Dünya Bankı

Daşınmaz Əmlak İdarəçiliyinin Qiymətləndirilməsi Proqramı

**İcra Təlimatı**

Variant: Oktyabr 2013**Daşınmaz Əmlak İdarəçiliyinin Qiymətləndirilməsi Proqramı:**

**Daşınmaz Əmlak Sektorunda İdarəçiliyin Qiymətləndirilməsi üzrə İcra Təlimatı**

Variant: Oktyabr, 2013

Mündəricat

[AKRONİMLƏR 5](#_Toc386453159)

[1 GİRİŞ 6](#_Toc386453160)

[1.1 Daşınmaz Əmlak İdarəçiliyinin Qiymətləndirilməsi Proqramı nə üçün hazırlanmışdır. 6](#_Toc386453161)

[1.2 Təlimatın Məqsədi 7](#_Toc386453162)

[1.3 Təlimatın yeni variantının hazırlanması prosesi 7](#_Toc386453163)

[1.4 Təlimatın üçüncü variantında dəyişikliklər 8](#_Toc386453164)

[1.5 Tərcümə 9](#_Toc386453165)

[2 Yanaşma və LGAF-ın STRUKTURU 10](#_Toc386453166)

[2.1 Yanaşma 10](#_Toc386453167)

[Konsensus və prioritetlərin müəyyənləşdirilməsi 10](#_Toc386453168)

[Monitorinq 10](#_Toc386453169)

[2.2 Mövzular 10](#_Toc386453170)

[2.3 Panellər 10](#_Toc386453171)

[2.4 Göstəricilər, Meyarlar və Dərəcələmə Proqram 11](#_Toc386453172)

[2.5 Qiymətləndirmə 12](#_Toc386453173)

[3 LGAF Proqramı: panellər, göstəricilər və meyarlar 14](#_Toc386453174)

[4 LGAF-ın İCRA PROSESİ 15](#_Toc386453175)

[4.1 Ölkə Koordinatoru 15](#_Toc386453176)

[4.1.1 Hökumətin rolu 15](#_Toc386453177)

[4.2 KEYFİYYƏT TƏMİNATI 16](#_Toc386453178)

[4.3 İcra addımları 16](#_Toc386453179)

[4.4 İlkin Faza 18](#_Toc386453180)

[4.4.1 Proqramnin baxışdan keçirilməsi və adaptasiya 18](#_Toc386453181)

[4.4.2 Resorların Planlaşdırılması (ekspert tədqiqatçı, panelistlər və resurslar) 19](#_Toc386453182)

[Ekspert tədqiqatçının texniki tapşırıqları: 21](#_Toc386453183)

[4.4.3 Sahiblik Tipologiyası, institusional xəritə və sektora nəzər 22](#_Toc386453184)

[4.5 Giriş Hesabatı 23](#_Toc386453185)

[4.6 Panel Brifinqlər 24](#_Toc386453186)

[4.7 Panel Sessiyalar 24](#_Toc386453187)

[4.8 Strateji Matris 26](#_Toc386453188)

[4.9 Hesabat Layihəsi 26](#_Toc386453189)

[4.10 Texniki Əsaslandırma Seminarı və Strateji Dialoq Görüşü 27](#_Toc386453190)

[4.10.1 Texniki Əsaslandırma Seminarı 27](#_Toc386453191)

[4.10.2 Strateji Dialoq İclası 28](#_Toc386453192)

[Əlavə 1: LGAF-də İstifadə olunan Terminlər 30](#_Toc386453193)

[Əlavə 2: Göstəricilər və Hər Bir Meyar üçün A-D Dərəcələrinə malik Meyarlar 39](#_Toc386453194)

# AKRONİMLƏR

|  |  |
| --- | --- |
| ÖK | Ölkə koordinatoru (və ya ştat və şəhər üzrə koordinator) |
| EI | Ekspert Tədqiqatçı |
| LGAF | Daşınmaz Əmlak İdarəçiliyinin Qiymətləndirilməsi Proqramı (TİQÇ) |
| LGI | Daşınmaz Əmlakın İdarəçiliyi Göstəriciləri (TİG) |
| ToR | Texniki Tapşırıqlar |

# GİRİŞ

## Daşınmaz Əmlak İdarəçiliyinin Qiymətləndirilməsi Proqramı nə üçün hazırlanmışdır.

Daşınmaz Əmların Torpaq idarəçiliyinin sistematik qiymətləndirilməsinə ehtiyac üç faktordan qaynaqlanmışdır. Birincisi, bir çox ərazilərdə Daşınmaz Əmlakın məhsuldarlığının itirilməsi və ya azalması nəticəsində ərzaq, yanacaq və ətraf mühit gözəlliklərinin mənbəyi olan torpağa qlobal tələbatın artması və əməyin kənd təsərrüfatı və torpaqdan şəhərlərin inkişafı üçün şəhərlərə transferləri ilə struktur transformasiyaya ehtiyacın olması, vəDaşınmaz Əmlakın idarəçiliyi üzrə institusional tədbirlərin tətbiqi davamlı artım və yoxsulluğun azaldılması üçün əsas faktor kimi ortaya çıxmışdır. İkincisi, institusional parçalanma (fraqmantasiya), və ya torpaq üçün məsuliyyətin çox zaman yaxşı koordinasiya olunmayan bir sıra dövlət qurumları arasında paylanması səbəbindən, hüquqi müddəalar və onların faktiki icrası arasında böyük boşluq ola bilər. Üçüncüsü isə, torpaq məsələlərinin texniki mürəkkəbliyi və kontekstin spesifikliyi, və dəyişikliyin aparılmasına qarşı mövcud vəziyyətdən yararlanan güclü maraq sahiblərinin müqavimət etməsi göstərir ki, proqres ekspertlər arasında iştirakçı və müzakirə proses nəticəsində və müfəssəl təhlil əsasında consensus əldə edilməsindən asılı olacaqdır.

Daşınmaz Əmlak İdarəçiliyinin Qiymətləndirilməsi Proqramı (LGAF)müəyyənləşdirməyə imkan yaradır ki, bu tədbirlər belə ölkələrdə yaxşı idarəçiliyin əsas sahələrində qlobal yaxşı praktika ilə müqayisə edilə bilsin: (i) torpaq üzərində əmlak hüquqları (qrup və ya fərdi səviyyədə) necə müəyyən olunur, mübadilə edilə və ya başqasının adına keçirilə bilir; (ii) torpaqdan istifadə, idarə olunması üzərində dövlətin nəzarəti necədir və vergiqoyma necə icra olunur; (iii) dövlət tərəfindən sahiblənənDaşınmaz Əmlakın necə müəyyən olunur, dövlət onu necə icra edir, və dövlət torpağı necə əldə edilir və ya digər mülkiyyətə/istifadəyə verilir; (iv) torpaq haqqında məlumayın idarə olunması və onun qiymətləndirilməsi yolları; (v) mübahisələrin həlli və idarə olunması yolları və rəsmilərin cavabdehliyi; və (vi) torpaqla-bağlı investisiyaların icrası prosedurları.

LGAF,ümumi Proqramdən istifadə etməklə Daşınmaz Əmlakın/daşınmaz əmlakın idarəçiliyi statusunun qlobal yaxşı praktikalar baxımından qiymətləndirilməsi və dərəcələnməsi üçün bütün aidiyyatı iştirakçı qrupların cəlb edilməsi ilə 6-9 aylıq iştirakçı lakin texniki qiymətləndirmənin aparılmasında ölkələrə yardım etmək üçün tərtib edilmişdir. Bu xaricdən aparılmış bir qiymətləndirmə deyil, əksinə yerli səriştə və mövcud dəlillərə sistemli şəkildə əsaslanmaqla, olduqca iştirakçı və ölkə tərəfindən aparılan proses vasitəsilə ölkə və ya alt-ölkə səviyyəsində torpaq idarəçiliyinin statusunu qiymətləndirmək üçün diaqnostik insturmentdir. Dərəcələmə yerli ekspertlərin torpaq idarəçiliyində təcrübələri nəticəsində mövcud konsepsual və emprik materialların müfəssəl təhlilinə əsaslanır.

LGAFFAO, UN Habitat, IFAD, IFPRI, Afrika Birliyi, və ikitərəfli tərəfdaşlarla partnyorluq nəticəsində Dünya Bankı tərəfindən hazırlanmışdır. Bu sənəd dövlət xərcləri və maliyyəsi sahəsində oxşar instrumentlərə uyğunlaşdırılaraq modelləşdirilmişdir və məqsədi ölkə səviyyəsində torpaq idarəçiliyinin əsas meyarlarını texniki və müfəssəl yolla qiymətləndirmək və islahat üçün aydın tövsiyyələr hazırlamaq və uyğunluq yaratmaqdan ibarətdir.LGAF vaxt keçdikcəDaşınmaz Əmlakın inzibati-idarəsində idarəçiliyi təkmilləşdirmək üçün hüquqi, strateji və prosedur islahatlar üçün sahələri aşkar edir.LGAF qiymətləndirməsinin aparılmasından sonra, əgər aparıcı iştirakçılar tərəfindən prioritet addımlar razılaşdırılmışsa Dünya Bankı ölkənin torpaq sektoruna maliyyələşdirmə təmin edə bilərvəDaşınmaz Əmlakın yaxşı idarəçiliyi üçün özünü doğruldan modellərin tətbiqi geniş vüsət ala bilər.LGAF həmçinin bu tədbirlərin effektivliyini qiymətləndirmək üçün kriteriya təklif edir.

LGAF hazırda dünyanın 30 ölkəsində ya tamamlanmaq üzrədir ya da icrası davam etdirilir.Onun tətbiqi həmçinin alt-milli səviyyədə də başlamışdır (məsələn, Braziliyada və Hindistanda, Kinşasa kimi meqa-şəhərlərdə).LGAF-la təcrübə göstərir ki, torpaq idarəçiliyi zəif olan hətta yüksək kompleks vəziyyətlərdə belə, prosesin texniki və iştirakçı üsulla aparılması və strateji kontekstə mövcud məlumatların daxil edilməsi torpaq sektorunda qərəzsiz qiymətləndirməyə kömək etmişdir.Bu qiymətləndirmə nəticəsində sektordan olan ekspertlər arasında növbəti addımlar üzrə razılıq əldə edilmiş və sonradan böyük iştirakçı qrupu tərəfindən dəstəklənmiş və nəticələr strateji müzakirələrə çıxarılmışdır.Bundan əlavə, uyğun Proqramdən istifadə olunması ölkələr boyu yaxşı praktikanın transferini asanlaşdırır.Təcrübə göstərir ki, monitorinq və ölkə səviyyəsində iştirakçı platformalarla dialoq üçün birinci LGAF-ın əsasları üzərində işləmək nisbətən sadədir və məhdud resurslarla edilə bilər.

## Təlimatın Məqsədi

Bu təlimat Daşınmaz Əmlakın idarəçiliyinin qiymətləndirilməsi Proqramınin (LGAF)yanaşmasını və metodologiyasını təsvir edir və koordinatora və ya ölkə və alt-ölkə (stat, vilayət, şəhər) səviyyəsində koordinasiyaya icra üçün təlimat verir.Bu həmçinin LGAF-a cəlb olunan digər iştirakçıların məlumatlandırılması üçün də istifadə edilə bilər.Təlimat LGAF-ın məqsədi, strukturu və prosesi barədə izah verir və hər bir addım üçün müfəssəl təlimat təmin etməklə koordinatora hazırlıq, koordinasiya, keyfiyyətə nəzarət və hesabatvermədə yardım edir.Dəstək materialları əlavələrdə və LGAF-ın internet səhifəsində (<http://econ.worldbank.org/lgaf>) təqdim edilmişdir.Bu internet səhifəsi müntəzəm yenilənir və LGAF-ın müxtəlif addımları üçün nümunələri və tamamlanmış LGAF-ların hesabatları vardır,

## Təlimatın yeni variantının hazırlanması prosesi

LGAF-ın İcra Təlimatının bu **üçüncü** variantının hazırlanması xüsusilə LGAF Ölkə Koordinatorlarının rəyləri və 2012-2013-cü illərdə 25 ölkədə LGAF\_ların icrasından öyrənilmiş dərslərə əsaslanır.

