**ИМЕНЕМ АЗЕРБАЙДЖАНСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**

**П О С Т А Н О В Л Е Н И Е**

**Пленума Конституционного Суда**

**Азербайджанской Республики**

*О толковании статьи 15 Закона Азербайджанской Республики*

*«О государственном реестре недвижимого имущества»*

**28 марта 2017 года город Баку**

Пленум Конституционного суда Азербайджанской Республики в составе Фархада Абдуллаева (председатель), Соны Салмановой, Судабы Гасановой, Ровшана Исмайлова, Джейхуна Гараджаева, Рафаэля Гваладзе и Кямрана Шафиева (судья-докладчик),

с участием секретаря суда - Эльмяддина Гусейнова,

представителей заинтересованных субъектов – судьи Сумгайытского апелляционного суда Хаялы Джамиловой и главного консультанта отдела Экономического законодательства Апарата Милли Меджлиса Азербайджанской Республики Васифа Амирасланова,

эксперта – доцента кафедры конституционного права Бакинского государственного университета, доктора философии по праву Субхана Алиева,

специалистов – судьи Верховного Суда Азербайджанской Республики Хагани Мамедова и заведующего правовым отделом Службы государственного реестра недвижимого имущества при Государственном комитете Азербайджанской Республики по вопросам имущества Октая Гасанова,

в соответствии с частью VI статьи 130 Конституции Азербайджанской Республики рассмотрел в открытом судебном заседании в порядке особого конституционного производства конституционное дело на основании обращения Сумгайытского апелляционного суда о толковании статей 8.0.1 и 15 Закона Азербайджанской Республики «О государственном реестре недвижимости» с точки зрения требований частей I, II и III статьи 29 Конституции Азербайджанской Республики.

Заслушав доклад судьи К.Шафиева по делу, выступления представителей заинтересованных субъектов и специалистов, заключение эксперта, иследовав и обсудив материалы дела, Пленум Конституционного Суда Азербайджанской Республики

**УСТАНОВИЛ:**

Сумгайытский апелляционный суд, обратившись в Конституционный Суд Азербайджанской Республики (далее – Конституционный Суд), просил дать толкование статьям 8.0.1 и 15 Закона Азербайджанской Республики «О государственном реестре недвижимого имущества» (далее – Закона «О государственном реестре недвижимого имущества») с точки зрения требований частей I, II и III статьи 29 Конституции Азербайджанской Республики (далее – Конституция).

В обращении указывается, что Пиребедильский муниципалитет Шабранского района обратившись в Сумгайытский административно-экономический суд с исковым заявлением к Территориальному управлению номер 5 Службы государственного реестра недвижимого имущества при Государственном комитете Азербайджанской Республики по вопросам имущества (далее - Территориальное управление номер 5 СГРНИ) просил возложить на ответчика обязательство государственной регистрации в государственном реестре недвижимого имущества права собственности Пиребедильского муниципалитета Шабранского района на земельный участок площадью 300 кв.м находящийся в селе Зохрамлы регистрация, документирование которого предусмотрено решением протокола заседания Пиребедильского муниципалитета Шабранского района от 30 июня 2014 года и предоставлению Пиребедильскому муниципалитету Шабранского района соответствующей выписки.

Решением Сумгайытского административно-экономического суда от 29 июля 2016 года иск был удовлетворен и на ответчика возложена обязанность государственной регистрации в государственном реестре недвижимого имущества права собственности Пиребедильского муниципалитета Шабранского района на данный земельный участок и выдачи выписки.

Суд первой инстанции, при удовлетворении иска пришел к такому выводу, что отсутствие указания в статье 15 Закона «О государственном реестре недвижимого имущества» к какой категории земель относится выделенный земельный участок не установлено, как основание для отказа в государственной регистрации прав.

Территориальное управление номер 5 СГРНИ подав апелляционную жалобу, просил отменить данное решение Сумгайытского административно-экономического суда. Апелляционная жалоба была обоснована тем, что из-за того что на карте Пиребедильского муниципалитета не указано к какой категории земель относится выделенная территория установить назначение данного земельного участка не возможно и поэтому согласно статьям 11.1 и 15 Закона «О государственном реестре недвижимого имущества» иск не должен быть удовлетворен.

