpaq bazarında torpaq sahəsi üzərində istifadə və icarə hüquqlarının başqasına keçməsi ilə bağlı əqdlər bağlana bilər. Torpaq Məcəlləsinin 51.5-ci maddələrində qeyd olunur ki, mülkiyyətçi olan icarəyə verənin razılığı ilə, icarəçi icarəyə götürdüyü torpaq sahəsini başqasına subicarəyə (ikinci əldən icarəyə) verə bilər.Yəni bələdiyyə torpaqlarına münasibətdə icarəçi icarəyə götürdüyü torpaq sahəsini subicarəyə yalnız bələdiyyələrin razılığı ilə verə bilər. Əgər bələdiyyə ilə icarəçi arasında bağlanılmış icarə müqaviləsində icarəçinin gələcəkdə həmin torpaq sahəsini üçüncü şəxsə subicarəyə verə bilməsi hüququ nəzərdə tutulmamışdırsa, icarəçi subicarə müqaviləsi bağlaya bilmək üçün mütləq bələdiyyədən razılıq almalıdır.

İcarədə olan torpaqlar icarəyə verənin razılığı ilə subicarəyə verildikdə torpaq sahəsinin təyinatı, istifadə məqsədləri, icarə müddəti və.s şərtləri əsas götürülməlidir. Subicarə müqaviləsinin müddəti ilkin icarə müqaviləsində müəyyənləşdirilmiş icarə müddətinin qalıq müddətindən çox ola bilməz.

Həmçinin icarə haqqının ilkin məbləğinin ərazidə formalaşmış bazar məzənnələrinə uyğun müəyyənləşdirilməsi təmin edilməlidir. Bu halda subicarəyə verilməsi üçün torpaqların məqsədli şəkildə icarəyə götürülməsi əsasları da aradan qalxmış olacaqdır.

İzah edilir ki, bələdiyyə torpağının qanunsuz (bələdiyyənin razılığı olmadan) subicarəyə verilməsi torpaq icarə müqaviləsinə xitam verilməsi üçün əsasdır. Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsinin 73 və 75-ci maddələrinə görə, icarə müqaviləsi şərtlərinə əməl edilmədikdə icarə hüququna bələdiyyənin iddiası üzrə məhkəmə tərəfindən xitam verilə bilər.

Bildirilir ki, Mülki Məcəllənin 722.1 və 722.4-cü maddələrinə əsasən icarə müqaviləsi üzrə hüquq münasibətlərinə xitam verildikdən sonra icarəçi icarəyə götürdüyü torpağı təyinatı üzrə lazımi istifadədən sonra qaytarılma məqamında uyğun gəlməli olduğu vəziyyətdə qaytarmağa borcludur. İcarəçinin icarəyə verənə qarşı tələbləri əsasında torpaq sahəsini saxlamaq hüququ yoxdur. Əgər icarəçi icarəyə götürdüyü torpağı hər hansı üçüncü şəxsin istifadəsinə vermişsə, torpaq icarəsi müqaviləsi üzrə hüquq münasibətlərinə xitam verildikdən sonra icarəyə verən torpağın qaytarılmasını həmin üçüncü şəxsdən də tələb edə bilər. Əgər müqavilə üzrə hüquq münasibətlərinə xitam verildikdən sonra icarəçi icarəyə götürdüyü torpağı qaytarmırsa, icarəyə verən saxlama müddəti üçün icarə haqqı verilməsini kompensasiya kimi tələb edə bilər. Digər zərərin əvəzinin ödənilməsi barədə pretenziyalar verilməsi istisna edilmir.

Bələdiyyələrə və bələdiyyələrin vəzifəli şəxslərinə bu sahədə üzərinə düşən vəzifələrin icrasına məsuliyyətlə yanaşmaq, icarəyə verilmiş bələdiyyə torpaqlarının istifadə vəziyyətini, icarə şərtlərinə əməl olunub-olunmamasını daim nəzarətdə saxlamaq, qanun pozuntuları aşkar edildiyi təqdirdə dərhal qanunamüvafiq tədbirlərin görülməsini təmin etmək tövsiyə olunur.

Bələdiyyələrlə iş baş idarəsi