

Allahverdiyev Hüseyn Nazim oğlu,

Bakı Dövlət Universiteti Hüquq fakültəsinin Konstitusiyə hüququ kafedrasının

“İnzibati hüquq, maliyyə hüququ, informasiya hüququ” ixtisaslaşması üzrə doktorantı,

Bakı Dövlət Universitetinin Hüquq fakültəsinin müəllimi

Ünvan: Bakı şəhəri, Akademik Zəhid Xəlilov küçəsi, 33

E-mail: huseyn.allahverdiyev777@gmail.com

UOT 342.7

DOI: <https://doi.org/10.30546/2218-9130.043.2026.523>

DAŞINMAZ ƏMLAKIN DÖVLƏT REYESTRİNDƏ QEYDİYYATI İLƏ ƏLAQƏDAR QANUNVERİCİLİYİN FORMALAŞMA VƏ İNKİŞAF PROSESİ

Açar sözlər: *daşınmaz əmlak, daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyatı alınması prosesi və vacibliyi, qeydiyyat prosesinin hüquqi tənzimlənməsi və hüquqi tənzimlənmənin təkmilləşdirilməsi.*

Ключевые слова: *недвижимость, процесс и важность регистрации недвижимости в государственном реестре, правовое регулирование процесса регистрации и совершенствование правового регулирования.*

Keywords: *real estate, the process and importance of registering real estate in the state register, legal regulation of the registration process and improvement of legal regulation.*

Giriş

Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyat ilə əlaqədar qanunvericiliyin formalaşma və inkişaf prosesi barədə tədqiqatın aparılması bu sahədə aidiyyəti tənzimləməni həyata keçirən inzibati orqanın fəaliyyəti və inzibati mübahisələrin həllinə dair tövsiyə və təkliflərin verilməsi baxımından böyük əhəmiyyət kəsb

edir. Bütün dövrlərdə mülkiyyət hüququ, mülki münasibətlərin tənzimlənməsi məsələləri insanları düşündürmüş, cəmiyyətin əsas, aparıcı funksiyalarından biri olmuş, xarakterindən asılı olmayaraq bütün ictimai-siyasi formasiyalarda dominant rol oynamışdır. Daşınmaz əmlak münasibətlərinin hüquqi tənzimlənməsi hər bir dövlətin iqtisadi sabitliyinin, mülki dövriyyənin şəffaflığının və investisiya mühitinin etibarlılığının əsas göstəricilərindən biridir. Bu münasibətlərin mərkəzi elementi kimi çıxış edən daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyat mülkiyyət hüququnun tanınması, müdafiəsi və təminatı baxımından xüsusi əhəmiyyət kəsb edir. Qeydiyyat sistemi vasitəsilə mülkiyyət hüququnun məzmunu, subyektləri və əmlakın hüququ statusu rəsmiləşdirilir, hüquqi mübahisələrin qarşısı alınır və əmlak dövriyyəsi üçün hüquqi əsas yaradılır. Azərbaycan Respublikasında daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyatı ilə bağlı qanunvericiliyin formalaşması uzunmüddətli inkişaf mərhələlərindən keçmiş, iqtisadi və sosial dəyişikliklərin təsiri altında təkmilləşərək müasir hüquqi çərçivəyə çevrilmişdir. Ölkədə torpaq islahatlarının aparılması, özəlləşdirmə prosesləri

və bazar iqtisadiyyatına keçid qeydiyyat institutunun səmərəli fəaliyyətini və bu sahədə normativ bazanın yenilənməsini zəruri etmişdir. Nəticədə daşınmaz əmlakın hüquqi rejimini, qeydiyyat mexanizmini və mülkiyyət və digər əmlak hüquqlarının dövlət tərəfindən təminatı və müdafiəsini tənzimləyən kompleks normativ-hüquqi sistem formalaşmışdır. Bu məqalədə daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyatla bağlı qanunvericiliyin tarixi formalaşma mərhələləri, onun inkişaf dinamikası, mövcud hüquqi mexanizmlər və onların müasir tələblərə uyğunluğu təhlil edilir.