Сумгайытский апелляционный суд счел, что отказ ответчика от государственной регистрации прав по причине отсутствия возможности установления назначения земельного участка может привести к нарушению конституционных прав.

По мнению обратившегося административное производство в отношении таких обращений должно проводится административным органом в соответствии с требованиями Закона Азербайджанской Республики «Об административном производстве» (далее – Закон «Об административном производстве»), следует изучить к какой категории относится земельный участок и только после этого принять объективный, законный и обоснованный административный акт. Суд также отмечает, что административный орган в ряде случаев ссылаясь на статьи 15.1.1 и 15.1.5 Закона «О государственном реестре недвижимого имущества» искажая их, отказывает в государственной регистрации прав.

По мнению Сумгайытского апелляционного суда, с целью устранения возникшей в практике неопределенности и предупреждения нарушения прав и свобод человека возникла необходимость в толковании статей 8.0.1 и 15 Закона «О государственном реестре недвижимого имущества».

Пленум Конституционного Суда, исследовав дело в порядке особого конституционного производства приходит к такому выводу что, для правильного решения, поставленного в обращении вопроса, необходимо дать толкование статье 15 Закона «О государственном реестре недвижимого имущества» с учетом требований части VI статьи 29 Конституции.

В связи с обращением Пленум Конституционного Суда считает необходимым отметить следующее.

В Азербайджанской Республике собственность неприкосновенна и охраняется государством. Каждый имеет право собственности. Ни один вид собственности не превалирует над другими. Право собственности, в том числе право частной собственности, охраняется законом. У каждого в собственности могут находиться движимость и недвижимость. Право собственности включает в себя право собственника единолично или совместно с другими лицами владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом. Никто не может быть лишен собственности, иначе как по решению суда (часть I статьи 13 и части I, II, III и IV статьи 29 Конституции).

Право собственности нашло отражение также в статье 1 Протокола №1 к Конвенции «О защите прав человека и основных свобод».

Правовая позиция Конституционного Суда, сформированная с правом собственности, заключается в том, что содержание этого права следует понимать, принимая во внимание положения статьи 13 Конституции. Собственность, как важный институт гражданского общества, является одним из главных факторов, составляющих основу развития экономики. Поэтому собственность, объявлена неприкосновенной по статье 13 Конституции и охраняется государством. Право собственности, выступая, как основа свободы каждого индивида общества, является важным условием для развития личности и свободного предпринимательства. Государство должно воздерживаться от незаконного вмешательства в эффективное осуществления права собственности и предотвращать такие действия (Постановление Пленума Конституционного Суда «О толковании статьей 107-2.1 и 107-5.1 Гражданского Кодекса Азербайджанской Республики» от 16 декабря 2011 года).

Европейский Суд по Правам Человека (далее – Европейский Суд) в связи с вмешательством в право собственности отметил что, самое важное и основное требование статьи 1 Протокола №1 к Конвенции состоит в том что, любое вмешательство со стороны государственного органа в собственность должно быть абсолютно законным. С точки зрения Конвенции требование законности – это согласованность внутригосударственных правовых норм с принципом верховенство закона (Решение по делу «Кушоглу против Болгарии» от 10 мая 2007 года).

Согласно частьям I и II статьи 60 Конституции каждому гарантируются защита его прав и свобод в административном порядке и суде. Каждый обладает правом на непредвзятый подход к своему делу и рассмотрение данного дела в разумный срок в административном производстве и судебном процессе.

Одной из основных целей административной юстиции является защита субъективных прав человека в области государственного управления. В административной сфере субъективные права, как правило охватывают свободу поведения лица в рамках установленных правовой нормой, возможность пользоваться определенными социальными льготами, полномочие совершать определенные действия и требовать у других совершения определенных действий, право обращаться в административные органы и суды с целью защиты своих прав.

Согласно правовой позиции Пленума Конституционного Суда сформированной в Постановлении «О толковании статьи 87.2 Закона Азербайджанской Республики «Об исполнении» и статьи 2.1 Административно-Процессуального Кодекса Азербайджанской Республики» от 4 апреля 2012 года административно-правовые отношения (общие (публичные) правовые отношения в сфере управления) возникают в сфере государственного управления либо местного самоуправления и непосредственно связаны с исполнением обязанностей и полномочий административных органов в процессе осуществления деятельности государственного управления.

