

# Memarlıq fəaliyyəti haqqında

## AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ QANUNU

Bu Qanun cəmiyyətin və insanın həyatı, fəaliyyəti, maddi və mənəvi tələbatının təmin edilməsi üçün göstərilən peşəkar memarlıq yaradıcılığı fəaliyyətini tənzimləyir.

### I f ə s i l

#### ÜMUMİ MÜDDƏALAR

##### M a d d ə 1 . Əsas anlayışlar

Bu Qanunda istifadə edilən anlayışlar aşağıdakı mənaları ifadə edir:

memarlıq fəaliyyəti — memarlıq əsəri yaradan şəxslərin (memarların) peşəkar fəaliyyəti olaraq memarlıq layihəsinin hazırlanmasına və həyata keçirilməsinə müəllif nəzarəti, tikinti, yenidənqurma və bərpa layihə sənədlərinin hazırlanmasında ümumi əlaqələndirmə, memarlıq sahəsində elmi tədqiqatları və tədris, habelə müvafiq icra hakimiyyəti orqanlarında şəhərsalma və memarlıq məsələləri ilə məşğul olan bölmələrin (idarələrin, şöbələrin), şəhər və rayon baş memarlarının fəaliyyəti;

memarlıq obyektı — binalar, tikililər və onların kompleksləri, interyerləri, memarlıq layihəsi əsasında yaradılan bağlar, parklar, kurortlar və digər istirahət yerləri, memarlıq abidələri, memarlıq sahəsində elmi tədqiqatların nəticələri, xatirə abidələri və onların kompleksləri;

memarlıq layihəsi — memarlıq obyektinin yaradılması üçün hazırlanan, memarlıq obyektinin həcm-məkan quruluşunu və bədii həllini müəyyənləşdirən ümumi layihə sənədlərinin (memarlıq obyektı layihəsinin) memarlıq hissəsi;

memarlıq-planlaşdırma tapşırıqları — memarlıq obyektinin yaradılması üçün müvafiq ərazi (şəhər, rayon) memarlıq-planlaşdırma orqanı tərəfindən sifarişçiyə obyektin əsas parametrləri və ayrılmış torpaq sahəsində yerləşdirilməsinə dair tələblər barədə verilən rəsmi sənəd;

layihələşdirmə tapşırığı — memarlıq obyektı layihəsinin hazırlanması üçün sifarişçi tərəfindən memara verilən və memarlıq-planlaşdırma tapşırıqları nəzərə alınmaqla tərtib edilən müqavilə sənədi;

tikintiyə icazə — memarlıq layihəsi mövcud qaydalar əsasında təsdiq edildikdən və müvafiq icra hakimiyyəti orqanında qeydiyyatdan keçdikdən sonra həmin orqan tərəfindən sifarişçiyə verilən rəsmi icazə sənədi.

##### M a d d ə 2 . Memarlıq fəaliyyəti haqqında Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyi

Memarlıq fəaliyyəti haqqında Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyi Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasından, bu Qanundan, Azərbaycan Respublikasının digər qanunvericilik aktlarından və tərəfdar çıxdığı beynəlxalq müqavilələrdən ibarətdir.

Bu Qanunla Azərbaycan Respublikasının tərəfdar çıxdığı dövlətlərarası müqavilələr arasında ziddiyyət yaranarsa, həmin beynəlxalq müqavilələr tətbiq edilir.

##### M a d d ə 3 . Memarlıq fəaliyyəti sahəsində dövlətin vəzifələri

Memarlıq fəaliyyəti sahəsində dövlətin vəzifələri aşağıdakılardır:  
memarlıq fəaliyyəti sahəsində dövlət siyasətinin formalaşdırılması və həyata keçirilməsi;  
memarlıq və şəhərsalma orqanlarının fəaliyyətinin əlaqələndirilməsi;  
memarlıq fəaliyyəti sahəsində normativ-hüquqi aktların hazırlanması;  
memarlıq fəaliyyətinə nəzarət.