Azərbaycanda daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüquqlarının qeydiyyatı tarixindən

XIX əsrin əvvəllərində Azərbaycanın ərazisində 19-dan çox xanlıq mövcud olmuş, 1804-1828-ci illər ərzində Rus imperiyası tədricən Azərbaycan ərazisini zəbt etmişdir. 1804-1813-cü və 1826-1828-ci illər ərzində iki İran-Rus müharibələrinin nəticəsi olaraq 1828-ci ildə bu iki dövlət arasında bağlanmış Türkmənçay müqaviləsinə görə Şimali Azərbaycan Rusiyanın, Cənubi Azərbaycan isə İranın müstəmləkəsi altına keçmişdir. 1804-cü ildə rus ordusu tərəfindən Gəncə qalası alındıqdan sonra Gəncə xanlığı ləğv edilərək Gəncə şəhəri Yelizavetpol şəhəri adlandırıldı və Gəncə xanlığının ərazisi Yelizavetpol dairə rəisinə tabe edildi. 1806-cı ildə Bakı xanı Hüseynqulu xan qaçdıqdan sonra Bakı komendantlığı, 1810-cu ildə Quba xanlığı ləğv edilərək Quba komendantlığı, 1820-ci ildə Şamaxı şəhərində Şirvan komendantlığı, 1822-ci ildə Şuşa şəhərində Qarabağ komendantlığı, 1826-cı ildə Lənkəran şəhərində yerləşən Talış müvəqqəti idarəsi yaradıldı. Bütün bu komendantlıq və idarələr rus çarının Tiflisdə yerləşən baş idarəsinə tabe edildi. Yerli əhalinin daşınar və daşınmaz əmlakları ilə bağlı bütün məsələlər bu idarə və komendantlıqlarda həll olunmağa başladı. İlk dəfə olaraq Bakı və onun ətraf ərazilərində yaşayan əhalinin daşınar və daşınmaz əmlakları

vergiyə cəlb olunmaq məqsədilə 22 dekabr 1816-cı ildə siyahıya alınmağa (камеральные) başlanmışdır. Bu siyahıyaalınma Ümumrusiya imperiyasının uçot-yoxlama işlərinin tərkib hissəsi kimi aparılmışdır. Növbəti siyahıyaalma 1832-ci ilə təsadüf edir ki, bu zaman Bakı və onun ətrafı ilə yanaşı o vaxtkı Şimali Azərbaycanın da bütün ərazisi bu siyahıyaalmadan keçmişdir. 1814-cü ildə rus çarının Gürcüstanda yerləşən səlahiyyətli nümayəndəsinin (canışinin) sərəncamı əsasında Yelizavetpol müvəqqəti dairə məhkəməsi, 1823-cü ildə Şamaxı şəhərində yerləşən Cinayət və mülki məhkəmələrin Xəzər palatası (1859-cu ildə quberniyanın mərkəzinin Şamaxıdan Bakıya köçməsi ilə əlaqədar Bakı palatası adlandırılmışdır), 1868-ci ildə Bakı və Yelizavetpol dairə məhkəmələri yaradılmışdır. Dairə məhkəmələri quberniya ərazisində ali məhkəmə instansiyaları hesab edilərək ardıcılıqla Tiflis məhkəmə palatasının, senatın kassasiya departamentinin və Ədliyyə Nazirliyinin tabeliyində olmuşdur. Məhkəmə Ədliyyə Nazirliyinin təqdimatı ilə yerli hakim zümrə və iri məmurların sırasından olan sədr və 5 üzvdən olmaqla çar tərəfindən təyin edilirdi. Dairə məhkəmələrinin tərkibində məhkəmə pristavları, böyük notarius və notariuslar fəaliyyət göstərmişlər. 1868-1918-ci illərdə Bakı quberniyasında Bakı dairə məhkəməsinin tərkibində 19 notarius, Lənkəranda 11 notarius, Şamaxıda 3 notarius fəaliyyət göstərmişdir. Yelizavetpol quberniyasının Yelizavetpol dairə məhkəməsinin tərkibində Yelizavetpol şəhəri üzrə 5, Göyçay şəhəri üzrə 2, Nuxa (Şəki) şəhəri üzrə 1, Şuşa şəhəri üzrə 4 notarius fəaliyyət göstərmişdir. Notariuslar olmayan yerlərdə bu vəzifələri barişdırıcı hakimlər, onlar olmayan da isə həmin hakimlərin köməkçiləri yerinə yetirirdilər. Dairə məhkəmələri tərkibində fəaliyyət göstərən notariuslarda iki kitab aparılırdı. Bunlardan biri mülk kitabı adlanırdı, məsələn, "Bakı notarial arxivinin mülk kitabı". "Mülk kitabı"nda mülkiyyətin əmələ gəlməsi, yaranma-