В целях обеспечения соблюдения административными органами прав и свобод человека и достижения верховенства закона в Азербайджанской Республике был принят Закон «Об административном производстве». Настоящий Закон устанавливает правовые основы, принципы и процедурные правила деятельности, осуществляемой административными органами в связи с принятием, исполнением либо отменой административных актов.

Согласно статье 24 Закона «Об административном производстве» административный орган в ходе административного производства обязан всесторонне, полно и объективно исследовать все фактические обстоятельства, имеющие значение для правильного разрешения дела. Административный орган не может отказать в исследовании и учете обстоятельств, выгодных заинтересованным лицам. Исследование всех обстоятельств дела в ходе административного производства вытекает из служебных обязанностей административного органа. Способ и объем исследования определяются административным органом. Административный орган не связан объяснительными и представленными доказательствами заинтересованных лиц. При недостаточности представленных доказательств, административный орган обязан по собственной инициативе собрать дополнительные доказательства.

На основании статьи 15 данного Закона административным органам запрещается возлагать те или иные обязательства на физических и юридических лиц лишь в целях обеспечения соблюдения формальных требований, за исключением случаев, предусмотренных законом в качестве обязательных условий. Если иное не предусмотрено законом, несоблюдение либо ненадлежащее соблюдение физическими либо юридическими лицами формальных требований не может служить основанием для отказа в вынесении административными органами соответствующего решения.

В статье 23.1 Закона «Об административном производстве» указано, что административный орган обязан оказывать содействие заинтересованному лицу в подаче заявлений, жалоб либо ходатайств, выявлении и устранении допущенных в заявлении, жалобе либо ходатайстве ошибок, разъяснять права и обязанности лица, участвующего в административном производстве.

В соответствии же со статьей 32.2 Закона, если заявитель не представил документы либо сведения, предусмотренные законом и иными нормативно-правовыми актами и необходимые для разрешения дела, административный орган может требовать представления дополнительных документов либо сведений.

Из отмеченных норм Закона «Об административном производстве» усматривается, что административный орган обязан всесторонне, полно и объективно исследовать каждое обращение, не отказываться от принятия соответствующего решения по формальным причинам, оказывать содействие заинтересованному лицу с использованием всех средств, предусмотренных в законодательстве, а также разъяснять лицу, участвующему в административном производстве его права и обязанности.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество осуществляется в порядке, установленном Гражданским Кодексом Азербайджанской Республики (далее – Гражданский Кодекс) и Законом «О государственном реестре недвижимого имущества» Службой государственного реестра недвижимого имущества при Государственном комитете Азербайджанской Республики по вопросам имущества, являющейся административным органом.

Согласно статье 139 Гражданского Кодекса право собственности и иные права на недвижимое имущество, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации. Право собственности, право пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права на недвижимое имущество подлежат регистрации в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и законодательством. Права на движимое имущество подлежат государственной регистрации только в случаях, предусмотренных законодательством. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество осуществляется в государственном реестре недвижимого имущества, которое составляется и ведется в установленном законодательством порядке соответствующим органом исполнительной власти.

Согласно статье 238.1 данного Кодекса земля как недвижимое имущество является объектом права собственности. Территориальные границы земельного участка определяются по документам, выдаваемым собственнику правомочным лицом государственного реестра недвижимого имущества.

Порядок государственной регистрации прав собственности на недвижимое имущество, в том числе на землю и связанных с ним иных прав, а также ведения единого на территории Азербайджанской Республики государственного реестра недвижимого имущества установлен Законом «О государственном реестре недвижимого имущества».

Механизм гарантии права собственности, закрепленный в законодательстве Азербайджанской Республики осуществляется именно на основании регистрации в государственном реестре недвижимого имущества. Регистрация в едином государственном реестре данных о недвижимом имуществе обязателен с точки зрения защиты интересов, как государства так и собственников. Признание в результате государственной регистрации недвижимого имущества права собственности лица на соответствующее недвижимое имущество, приобретенное им на законных основаниях, предупреждает нарушение данного права. Государственная регистрация недвижимого имущества расценивается как, гарантия достоверности и обоснованности документов подтверждающих право собственности на имущество. Одной из основных целей деятельности государственных органов в этом направлении является защита прав и законных интересов каждого. В этом контексте особое значение в отмеченной области предоставляет недопустимость необоснованного ограничения в результате осуществления полномочий возложенных на государственные органы реализации в полном объеме прав каждого физического или юридического лица, в том числе прав собственности.