#### M a d d ə 4 . Memarlıq obyektinin yaradılmasının əsasları və qaydaları

Memarlıq obyektinin yaradılması üçün sifarişçi qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş qaydada torpaq sahəsinə və obyektin tikintisinə dair icazə və memarlıq-planlaşdırma tapşırıqları haqqında rəsmi sənəd almalı və memarlıq obyektini yaradan şəxsə layihələşdirmə tapşırığı verməlidir.

Memarlıq layihəsi yaratmaq üçün bağlanmış müqavilədə başqa şərtlər nəzərdə tutulmayıbsa, həmin layihə bir dəfədən artıq istifadə edilə bilməz.

Müstəsna hallarda memarlıq layihəsi müəllifinin icazəsi ilə memarlıq layihəsindən və onun əsasında tikinti üçün tərtib edilmiş sənədlərdən müəllifə və ya onun varisinə müəllif haqqı ödənilməklə istifadə edilə bilər.

Memarlıq obyektini mövcud tikinti norma və qaydalarına, ərazi-planlaşdırma layihələrinin əsas müddəalarına, insanların ekoloji, sosial cəhətdən təhlükəsiz və rahat həyat fəaliyyətinin təmin edilməsi tələblərinə cavab verməlidir.

Memarlıq obyektinin yaradılması və istifadə edilməsindən irəli gələn, tərəflərin maraqlarını, tələb, təklif və tövsiyyələrini əks etdirən layihə tapşırığı sifarişçi və memarlıq obyektini yaradan hüquqi və fiziki şəxs tərəfindən birgə imzalanır.

Memarlıq obyektinin layihəsi və layihənin texniki və ekoloji ekspertiza qaydaları memarlıq-planlaşdırma tapşırıqları verən orqanla razılaşdırılmaqla mövcud qanunvericiliyə uyğun olaraq müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən təsdiq edilir.

#### M a d d ə 5 . Memarlıq fəaliyyətinin təminatı

Memarın sərbəst yaradıcılığı, memarlıq elminin və təhsilinin inkişafı, memarların hüquqlarının təmin olunması üçün müvafiq icra hakimiyyəti orqanı *və müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı qurum* şərait yaradır.<sup>[1]</sup>

Hüquqi və fiziki şəxslər Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyində müəyyən olunmuş qaydada sərbəst memarlıq fəaliyyəti ilə ~~xüsusi icazə əsasında~~ məşğul ola bilərlər.<sup>[2]</sup>

Azərbaycan Respublikasının dövlətlərarası müqavilələrində başqa hal nəzərdə tutulmayıbsa, əcnəbilər, vətəndaşlığı olamayan şəxslər və xarici hüquqi şəxslər Azərbaycan Respublikasında memarlıq fəaliyyətini ~~bu fəaliyyətə xüsusi icazəsi olan~~ Azərbaycan Respublikasının vətəndaşı və ya hüquqi şəxsi ilə müştərək həyata keçirə bilərlər.<sup>[3]</sup>

Memarlıq fəaliyyəti sahəsində müəlliflik hüququ, ~~memarlıq fəaliyyətinə xüsusi icazə verilməsi~~ ~~və ona~~ ~~nəzarət~~ Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyində müəyyənləşdirilmiş qaydada həyata keçirilir.<sup>[4]</sup>

Memarlıq və şəhərsalma orqanlarına memarlıq fəaliyyətinə ~~xüsusi icazəsi olan~~ memarlar rəhbərlik edirlər.<sup>[5]</sup>

#### M a d d ə 6 . Memarların peşəkar yaradıcılıq birlikləri

Memarların müvafiq qanunvericiliyə uyğun olaraq peşə üzrə birliklər yaratmaq hüququ vardır.