Bu redaktəyə ehiyac həmçinin 2012-ci ilin may ayındaDaşınmaz Əmlakın idarəçiliyi üçün qlobal səviyyədə meyar rolunu oynayan və torpaq məsələlərinə böyük diqqət verən Ərzaq Təhlükəsizliyi Komitəsi (CFS) tərəfindən Torpağa Sahiblik, Balıq Sənayesi və Meşələrin Məsul İdarəçiliyinə dair Könüllü Təlimatların (VGGT) təsdiq edilməsindən sonra yaranmışdır. Bundan əvvəl Afrika Dövlət Rəhbərlərinin Birliyi tərəfindən Afrikada Torpaq Məsələləri və Çətinliklərinə dair Bəyannamə eləcə də Afrikada Torpaq Siyasətinə dair Afrika Birliyi Proqramı və Təlimatları 2009-cu ildə təsdiq edilmişdir.Ölkə səviyyəsində qiymətləndirmələr, prioritetlərin müəyyənləşdirilməsi və monitorinq üçün instrumentlər bu təlimatların praktikaya qoyulması üçün vacibdir.LGAF Proqramı Torpaq, Meşə və Balıq Sənayesi üçün Məsul olan Könüllü Təlimatlarda və Afrika Birliyinin Torpaq Siyasəti Təşəbbüsündə təsbit edilən prinsipləri nəzərdə tutur.

İnkişafın İdarəçiliyi Mexanizmi vasitəsilə LGAF-ın icrasını dəstəkləyən FAO, GLTN, IFAD, IFPRI və UN Habitat da mühüm rəylər təmin etmişlər. Biz həmçinin Afrika İttifaqının Torpaq Siyasəti Təşəbbüsü (LPİ), Afrika İqtisadi Komissiyası və Afrika İnkişaf Bankı, OXFAM, Dünya Bankından olan həmkarlarımıza və 2013-cü ildə Torpaq və Yoxsulluq üzrə Dünya Bankının İllik Konfransında və digər beynəlxalq konfranslar və təlim proqramlarına edilmiş təqdimatların rəylərinə görə minnətdarlığımızı bildiririk.

## Təlimatın üçüncü variantında dəyişikliklər

Mahiyyət etibarı ilə edilmiş əhəmiyyətli dəyişikliklər bunlardır:

1. İnsan hüquqları, bərabərlik, gender, və yerli əhali məhfumları meyarların və balların yeni tərtibatı ilə daha aydın verilmişdir.
2. Seçimli modellər (böyük miqyasda torpaq hüquqlarının və meşələrin əldə edilməsi) Proqramyə təmamilə inteqrasiya olunmuşdur və iki yeni panellərlə nəticələnmişdir:“Meşə Torpaqları, Ümumi Hövzə Resursları və Kənd Torpaqlarının İstifadəsi” və “Özəl İnvestorlara Böyük Sahəyə malik Dövlət Torpaqlarının (Dövlət/Ənənəyə əsaslanan torpaqlar/İctimai torpaqlar) Transferi”.
3. “İctimai Torpaqlar” məsələləri yeni modul əlavə edilməklə daha aydın verilmişdir (“Meşə torpağı, Ümumi Hövzə Resursları və Kənd torpaqlarından İstifadə”).
4. Mədən/yer-altı məsələlər və torpaq idarəçiliyinə təsir edən əsas infrastruktur işləri aydın surətdə daxil edilmişdir.
5. Köçürmələrə dair meyarların daxil edilməsi
6. Risklərin aradan qaldırılması və fəlakətlərə hazırlıq meyarlarının daxil edilməsi
7. Strateji və institusional məsələlər üzrə panel əlavə edilmişdir. Bu panel həmçinin sahibliyin tipologiyasını müzakirə edəcək və strateji matris üçün konturlar hazırlayacaqdır.

LGAF-ın icrasını asanlaşdırmaq üçün metodologiya baxışdan keçirilmişdir:

1. Giriş hesabatından panel brifinqlərə və panellərə addımların ardıcıllığı düzənlənmişdir.
2. Giriş hesabatları birbaşa bir panelə əlaqələndirilir.
3. Panellərin daxili uyğunluğu artırılmışdır.
4. Yekun hesabat üçün təlimatlar bütün ölkə hesabatları arasında uyğunluğu təmin etmək və qlobal müqayisələrin aparılması üçün aydınlaşdırılmışdır..
5. Göstəricilər və meyarların baxışdan keçirilməsi və panellərin yenidən təşkili ölkə səviyyəsində bal göstəricilərinin təqdimi və illər arasında müqayisələrin aparılmasına təsiri vardır. Bu internet səhifəsində yenilənəcəkdir.

## Tərcümə

İcra Təlimatının yeni variantı ingilis və fransiz və mümkün digər dillərdə Dünya Bankı vasitəsilə təmin ediləcəkdir. Mövcud tərcümələr LGAF-ın internet səhifəsində yerləşdiriləcəkdir.

Əgər tələb olunan dil LGAF-ın internet səhifəsində mövcud deyilsə Ölkə Koordinatoru təlimatın və Proqramnin tərcüməsini təşkil edəcək və tərcümə prosesinə nəzarət edəcəkdir.

# Yanaşma və LGAF-ın STRUKTURU

## Yanaşma

### Konsensus və prioritetlərin müəyyənləşdirilməsi

LGAF Daşınmaz Əmlak idarəçiləri peşəkarları, ekspertləri/mütəxəsisləri və aparıcı iştirakçıları arasında ölkə və alt-ölkə səviyyəsində müəyyən vaxtda torpaq idarəçiliyinin statusu barəsində konsensusa gəlmək üçün tərtib edilmişdir. Qiymətləndirmə bu sahələrdə prioritet tədbirlərin müəyyən edilməsi üçün istifadə edilir: (i) mövcud dəlillərdə boşluqlar; (ii) tənzimləyici və institusional dəyişiklik üçün sahələr, (iii) geniş miqyasdaDaşınmaz Əmlakın idarəçiliyinin təkmilləşdirilməsi üçün yeni yanaşmaların və müdaxilələrin pilot surətdə icrası (yəni, torpaq hüquqlarının gücləndirilməsi və onların icrasının təkmilləşdirilməsi); və (iv) bu tədbirlərin effektivliyinin qiymətləndirilməsi üçün kriteriya.

### Monitorinq

LGAF Daşınmaz Əmlakın idarəçiliyi göstəriciləri üçün bal cədvəlinə malikdir ki, bu iştirakçı monitorinq üçün baza təmin edir və başlanğıc nöqtəsidir. Bal cədvəli həmçinin ölkələr boyu yaxşı praktikanın yayılmasını asanlaşdırır. LGAF bununla torpaq siyasətinin icrası və torpaq idarəçiliyinin təkmilləşdirilməsində proqresi sistematik surətdə izləmək üçün struktur və proses təmin edir. LGAF-ın nəticələri qlobal və regionalar-arası müqayisələr üçün istifadə oluna bilir.

## Mövzular

LGAF torpaq mövzularını beş əsas tematik sahələr üzrə qruplaşdırır ki, bunlar birlikdə ən inkişaf etməkdə olan ölkələr üçün aidiyyatı olan torpaq idarəçiliyi məsələlərinin qiymətləndirilməsi üçün nisbətən geniş əhatə dairəsi təmin edir lakin ənənəvi olaraq bu məsələlərə ayrı-ayrılıqda yanaşılırdı.

Bu mövzular bunlardır:

1. Mövcud hüquqların tanınması və hörmətlə yanaşılması (hüquqi və institusional Proqram)
2. Torpaqdan İstifadənin Planlaşdırılması, İdarə olunması və Vergiqoyma
3. Dövlət Torpaqlarının İdarə olunması
4. Torpaq haqqında Məlumatın Dövlət tərəfindən təmin edilməsi
5. Mübahisələrin Həlli və Münaqişələrinİdarə olunması

## Panellər

Doqquz panel vardır.

Panel 1 Daşınmaz Əmlaka Sahiblik Hüququnun Tanınması

Panel 2 Meşə və İctimai Torpaqlar üzrə Hüquqlar və Kənd Torpaqlarından İstifadə üzrə

Qaydalar

Panel 3 Şəhər Daşınmaz Əmlakından İstifadə, Planlaşdırma və İnkişaf

Panel 4 Dövlət tərəfindən Daşınmaz Əmlak Menecmentliyi

Panel 5 Şəffaf Proses və iqtisadi fayda: Dövlət Torpaqlarının Özəl İstifadəyə Transferi

Aydın, Şəffaf və Rəqabətli Proseslə aparılır

Panel 6 Daşınmaz Əmlak haqqında Məlumatın İctimaiyyətə Təmin edilməsi: qeydiyyat və

kadastr

Panel 7 Daşınmaz Əmlakın Dəyərləndirilməsi və Vergiqoyma

Panel 8 Mübahisələrin Həlli

Panel 9 İnstitusional Tədbirlər və Siyasətlərin Nəzərdən keçirilməsi

## Göstəricilər, Meyarlar və Dərəcələmə Proqram

LGAF prosesi *Daşınmaz Əmlakın idarəçiliyi göstəriciləri* Proqramı ilə aparılır ki, bu göstərilən tematik sahələri əhatə edir və idarəçiliyin əsas prinsipinə aiddir.27 sayda *əmlakın*/*torpağın idarəçiliyi göstəriciləri* (LGI) vardır.

Hər bir göstərici qlobal təcrübəyə əsaslanan əvvəlcədən kodlaşdırılan (A-dan D-yə qədər olan miqyasla) bir sıra “ölçü meyarlarına” bölünür. LGAF-da cəmi 120 ölçü meyarı vardır. Meyarlar aşağıdakı üç əsas kateqoriyalar üzrə təsnifatlaşdırılmışdır:

1. Siyasətlərin və qanunların olmasını təsvir edən göstəricilər (yəni,torpaq siyasətləri bərabərlik məsələlərini, kondominium (yaşayış binaları) haqqında qanunun və s. mövcud olmasını özündə əks etdirir);
2. Faizlərin hesablanmasını tələb edən göstəricilər (əhali, sahə, torpaq parçaları və s.);
3. Matrisə daxil edilməli spesifik detallar tələb edən göstəricilər

Mövzular üzrə bölünən doqquz ekspert panelləri əvvəlcədən kodlaşdırılan cavablar sıyahısından (A-dan D-yə qədər) münasib cavabı seçməklə meyarı və ölçü meyarının dərəcəsini müzakirə edəcəkdir.Ən yaxşı dərəcə olan (A) verilmiş meyar üçün ən qənaətbəxş nəticə baxımından tərtib edilir.Panel müzakirələr hazırlıq məlumatının toplanması və “ekspert tədqiqatçı” tərəfindən aparılan təhlillərə əsaslanır.

LGAF-ın tematik sahələr, göstəricilər və meyarlar ierarxiyası3-cü Cədvəldə təmsil edilmişdir.Proqramnin müfəssəl variantında dahər bir meyar üçün dörd mümkün dərəcələmə və ya qiymətləndirmə nəzərdə tutulmuşdur ki, 2-ci Əlavədə təqdim edilmişdir.

## Qiymətləndirmə

Birinci qiymətləndirmə hazırlıq məlumat toplanması və “ekspert tədqiqatçı” tərəfindən təhlilə əsaslanmaqla hər bir meyar üçün edilmişdir.

1-ci Cədvəldə hər bir meyarın təqdimatı verilmişdir.Təqdimatın yuxarı hissəsi meyarın təsvirini və idarəçiliyin dörd kodlu cavablandırma ilə qiymətləndirilməsini təqdim edir (A-dan D-yə qədər olan şkala ilə) və panel tərəfindən yekun seçim edilir.

Aşağı hissəsi isə hazırlıq məlumat toplamasının və təhlilinin nəticələrinə əsaslanan təhlili təqdim edir (giriş hesabatına əsasən).Panel müzakirələrdən sonra, bu təhlil tamamlanır (panel müzakirəyə əsasən).Bu təhlil dərəcələmə üçün əsaslandırma təmin edir.

Panelistlərdən strateji tövsiyyələr vermək tələb ediləcəkdir və sonda bu tövsiyyələr qeydə alınacaqdır.

Cədvəl1.Hər bir Meyar üçün ballandırma və təhlil təqdim edilməsi üçün format

|  |  |
| --- | --- |
| **LGI-X, Dimension no.** | **Balla dərəcələmə** |
| **Meyarın qısa təsviri** | A – Meyarın təsviriDaşınmaz Əmlakın ən yaxşı idarəçilik ssenarisi üzrə ən yaxşı variantdır. B – Meyarın təsviriDaşınmaz Əmlakın ən yaxşı idarəçilik proqresinə doğru ikinci ən yaxşı variantdırC – Meyarın təsviriDaşınmaz Əmlakın ən yaxşı idarəçilik kriteriyasına cavab verməkdə çətinlik çəkir lakin bəzi səylər göstərilməkdədirD –Daşınmaz Əmlakın yaxşı idarə olunmasının işləkliyini göstərən səylər yoxdur. |
|  |
|  |
| 1. *Təhlil:*
 |
| 1. *Meyarın balla dərəcələnməsi*
 |
| 1. *Strateji şərhin verilməsi*
 |

# LGAF Proqramı: panellər, göstəricilər və meyarlar

Aşağıdakı cədvəl doqquz panellərin baxışdan keçirilməsini təqdim edir.Hər bir paneldəDaşınmaz Əmlakın idarəçilik göstəricilərinin siyahısı mövcuddur ki, bunlar müzakirə olunur, və hər bir göstərici üçün balla dərəcələnən meyarlara malikdirlər. (bax əlavəyə).