sı, başqasına keçməsi və bununla bağlı hüquqi əsaslar Aktın məzmunu bölməsində qeydə alınır. Qeydin başlanma və qurtarma ili göstərilir, kitabın səhifəsi və qeydə verilən nömrə həm mülk kağızında, həm də notariusda aparılan digər kitabda, məsələn “Bakı notarial arxivinin Mülk işlərinin reyestri kitabı”nda qeydə alınır. “Mülk işlərinin reyestri” kitabında vətəndaşa verilən “Kupçı”nin “Mülk kitabı”nda hansı reyestr nömrəsi ilə, hansı səhifədə və neçənci ildə qeydə alındığı göstərilirdi. Böyük notariuslar hər bir mülkiyyətçinin daşınmaz əmlakını həmin kitablarda (книги записей купчий крепостей) hüquqi qeydiyyatı alır, bunun əsasında isə onlara əmlaka mülkiyyət hüququnu təsdiq edən “Qəbalə” kağızı – купчий крепостей verilir. Bu gün də Xidmətin Gəncə şəhərində yerləşən ərazi idarəsi yerli əhali arasında “Qəbalə idarəsi” adlandırılır. Mülk kağızını böyük notariuslar imzalayır, “Mülk kitabı”nda və “Mülk işlərinin reyestr kitabları”nda müvafiq qeydlər aparılır və böyük notariuslar onu imzaları ilə təsdiq edirdi. Hər iki kitab dairə məhkəməsinin üzvü tərəfindən imzalanır, kitablار tikilir, surğuculanır və müvafiq dairə məhkəməsinin möhürləri ilə möhürlənirdi. Qarabağ əyalət məhkəməsi 1840-cı ildə, Bakı dairə məhkəməsi 1918-ci ilin mayında Bakı Xalq Komissarları Sovetinin dekretləri ilə, Yelizavetpol dairə məhkəməsi isə Azərbaycan İnqilab Komitəsinin 25 may 1920-ci il dekreti ilə ləğv edilmişdir. Onlar tərəfindən verilmiş sənədlərin qeydiyyat kitablarının bir neçəsi bu gün də Azərbaycan Respublikasının Milli Arxivində və Daşınmaz Əmlakın Dövlət Kadastrı və Reyestri publik hüquqi şəxsinin 1 saylı Bakı Ərazi İdarəsində (keçmiş Bakı Şəhər Texniki Inventarlaşdırma və Mülkiyyət Hüquqlarının Qeydiyyatı İdarəsində) saxlanmaqdadır [3].

Rusiya imperatorunun 1870-ci il “Zaqafqazidə şəhərlərin Əsasnamələri haqqında” qanununun tətbiqi ilə əlaqədar 1874-cü il 28 okt-

yabrda Yelizavetpol, 1877-ci ildə Bakı şəhər idarələri yaradılmışdır. Şəhər idarəsinin tərkibi şəhər Duma üzvlərinin tərkibindən seçilirdi və o, şəhər təsərrüfatına rəhbərlik edirdi. İdarənin sədri şəhərin başçısı (городская голова) hesab edilirdi. Şəhər ərazisində tikintilərə icazəni şəhərbaşı verirdi. 1892-ci ildə ilk dəfə olaraq Bakı şəhər idarəsi tərəfindən Bakı şəhərinin baş planına baxılaraq təsdiq edilmişdir. Şəhər idarəsinin nəzdində statistika şöbəsi fəaliyyət göstərmişdir. Şöbənin inventar bürosu tərəfindən Bakı şəhərinin inventar planı tərtib edilmiş, şəhər evləri qiymətləndirilmişdir. Şəhər idarəsinin tərkibində həmçinin torpaq şöbəsi fəaliyyət göstərmiş və yaşayış evləri və ya digər tikililər üçün torpaq sahələri bu şöbə tərəfindən ayrılmışdır. Ayrılmış torpaq sahələrində inşa ediləcək tikililərin planları şəhər idarəsinin tərkibində fəaliyyət göstərən tikinti şöbəsi tərəfindən təsdiq edilirdi. Yelizavetpol və Bakı şəhər idarələrində şəhər mülk sahiblərinin daşınar və daşınmaz əmlaklarının qeydiyyat kitabları aparılmışdır. Bakı şəhər idarəsi 1918-ci ildə Bakı Xalq Komissarları Sovetinin dekreti ilə, Yelizavetpol şəhər idarəsi isə 1920-ci ildə Azərbaycanda Sovet hakimiyyətinin qurulması nəticəsində ləğv edilmişdir. 1920-ci ilin aprelin 28-də Azərbaycanda Sovet hakimiyyəti qurulduqdan sonra ölkədə milliləşmə siyasəti həyata keçirilməyə başladı. Sahibkarlara məxsus olan mal-mülklər 1921-ci ilin iyun ayına qədər Azərbaycan İnqilab Komitəsinin (Azrevkom), daha sonra isə Azərbaycan SSRİ Xalq Komissarları Soveti və Azərbaycan Mərkəzi İcraiyyə Komitəsinin qərarları ilə dövlət mülkiyyəti elan edilərək milliləşdirildi. Həmin dövrdə vətəndaşlara müəyyən olunmuş normalar daxilində bir yaşayış evinə malik olmaq, ailənin minimal tələbatını təmin edəcək sayda ev heyvanı və quş saxlamaq, eləcə də məhdud çərçivədə fərdi təsərrüfat fəaliyyətini göstərmək hüququ tanınmışdı. Lakin 1928-ci ildə xüsusi mülkiyyəti, xüsusilə də