Memarların peşəkar yaradıcılıq birlikləri:

memarların peşə, mənafeələrini müdafiə edir;

memarların inkişaf strategiyasının həyata keçirilməsində iştirak edir;

memarlıq və şəhərsalma sahəsində memarların yaradıcılıq konsepsiyalarını formalaşdırır;

memarlıq əsərlərinin sifarişçilərinə və istehlakçılara təkliflər verir.

## II f ə s i l

### MEMARLIQ FƏALİYYƏTİ İLƏ MƏŞĞUL OLAN ŞƏXSLƏRİN HÜQUQU VƏ VƏZİFƏLƏRİ

M a d d ə 7. Memarlıq fəaliyyəti ilə məşğul olan şəxslərin hüquqları

Memarlıq fəaliyyəti ilə məşğul olan şəxslərin hüquqları aşağıdakılardır:

müvafiq orqanlara sorğu vermək və memarlıq əsərinin layihəqabağı tədqiqatları, layihələşdirmə, tikinti üçün zəruri memarlıq-planlaşdırma tapşırıqlarını, digər məlumatları və ilkin sənədləri almaq;

ekspertiza və baxılma zamanı obyektin sifarişçi ilə razılaşdırılmış memarlıq layihəsini müvafiq orqanlarda müdafiə etmək;

sifarişçinin tapşırığı ilə tikinti üçün sənədləşmələrin bütün bölmələrinin işlənməsinə rəhbərliyi həyata keçirmək, qəbul edilmiş layihənin memarlıq həllinin bütün dəyişikliklərini müvafiq icra hakimiyyəti və müvafiq dövlət ekspertiza orqanları ilə razılaşdırmaq, sənədlərin tərtibatına müqavilə əsasında köməkçilər, məsləhətçilər və texniki işçilər cəlb etmək;

memarlıq obyektinin inşası üçün podrat müqaviləsi bağlanarkən sifarişçinin tapşırığı ilə onun mənafeyini təmsil və müdafiə etmək, tikinti müqaviləsi ilə bağlı müsabiqənin təşkilinə kömək etmək; <sup>64</sup>

memarlıq obyektinin inşasına müəllif nəzarətini həyata keçirmək;

tikinti materiallarının və tikinti-quraşdırma işlərinin keyfiyyətinə və həcminə nəzarəti həyata keçirərək sifarişçinin tapşırığı ilə həmin obyektin tikintisində onun cavabdeh nümayəndəsi olmaq;

memarlıq obyektinin istismara qəbul olunmasında iştirak etmək və sifarişçinin tapşırığı ilə onun cavabdeh nümayəndəsi olmaq;

memarlıq layihələrinin ekspertizasını keçirmək, sərmayə qoyuluşu məsələləri, memarlıq obyektlərinin inşası və istismarı üzrə məsləhətlər vermək və sifarişçinin digər funksiyalarını həyata keçirmək.

M a d d ə 8. Memarlıq layihəsi müəllifinin əmlak hüququ

Müqavilədə başqa şərtlər nəzərdə tutulmayıbsa, memarlıq layihəsi müəllifinin həmin layihəni həyata keçirmək, onun əsasında tikinti üçün tərtib olunmuş sənədlərin dəyişdirilməsinə icazə vermək, memarlıq obyektinin təsvirini nəşr etmək, yaymaq və nümayiş etdirmək hüququ vardır. Bu hüquqlar müqavilə əsasında başqasına verilə bilər.

Memarlıq layihəsinin istifadəsi üçün müəllif haqqının məbləği müqavilə ilə müəyyən edilir.

Memarlıq layihəsi və onun əsasında işlənmiş sənədlər bu Qanunun 4-cü maddəsinə uyğun olaraq istifadə oluna bilər.

**M a d d ə 9 .** Memarlıq layihəsi müəllifinin şəxsi qeyri-əmlak hüquqları

Memarlıq layihəsinin müəllifi tikinti üçün işlənən sənədlərin tərtibatına və memarlıq obyektinin tikintisinə müəyyən edilmiş qaydada müəllif nəzarəti etmək hüququna, eləcə də qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş digər şəxsi qeyri-əmlak hüquqlarına malikdir.