Cədvəl 3. Panellər, Göstəricilər, və Meyarlar

# LGAF-ın İCRA PROSESİ

LGAF mövcud inzibati məlumat, təftişlər, tədqiqat və digər məlumatdan istifadə etməklə yerli ekspertlər tərəfindən bir neçə ay ərzində aparılmalı olan qısa müddətli fəaliyyətdir. LGAF-a ilkin məlumat toplaması daxil deyildir lakin məlumat boşluqları və tədqiqat tələbatlarını müəyyənləşdirə bilər.

Yerli torpaq ekspertləri arasında dialoq və əməkdaşlığın təşviq edilməsi qiymətləndirmənin keyfiyyəti və nəticələrin əldə edilməsi üçün həlledici rola malikdir.

## Ölkə Koordinatoru

LGAF-ın icrası verilən ölkədə və ya Ştatda ya bir fərd ya da bir təşkiat vasitəsilə koordinasiya olunur (“Ölkə Koordinatoru” və ya ÖK). Bu tam-ştatlı iş deyildir.

Ölkə Koordinatoru torpaq idarəçiliyi məsələləri barəsində ekstensiv biliyə malik olan və sektorda yaxşı şəbəkəsi olan hörmət olunan və qərəzsiz şəxs olmalıdır.Ölkə Koordinatoru koordinasiya qrupları ilə iş təcrübəsinə, ekspertlər və yüksək səviyyəli dövlət rəsmilərindən ibarət fokus qrupları ilə dəyirmi masa aparmaq səriştəsinə və yazılı hesabat qabiliyyətinə malik olmalıdır.

Ölkə Koordinatoru torpaq idarəçiliyi göstəricilərinin spesifik toplusunun hər birinin üzərində işləyən yerli torpaq ekspertləri (ekspert tədqiqatçılar) seçməli və qrup təşkil etməlidir.Onlar müvafiq giriş tədqiqatları (göstəricilərin mövzusuna uyğun olaraq) toplamalı və göstəriciləri dərəcələyən panelistlərə təmin etməlidirlər.Ölkə Koordinatoru torpaq mütəxəsisləri qrupunun işə götürülməsi və qrupa nəzarət edilməsi üçün məsuldur.

Diaqnostik vasitənin müstəqil ekspert fikri vasitəsilə əldə edilməsini təmin etmək üçün Ölkə Koordinatoru bütün icra prosesi zamanı neytrallığını saxlayır və panel müzakirələrə və dərəcələməyə nüfuz etməkdən kənarda qalır.

Ölkə Koordinatoru LGAF qiymətləndirilməsinə başlayan təşkilat tərəfindən kontraktla işə götürülür.Texniki rəhbərlik Dünya Bankı və ya LGAF-ın regional koordinatorları tərəfindən təmin edilə bilər.Ölkə Koordinatoru üçün LGAF-ın icrası üçün birdəfəlik ödəniş nəzərdə tutulur.Ölkə Koordinatoru bu vəsaitdən sərf etdiyi vaxta görə; ekspert tədqiqatçıların məvacibi üçün; panellərin təşkili üçün; səfər, çap və tərcümə xərcləri kimi digər məsrəflər üçün istifadə edir.

## Hökumətin rolu

LGAF-ın məqsədi legitim proses və həmçinin lazım gələrsə icra üçün pilot proqramların müəyyən edilməsi və spesifik islahatların təklif edilməsi vasitəsilə torpaq siyasəti məsələlərinin müəyyən edilməsidir. Buna görə də, hökumətin və digər maraq sahiblərinin prosesdə effektiv iştirakı vacibdir.

Hökumətin iştirakı məlumatın əldə edilməsi, panel sessiyalarda dövlət rəsmilərinin töhfəsinin təmin edilməsi, və seminarlarda və strateji dialoqda iştirakın təmin edilməsindən ibarətdir.

Ölkə Koordinatoru Dünya Bankının və onun tərəfdaşlarının dəstəyi ilə tədqiqata hökumətin öhdəliyinin əldə edilməsi və əks olunması üçün məsuldur.Mümkün olduğu qədər, bu Anlaşma Memorandumu (AM) ilə təsbit edilməli və müvafiq hökumət qurumunda müvafiq səviyyədə hökumətin fəal iştirakının asanlaşdırılması və təşviq edilməsi üçün məsul olan əlaqələndirici şəxs təyin edilməlidir. Prosesin başlanğıcında LGAF-ın izahını vermək üçün görüşün keçirilməsi də yardımçı ola bilərdi.

## KEYFİYYƏT TƏMİNATI

Ölkə Koordinatorlarına Qlobal və ya regional LGAF Koordinatoru dəstək və yardım edəcək və aşağıdakı məsələlər üzrə istiqamət verəcəkdir (i) ümumi yanaşma, (ii) giriş materiallarının toplanması, təşkili və sintezi; (iii) panelin tərkibi və işinin aparılması; (iv)hesabat layihəsinin baxışdan keçirilməsinin təşkili; (v) və LGAF-ın icrası zamanı ortaya çıxa bilən hər hansı digər məsələlər.

Qlobal və regional Koordinatorlar həmçininLGAF-ın uyğunluğunun təminatı və müqayisə edilə bilməsi üçün standart yolla icra olunmasını təmin edir.Onlar həmçinin başlanğıc hesabatının, giriş hesabatının, yaddaş qeydinin və hesabat layihəsinin müxtəlif sahələrinin keyfiyyət qiymətləndirilməsinə cəlb olunacaqlar.

## İcra addımları

**İcra prosesinə nəzarət Ölkə Koordinatoru/Ştat koordinatoru (CC)tərəfindən aparılır və bir sıra ayrıca müəyyən edilmiş addımlardan ibarətdir *(baxŞəkil*1), və aşağıdakı qaydada yekunlaşdırılmışdır.**

1. Başlanğın Mərhələsi (ölkə koordinatoru)
	* Proqramnin baxışdan keçirilməsi və adaptasiya(göstəricilər/meyarlar)və məlumat mənbələri
	* Resursların planlaşdırılması; ekspert tədqiqatçıların müəyyən edilməsi və panelin tərkibi
	* Torpağa sahiblik tipologiyasının hazırlanması.
2. Ekspert tədqiqatçılar və ölkə koordinatoru tərəfindən Giriş hesabatları
	* Hər bir mövzu/panel mövzu üzrə kəmiyyət və keyfiyyət xarakterli giriş məlumatının toplanması
	* Ekspert təhlili
	* Meyarın qiymətləndirilməsi və təklif olunan balla qymətləndirmə sistemi
3. Brifinq Qeydləri
* Doqquz panelin hər biri üçün brifinqqeydləri, giriş hesabatlarına əsaslanmaqla.
1. Panellər(ölkə koordinatoru)
* Bu meyarları dərəcələyən müxtəlif təcrübələrə malikmütəxəsislərlə panel sessiyalar;
* Yaddaş qeydləri hər bir paneldən sonra hazırlanmışdır.
1. Hesabat Layhiəsi
	* Müfəssəl LGAF Hesabatı
	* Bal göstəriciləri
	* Strateji matris
2. Hesabat layihəsinin baxışdan keçirilməsi
3. Texniki İstifadə üçün Hazırlıq Seminarı və Strateji Dialoq (ölkə koordinatoru)
	* Tədqiqatların, dərəcələrin, strateji matrisin texniki istifadə üçün yararlılığının təmin edilməsi
	* Icra edilə bilən siyasətin müzakirə edilməsi
	* Tədbirlərin icrasını yoxlamaq üçün fəaliyyət planı
4. Yekun LGAFHesabatı



Şəkil 1.LGAF-ın İcra Prosesinin Sxematik Təsviri

(Şəkilin tərcüməsi əlavə faylda əlavə olunur)

## İlkin Faza

Giriş fazasında hesabat ölkə koordinatoru tərəfindən hazırlanır. Buraya (i) meyarların təhlili üçün məlumatların əldə edilə bilməsi və eləcə də ölkə şəraitlərinə uyğunlaşdırmanın (kastomizasiya) ehtiyac duyulduğu hər hansı sahələrin aşkar edilməsi üçün LGAF Proqramınin baxışdan keçirilməsi; (ii) resursların planlaşdırılması, eləcə də ekspert tədqiqatçıların və vaxt planının müəyyələnləşdirilməsi; və hökumətin maraqlı olması üçün təklif olunan addımlar; (iii) ölkədə sahibliyin əsas tiplərini təsvir edən sahiblik tipologiyası; və torpaq qurumlarının institusional xəritəsi və torpaq idarəçiliyinin təkamülünün təsviri, ən yaxşı praktikalar və çətinliklər daxildir.

## Proqramnin baxışdan keçirilməsi və adaptasiya

Ölkə Koordinatoruölkənin situasiyası kontekstində (alt-ölkə) LGAF-ın göstəriciləri və meyarlarını baxışdan keçirir.

.

İstifadə olunan Terminlərin Baxışdan keçirilməsi:Texniki terminlərin lüğəti Əlavə 1-də verilmişdir. Iakin bu konsepsiyaların ölkələr boyu müəyyənləşdirilməsi fərqli ola bildiyi üçün lüğətdən istifadı olunur.

Ölkə Koordinatoru buna görə də LGAF Proqramındə istifadə olunan terminləri yaxşı aydınlaşdırmaq üçün terminləri baxışdan keçirir və adaptasiyalar təklif edir.Bu dəyişikliklər ilk əvvəl Dünya Bankı ilə müzakirə ediləcəkdir.

***Proqramnin baxışdan keçirilməsi***:Ölkə Koordinatoru Proqramni aşağıdakılar baxımından baxışdan keçirəcəkdir:

* Lüzumsuz Meyarlar–Ölkə kontekstindən asılı olaraq, az sayda meyarlar aidiyyatı olmaya bilər.
* Ölkə kontekstindən asılı olaraq, az meyarlar aidiyyatı olmaya bilər. Bal verilməmə səbəbinin əsaslandırılması Ölkə Koordinatoru tərəfindən təmin ediləcək və Dünya Bankı ilə müzakirə ediləcəkdir.
* Bal verilməsi coğrafi areala uyğun olaraq (yəni, kənd, şəhər, müəyyən sahələr boyu) əhəmiyyətli dərəcədə dəyişdiyinə görə coğrafi xüsusiyyətin müəyyənləşdirilməsinə ehtiyac vardır.
* Bal verilməsi siyasətin icrası baxımından müxtəlif iştirakçı qrupları (yəni, gender, etnik qruplar, torpaqdan istifadə qrupları-ferma sahibləri(pastoralistlər və s.) üçün əhəmiyyətli dərəcədə dəyişdiyinə görə iştirakçı/qrup xüsusiyyətin müəyyənləşdirilməsinə ehtiyac vardır.
* Nəzərə alınmalıdır ki, spesifik meyarın çoxdəfəli qiymətləndirilməsi üçün panellər müstəqildirlər.
* Meyarlarda çatışmayan məsələlər: Mümkündür ki,Daşınmaz Əmlakın idarəçiliyində əsas çətinliklər Proqram ilə əhatə olunmamışdır. Üstünlük verilən yanaşma ümumi təhlili dərinləşdirmək və fərqli balvermə imkanlarının araşdırmaqdır.

Verilən meyara ölkə üzrə spesifik meyarları və ya çoxdəfəli qiymətləndirmələri əlavə etmək üçün təkliflər icradan əvvəl Dünya Bankı ilə müzakirə edilməlidir.

***Dəyişikliklərin Proqramyə inteqrasiya edilməsi***Terminlərdə və meyarlarda istifadə olunan terminlərdə razılaşdırılmış dəyişikliklər Proqramnin göstəricilərində və meyarlarında inteqrasiya oluna bilər. Lakin **A/B/C/D balının heç birində ifadə və say dəyişikliyi edilə bilməz.** Terminlərə razılaşdırılmış dəyişikliklər yekun hesabatda daxil edilı bilər.Bal vermə qlobal müqayisənin mümkünlüyü baxımından universal qalmalıdır.

Alt-qiymətləndirmələr üçün qeydlər sistematik olmalıdır. (Göstərici 1, Meyar 1 alt-kateqoriya a…; göstərici 1, Meyar 1 alt-kateqoriya b… )

***Meyarların Təhlili üçün Məlumatın Əldə edilə bilinməsi:***Ölkə Koordinatoruməlumat, tədqiqat və digər araşdırmalarınmümkün mənbələrinin, və ya meyarların təhlili üçün məlumatın digər mənbələrinin inventarını hazırlayır. Bu “məlumat vərəqi” giriş hesabatına daxil ediləcəkdir.