kənd yerlərində yaşayan əhalinin evlərini qeydiyyatata almaq, eyni zamanda dövlət müəssisə və təşkilatlarına məxsus daşınmaz əmlakın uçotunu aparmaq, onları qiymətləndirmək, inventar dəyərini müəyyən etmək məqsədilə respublikada inventar büroları yaradılması zərurəti ortaya çıxdı.

Dövlətə məxsus daşınmaz əmlakın qeydiyyatı və uçotu yerli icraiyyə orqanlarında – “Bələdiyyələşdirilmiş tikililərin reyestr kitabları”nda vətəndaşlara məxsus tikili və qurğuların qeydiyyatı və uçotu isə 1928-ci ildən başlayaraq mülkiyyət formasından asılı olmayaraq yerli kommunal təsərrüfatı orqanlarında aparılmağa başladı. Bu işlərin həyata keçirilməsi məqsədilə “Şəhər tipli yaşayış məskənlərində olan tikililərin qeydiyyatı və xüsusi (bələdiyyələşdirilməmiş və əvvəlki sahibinə yenidən qaytarılan bələdiyyələşdirilmiş) mülkiyyət hüquqlarının müəyyən edilməsi qaydaları haqqında” Azərbaycan Mərkəzi İcraiyyə Komitəsi, Azərbaycan SSR Xalq Komissarları Soveti 1928-ci il 4 sentyabrda 272 nömrəli birgə qərar vermiş və bu qərara əsasən qeyd olunan işlərin icrası notarial orqanlarından alınaraq arxivləri ilə birlikdə yerli kommunal təsərrüfatı orqanlarına verilmişdir.

Şəhərlərdə torpaqlardan istifadə haqqında Azərbaycan Mərkəzi İcraiyyə Komitəsi və Azərbaycan SSR Xalq Komissarları Sovetinin 1926-cı il 20 fevral tarixli Əsasnaməsinə uyğun olaraq Azərbaycan SSR Xalq Daxili İşlər Komissarlığı və Azərbaycan SSR Xalq Torpaq Komissarlığının birgə imzaladıqları 1927-ci il 31 may tarixli təlimata müvafiq olaraq şəhər tipli yaşayış məntəqələrinin hüdudları daxilindəki torpaqlar həmin torpaqların istifadəçilərinin adına qeydiyyatata alınaraq onlara “Torpaq qeydi” (земельная запись) verilirdi. Vətəndaşlara ayrılmış belə torpaq sahəsində yerləşdirilən hər bir tikili və qurğu sahibinə isə yerli kommunal təsərrüfatı orqanı tərəfindən torpağın, tikili və qurğunun texniki

göstəricilərini özündə əks etdirən inventar qeydi (texniki pasport) verilirdi. Göstərilən bu texniki inventarlaşdırma işlərinin icrası yerli kommunal təsərrüfatı orqanlarının tərkibində fəaliyyət göstərən texniki inventarlaşdırma üzrə məsul olan texnik və ya mühəndisə həvalə edilmişdir.

Azərbaycan SSR-in şəhər və şəhər tipli qəsəbələrində yerli sovetlərə, dövlət müəssisələrinə, təsərrüfat orqanlarına, kooperativ-ticarət müəssisələrinə və ayrı-ayrı vətəndaşlara məxsus tikili və qurğuların texniki inventarlaşdırılması və qiymətləndirilməsi məqsədilə Azərbaycan SSR Xalq Komissarları Soveti 1940-cı il 28 mart tarixli 896a nömrəli “Azərbaycan SSR-in şəhərlərində, fəhlə və bağçılıq, həmçinin şəhər tipli qəsəbələrindəki tikili və qurğuların inventarlaşdırılması və qiymətləndirilməsi haqqında” qərar vermişdir. Bu qərarla nəzərdə tutulan işlərin yerinə yetirilməsi üçün təsərrüfat prinsipi ilə fəaliyyət göstərməklə Azərbaycan SSR Kommunal Təsərrüfatı Xalq Komissarlığı nəzdində respublikanın rayonlarında tikintilərin inventarlaşdırılması və yenidən qiymətləndirilməsi üzrə kontor, Bakı şəhər İcraiyyə Komitəsi nəzdində isə Bakı şəhərindəki tikintilərin inventarlaşdırılması və yenidən qiymətləndirilməsi üzrə kontor yaradılmışdır [3].