Memarlıq layihəsi müəllifinin şəxsi qeyri-əmlak hüquqları Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyi ilə müəyyən olunmuş qaydada mühafizə olunur.

**M a d d ə 10 .** Xidməti vəzifə yerinə yetirilərkən və ya xidməti tapşırıq üzrə yaradılmış memarlıq əsərinə müəlliflik hüququ

Xidməti vəzifə yerinə yetirilərkən və ya xidməti tapşırıq üzrə yaradılmış memarlıq əsəri istifadə edilərkən müəlliflik hüququ Azərbaycan Respublikası qanunvericiliyində müəyyən olunmuş qaydada həyata keçirilir.

**M a d d ə 11 .** Memarlıq fəaliyyəti ilə məşğul olan şəxslərin vəzifələri

Memarlıq fəaliyyəti ilə məşğul olan şəxslər memarlıq fəaliyyəti sahəsində Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyinə, layihələşdirmə və tikinti sahəsində dövlət standartlarına, tikinti və ekoloji norma və qaydalara, şəhərsalma normativinə və şəhərsalma fəaliyyətinin həyata keçirilməsi qaydalarına, şəhər və digər yaşayış məntəqələrinin tikinti qaydalarına, memarlıq-planlaşdırma tapşırığının tələblərinə riayət etməlidirlər.

Memar memarlıq layihəsinin reallaşdırılması barədə sifarişçinin məqsədini onun razılığı olmadan açıqlaya bilməz.

Memarın müsabiqədə iştirak edən podrat təşkilatının gəlirində şəxsi marağı, eləcə də münisflər heyətinin üzvü olarsa, tikinti üzrə podrat müqaviləsi bağlanarkən memarlıq obyektinin inşasına müəllif nəzarətini həyata keçirmək və obyektin istismara qəbulu zamanı sifarişçinin məsul nümayəndəsinin öhdəliklərini öz üzərinə götürmək və memarlıq layihəsi üzrə keçirilən müsabiqədə iştirak etmək hüququ yoxdur. [\[1\]](#)

### I I I f ə s i l

## **MEMARLIQ LAYİHƏLƏNDİRƏ VƏ OBYEKTlərİNDƏ DƏYİŞİKLİKLƏRİN APARILMASI**

**M a d d ə 12 .** Memarlıq layihəsinin dəyişdirilməsi

Tikinti üçün sənədlərin tərtibatı və ya memarlıq obyektinin inşası zamanı memarlıq layihəsinin dəyişdirilməsi müəllifin razılığı ilə aparılır.

Dəyişikliklər memarlıq-planlaşdırma tapşırığının tələblərindən və ilkin razılaşdırılma layihəsindən kənara çıxarsa, bu dəyişikliklər müvafiq icra hakimiyyəti və müvafiq dövlət ekspertiza orqanları ilə razılaşdırılmalı və sifarişçi tərəfindən təsdiq edilməlidir.

Layihə həyata keçirilərkən baş vermiş dəyişikliklər aşkar edilərsə, layihə müəllifi bu səbəbdən dəyə biləcək ziyanın qarşısını almaq məqsədilə, tikintiyə icazə vermiş orqana bu

barədə məlumat verir və qanunvericiliyə uyğun olaraq müəlliflik hüququnun pozulmasının qarşısını almaq üçün tədbirlər görür.

**M a d d ə 13.** Memarlıq obyektində dəyişikliklərin aparılması

Memarlıq obyektində dəyişikliklər obyektin istifadəsi üçün bağlanmış müqavilə əsasında qanunvericiliyə uyğun olaraq həyata keçirilir.

Dövlət qeydiyyatında olan tarix və mədəniyyət abidələrinin yenidən qurulması, bərpası və təmiri, qoruq zonalarındakı obyektlərdə təmir və yenidənqurma işləri müvafiq qanunvericiliyə uyğun aparılır.