## Resorların Planlaşdırılması (ekspert tədqiqatçı, panelistlər və resurslar)

Dərəcələmə üzrə, konsensusun qurulması üçün zəruri olan ümumi məlumat bazasının təmin edilməsi üçün iki topluda yazılı tədqiqatlara ehtiyac duyulur; giriş hesabatı və panel brifinq.

Yüksək etibarlı və geniş sayda ekspertlərim və digər torpaq üzrə peşəkarların iştirakı LGAF-ın uğurlu icrası üçün mühüm əhəmiyyətə malikdir.Əsas təşkilatları, rəsmiləri və ekspertləri müəyyənləşdirmək Ölkə Koordinatoru üçün prioritetdir və onlar ekspert tədqiqatçı və ya panellərə dəvət olunanlar kimi iştirak edə bilərlər.

Ölkə Koordinatoru həmçinin panellərin təşkil edilməsinə kömək edən və redaktə dəstəyinin təmin edilməsi üçün köməkçi işə götürə bilər.

Ekspert Tədqiqatçıların Seçilməsi:Ekspert tədqiqatçılar mövzular və panellər üçün giriş hesabatları hazırlayırlar. Tapşırıq bir neçə gündən ibarət olmaqla bir neçə meyarların təhlil ediləcəkdir.Aşağıdakı cədvəl tələb olunan müxtəlif ekspert tədqiqatçıları təsvir edir.

Ekspert tədqiqatçıları yerlidirlər və əhəmiyyətli dərəcədə təcrübə və mütəxəsis biliyinə malik olmalıdır.Onlara məlumat və informasiya təmin edilməli və yaxşı-strukturlu analitik hesabat tərtib etmək bacarığında olmalıdır.

Əgər fərdi ekspertin yüksək səviyyəli kvalifikasiyaları vardırsa onda o birdən artıq təhlillər apara bilər.Bu da mümkündür ki, tapşırıqlar bir neçə ekspertlər arasında bölüşdürülsün və işlər yaxşı koordinasiya olunsun.

Ölkə Koordinatoru başlanğıc hesabatı təsdiq olunan kimi ekspert tədqiqatçıları kontraktla işə götürür.

Cədvəl4. Ekspert Tədqiqatçıların Tələbatları

| **Ekspertizasahəsi** | **Kvalifikasiya(min 10 il peşə təcrübəsi)** |
| --- | --- |
| Torpağa Sahiblik | Sahiblik, (şəhər/kənd, hüquqların kontiniumu) və əlaqədar məsələlərin strateji/institusional aspektləri sahəsində əsaslı təcrübəyə malik olmaqla hüquq və sosiologiya sahələrində biliyi olmalı |
| Kənd Torpaqlarının İstifadə / İdarə olunması | Torpağın idarə olunması və torpaqdan istifadənin planlaşdırılması, vergiqoyma məsələləri  |
| Şəhər Torpaqlarının İstifadə / İdarə olunması | Torpağın idarə olunması və torpaqdan istifadənin planlaşdırılması, vergiqoyma məsələləri |
| Ümumi Torpaqlar / Meşə Torpaqları | Ümumi torpaqlar və meşəçilik;  |
| DövlətDaşınmaz Əmlakının İdarə olunması | Özgəninkiləşdirmə halları və dövlət lizinqi tədbirləri, investorlara böyük miqyasda dövlət torpaqlarının transferi  |
| Torpağın İnzibati-idarəsi | Torpağın inzibati-idarə praktikası, sahibliyin həm kənd həm də şəhər yerlərində tənzimlənməsi, İKT, qeydiyyatların idarə olunması  |
| Mübahisələrin Həlli | Qalmaqda olan münaqişələr barədə, həm mübahisələrin alternativ həlli həm də məhkəmə sistemi barədə biliyinin olması |

### Ekspert tədqiqatçının texniki tapşırıqları:

Ölkə Koordinatorugiriş hesabatıın bir hissəsi olan TT hazırlayır: Əlavə XX TT-ın təqdimatını təqdim edir və Əlavə XXX göstəricilərin təhlili üçün təlimatlar olan izahlı Proqramdir.

Ekspert Tədqiqatçı üçün TT altı hissədən ibarətdir: 1) Təqdimat (LGAF + tapşırığa yanaşma üsulu); 2) tədqiqatların və məlumat toplularının (və electron nüsxələrin) toplanması üçün təlimatlar 3) ümumi təhlil üçün təlimatlar 4: təhlil və dərəcələmə üçün meyarlar və göstərişlərə malik müəyyənləşdirilən göstəricilər 5) strateji tövsiyyələr üçün təlimatlar (hər bir meyar üçün) və 6) hər bir göstərici və ya panel mövzusu üçün ən yaxşı praktikaya dair təlimatlar,

Ölkə Koordinatoru bütün göstəriciləri (əlaqədar meyarlarla birlikdə) ekspert tədqiqatçılara təyin edir (aÖlkə Koordinatoru da həmçinin öz ixtisasından asılı olaraq göstərici qiymətləndirməsinin bir hissəsini icra edir).

Panelin Tərkibi:Panelistlərdövlət və ya özəl sektordan olmaqla, panellərin tematik sahələri üzrə mövcud texniki biliklərə, təcrübəyə və ekspertizaya malik mövzular üzrə mütəxəsislərdir. Bu fərdlərə baş texniki əməkdaşlar, QHT nümayəndələri, vətəndaş cəmiyyəti və akademiklər daxil ola bilər. Şəraitdən asılı olaraq, üstünlük yüksək siyasi vəzifə sahibləri və ya qərarvermə üzrə səlahiyyəti olanlara deyil texniki iş biliyinə malik rəsmilərə verilir.

Tərkibin ehtiyyatla seçilməsi üçün dövlət və və özəl sektordan (könüllü və ya kommersiya əsasında) və akademiyadan nisbətən kvalifikasiyalı və hesabatlı qrupun təşkil edilməsi tələb olunur.Hər bir paneldə ən azından 5 və maksium 10 üzv olur.Panelistlər zəruri hallar istisna olmaqla, birdən artıq paneldə iştirak edə bilməzlər. CC gender balansını nəzərdə saxlamalı və güclü praktiki biliyi olan ekspertləri panelə daxil etməlidir.

Panelistər “konsultantlar” kimi cəlb olunmurlar və ödəniş almırlar.Şəraitlərdən asılı olaraq, müvafiq kompensasiya kompensasiya təmin edilə bilər. (yemək, nəqliyyat və s. üçün).

**Panel 9 isə fərqlidir.Nəzərə alınmalıdır ki, bütün ekspert tədqiqatçılar panel doqquz üçün işə cəlb olunurlar.Bu panel sahibliyin tipologiyası və institusional xəritə işini yekunlaşdırac və strateji matrisin birinci layihəsi hazırlayacaqdır.**

Vaxt Proqramı:Fəaliyyətlərin qrafiki və təklif olunan vaxt Proqramı Şəkil 2-də verilmişdir. Bəzi fəaliyyətlər sinxron koordinasiyanın olmasını tələb edir.

Şəkil 2.Ehtimal olunan vaxt qrafiki



## Sahiblik Tipologiyası, institusional xəritə və sektora nəzər

Sahiblik tipologiyası: Ölkə Koordinatoru Torpağa Sahiblik Tipologiyasının birinci variantını hazırlayır ki, bu LGAF-ın icrası zamanı yenidən işlənəcəkdir. Bu tipologiya ekspert tədqiqatçılar tərəfindən istifadə olunur və 9-cu paneldə müzakirə olunur. Sahiblik tipologiyasına aşağıdakı məlumatlar daxildir:

* Sahibliyin tipləri
* Sahiblik olan torpaqların sahəsinin müxtəlif tipləri, və adamların sayı və rəqəmlərin doğruluğunu təsdiqləyən qeydiyyatları
* Potensial ziddiyyətlərin və ya təkrarlamaların təsviri

Giriş hesabatı bəzi xəritələmə məhsullarının təsvir etməklə daha dəqiq rəqəmlər əldə etmək üçün (və əldə etmə xərcləri üçün) variantları göstərməlidir.

#### Daşınmaz Əmlak Qurumlarının İnstitusional Xəritəsi: Ölkə Koordinatoru aşağıdakılar daxil olmaqla hər bir tematik sahələr üçün torpaq qurumlarının institusional xəritəsini hazırlayır:

* Bütün səviyyələrdə qurumların baxışdan keçirilməsi (mərkəzi, yerli, adət-ənənə səviyyə əsasında)
* Özəl sektor provayderlərinin baxışdan keçirilməsi
* Böyük işçi strukturlarının olması; Adı, vəzifələri, tapşrıqları və s. daxil olmaqla cədvəlin hazırlanması

İnstitusional xəritəyə aşağıdakı sahələrdə qurumlar arasında əlaqələrin effektivliyinin təsviri daxildir:

* + Torpağın inzibati-idarə olunması (qeydlər, qeydiyyat, və təftişlər)
	+ Torpaqdan istifadə (planlaşdırma, vergiqoyma, və sahiblik)
	+ Özəl sektordan olan provayderlərlə əməkdaşlıq
	+ Torpağa dair köçürmə əməliyyatlarının izlənilməsi

Ekspert tədqiqatçılar institusional təhlili daha müfəssəl hazırlayacaqlar.

Torpaq idarəçiliyinin təkamülü, güclü məqamlar və məsələləri Ölkə koordinatorlarından öz ölkələrindəDaşınmaz Əmlakın idarəçiliyinin təkamülü, güclü cəhətlər və ən yaxşı praktika, əsas məsələlər və çətinliklərin baxışdan keçirilməsi tələb olunacaqdır.

## GirişHesabatı

EkspertTədqiqatçılara(ET) LGAF-ən təqdim edilməri: Ekspert Tədqiqatçılar (ET) tərəfindən LGAF-ın müfəssəl qavranılması bu Proqramnin uğurlu icrası üçün əhəmiyyətlidir, məsələn giriş məlumatının onlar üçün LGAF-ın internet səhifəsində yerləşdirildiyi kimi. ET Texniki Tapşırıqları (TT) və onun texniki dilini başa düşməlidirlər, çünki tapşırığın başlanğıcında ET-lərlə müzakirələrin aparılması, istənilən potensial məsələlərin göstərilməsi və tapşırıqla bağlı əsas konsepsiyaların bildirilməsi tələb olunur.Ölkə Koordinatoru bütün ET-lər üçün təqdimat sessiyaları təşkil edə bilər.

ET-lara qurumlarla əlaqə saxlanılması və lazım olan məlumatın toplanmasına kömək etmək üçün təqdimat məktubları verilə bilər.

***Hesabatlar:*** Mövcud araşdırmalardan və “boz” ədəbiyyatdan götürülən materiallar giriş hesabatında LGAF-ın göstəriciləri və meyarlarına uyğun olaraq sintez olunacaqdır. Əvvəlcə, ekspert tədqiqatçılar, CC-nin dəstəyi ilə, mövcud qanunverici Proqram, mövcud statistikalar, prosedur hesabatları, təftişlər, araşdırmalar və mövcud məlumatın digər formalarının baxışdan keçirilməsi vasitəsilə lazım olan məlumat və informasiya toplayır.İnformasiya mənbələrinin elektron nüsxələri gələcəkdə platform vasitəsilə istifadə üçün CC-yə təmin edilməlidir.

Hesabatda, ET spesifik qanunları və siyasətləri göstərəcək, mənbələrin siyahısını sadalayacaq və qiymətləndirmələr aparacaqdır (yəni, əlaqə şəxslərinin və məlumatı və nəşrlərin istinadlarını təmin edən qurumların adları və funksiyaları).ET həmçinin faizlərin hesablanmasında istifadə olunan metodologiyanı izah etməlidir.Onun qiymətləndirmələri hesabat olunan məlumat / informasiyanın düzgünlüyü və etibarlılığını təmin etməlidir.İnformasiya boşluğu ekspert tədqiqatçılar tərəfindən aşkar olunmalı və həmçinin hesabatda sadalanmalıdır.

## Panel Brifinqlər

Panel briflər panel tərəfindən təşkil olunan giriş materialının, göstərici və meyarların qısaldılmış variantıdır.Giriş hesabatları Ölkə Koordinatoru tərəfindən tərtib olunan doqquz panel brifinqlər üçün bazanı təmin edir.Panel briglər panelistlərə göstəricilər və meyarlar barədə məlumat verir və hər meyar üçün qiymətləndirmə təklif edir (1-2 səhifəlik) və müvafiq balıt övsiyyə edir.

## Panel Sessiyalar

LGAF-ın icrasının əsas hissəsi panel sessiyalar vasitəsilə icra olunur.Hər bir panel torpaq idarəçiliyinin müxtəlif mövzularına həsr olunur və müxtəlif iştirakçıları olur.Doqquz panel təşkil olunur.Panel seminarların ardıcıllığı giriş materialından və panelistlərdən asılıdır; əks halda onların göstərilmiş qaydada aparılmasına üztünlük verilməlidir.