Şəhər mənzil-kommunal təsərrüfatının və abadlıq işlərinin idarə olunmasının daha da yaxşılaşdırılması, nəzarətin gücləndirilməsi məqsədilə Azərbaycan SSR Xalq Komissarları Soveti 1941-ci il 31 may tarixli 2100 nömrəli “Azərbaycan SSR şəhər torpaqlarının və mənzil təsərrüfatının əsas fondu, şəhər abadlıq və kommunal müəssisələrinin inventarlaşdırılması haqqında” qərar vermişdir. Bu qərara əsasən Bakı, Kirovabad (Gəncə), Sumqayıt, Naxçıvan, Stepanakert (Xankəndi) şəhərləri də daxil olmaqla respublikanın 31 şəhərində şəhər təsərrüfatının operativ texniki uçotu büroları yaradılması nəzərdə tutulmuş, həmçinin Azərbaycan SSR Xalq Kommunal Təsərrüfatı Komissarlığı

nəzdində bütün şəhər bürolarına rəhbərlik edən Mərkəzi operativ-texniki uçot bürosu yaradılmışdı. Bu bürolara şəhər hüduqları daxilində (yerli Sovetlərin istifadəsindən alınmış torpaqlar üzərində tikintilər istisna olmaqla) yerləşən bütün yaşayış, mədəni-məişət, elmi-tədris, müalicə-sanator, mədəni-maarif, ticari-anbar, inzibati-ictimai binaların inventarlaşdırılması, qiymətləndirilməsi, mülkiyyət hüquqlarının qeydiyyatı işləri həvalə edilmişdi. Lakin mərkəzi büro və adı çəkilən şəhərlərdə sərbəst bürolar yaradılsa da, Böyük Vətən müharibəsinin başlanması ilə əlaqədar olaraq qalan şəhərlərdə bürolar təşkil edilməmiş, həmin işlər bu şəhərlərdə kommunal təsərrüfat orqanlarının tərkibində fəaliyyət göstərən mühəndis və ya texniklər tərəfindən davam etdirilmişdir.

Bakı şəhəri və respublikanın digər yaşayış məntəqələrində mənzil-kommunal təsərrüfatının idarə edilməsinin təkmilləşdirilməsi və əhaliyə xidmətin yaxşılaşdırılması məqsədilə “Bakı şəhərində mənzil-kommunal təsərrüfatının idarə edilməsinin təkmilləşdirilməsi haqqında” Azərbaycan SSR Nazirlər Sovetinin 1984-cü il 28 aprel tarixli, 140 nömrəli qərarına müvafiq olaraq Kommunal Təsərrüfatı Nazirliyinin Bakı şəhərində yerləşən təşkilatları – o cümlədən Bakı Şəhər Texniki Inventarlaşdırma Bürosu eksperiment şəklində birbaşa Bakı şəhər İcraiyyə Komitəsinin tabeliyinə verilmişdir. 1987-ci ildən başlayaraq yerli kommunal təsərrüfatı orqanlarının tərkibində toplanmış arxiv materiallarının bazasında rayonlararası texniki inventarlaşdırma büroları yaradılmağa başladı. 1990-cı ildən ölkəmiz müstəqillik yoluna qədəm qoyduğu vaxtdan özəlləşmə, mülkiyyət hüquqlarının qeydiyyatı, dövlət mülkiyyətinin özəlləşdirilməsi məsələləri öz həllini gözləsə də, bu sahədə islahatlara başlanılmadı. O dövrdə baş verən hərc-mərclik, dövlət siyasəti sahəsində heç bir real konsepsiyanın, inkişaf strategiyasının olmaması, bir-birinin ardınca torpaqlarımızın itirilməsi bu