Согласно статьям 2.1 и 2.2 Закона «О государственном реестре недвижимого имущества» государственная регистрация прав собственности на недвижимое имущество и других вещных прав является юридическим актом признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода и прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским Кодексом. Регистрация прав на недвижимое имущество ведется в государственном реестре недвижимого имущества в порядке, установленном Гражданским Кодексом и настоящим Законом.

Основания для государственной регистрации прав на недвижимое имущество установлены в статье 139-1 Гражданского Кодекса и статье 8 Закона «О государственном реестре недвижимого имущества». Согласно данной статье Закона основанием для возникновения перехода, ограничения (обременения) и прекращения прав на недвижимое имущество считаются принятые органами исполнительной власти и муниципальными органами в установленном законодательством порядке акты об отчуждении, передаче в аренду, в пользование, на ипотеку недвижимости, принадлежащей соответственно государству или муниципалитетам (статья 8.0.1 Закона), акты, свидетельства и регистрационные удостоверения, подтверждающие права на недвижимость, в том числе земельные участки, здания и сооружения, жилые и нежилые помещения, индивидуальное жилье и дачные дома, участки недр, водоемы, леса и многолетние насаждения, предприятия как имущественные комплексы, выданные соответствующими органами исполнительной власти до 6 июля 2006 года (статья 8.0.5 Закона) и др.

В статье 10 данного Закона указан перечень документов, которые должны быть представлены для государственной регистрации прав. Согласно данной статье государственная регистрация прав производится на основании заявления правополучателя, в установленном настоящим Законом порядке его уполномоченного лица или отправленного через нотариуса. В заявлении физического лица должны быть указаны фамилия, имя, отчество, адрес, документ, удостоверяющий личность правополучателя, а у юридического лица – полное наименование, адрес, свидетельство о регистрации, полное название и адрес органа исполнительной власти, содержание просьбы и приложенные документы. Форма заявления устанавливается соответствующим органом исполнительной власти.

К представленному в орган регистрации заявлению прилагаются следующие:

- одно из оснований для государственной регистрации прав, предусмотренных статьей 8-й настоящего Закона;

- план и размеры земельного участка;

- технический паспорт, план-схема расположенных на земельном участке зданий, сооружений, строений и другого недвижимого имущества (их составных частей);

- квитанция о выплате государственной пошлины.

Из содержания статьи 10.2.1 Закона «О государственном реестре недвижимого имущества» видно, что для государственной регистрации прав достаточно наличие одного из оснований, предусмотренных статьей 8-й настоящего Закона. Согласно тексту и содержанию данной нормы при представлении, какого либо из оснований (документов) закрепленных в статье 8 Закона, орган регистрации не вправе потребовать дополнительно представления другого основания (документа) (Постановление Пленума Конституционного Суда «По жалобе Открытого Акционерного Общества «Savalan»» от 4 октября 2016 года).

Случаи отказа в государственной регистрации прав перечислены в статье 15.1 Закона «О государственном реестре недвижимого имущества». К ним относятся:

- право, о государственной регистрации которого имеется обращение, не подлежит государственной регистрации в соответствии с настоящим Законом;

- документы, не требующие подтверждения в нотариальном порядке для государственной регистрации прав, по форме и содержанию не соответствуют требованиям законодательства;

- с заявлением о государственной регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо;

- акт органа исполнительной власти или муниципального органа о возникновении права на недвижимое имущество признан недействительным в установленном законодательством порядке;

- лицо, выдавшее правоустанавливающий документ о недвижимом имуществе, не уполномочено распоряжаться правом на данное имущество;

- не устранены предусмотренные статьей 14-й настоящего Закона обстоятельства, ставшие причиной приостановления регистрации.

Как видно, в Законе «О государственном реестре недвижимого имущества» конкретно установлены основания для государственной регистрации прав на недвижимое имущество, перечень документов, которые должны быть представлены, требования к данным документам, случаи отказа в государственной регистрации прав.

Наряду с этим прием, проверка документов для государственной регистрации прав и процедурные правила их выдачи устанавливаются соответствующим органом исполнительной власти (статья 10.4 Закона «О государственном реестре недвижимого имущества»).