Bu panellər 5-dən maksium 10-ə qədər mövzu üzrə mütəxəsislər, peşəkarlar, ekspertlər, və ya panel mövzuya dair dərindən biliyi olan digər iştirakçılardan ibarə olmaqla bir-günlük intensiv sessiyalardır. 9-cu Panel isə nadirdir və ekspert tədqiqatçılardan ibarətdir.Ölkə Koordinatoru əlavə mütəxəsislərin dəvət olunması barədə qərar verə bilər.

Bu panellərmüxtəlif peşə təcrübəsi olan lakin müzakirə olunan mövzu barəsində yaxşı biliyi olan qrupları bir ərsəyə gətirir.Onlar müxtləlif fərziyyələr irəli sürürlər və müzakirəyə öz təcrübələrinin töhfəsini verirlər.Panelin tərkibi Ölkə Koordinatoru tərəfindən, Dünya Bankı və LGAF-ın işinə cəlb olunan digər təşklatlarla konsultasiya ilə və ölkə xüsusiyyətlərini nəzərə almaqla müəyyənləşdiriləcəkdir.

Bu dəvət olunan peşəkarlar, ekspertlər və mütəxəsislər LGAF-ın təyin olunmuş göstəricilərini və digər meyarlarınin toplusunu qiymətləndirirlər. Onlar iclasdan əvvəl panel briflər almalı və şərhlər verməli və panelə gəlməzdən əvvəl artıq meyara bal qiyməti vermiş olmalıdır.

Panel sessiları Ölkə Koordinatoru aparır.Panellərin təşkil olunması və qeydlərin götürülməsi üçün köməkçilərdən istifadə oluna bilər. Sessiya zamanı, panelistlər müfəssəl surətdə meyarların hər birini təhlil və müzakirə edir və uyğun olaraq, növbəti meyara keçməzdən əvvəl konsensual və həvəsləndirici bal qiymətləndirməsini verirlər. Baxmayaraq ki, fikir və təcrübə fərqlilikləri baş verə bilər, panel moderator meyarın dərəcələnməsi paneli zamanı panelin konsensusa gəlməyinə kömək etməlidir.Yanaşma belədir ki, məlumat və digər dəlil təmin etməklə panelistdən öz dərəcələməsini aparmaq istənilir.Hər bir panel də həmçinin strateji tədbirləri müzakirə edir.Müzakirələr yaddaş qeydində yekunlaşdırılır və bu müzakirələrin qeydləri panelistlər tərəfindən baxışdan keçirilir və razılaşdırılır.

Panelistlər müxtəlif institusional konteskt olması səbəbindən meyarı qiymətləndirə bilmirlərsə, mümkündür ki, müxtəlif vəziyyətləri əhatə edən meyarların duplikatından istifadə olunsun (bax Proqramnin qiymətləndirilməsi barədə fəslə).Duplikat olunmuş meyarların nömrələnməsi üçün meyarın sıra nömrəsinə hərf əlavə edilməsi tələb olunur, yəni, LGİ16-1 meyarını LGI 16-1-a və LGI 16-1-b ilə duplikatlaşdırmaq olar.

Panel seminarlarının rahat və neytral iclas otağında aparılması tələb olunur.Ölkə Koordinatoru sessiyanın adekvat tərtibi, panelistlərin iştirakı, qəlyanaltı, iclasın əlyazmasının nüsxələri və əgər lazımdırsa LCD proyektor ekranının olmasının təmin edilməsi üçün məsuldur.

Hər bir panel seminardan sonra, iclasın nəticəsi olaraq müzakirələrin yaddaş qeydinə daxil edilməsi Ölkə Koordinatorunun məsuliyyətidir.Hər bir yaddaş qeydi iclasın nəticələrini, əsas müzakirə qeydlərini və razılaşdırılmış meyar xallarını göstərməlidir.Yaddaş qeydi panel brifinqlərin düzgün əks olunmasının təmin etmək üçün panelistlərə göndəriləcəkdir.

**Proqram \*.\* Panel Sessiyalar üçün Addımlar**

1. Panelistlərin seçilməsi və planlaşdırmanın aparılması
2. Panelistlər LGAF prosesi, onların tapşırıqları barədə giriş məlumatı olan dəvətnamə alacaq və onlardan öz iştiraklarını təsdiqləmək tələb olunacaqdır.
3. Panel briflər vaxtında göndərilməli və panelistlərdən panel sessiyadan əvvəl meyarları dərəcələmək tələb olunmalıdır. Bunları telefon zəngi ilə yoxlamaq olar.
4. Panel LGAF-ın məqsədi və iş üsulu barədə məlumatla başlayır və LGAF-ın təyin olunmuş göstəriciləri və meyarlarının təqdiqmi ilə davam etdirilir. .
5. Bundan sonra meyarların hər biri ayrılıqda təhlil olunur.
6. Qiymətləndirmə göstəricinin təqdimi və ilkin təhlilin nəticələrinin təqdimi ilə başlayır. Panelistlərin hər biri təhlillərə şərhlərini vermək və öz dərəcələmələrini təqdim etmək və yekun dərəcələmə barədə consensus müzakirələrin aparılması və strateji tövsiyyələrin tərtibi üçün dəvət olunur.

## Strateji Matris

Panel müzakirələrdən və digər tədqiqatlardan strateji tövsiyyələr aydın strateji matrisdə tərtib oluna bilər və burada göstərilən strateji tövsiyyələr asanlıqla qərarvericilər və digər aparıcı iştirakçılarla kommunikasiya oluna bilər.Ölkə Koordinatoru strateji matrisin hazırlanması üçün məsuldur lakin bu tapşırığa kömək etmək üçün aparıcı ekspertlərdən ibarət seminar da təşkil edə bilər.Xüsusilə 9-cu Panel mühim rola malikdir.Ekspert tədqiqatçılar və Ölkə Koordinatoru strateji tövsiyyələri baxışdan keçirir və onları prioritetləşdirir və matrisdə aydın surətdə göstərir.

Strateji tövsiyyələrin strukturu qərarvericilərlə müzakirələri asanlaşdırmaq üçün sadə formatda veriləcəkdir. (“strateji matris” başlığı altında). Strateji matrisin modeli aşağıdakı kimidir:

|  |
| --- |
| **Tematik Sahə 1 üçünü Tövsiyyələr** |
|  | **Strateji məsələ** | **Təklif olunan fəaliyyət** | **Məsul Qurum** | **Monitorinq göstəricisi** |
|  |  |  |  |  |

## Hesabat Layihəsi

Sintez edilən hesabat layihəsi Ölkə Koordinatoru tərəfindən hazırlanır və LGAF-ıngöstəriciləri və meyarların tədqiqatları və stratei tövsiyyələrin xülasəsini əks etdirir. Panel müzakirələrdən olan strateji tövsiyyələr strateji matrisdə təşkil olunmalıdır. Hesabat layihəsinin əsas komponentləri bunlardır:

1. Təşəkkür
2. İcraçı Xülasə
3. Giriş (1-2 səhifə)
4. Metodologiya və şərhlər (1-2 səhifə)
5. Kontekstin təhlili, sahiblik tipologiyası, və institusional xəritə
6. Hər bir mövzu üçün əsaslı tədqiqatların təqdimi (hər bir mövzunun baxışdan keçirilməsindən əvvəl)
7. LGAF –ın bal cədvəli
8. Hər bir tematik sahə və kəsişən mövzular üzrə strateji tövsiyyələr
9. Yekunlar və növbəti addımlar
10. Əlavə: iştirakçılar (ekspert tədqiqatçılar, panelistlər)
11. Strateji matris(qısa, orta, və uzun müddətə)

Biblioqrafiya

Hesabat layihəsi keyfiyyətin nəzarəti üçün bir neçə qrup üzvü tərəfindən baxışdan keçirilməlidir.

Yekun Hesabatı Dünya Bankına təqdim edilməlidir və beynəlxalq ekspertlər tərəfindən keyfiyyətin nəzarəti üçün bir neçə qrup üzvü tərəfindən baxışdan keçirilməlidir

## Texniki Əsaslandırma Seminarı və Strateji Dialoq Görüşü

## Texniki Əsaslandırma Seminarı

LGAF prosesinin nəticələrini müzakirə etməkdirvə müxtəlif mövzular arasında əlaqənin hamılıqla başa düşülməsi və LGAF-ın tədqiqatlarını müfəssəl təqdim etmək üçün iki günlük ölkə üzrə texniki əsaslandırma seminarı aşağıdakı tədbirlər icrası məqsədilə təşkil olunur: i) nəticələrin uyğunluğunun təmin edilməsi; ii) LGAF-ın müxtəlif məzmun sahələri arasında qarşılıqlı fəaliyyət vasitəsilə nəticələrin inteqrasiyasının artırılması; iii) siyasi islahatın müzakirəsi və sahələrin prioritetləşdirilməsi; iv) LGAF prosesinə dayanıqlılığı təmin etmək üçün növbəti addımların təklif edilməsi.

Seminarın texniki xarakterini saxlamaq üçün dəvət olunan iştirakçılar Daşınmaz Əmlak sektorunda olan bilik və ekspertizasına görə seçilməlidir.Effektiv texniki müzakirələri təmin etmək üçün iştirakçıların sayı 40-50-dən yuxarı olmamalıdır.Seminar üçün iştirakçılar ekspert panellərinin üzvləri arasından seçiləcəklər; dövlət rəsmiləri, və vətəndaş cəmiyyəti təşkilatlarından Daşınmaz Əmlak ekspertləri (akademik qurumların nümayəndələri, QHT-lər, özəl sector təşkilatları, Daşınmaz Əmlak sektorunda praktikaçılar) əlavə olunmaqla.

Ölkə Koordinatoru iştirakçıların siyahısının hazırlanması, seminarın adekvat icrasının maddi-texniki təchizatının təmin edilməsi və şəbəkələmənin qurulması üçün məsuldur.Ölkə Koordinatoru qabaqcadan rəqəmsal və ya nəşr nüsxədə hesabatın layihəsinin nüsxələrini paylamalıdır.

Tədbirin təklif olunan formatı aşağıdakı kimidir:

* Ölkə Koordinatorutərəfindın LGAF-ın təqdimi
* Dünya Bankı tərəfindən verilən “power point” formatlarında 5 aparıcı tematik sahələrinin hər birinin təqdim edilməsi. Tədqimat panelin bir üzvü tərəfindən edilir, sonra panel üzvləri və digər iştirakçılar rəylərini verirlər. Şərhlər bal cədvəli və islahat sahələri barəsində olmalıdır.
* 2 LCD projektorlarından istifadə edilməsi; bir projektor göstəriciləri, meyarları və xalları (seçilmiş xal daxil olmaqla) və ikincisi isə tədqiqatları və strateji tövsiyyələri əks etdirir.
* Prezentasiyalardan sonra, bir neçə qrup müzakirələr aparılır. Bu iştirakçılara iştirak və müzakirə üçün imkanlar açacaqdır. Bundan sonra 5 mövzu üzrə plenar təqdimatlar verilir və sonra tövsiyyələri, prioritetləşdirməni və təklif olunan növbəti addımların LGAF-ın dayanıqlığı baxımından müzakirəsi aparılır.

## Strateji Dialoq İclası

Əsas tədqiqatlar və “strateji matrisin” aparıcı qərarvericilər üçün dərhal sonradan təşkil olunan seminarda təqdim edilməsi təklif olunur.İnkişaf tərəfdaşlarla ayrıca iclas da nəzərdə tutula bilər.

Ideal olardı ki, bu iclaslar sonrakı fəaliyyətlərin razılaşdırılması, və onların icrasının inkişaf tərəfdaşlar tərəfindən dəstəklənməsi ilə nəticələnərdi; spesifik strateji tədbirlər müəyyən olunur və LGAF ilə bağlı göstəricilər hökumət tərəfindən qəbul edilir və proqresi monitorinq etmək üçün aidiyyatı qurumlar tərəfindən gündəlik işlərə daxil edilir.

Strateji dialoq yarım günlük iclasdır.İştirakçıların sayının idarə oluna bilən ölçüdə saxlanılması qərara alınmalıdır. Seminarın iştirakçıları müvafiq nazirliklər, proqramlar, torpaq siyasəti məsələlərində məsul olan parlament qurumları və s. qurumlardan müvafiq səviyyə sahiblərindən ibarət qərarvericilər olmalıdır.

Ölkə Koordinatoru– hökumtəin digər tərəfdaşları ilə birgı iştirakçıların siyahısını, şəbəkəni təklif etməli və iclasın adekvat icrası üçün texniki təchizatı təmin etməlidir.Ölkə Koordinatoru yekun hesabatın nüsxələrinin paylanması üçün məsuldur ki, bura yaxşı hazırlanan icraçı xülasə, rəqəmsal və ya nəşr nüsxədə hesabatın layihəsinin nüsxələri daxildir və qabaqcadan iştirakçılara paylamalıdır. Hesabatda LGAF prosesinin yekunlarına əsaslanan strateji matris, LGAF panelləri tərəfindən aşkar və tövsiyyə olunan həll yolları göstərilən strateji sahələr göstərilməklə hazırlanmalıdır.