məsələləri arxa plana atdı. Əmlak Komitəsinin yaranması, dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi sahəsində plansız, sistemsiz atılan addımlar iqtisadiyyatın digər sahələrində olduğu kimi burada da heç bir nəticə vermədi. Yalnız 1993-cü ildən ümumilli liderimiz Heydər Əliyev Azərbaycanda yenidən hakimiyyəti qayıtdıqdan sonra özəlləşmə, mülkiyyət münasibətlərinin tənzimlənməsinin yeni yaranmış situasiyada həlli sahəsində real, qanunlara söykənən, başqa ölkələrin təcrübəsinə əsaslanan mühüm dövlət tədbirləri görülməyə başladı. Aqrar İslahat Komissiyaları yaradılmış, MDB məkanında ilk dəfə məhz bizim respublikamızda kolxoz və sovxozların əmlakının kəndlilərə paylanması, dövlət, kolxoz və sovxozlara məxsus torpaqların əvəzsiz olaraq vətəndaşlara pay formasında verilməsi nəticəsində ötən illər ərzində 860 minə yaxın ailə, o cümlədən 3 milyondan çox insan torpağa aid Dövlət aktı almışdır. Dövlətə məxsus 33000-dən çox əmlak fiziki və hüquqi şəxslərin mülkiyyətinə verilmişdir. 2001-ci ildən bələdiyyələrin mülkiyyətinə verilən torpaq sahələrinin sərhədləri müəyyənləşdirildi və beləliklə yeni bir mülkiyyət növünün əsası qoyuldu. Ümumilli liderimiz dünya siyasətçiləri arasında öz parlaq yeri olan Heydər Əliyevin böyük dühası və yenilməz iradəsi sayəsində dövlət əmlakının, torpağın dövlətsizləşdirilməsi, onların əsl sahiblərinə – xalqa qaytarılması işlərində MDB məkanında ilk dəfə olaraq Azərbaycanda demək olar ki, inqilabi proses başlandı.

Böyük inamla demək olar ki, bu iş Heydər Əliyev kursunun layiqli davamçısı, möhtərəm Prezidentimiz İlham Əliyevin də apardığı daxili siyasətin prioritet sahələrindəndir. Mülki Məcəllənin qəbulu, habelə sonradan bu Məcəlləyə edilən dəyişikliklər və həmin dəyişikliklərin tətbiqi ilə bağlı verilmiş fərmanlar daşınmaz əmlak hüquqlarının vahid dövlət orqanında cəmlənməsi ideyasını formalaşdırmış, nəticə etibarilə bu hüquqların Nazirlər Kabinə-

tinin yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidməti tərəfindən qeydiyyatata alınması və mülkiyyət hüquqlarının dövlət reyestri vasitəsilə təsdiq edilməsi təmin olunmuşdur. Qısa bir müddət ərzində 2005-ci il fevralın 7-dən Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinin yaranması haqqında Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 188 nömrəli Fərmanı imzalanmış və bununla da bu sahədə müvafiq qanunvericilik bazası formalaşdırılmışdır. Sözügedən proses hazırda da davam etdirilir.

Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyatı ilə bağlı qanunvericiliyin formalaşması və inkişafı prosesi Azərbaycan hüquq sistemində mülki dövriyyənin şəffaflığı, mülkiyyət hüququnun qorunması və iqtisadi münasibətlərin sabitliyi baxımından mühüm mərhələlərdən keçmişdir [5]. Prosesi şərti olaraq bir neçə mərhələyə bölmək olar:

1. Sovet dövrü: mərkəzləşdirilmiş və məhdud qeydiyyat sistemi

Sovet İttifaqı dövründə: Torpaq və daşınmaz əmlak əsasən dövlət mülkiyyətində olmuş, şəxsi mülkiyyət anlayışı məhdud xarakter daşımış, daşınmaz əmlak üzərində hüquqlar vahid reyestr sistemi əsasında deyil, müxtəlif texniki uçot və icra sənədləri ilə rəsmiləşdirilmiş və hüquqların dövlət tərəfindən tanınması əsas deyil, inzibati bölgü və planlama üstünlük təşkil edirdi. Bu mərhələdə müasir mənada dövlət reyestrindən danışmaq mümkün deyildi.

2. Müstəqilliyin ilk illəri (1991–1995): keçid dövrü

Azərbaycan Respublikasının müstəqillik qazanmasından sonra mülkiyyət münasibətlərində köklü dəyişikliklər baş vermiş, dövlət, bələdiyyə və xüsusi mülkiyyət formaları tanınmış və torpaq islahatı və özəlləşdirmə prosesləri başlandı. Lakin bu dövrdə daşınmaz əmlakın qeydiyyatı sistemli və vahid qanunvericilik bazasına malik olmamış, qeydiyyat daha çox icra hakimiyyəti

orqanlarının və texniki inventarlaşdırma qurumlarının səlahiyyətinə aid edilmişdir.

3. Əsas hüquqi bazanın formalaşması (1996–2004)

Bu mərhələ daşınmaz əmlakın dövlət qeydiyyatı sisteminin hüquqi əsaslarının qoyulduğu dövrüdür. Əsas normativ aktlar: Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyası (1995) – mülkiyyət hüququnun toxunulmazlığını və müdafiəsini təsbit etdi; Mülki Məcəllə (2000) – daşınmaz əmlak anlayışını müəyyən edir və bu əmlak üzərində hüquqların yaranmasının, dəyişdirilməsinin və xitamının dövlət qeydiyyatından keçməsinə məcburi şərt kimi təsbit edir; “Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında” Qanun (2004) – müasir reyestr sisteminin hüquqi əsasını yaratdı. Bu mərhələdə qeydiyyat hüquqtəsis edən (konstitutiv) xarakter aldı və hüquqların üçüncü şəxslər üçün tanınması reyestrə daxil edilmə ilə əlaqələndirildi.