На основании статьи 11 Закона «О государственном реестре недвижимого имущества» документы, подтверждающие наличие, возникновение, переход, ограничение (обременение), прекращение прав, должны соответствовать требованиям, установленным законом для государственной регистрации прав.

В тоже время, законодатель возложил на соответствующий орган исполнительной власти обязанность по проверке соответствия сведений, указанных в поступивших документах информации хранимой в государственном реестре, установлению отсутствия противоречий между заявляемыми и уже зарегистрированными правами, а также наличия других оснований для отказа в государственной регистрации прав или ее приостановления (статьи 9.1.2 и 9.1.3 Закона «О государственном реестре недвижимого имущества»)

Пленум Конституционного Суда, принимая во внимание, закрепленное в Конституции особое значение земли как объекта права собственности и важность ее рационального использования считает необходимым отметить, что при государственной регистрация прав на землю соответствующему органу исполнительной власти следует внимательнее отнестись к требованиям, указанным в Законе «О государственном реестре недвижимого имущества», уделить особое внимание проверке соответствия представленных документов требованиям, указанным в законодательстве.

Согласно части VI статьи 29 Конституции в целях социальной справедливости и рационального использования земель право собственности на землю может быть ограничено законом. Данная норма Конституции также включает использование собственником муниципальных и переданных в частную собственность земельных участков (например, земли сельскохозяйственного назначения) по назначению. В противном случае может возникнуть правовое основание для ограничения права собственности на данную землю.

В соответствии с пунктом 3 статьи 4 Земельного Кодекса Азербайджанской Республики (далее – Земельный Кодекс) правовой статус земельного участка охватывает его целевое назначение, форму права на земельный участок (право собственности, пользования или аренды), а также обременение (ограничения), установленную относительно пользования земельным участком.

Согласно пунктам 1, 4 и 5 статьи 10 данного Кодекса целевое назначение земель – это установленные настоящим Кодексом и другими нормативно-правовыми актами правила, условия и пределы использования земли в конкретных целях в соответствии с ее категорией. Целевое назначение и правовой режим земельных категорий устанавливаются законодательством, отражаются в документах по градостроительству и землеустройству. Правила землепользования в пределах категорий устанавливаются собственниками, пользователями и арендаторами, в соответствии с документами по природно-хозяйственному районированию, зонированию, территориальному планированию, использованию и землеустройству. Категории земли отражаются в решении соответствующего органа исполнительной власти или муниципалитета о предоставлении земли, документах по государственному земельному кадастру, книгах земельной регистрации и других документах, указанных в настоящем Кодексе.

Земельный участок предоставляется владельцу, пользователю и арендатору земли в соответствии с установленными для этого участка целевым назначением и правовым статусом (пункт 4 статьи 48 Земельного Кодекса).

Согласно статье 82 Земельного Кодекса пользоваться землей по назначению, рационально и в соответствии с установленным режимом пользования применять природоохранные производственные технологии, не допускать в хозяйственной деятельности ухудшения экологического состояния территории являются обязанностью владельцев, пользователей и арендаторов земли.

Как видно из вышеотмеченных норм земельного законодательства, земли на территории Азербайджанской Республики должны быть использованы в соответствии с их категорией (целевым назначением).

В тоже время в статье 110 данного Кодекса указано, что лица нарушившие требования настоящего Кодекса несут ответственность в соответствии с Кодексом об административных проступках, Гражданским и Уголовным Кодексами Азербайджанской Республики.

В месте с тем в соответствии с Указом Президента Азербайджанской Республики «О дополнительных мерах в области регулирования земельных отношений в Азербайджанской Республики» от 7 марта 2016 года предусмотрено создание информационной системы электронного кадастрового учета земель и составления цифровой кадастровой карты, путем ведения электронного учёта и картографирования всех категорий земель, находящихся в государственной, муниципальной, а также частной собственности, одной из целей чего является контроль за использованием земель в соответствии с целевым назначением и правовым режимом и их охраной.

В соответствии с пунктом 6.2 данного Указа предусмотрено утверждение «Государственной программы по развитию кадастровой системы недвижимого имущества в Азербайджанской Республике по повышению эффективности использования и охраны земли на 2016-2020 годы». Целью осуществления данных мероприятий является развитие кадастровой системы недвижимого имущества, усовершенствование процесса регистрации прав собственности и других вещных прав на недвижимое имущество, регулирование земельных отношений, усовершенствование работы в области использования земель в соответствии с назначением.