Tədbirin təklif olunan formatı aşağıdakı kimi olmalıdır:

* Hökumətdən olan tərəfdaşların LGAF prosesinə tədqim edilməsi.
* Ölkə Koordinatoru tərəfindən LGAF prosesi və strateji matrisin təqdimatı. Strateji matris 5 aparıcı tematik sahələr üzrə və hökumətdən olan tərəfdaşlarla razılaşdırılmış təklif olunan prioritetləri göstərməlidir.
* Şərhlər islahat üçün sahələr və LGAF-ın dayanıqlığı üçün təklif olunan növbəti addımlar üzrə verilməlidir.
* Müxtəlif təqdimatlardan olan yekunların xüləsəsindən sonra prioritetləşdirmə üzrə müzakirələr aparılır.

# Əlavə1: LGAF-də İstifadə olunan Terminlər

Aşağıdakılar Daşınmaz Əmlakın idarə edilməsi sahəsində geniş istifadə olunan texniki və hüquqi sözlərə aid terminlər toplusudur.Bunlar həm yerli kontekstə təfsir olunmaq həm də qlobal müqayisələrin aparılması üçün münasib qaydada saxlanması nəzərə alınmaqla yazılmışdır.

|  |  |
| --- | --- |
| *Əldə etmə* | Mülküyyət üzərində hüquqlaları əldə etmə və saxlamaad. |
| *Ad valorem* | Latın sözü olub “dəyərə əsasən’ mənasını verir. |
| *Hökm çıxarma* | İnsanların Daşınmaz Əmlak üzərində mövcud olan hüquqlarının və iddialarının yekun və rəsmi olaraq müəyyən edilməsi prosesi. |
| *Məhəl qoymadan yiyələnmə* | Torpağa dinc yolla uzun müddətə yiyələnmək və ya yaşamaqla sahib olmaq. Məhdud istifadə müddətindən sonra əgər hüquqi olaraq müdafiə olunan iddia yoxdursa torpağa sahib çıxmaq hüquqi.  |
| *Qiymətləndiril miş vergi*  | Mülkiyyətin dəyərinin qiymətləndirilməsinə əsaslanan vergiqoyma. |
| *Qiymətləndiril miş dəyər* | Mülkiyyətin dəyərinin bazar qiymətinə əsasən dövlət qurumu tərəfindən qeydiyyatdan keçirilməsi.  |
| *Tikintiyə icazə* | Daşınmaz Əmlakdan istifadə və orada mülkün tikilməsi və ya yenilənməsi planının yerli dövlət qurumu tərəfindən təsdiq edilməsi.  |
| *Tikinti standartları* | Binaların və ya daşınmaz obyektlərin tikilməsi və yenilənməsi üçün gözlənilməli standartların müəyyən olduğu qaydalar və təlimatlar. Binaların hündürlüyü, yoldan və qonşulardan nə qədər aralı olması daxil olmaqla və s. nümunələr. Əgər belə standartlar gözlənilməzsə yerli qurumlar cərimələr təyin edə bilər və tikintiyə dəyişiklərin edilməsi üzrə təlimatlar verə bilər.  |
| *Kadastr* | Kadastr bir qayda olaraq Daşınmaz Əmlak üzərində maraqların qeydiyyatını özündə göstərən və Daşınmaz Əmlak informasiya sisteminə əsaslanan və yenilənən Daşınmaz Əmlak parçasıdır. (FIG 1995)[[1]](#footnote-1) |
| *Təsnifat* | Təsnifat qərarverməyə yardım etmək üçün Daşınmaz Əmlakdan istifadə və idarəetmə mexanizmidir. Təsnifat sahiblik tipinə və ya Daşınmaz Əmlakla/mülkiyyətlə bağlı hüquqlara deyil Daşınmaz Əmlakdan istifadəyə əsaslanır.  |
| *Kollektivhüquqlar* | Təbii ehtiyyat üzərində kollektiv sahiblikhər hansı verilmiş təbii ehtiyyat üzərində hüquqların sahibləri kollektiv qrup kimi aydın müəyyən olduğu təqdirdə verilir və onların hüquqları vardır ki, üçüncü tərəfləri bu hüquqlardan məhrum etsinlər.  |
| *Ümumi mülkiyyət* | Ümumi mülkiyyət fərd və ya qrup şəklində müəyyən olunmuş benefisiarların ümumi sahə üzərində spesifik ümumi hüquqları olan tipik Daşınmaz Əmlakdır və ya digər ehtiyyatlardır Kolletiv özü kollektiv mülkiyyətdən istifadəyə nəzarət edir vəona üzv olmayanları ondan istifadə etməkdən kənarlaşdıra bilər.  |
| *Güzəşt* | Güzəşt ictimai Daşınmaz Əmlakın böyük hissəsini özəl tərəfə verən məhdud istifadə hüququdur və spesifik məqsəd üçün verilir (məsələn, meşəçilik, bio-yanacaq, mədəniyyət/turizm və s.). |
| *İctimai Daşınmaz Əmlak* | İctimaiyyətin hüquqları olan və ondan istifadə imkanı olan Daşınmaz Əmlak. İctimaiyyətin Daşınmaz Əmlak üzərində hüquqi baxımdan tanınan və tanınmayan sahibliyi. Bəzi hallarda məsələn Dövlət belə sahib kimi nəzərdə tutula bilər.  |
| *Kondominiumlar* | Kondominium fərdi ev mənzillərindən ibarət Daşınmaz Əmlak üzərində tikilmiş binadır. Fərdlərin belə kompleks/bina üzərində şəxsi hüquqları vardır lakin onlar ümumi sahələrdən, məsələn zallar, pilləkənlər və xarici sahələrdən də istifadə edə bilərlər. Onlar tipik olaraq mülkiyyətə daxil olan ümumi mülkiyyət sahələridir onlara həmin yerin sakinləri tərəfindən rəhbərlik edilir.  |
| *Əmlak və hüququn həvalə edilməsi* | Daşınmaz Əmlak əmlakının və üzərində hüququn başqasına həvalə olunması həmin Daşınmaz Əmlakın faktiki transfer prosesidir.  |
| *Sahiblik müddəti* | Torpağa qanuna uyğun surətdə sahib olmaq. Daşınmaz Əmlak haqqında qanun Daşınmaz Əmlakdan istifadə hüquqlarını tənzimləyir digər məsələlər isə yazılmış və məcəllə qanunları ilə tənzimlənir. Razılışdırılmış, qəbul edilmiş standartlar, social normalar və praktikalar deməkdir.  |
| *Desentralizasiya* | Desentralizasiyasiyasi qərarvermə və səlahiyyət məsuliyyətlərinin dövlət qurumlarının yerli səviyyələrinə həvalə edilməsi prinsipidir.  |
| *Əqd* | Hüquqi fəaliyyəti etibarlı sayan yazılmış və ya çap olunmuş instrumentdir satış üçüm kontrakt kimi  |
| *Sərəncam* | Mülkiyyət üzərində hüquqların ləğvi, təyin edilməsi və həvaləsi üçün lazım olan tədbirdir.  |
| *Mübahisələrin həlli*  | Ölkədə tipik olaraq bir sira mübahisələrin həlli mexanizmləri mövcuddur. Bunlar iki böyük sinfə qruplaşdırılırlar: formal həll mexanizmləri və qeyri-formal həll mexanizmləri. Formal həll mexanizmlərinə formal məhkəmə sistemi eləcə də bir sıra digər variantlar daxildir ki, buraya inzibati həll yolları və dövlət tərəfindən idarə olunan və sanksiya olunan alternativ mübahisələrin həlli mexanizmləri aiddir. Qeyri-formal sistemlərə isə icma rəhbərləri, kənd ağsaqqalları və ya mübahisələrin həlli komitələri daxildir. Onlar qanunla dövlət tərəfindən formal surətdə bəzən tanınırlar bəzən yox.  |
| *Servitut* | Servitutlar bir Daşınmaz Əmlak parçası sahibləri tərəfindən hüquqların digər Daşınmaz Əmlak sahəsi üzərində icrasıdır.  |
| *EminentSahib* | Dövlət tərəfindən Daşınmaz Əmlakın və ya mülkiyyətin məcburi mənimsənilməsi halında bütün Daşınmaz Əmlakların suveren sahibi olan dövlət tərəfindən hüquqların icrası prosesi  |
| *Ələ keçirmə* | Qeyri-təsnifatlı və ya Dövlət tərəfindən az istifadə olunan Daşınmaz Əmlakın ələ keçirilməsi.  |
| *Əmlaka qoyulan girov kağızı* | Torpağa ciddi surətdə təsiri olan hüquq. Belə hüquqların bir çoxu rəsmi surətdə daşınmaz əmlakın qeydiyyat sistemləri ilə qeydə alına bilir: məsələn məhdudlaşdırıcı müqavilələ, servitutlar, girovlar və qeydiyyatdan keçmiş icarələr. |
| *Əmlakdan məhrum etmə* | Əmlakdan məhrum etmə bir kəsi sahibliyində olduqları Daşınmaz Əmlak və mülkiyyətdən çıxarmaq. Bu termin çox geniş surətdə sığıncaq tapanların tutduqları Daşınmaz Əmlakdan çıxarılmasına aid edilir lakin həmçinin qeyri-qanuni məhrum etmə hallarında da istifadə olunur.  |
| *Azadolma (vergi)* | Vergi ödəmək öhdəliyindən azad olma. Mülkiyyət vergisi əsasən mülkiyyətdən xüsusi istifadəyə əsaslanır (məsələn ilkin məskunlaşma yeri, ictimai istifadə, kənd təsərrüfatı istehsalı və s.), sahiblik (investorla, hökumət kimi xüsusi sahiblik tipləri) və ya digər faktorlae (Daşınmaz Əmlakın keyfiyyətinin yaxşılaşdırılması, təsərrüfatın yerləşməsi və ölçüsü və s.).  |
| *Ekspropriasiya*  | Ekspropriasiya ictimai maraq səbəbindən dövlət tərəfindən fərdlərin' Daşınmaz Əmlaklarının alınması fəaliyyətidir lakin bu zaman əvvəlcədən qanunla müəyyən olunmuş prosedurlar nəzərə alınmalı və ədalətli kompensasiya ödənişləri həyata keçirilməlidir.  |
| *Birinci instansiya (Əsas tribunal)* | Bu məhkəmə sistemində mübahisənin birinci dinlənilməsini təmin edən birinci ədliyyə(məhkəmə) instansiyasadır. Belə məhkəmələrdə qəbul edilmiş qərarlar apelyasiyaya verilə bilər və daha yüksək səviyyədə ədliyyə məhkəmə sistemi qarşısında qaldırıla bilər.  |
| *Meşələr*  | Bir sıra meşə təsnifatları vardır ki, müxtəlif istifadə məqsədləri üçün təyin olunmuş və fərqli səviyyələrdə rəhbərlik mandatı və müxtəlif qüvvədə olan qaydalarla idarə olunurlar. İdarəetmə qaydaları əsasən istifadəçilərin hüquqları, mədən istifadəsi hüquqları, ov və tədarük hüquqları və s. müəyyən edir. Sakinlərə məxsus meşələrə və Daşınmaz Əmlaklara qulluq göstərən xüsusi sakinlər qrupu sakinlər üçün ayrılmış bu sahələrdən istifadə etmək və idarə etmək üçün təyin olunurlar lakin bir çox hallarda onlar idarəetmə planları üçün dövlətin razılığını almalıdırlar. Daha geniş mənada meşələrin təsnifatları ovalıqlar, otlaqlar, səhralar və təmizlənmiş sahələr daxil olmaqla təbii ehtiyyatların idarə olunması üçün geniş sahələri əhatə edə bilər.  |
| *Daşınmaz Əmlak sahibi* | Daşınmaz Əmlak sahibi (mülkədar), qeyd-şərtsiz (fee simple absolute) surətdə torpağa malik olmağı bildirən hüquq terminidir, və ingilis qanununa görə Daşınmaz Əmlakın tam sahibidir ki, bu zaman Daşınmaz Əmlak sahibinə sahibliklə bağlı çox böyük və “külli miqdarda hüquqlar” verir.  |
| *İdarə etmə* | Biz idarəetməni ölkədə səlahiyyətli qurum tərəfindən icra edilən ənənələr və institutlar kimi müəyyən edirik. Buraya daxildir: (i) hökumətin seçilməsi, monitor olunması və dəyişdirilməsi prosesi; (ii) sağlam siyasətləri effektiv surətdə tərtib edib icra edən hökumtəin potensialı; və (iii) ölkədə iqtisadi və social fəaliyyətləri idarə edən institutlara vətəndaşların və dövlətin münasibəti (Kaufmann və s., 2002[[2]](#footnote-2)) |
| *İdarəetmə (Daşınmaz Əmlak)* | Bu termin Daşınmaz Əmlakın əldə edilməsi və istifadəsi ilə bağlı edilmiş qərarlar və bu qərarların icra edilmə yolları və Daşınmaz Əmlak üzərində maraq toqquşması hallarının həlli prosesini əks etdirir Bu tərifin əsas elementlərinə daxildir: qərarvermə, icra və münaqişənin həlli və proses və nəticələrin ikili emfazı. (GLTN, 2008[[3]](#footnote-3)) |