4. İnstitusional inkişaf və mərkəzləşmə (2004–2012)

Bu dövrdə daşınmaz əmlakın qeydiyyatı üzrə vahid dövlət siyasəti formalaşdırılmış, bu sahədə səlahiyyətli icra hakimiyyəti orqanı müəyyən edilmiş və texniki inventarlaşdırma ilə hüquqi qeydiyyat arasında əlaqə gücləndirilmişdir. Reyestr hüquqlar, yüklülüklər (ipoteka, servitut və s.), hüquqi faktlar və məhdudiyyətlər barədə məlumat bazasına çevrildi.

5. Rəqəmsallaşma və şəffaflıq mərhələsi (2013–indiki dövr)

Son mərhələdə əsas diqqət elektron reyestr sisteminin yaradılmasına, “ASAN xidmət” modeli vasitəsilə xidmətlərin sadələşdirilməsinə, korrupsiya risklərinin azaldılmasına və qeydiyyat müddətlərinin və prosedurlarının optimallaşdırılmasına yönəlib. Bu mərhələnin xüsusiyyətlərinə elektron çıxarışlar, onlayn sorğular, məlumatların vahid informasiya bazasında saxlanması və beynəlxalq reyestr standartlarına uyğunlaşma aid edilir.

6. Ümumi qiymətləndirmə

Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri ilə bağlı qanunvericiliyin inkişafı inzibati uçotdan hüquqi təminat mexanizminə keçidi, mülkiyyət hüququnun real müdafiəsini və daşınmaz əmlak bazarının formalaşmasını təmin etmişdir. Bu gün dövlət reyestri mülki dövriyyənin təhlükəsizliyinin, hüquqi müəyyənliyin və investisiya mühitinin əsas sütunlarından biri hesab olunur.

Nəticə

Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyatı ilə bağlı qanunvericiliyin formalaşması və inkişafı Azərbaycan Respublikasında mülkiyyət hüququnun real müdafiəsinin təmin edilməsinə yönəlmişdir. Tarixi inkişaf yolu inzibati uçot sistemindən hüquqi müəyyənlik və hüquqtəsis edən reyestr mexanizminə keçidi əks etdirir və bu keçid mülki dövriyyənin təhlükəsizliyini artırmış, daşınmaz əmlak bazarının sabit inkişafına şərait yaratmışdır. Müasir mərhələdə reyestr sistemi hüquqi dövlət və bazar iqtisadiyyatı prinsiplərinin mühüm tərkib hissəsi kimi çıxış edir. Aparılan araşdırma göstərir ki, daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyatı ilə bağlı qanunvericiliyin formalaşma və inkişaf prosesi ölkədə mülki dövriyyənin sabitliyinin təmin edilməsində, mülkiyyət hüququnun müdafiəsində və hüquqi müəyyənliyin gücləndirilməsində mühüm rol oynamışdır. Tarixi inkişaf mərhələlərinin təhlili sübut edir ki, qeydiyyat institutunun təkamülü sosial-iqtisadi münasibətlərin

dəyişməsi, bazar iqtisadiyyatına keçid və mülkiyyət formalarının çoxşaxəliliyi ilə birbaşa bağlı olmuşdur. Dövlət reyestrinin aparılması mexanizminin təkmilləşdirilməsi nəticəsində mülkiyyət hüququnun əldə edilməsi, məhdudlaşdırılması və xitamı ilə bağlı hüquqi risklər əhəmiyyətli dərəcədə azalmışdır. Eyni zamanda, elektron qeydiyyat sistemlərinin tətbiqi şəffaflığın artırılmasına, inzibati prosedurların sadələşdirilməsinə və vətəndaş məmnunluğunun yüksəldilməsinə şərait yaratmışdır. Bununla belə, araşdırma müəyyən problemlərin hələ də mövcud olduğunu göstərir. Qanunvericilik normalarının tətbiqi zamanı yaranan hüquqi kolliziyalar, bəzi hallarda inzibati təcrübə ilə normativ tələblər arasında uyğunsuzluqlar, habelə hüquqların ilkin qeydiyyatı prosesində çətinliklər sistemin daha da təkmilləşdirilməsini zəruri edir. Bu baxımdan, beynəlxalq təcrübənin öyrənilməsi, normativ bazanın ardıcıl şəkildə yenilənməsi və institusional mexanizmlərin gücləndirilməsi mühüm əhəmiyyət kəsb edir. Nəticə etibarilə, daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyatı ilə bağlı qanunvericiliyin inkişafı hüquqi dövlət prinsiplərinin reallaşdırılmasının mühüm istiqamətlərindən biridir və bu sahədə aparılan islahatların davamlılığı mülki dövriyyənin təhlükəsizliyinin və mülkiyyət hüququnun effektiv qorunmasının əsas təminatlarından biri kimi çıxış edir.