В тоже время следует отметить, что в части 2 Указа Президента Азербайджанской Республики «Об утверждении «Перечень документов, удостоверяющих приобретение прав на объекты недвижимости, приобретенных и возникших до вступления в силу Закона Азербайджанской Республики «О государственном реестре недвижимости» от 13 января 2015 года установлено что, документы, предусмотренные в Перечне, утвержденном частью 1 настоящего Указа, считаются основой для регистрации данного имущества в государственном реестре недвижимости в тех случаях, если в момент возникновения права на соответствующее имущество оно не находится в охранных зонах магистральных трубопроводов, высоковольтных электрических сетей, объектов транспортной инфраструктуры и вод, на земельных участках, находящихся в пользовании хозяйственных субъектов для разработки нефтяных и газовых месторождений.

Из смысла отмеченного Указа выясняется, что если в момент возникновения права на соответствующее имущество данное имущество находится в зонах магистральных трубопроводов и на других земельных участках, это может стать основанием для отказа в государственной регистрации прав.

Принятие вышеотмеченных нормативно-правовых актов служат устранению определенных пробелов в земельных отношениях, а также в области установления категории земельного участка, усилению государственного контроля над государственной регистрацией прав на недвижимое имущество, использованием земель и их охраной и усовершенствованию с этой целью действующего законодательства.

Согласно требованиям, действующих законодательных норм, в документах, представленных для государственной регистрации прав на земельный участок, должны быть отражены сведения о категории земли (целевое назначение) и пр. Соответствующий орган исполнительной власти, осуществляющий государственную регистрацию прав при отсутствии таких документов, должен на основании соответствующих норм Закона «Об административном производстве» оказать помощь заинтересованному лицу или потребовать представления необходимых для разрешения дела дополнительных документов. Оказание данной помощи исходит также из пункта 3.0.23 Положения «О службе государственного реестра недвижимого имущества при Государственном комитете Азербайджанской Республики по вопросам имущества» утвержденного Указом Президента Азербайджанской Республики от 4 мая 2015 года. Так, на основании данной нормы обеспечение составления и выдачи плана и размера земельного участка в целях регистрации прав на недвижимое имущество является обязанностью Службы государственного реестра недвижимости.

Согласно пункту 3.0.105 Положения «О Государственном комитете Азербайджанской Республики по вопросам имущества» утвержденного Указом Президента Азербайджанской Республики от 4 мая 2015 года рассмотрение ходатайств об отнесении земель к категориям и переводе их из одной категории в другую и предоставление Кабинету Министров Азербайджанской Республики обоснованных и согласованных предложений с подведомственными органами отнесено к обязанностям Государственного комитета Азербайджанской Республики по вопросам имущества.

В случае если, документы необходимые для государственной регистрации прав на земельный участок, не будут предъявлены то в соответствии со статьей 34 Закона «Об административном производстве» заявление может быть оставлено без рассмотрения. Это, также вытекает из смысла статьи 14.1 Закона «О государственном реестре недвижимого имущества». Так, в соответствии со статьёй 14.1 Закона, если у органа регистрации имеются серьезные сомнения в подлинности документов, регистрация может быть приостановлена на один месяц. Кроме того, согласно статье 14.3 Закона государственная регистрация прав может быть остановлена не более чем на один месяц на основании заявления правообладателя, одной из сторон сделки или уполномоченного ими лица. В заявлении должна быть указана причина приостановления государственной регистрации прав. Предоставление такого заявления приостанавливает течение срока, предусмотренного для государственной регистрации прав. При устранении случаев, явившихся причиной оставления заявления, о государственной регистрации прав на земельный участок, без рассмотрения или приостановления государственной регистрации прав, орган регистрации вправе принять соответствующее решение.

Вместе с тем, если в документах, представленных для государственной регистрации прав на земельный участок, категория земли (целевое назначение) не соответствует категории земли установленной соответствующим органом исполнительной власти, то может быть отказано в государственной регистрации прав на данную землю.

Однако в статье 15 Закона «О государственном реестре недвижимого имущества» не предусмотрен случай отказа в государственной регистрации прав на вышеуказанном основании.