**M a d d ə 14.** Bu Qanunun pozulmasına görə məsuliyyət

Bu Qanunun pozulmasına görə təqsiri olan fiziki və hüquqi şəxslər Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyinə uyğun olaraq məsuliyyət daşıyırlar.

**Azərbaycan Respublikasının Prezidenti HEYDƏR ƏLİYEV**

Bakı şəhəri, 15 may 1998-ci il  
№ 497-IQ

### **İSTİFADƏ OLUNMUŞ MƏNBƏ SƏNƏDLƏRİNİN SİYAHISI**

1. 6 dekabr 2002-ci il tarixli 399-IIQD nömrəli Azərbaycan Respublikasının Qanunu (**Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2002-ci il, № 12, maddə 709**)
2. 9 oktyabr 2007-ci il tarixli 429-IIIQD nömrəli Azərbaycan Respublikasının Qanunu (**Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2007-ci il, № 10, maddə 938**)
3. **4 may 2018-ci il tarixli 1138-VOD nömrəli** Azərbaycan Respublikasının Qanunu (**“Azərbaycan” qəzeti, 14 iyun 2018-ci il, № 133, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2018-ci il, №6, maddə 1177**)

### **QANUNA EDİLMİŞ DƏYİŞİKLİK VƏ ƏLAVƏLƏRİN SİYAHISI**

---

**4 may 2018-ci il tarixli 1138-VOD nömrəli** Azərbaycan Respublikasının Qanunu (**“Azərbaycan” qəzeti, 14 iyun 2018-ci il, № 133, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2018-ci il, №6, maddə 1177**) ilə 5-ci maddənin birinci hissəsinə **“orqanı”** sözündən sonra **“və müvafiq icra hakimiyyəti orqanının yaratdığı qurum”** sözləri əlavə edilmişdir.

[\[2\]](#) 9 oktyabr 2007-ci il tarixli 429-IIIQD nömrəli Azərbaycan Respublikasının Qanunu (**Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2007-ci il, № 10, maddə 938**) ilə 5-ci maddənin ikinci hissədən "xüsusi icazə əsasında" sözləri çıxarılmışdır.

[\[3\]](#) 9 oktyabr 2007-ci il tarixli 429-IIIQD nömrəli Azərbaycan Respublikasının Qanunu (**Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2007-ci il, № 10, maddə 938**) ilə 5-ci maddənin üçüncü hissədən "bu fəaliyyətə xüsusi icazəsi olan" sözləri çıxarılmışdır.

[\[4\]](#) 9 oktyabr 2007-ci il tarixli 429-IIIQD nömrəli Azərbaycan Respublikasının Qanunu (**Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2007-ci il, № 10, maddə 938**) ilə 5-ci maddənin dördüncü hissədən "memarlıq fəaliyyətinə xüsusi icazə verilməsi və ona nəzarət" sözləri çıxarılmışdır.

[\[5\]](#) 9 oktyabr 2007-ci il tarixli 429-IIIQD nömrəli Azərbaycan Respublikasının Qanunu (**Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2007-ci il, № 10, maddə 938**) ilə 5-ci maddənin beşinci hissədən "xüsusi icazəsi olan" sözləri çıxarılmışdır.

[\[6\]](#) 6 dekabr 2002-ci il tarixli 399-IIQD nömrəli Azərbaycan Respublikasının Qanunu (**Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2002-ci il, № 12, maddə 709**) ilə 7-ci maddənin beşinci abzasında "tenderin" sözü "müsabiqənin" sözü ilə əvəz edilmişdir.

[\[7\]](#) 6 dekabr 2002-ci il tarixli 399-IIQD nömrəli Azərbaycan Respublikasının Qanunu (**Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2002-ci il, № 12, maddə 709**) ilə 11-ci maddənin üçüncü hissəsində "tenderdə" sözü "müsabiqədə" sözü ilə əvəz edilmişdir.