İstifadə edilmiş ədəbiyyat siyahısı:

1. Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi // Azərbaycan Respublikasının 28 dekabr 1999-cu il tarixli 779-IQ nömrəli Qanunu ilə təsdiq edilmişdir. [Elektron resurs]/URL: <https://e-qanun.az/framework/46944>
2. Azərbaycan Respublikasının “Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında” 29 iyun 2004-cü il tarixli Qanunu. [Elektron resurs]/URL: <https://e-qanun.az/framework/5456>
3. A.X.Qaraşov. Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidməti (Normativ hüquqi sənədlər). – Bakı: Ozan, – 2006. – 216 s.
4. Hüseynov S.M. Mülkiyyət hüququ və onun hüquqi müdafiəsi. – Bakı: Hüquq, – 2016. – 255 s.
5. Quliyev R.Ə. Daşınmaz əmlak hüququ. – Bakı: “Bakı” nəşriyyatı, – 2018. – 336 s.

Аллахвердиев Гусейн Назим оглу,
докторант кафедры конституционного права юридического факультета
Бакинского государственного университета по специализации «Административное право,
финансовое право, информационное право», преподаватель юридического
факультета Бакинского государственного университета

**ПРОЦЕСС ФОРМИРОВАНИЯ И РАЗВИТИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА,
КАСАЮЩЕГОСЯ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ
В ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ**

РЕЗЮМЕ

В статье с использованием сравнительно-правового метода исследованы исторические корни регистрации недвижимости, административно-учётные механизмы советского периода и современная реестровая система, сформированная в условиях независимости и рыночной экономики. Оценено принятие нормативных актов, направленных на создание государственного реестра недвижимости в Азербайджанской Республике, проведение институциональных реформ и внедрение электронной регистрации, обеспечивающих прозрачность гражданского оборота и правовую определённость.

В научной дискуссии проанализированы доктринальные подходы к вопросу о правоустанавливающем или правоподтверждающем характере государственной регистрации.

Автор делает вывод, что развитие института государственной регистрации недвижимости имеет ключевое значение для стабильности гражданского оборота, эффективной защиты права собственности и улучшения инвестиционного климата. Дальнейшее совершенствование законодательства и его гармонизация с международными стандартами составляют основу развития этого института.

Allahverdiyev Huseyn Nazim,
Doctoral student, Department of Constitutional Law,
Faculty of Law, Baku State University, “Administrative Law,
Financial Law, Information Law” specialty,
Lecturer, Faculty of Law, Baku State University.

**THE PROCESS OF FORMATION AND DEVELOPMENT
OF LEGISLATION RELATED TO REGISTRATION
OF REAL ESTATE IN THE STATE REGISTER**

SUMMARY

The article provides a comprehensive legal and normative analysis of the process of formation and development of the institution of state registration of real estate. The primary objective of the study is to reveal the essence of state registration as a mechanism for ensuring property rights, to identify the stages of legislative evolution in this field, and to examine the features of contemporary legal regulation. The research employs the comparative legal method to analyze the historical roots of real estate registration, the administrative and accounting mechanisms that existed during the period of the Soviet legal system, and the modern registry system established in the period of independence in accordance with the requirements of a market economy.

The article assesses the adoption of normative legal acts related to the establishment of the state real estate register in the Republic of Azerbaijan, the implementation of institutional reforms, and the introduction of an electronic registration system, which have contributed to ensuring transparency in civil turnover and legal certainty. At the same time, within the

framework of scholarly debate, doctrinal approaches concerning whether state registration has a constitutive or declaratory legal nature are analyzed.

In conclusion, the article substantiates that the development of the institution of state registration of real estate is of significant importance for ensuring the stability of civil circulation, the effective protection of property rights, and the improvement of the investment climate. Continuous improvement of legislation and its harmonization with international legal standards constitute the foundation for the future development directions of this institution.

Redaksiyaya daxilolma tarixi: 08.01.2026
Təkrar işlənməyə göndərilmə tarixi: 20.02.2026
Çapa qəbul olunma tarixi: 21.02.2026