| *Qrup* | Qrup yerlərdə məskunlaşmış və eyni təşkilat eləcə də dövlət tərəfindən tanınan və tanınmayan qaydalar və normalar daxilində fəaliyyət göstərən təsərrüfatlar toplusudur. Kənd rayonlarında bu qruplara yerli əhali, köçəri və pastoral(çoban) sakinlər daxildir. Şəhər kontesktində isə bu qruplara təşkil olunmuş qeyri-formal qəsəbələr, konkret bir ərazidə dəstə halında məskunlaşmış kollektiv miqrantlar və yerli sakinlərdən ibarət dəstələr daxildir.  |
| *Qeyri-rəsmi məskunlaşma* | Hər hansı bir sahənin fərdlər (təsərrüfatlar) qrupu tərəfindən tutulması və belə ərazilərin həmin yeri tutanların adına hüquqi qeydiyyatın olmaması. Qeyri-rəsmi məskunlaşma formaları bəzən yalnız rəsmi qeydiyyatı olmayan lakin çox yaxşı salınmış və əla surətdə tikilmiş təsərrüfatlar şəklində bəzən də yol, kommunal xidmətlər və s. kimi infrastruktura əlaqəsi olmayan və ya pis surətdə planlanmış və müxtəlif cinsli ev qruplarına malik olmaqla müxtəlifdir |
| *Yerli əhali* | “Yerli əhali” termini məskun ərazi üçün dogma olan və çox hallarda spesifik mədəni ənənələri və praktikaları, xüsusilə Daşınmaz Əmlakla bağlı qaydaları olan və, cəmiyyətin əsas təbəqəsindən fərqlənən, sıxışdırılan və nisbətən zəif olan sakinləri bildirir. “Yerli əhalidən ibarət sakinlər” statusu qanunla da müəyyənləşdirilə bilər.  |
| *Daşınmaz Əmlakın inzibati-ifarəsi* | Daşınmaz Əmlak idarəetmə siyasətlərini icra edərkən torpağa sahibliyin müddəti, dəyəri və istifadəsi ilə bağlı məlumatları müəyyən etmək, qeydə almaq və yaymaq prosesidir (UNECE 1996[[4]](#footnote-4)). |
| *Daşınmaz Əmlak üzərindəmübahisə / münaqişə* | Daşınmaz Əmlak üzərində mübahisə Daşınmaz Əmlak üzərində razılaşmanın olmamasıdır. Daşınmaz Əmlak üzərində mübahisə hər hansı bir fərdin və ya kollektiv maraqların Daşınmaz Əmlakla bağlı münaqişə olan zaman yaranır. Daşınmaz Əmlak üzərində mübahisələr həm beynəlxalq həm də qonşu fərdlər arasında olmaqla istənilən miqyasda baş verə bilər.  |
| *Daşınmaz Əmlakın idarə edilməsi* | Daşınmaz Əmlakın idarə edilməsi ilə bağlı fəaliyyətlər.  |
| *Torpağa sahiblənmə sistemi* | Torpağa sahiblənmə elə hüquq rejimə aid edilir ki, bu zaman Daşınmaz Əmlak üzərində hüquqlar eksklusiv olaraq hər hansı fərdə və ya quruma təyin edilir və həmin şəxs Daşınmaz Əmlakın “sahibi” olur. Torpağa sahiblənmə sistemi Daşınmaz Əmlak üzərində hüquqların təyin edilməsi və qorunması, mülkiyyətlə bağlı əməliyyatlar, hüquqlar və mülkiyyətin hüdudları ilə bağlı münaqişələrin idarə edilməsi və hökmlərin çıxarılması qaydalarını bildirir.  |
| *Daşınmaz Əmlakdan istifadə planı* | Daşınmaz Əmlakın idarə edilməsi məqsədilə təyin olunmuş istifadəni müəyyən edən plan. Təsnifatlaşdırma, resursların idarə olunmasının planlaşdırılması, gələcək inkişaf istfadəsi üçün yerlərin müəyyən olunması üçün yolun genişləndirilməsi də daxil olmaqla istfadə olunur. |
| *İcarə* | İcarə Daşınmaz Əmlak sahibi ilə Daşınmaz Əmlakın icarəyə götürən icarəçi arasında olan kontrakt müqaviləsidir.  |
| *Hüquqi Proqram*  | Cəmiyyəti idarə edən və icra mexanizmlərini müəyyən edən məhkəmə qərarları, qanunlar, qaydalar, təlimatlar və qərarlar kimi ədliyyə, qanunla müəyyən olunmuş və inzibati sistemlərdir.  |
| *Girov* | Götürülmüş borca zaminlik məqsədilə Daşınmaz Əmlak üzərində marağın transferidir.  |
| *Bələdiyyə Daşınmaz Əmlakları* | Bələdiyyə idarəsi və ya yerli idarəetmə qurumu tərəfindən qorunan Daşınmaz Əmlak və mülkiyyətdir.  |
| *Notaris* | Sənədlər hüquqi təsdiqlənməsi. |
| *Əməliyyat xərcləri (qeydiyyatla bağlı)* | LGAF məqsədləri üçün, qeydiyyat əməliyyatları ilə bağlı ümumi əməliyyat xərclərinə bütün qeyri-kapital investisiya xərcləri (yəni, maaşlar və məvaciblər, materiallar, nəqliyyat və s.) daxildir. Qeydiyyat əməliyyat xərclərinə uzun-müddətli kapital investisiya və əlaqədar amortizasiya xərcləri daxil deyildir.  |
| *Daşınmaz Əmlak parçası* | Daşınmaz Əmlak parçası Daşınmaz Əmlak üzərində sahibliyin, istifadənin və ya digər xarakteristikaların özünəməxsus surətdə qeydə alındığı Daşınmaz Əmlak parçasıdır.  |
| *Potensial (əmlak) vergisi* | Vergi mövcud olan vergi siyasətlərinə əsasən toplana bilən vergi deməkdir.  |
| *İctimaiyyətin təsdiqi* | İctimaiyyətin təmsilini və konsultasiyasını cəlb edən iştirakçı proses vasitəsilə Daşınmaz Əmlakdan istifadə planına dair qərarların və instrumentlərin təsdiqi.  |
| *İctimai mal* | Xalqın faydası üçün təmin edilən aktiv, obyekt və ya infrastructure.  |
| *İctimai məlumat* | Məlumatın ictimai əldə olunması elə bir ictimai siyasətdir ki, bununla hər bir cəmiyyət müəyyənləşdirir ki, xüsusilə özəl vətəndaşlar və korporativ qurumlar haqqında olan hansı məlumatictimaiyyət üçün təmin edilməlidir.  |
| *Dövlət torpağı* | Dövlət torpağı özəl Daşınmaz Əmlakdan fərqli olaraq dövlətin, bələdiyyənin və yerli qurumun qoruduğu Daşınmaz Əmlakdır.  |
| *İctimaiyyət tərəfindən əldə edilə bilən* | Bu elə məlumatdır ki, sorğu edən şəxsdən/tərəfdən heç bir xüsusi tələbatlar və ya şəhadətnamələr tələb etmədən ictimaiyyət tərəfindən əldə edilə bilir.  |
| *Qeydiyyat* | “Qeydiyyat” və ya “qeydə alan” termini qeydiyyatdan keçmiş Daşınmaz Əmlak hüquqlarının dair məlumatın saxlanıldığı təşkilatı bildirir. Qeydə alınmış Daşınmaz Əmlak barədə məlumat tipik olaraq mətni və ya məkani şəkildə olur və birinci qeydiyyat idarəsində ikinci isə kadastr ofisində saxlanılır. Bəzi ölkələrdə bu təşkilat vahid şəkildə təşkil olunmuşdur və hər iki tipli məlumata malikdirlər və bəzi ölkələrdə belə idarəni kadastr idarəsi (məsələn, Balkan yarımadası ölkələri) adlandırırlar. Əgər aydın surətdə başqa cür müəyyənləşdirilməyibsə, yalnız LGAF məqsədləri üçün, biz həm qeydiyyatı həm də kadastrı əhatə etmək üçün “qeydiyyat” terminindən istifadə edirik. (əgər bu idarədən biri mövcuddursa). |
| *Qeydiyyatdan keçmiş* | LGAF-ın tətbiqi zamanı, “qeydiyyatdan keçmiş” termini hüquqların birmənalı surətdə Daşınmaz Əmlak idarəsi sistemində qeydə alınmasını bildirir və adətən belə qeydə alınmış məlumat barəsində az sayda mübahisələr olur. “qeydiyyatdan keçmiş” termini heç də yekun şəhadətnamənin və titulun verildiyini bildirmir.  |
| *Tənzimləmə / rəsmiləşdirmə*  | Daşınmaz Əmlak üzərində sahibliyin tənzimlənməsi Daşınmaz Əmlakın qeyri-formal və ya qanunsuz surətdə ələ keçirilməsinin qanun əsasında qanuniləşdirilməsi və beləliklə Daşınmaz Əmlakda məskunlaşanlara sahiblik, məşğuliyyət və istifadəyə dair qanuni hüqüqların verilməsi deməkdir  |
| *Həll etmə - formal* | Mübahisələrin inzibati və hüquqi proses vasitəsilə və hüquqi qüvvəyə malik qərarla həll edilməsidir.  |
| *Həll etmə – qeyri-formal* | Mübahisənin hüquqi qüvvəsi olmayan proseslə həllidir.  |
| *Məhdudiyyətlər* | Bunlar birinin hüquqlarına olan məhdudiyyətlərdir.  |
| *İkinci dərəcəli hüquqlar*  | Mülkiyyəti satış, hədiyyə, mübadilə və ya miras və qirov, həbs qoyma və digər məsuliyyət vasitəsilə transfer etmək üçün birinci dərəcəli hüquqlardan aşağı olan hüquqlar. İkinci dərəcəli hüquqlar əsasən istifadə hüquqlarına aid olmaqla qeydiyyat üçün etibarlı və ya etibarsız hesab oluna bilər.  |
| *Sporadik qeydiyyat*  | Daşınmaz Əmlak üzərində hüquqların ayrı-ayrılıq əsasında qeydiyyatı prosesi  |
| *Dövlət torpağı* | Mərkəzi/Ölkə Səviyyəsində olan Hökumətin qəyyumluğunda olan Daşınmaz Əmlaklar. |
| *Sistemliqeydiyyat* | Hüquqların sahələr üzrə və məhkəmə qərarı, yer ölçmə işləri və qeydiyyat əsasında bitişik Daşınmaz Əmlak parçaları üzərində qeydiyyatı. |
| *Sövdələşmə xərci* | Mülkiyyət hüquqları üzərində müqavilə ilə bağlı xərclər və bu hüquqların icrası ilə bağlı xərclər. Məsələn, Daşınmaz Əmlakın satınalınması təkcə onun qiyməti ilə bağlı danışıqların ödənilməsini deyil həm də kimin hüquqi sahibi olduğunu müəyyən edən, yer ölçmə və qiymətləndirmə xərcləri, kredit xərcləri və hüquqi transfer sənədinin layihəsinin hazırlanması kimi Daşınmaz Əmlakın hüquqi transferi ilə bağlı rüsumların da ödənilməsini tələb edə bilər. Vergilər və rüsumlar belə sövdələşmə ilə bağlı xərclərə aid deyil.  |
| *Transfer vergisi* | Dövlətə ödənilməli olan əmlakların transferi ilə bağlı xərclər. Ən çox yayılan ştamp xərci və kapital qazanc vergisi formasında olur.  |
| *Sahiblik statusunun tipologiyası* | Daşınmaz Əmlak üzərində sahibliyin ölkə üzrə spesifik tipologiyası LGAF-ın icrası zamanı təyin edilmişdir. Bu zaman Dövlət Mülkiyyəti/istifadəsi, Özəl mülkiyyət/istifadə və yerli əhali və gəlmə əhalinin sahibliyi arasında fərqləri müəyəyn edir.  |
| *Sahibliyin Təzələnməsi* | Gəliri artan mülkiyyət üzərində maraqların rəsmiləşdirilməsi ilə bağlı sahiblik təminatının artırılması mexanizmi. Hüquqların hamısı və bəziləri mülkiyyət üzərində olan məhdudiyyətlərin dərəcələrindən asılı olaraq qeydə alınır.  |
| *Şəhər qruplarının hüquqları* | Şəhər qəsəbələrində müxtəlif qruplara təyin olunur. Bu qruplar sahədə spesifik hüquqlardan faydalanmaq məqsədilə üzvlər və qeyri-üzvlər olmaqla asanlıqla təsnifatlaşdırıla bilirlər.  |
| *Usufrukt, istifadə hüquqları*  | Usufrukt digər şəxsə və quruma mənsub olan mülküyyətdən istifadə etmə, gəlir götürmə və faydalanma haqqında olan qanuni hüquqdur. . |
| *Dəyərləndirmə siyahısı*  | Yurisdiksiya (adətən yerli özünü qurumu) tərəfindən əmlak vergisinin qiymətləndirilməsində istifadə olunan vergiqoyulan əmlakların siyahısı və əlaqədar əmlakların dəyəri. |

Bu terminlərin çoxu aşağıdakı istinadlardan götürülmüş və əldə edilmişdir.