Принимая во внимание сложившуюся ситуацию, Пленум Конституционного Суда исходя из части VI статьи 29 Конституции считает целесообразным усовершенствование законодателем случаев отказа в государственной регистрации прав, предусмотренных в статье 15 Закона «О государственном реестре недвижимого имущества».

Если до внесения соответствующих изменений, в документах представленных для государственной регистрации прав на земельный участок категория земли (целевое назначение) не соответствует категории земли, установленной соответствующим органом исполнительной власти, то может быть отказано в государственной регистрации прав на данную землю.

В таком случае заинтересованное лицо, которому отказано в государственной регистрации прав на земельный участок, может обратиться в суд в соответствии с Законом «Об административном производстве».

В то же время, соответствующий орган исполнительной власти, осуществляющий государственную регистрацию прав вправе поднять перед подведомственными органами вопрос о приостановлении или отмене исполнения решений местных органов исполнительной власти и муниципалитетов о выделении (продажи) земельного участка не соответствующих требованиям законодательства по вопросам рационального пользования и охраны земельных ресурсов или подать в суд иск.

На основании вышеуказанного Пленум Конституционного Суда приходит к такому выводу:

- следует рекомендовать Милли Меджлису усовершенствовать случаи отказа в государственной регистрации прав, предусмотренных в статье 15 Закона «О государственном реестре недвижимого имущества» с точки зрения части VI статьи 29 Конституции, в соответствии с правовой позицией отраженной в описательно-мотивировочной части настоящего Постановления;

- если до разрешения вопроса в законодательном порядке, в документах, представленных для государственной регистрации прав на земельный участок, категория земли (целевое назначение) не соответствует категории земли установленной соответствующим органом исполнительной власти, то в государственной регистрации прав на данную землю может быть отказано. Заинтересованное лицо, которому отказано в государственной регистрации прав на земельный участок, может обратиться в суд в соответствии с Законом «Об административном производстве».

Если при государственной регистрации прав на земельный участок, выяснится, что категория земли (целевое назначение) не установлена, то регистрация может быть приостановлена в соответствии со статьей 14.1 Закона «О государственном реестре недвижимого имущества». При устранении обстоятельств, являющихся причиной оставления заявления, о государственной регистрации прав на земельный участок, без рассмотрения или приостановления государственной регистрации прав, орган регистрации вправе принять соответствующее решение.

Руководствуясь частью VI статьи 130 Конституции Азербайджанской Республики, статьями 60, 62, 63, 65-67 и 69 Закона Азербайджанской Республики «О Конституционном Суде», Пленум Конституционного Суда Азербайджанской Республики

**ПОСТАНОВИЛ:**

1. Рекомендовать Милли Меджлису Азербайджанской Республики усовершенствовать случаи отказа в государственной регистрации прав, предусмотренные в статье 15 Закона «О государственном реестре недвижимого имущества» с точки зрения части VI статьи 29 Конституции Азербайджанской Республики в соответствии с правовой позицией, отраженной в описательно-мотивировочной части настоящего Постановления.

2. Если до разрешения вопроса в законодательном порядке, в документах, представленных для государственной регистрации прав на земельный участок категория земли (целевое назначение) не соответствует категории земли, установленной соответствующим органом исполнительной власти, то в государственной регистрации прав на данную землю может быть отказано. Заинтересованное лицо, которому отказано в государственной регистрации прав на земельный участок, может обратиться в суд в соответствии с Законом «Об административном производстве».

Если при государственной регистрации прав на земельный участок, выяснится что категория земли (целевого назначение) не установлена, то регистрация может быть приостановлена в соответствии со статьей 14.1 Закона Азербайджанской Республики «О государственном реестре недвижимого имущества». При устранении обстоятельств, являющихся причиной оставления заявления, о государственной регистрации прав на земельный участок без рассмотрения или приостановления государственной регистрации прав, орган регистрации вправе принять соответствующее решение.

3. Постановление вступает в силу со дня опубликования.

4. Постановление опубликовать в газетах «Азербайджан», «Республика», «Халг газети», «Бакинский рабочий», «Вестнике Конституционного Суда Азербайджанской Республики».

5. Постановление является окончательным и не может быть отменено, изменено или официально истолковано ни одним органом или лицом.