FAO, **Çox-dilli Ensiklopediya və Daşınmaz Əmlak üzərində Sahiblik**, Roma 2003.:ünvan

<http://www.fao.org/docrep/005/x2038e/x2038e00.HTM>

Leonard R, Longbottom J, **Land Tenure Lexicon:** İngilis və Fransız dilli Qərbi Afrika terminləri lüğəti. IIED tərəfindən nəşr edilmişdir, Mart 2000.ünvan:

<http://www.iied.org/pubs/pdfs/7411IIED.pdf>

# Əlavə2: Göstəricilər və Hər Bir Meyar üçün A-D Dərəcələrinə malik Meyarlar

|  |
| --- |
| PANEL 1. HüquqlarınKontinuumunun (Davamlılığının) Tanınması |
| **LGI** | **Meyar.** | ***Torpağın İdarə edilməsi Göstəricisi 1***: Qanun fərdlərə məxsus bır sıra hüquqları tanıyır, (icarədarın ikinci dərəcəli hüquqları, yardarların (kropperlər), qadınların və s. hüquqları.) |
| 1 | 1 | Fərdlərin kənd torpaqları üzərində sahiblik hüquqları qanunla tanınır və praktikada qorunur.  |
|  | **A – Mövcud hüquqi Proqram kənd əhalisinin 90%-dən çoxunun malik olduğu hüquqları tanıyır və qoruyur** |
| **B – Mövcud hüquqi Proqram kənd əhalisinin 70%- 90%-dən çoxunun malik olduğu hüquqları tanıyır və qoruyur** |
| **C – Mövcud hüquqi Proqram kənd əhalisinin 50%-70%-dən çoxunun malik olduğu hüquqları tanıyır və qoruyur** |
| **D – Mövcud hüquqi Proqram kənd əhalisinin 50%-dən azının malik olduğu hüquqları tanıyır və qoruyur** |
| 1 | 2 | Ənənəyə əsaslanan sahiblik hüquqları qanunla tanınır və praktikada qorunur  |
|  | A: Ənənəyə əsaslanan bütün hüquqlar qanunla tanınır və effektiv qorunur  |
| B: Ənənəyə əsaslanan bütün hüquqlar qanunla tanınır və lakin praktikada qismən qorunur |
| C: Ənənəyə əsaslanan hüquqlar qismən qanunla tanınır və effektiv qorunur  |
| D: Ənənəyə əsaslanan hüquqlar qanunla tanınmır və praktikada qorunmur |
| 1 | 3 | Torpaq və Meşələr üzərində yerli əhaliyə məxsus hüquqlar qanunla tanınır və praktikada qorunur.  |
|  | A: Yerli əhaliyə məxsus hüquqlar qanunla tanınır və praktikada qorunur. |
| B: Yerli əhaliyə məxsus hüquqlar qanunla tanınır lakin qismən qorunur. |
| C: Yerli əhaliyə məxsus hüquqlar qorunsa da qanunla tanınmır  |
| D: Yerli əhaliyə məxsus hüquqlar qanunla tanınmır və praktikada qorunmur. |
| 1 | 4 | Şəhər torpaqlarında sahiblik hüquqlarıqanunla tanınır və praktikada qorunur. |
|  | **A – Mövcud hüquqi Proqram şəhər əhalisinin 90%-dən çoxunun malik olduğu hüquqları tanıyır.** |
| **B – Mövcud hüquqi Proqram şəhər əhalisinin 70%- 90%-dən çoxunun malik olduğu hüquqları tanıyır.** |
| **C – Mövcud hüquqi Proqram şəhər əhalisinin 50%-70%-dən çoxunun malik olduğu hüquqları tanıyır.** |
| **D – Mövcud hüquqi Proqram şəhər əhalisinin 50%-dən azının malik olduğu hüquqları tanıyır.** |

|  |
| --- |
| ***Torpağın İdarə edilməsi Göstəricisi 2. Hüquqlara hörmət edilməsi və qanunla icra edilməsi*** |
| 2 | 1 | **Sahibliyin fərdiləşdirilməsi üçün imkanlar mövcuddur və əldə edilə bilər.** |
|  | **A – Əgər azu olunarsa, Qanun torpağa adətə əsasən və eləcə də qrup və kollektiv surətdə sahiblənlənənlər üçün qismən və ya təmamilə Daşınmaz Əmlak mülkiyyətini/istifadəni fərdiləşdirmək üçün imkanları təmin edir. Belə prosedur həm həyata keçirilə biləndir, həm də aydın surətdə izah olunur, mühafizə olunur və təcrübədə tətbiq olunur.**  |
| **B –Əgər azu olunarsa, Qanun torpağa adətə əsasən və eləcə də qrup və kollektiv surətdə sahiblənlənənlər üçün qismən və ya təmamilə Daşınmaz Əmlak mülkiyyətini/istifadəni fərdiləşdirmək üçün imkanları təmin edir. Belə prosedur həyata keçirilə biləndir və sui-istifadə hallarına qarşı əsas müddəalar daxil edilmişdir lakin praktikada heç də həmişə yerinə yetirilmir və çox hallarda ayrı-seçkilik üsulu ilə tətbiq olunur.**  |
| **C –Əgər azu olunarsa, Qanun torpağa adətə əsasən və eləcə də qrup və kollektiv surətdə sahiblənlənənlər üçün qismən və ya təmamilə Daşınmaz Əmlak mülkiyyətini/istifadəni fərdiləşdirmək üçün imkanları təmin edir. Belə prosedurun həyata keçirilməsi mümkün deyil və ya aydın deyil, böyük miqyasda ayrı-seçkilik yaradır, hətta bundan ziyan çəkənlərin şikayət ilə müraciət etmək imkanı yoxdur.**  |
| **D – Baxmayaraq ki, azu olunar, Qanun torpağa adətə əsasən və eləcə də qrup və kollektiv surətdə sahiblənlənənlər üçün qismən və ya təmamilə Daşınmaz Əmlak mülkiyyətini/istifadəni fərdiləşdirmək üçün imkanları təmin etmir.** |
| 2 | 2 | **Kənd rayonlarında olan fərdi Daşınmaz Əmlaklar formal surətdə qeydiyyatdan keçmişdir** |
|  | **A – Kənd rayonlarında olan fərdi Daşınmaz Əmlakların 90%-dən çoxu formal surətdə qeydiyyatdan keçmişdir.** |
| **B – Kənd rayonlarında olan fərdi Daşınmaz Əmlakların 70-90%-i formal surətdə qeydiyyatdan keçmişdir.** |
| **C – Kənd rayonlarında olan fərdi Daşınmaz Əmlakların 50-70%-i formal surətdə qeydiyyatdan keçmişdir.** |
| **D – Kənd rayonlarında olan fərdi Daşınmaz Əmlakların 50%-dən azı formal surətdə qeydiyyatdan keçmişdir.** |
| 2 | 3 | **Şəhər sahələrində olan fərdi Daşınmaz Əmlaklar formal surətdə qeydiyyatdan keçmişdir.**  |
|  | **A – Şəhərlərdə fərdi Daşınmaz Əmlakların 90%-dən çoxu formal surətdə qeydiyyatdan keçmişdir.** |
| **B – Şəhərlərdə fərdi Daşınmaz Əmlakların 70-90%-i formal surətdə qeydiyyatdan keçmişdir.** |
| **C – Şəhərlərdə fərdi Daşınmaz Əmlakların 50-70%-i formal surətdə qeydiyyatdan keçmişdir.** |
| **D – Şəhərlərdə fərdi Daşınmaz Əmlakların 50%-dən azı formal surətdə qeydiyyatdan keçmişdir.** |
| 2 | 4 | Qanunsuz torpaq satışlarının sayı azdır. |
|  | A: Əgər varsa, çox as sayda torpağa aid qeyri-qanuni əməliyyatlar praktikada baş verir və qeyri-qanuni satışların mövcud olmasını birmənalı surətdə müəyyənləşdirmək üçün mexanizmlər mövcuddur və müntəzəm surətdə tətbiq olunur.  |
| B: Torpağa aid qeyri-qanuni əməliyyatların sayı azdır və bəziləri birmənalı şəkildə müntəzəm əsasda aşkar olunur.  |
| C: Torpağa aid qeyri-qanuni əməliyyatların sayı çoxdur və bəziləri birmənalı şəkildə müntəzəm əsasda aşkar olunur.  |
| D: Torpağa aid qeyri-qanuni əməliyyatların sayı çoxdur və heç biri birmənalı şəkildə müntəzəm əsasda aşkar olunmur.  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 2 | 5 | Qeyri-qanuni icarə əməliyyatlarının sayı azdır.  |
|  | A: Torpaqların icarəyə verilməsi üzrə mövcud məhdudiyyətlər, əgər varsa, aydın surətdə aşkar edilir, geniş surətdə qəbul edilir və təmamilə icra edilir.  |
| B: Torpaqların icarəyə verilməsi üzrə mövcud məhdudiyyətlər, əgər varsa, aydın surətdə aşkar edilir, əsaslandırılır və cəmiyyətin bütün hissələri tərəfindən qəbul edilir lakin torpaq istifadəçilər tərəfindən təmamilə başa düşülmür, bu səbəbdən qismən icra olunur.  |
| C: Torpaqların icarəyə verilməsi üzrə mövcud məhdudiyyətlər aydın surətdə aşkar edilir, lakin təmamilə əsaslandırılmır və ya torpaq istifadəçilər tərəfindən başa düşülmür, bu səbəbdən qismən icra olunur.  |
| D: Torpaqların icarəyə verilməsi üzrə mövcud məhdudiyyətlərə bir qayda olaraq məhəl qoyulmur. |
| 2 | 6 | **Qadınların əmək hüquqları qeydiyyata alınır və həm şəhər həm də kənd yerlərində praktikada tanınır.** |
|  | **A – Fiziki şəxrlərin adına qeydiyyatdan keçmiş Daşınmaz Əmlakların 45% -dən çoxu istər fərdi şəkildə istər də birgə şəkildə qadınların adına qeydiyyatdan keçmişdir.** |
| **B – Fiziki şəxrlərin adına qeydiyyatdan keçmiş Daşınmaz Əmlakların 35-45% -i istər fərdi şəkildə istər də birgə şəkildə qadınların adına qeydiyyatdan keçmişdir.** |
| **C – Fiziki şəxrlərin adına qeydiyyatdan keçmiş Daşınmaz Əmlakların 15-35% -i istər fərdi şəkildə istər də birgə şəkildə qadınların adına qeydiyyatdan keçmişdir.** |
| **D – Fiziki şəxrlərin adına qeydiyyatdan keçmiş Daşınmaz Əmlakların 15%-dən azı istər fərdi şəkildə istər də birgə şəkildə qadınların adına qeydiyyatdan keçmişdir.** |
| 2 | 7 | Qadınların torpaq üzərində əmlak hüquqları qanunda və praktikada kişilərin hüquqları ilə bərabərdir.  |
|  | A: Qadınların torpaq üzərində əmlak hüquqları qanunda və praktikada həm nəsil boyu həm də nəsil daxilində kişilərin hüquqları ilə bərabərdir. |
| B: Qadınların əmlak hüquqları ilə kişilərin əmlak hüquqları arasında bərabərlik qanunda təsbit edilmişdir və praktikada əksər hallarda icra edilir.  |
| C: Qadınların əmlak hüquqları ilə kişilərin əmlak hüquqları arasında bərabərlik qanunda təsbit edilmişdir lakin belə hüquqların icrasında əhəmiyyətli dərəcədə məhdudiyyətlər vardır. |
| D: Qadınların əmlak hüquqları ilə kişilərin əmlak hüquqları arasında bərabərlik qanunda təsbit edilməmişdir. |

|  |
| --- |
| ***Panel 2. Meşə və ictimai torpaqlar üzərində hüquqlar və Kənd torpaqlarından isifadə qaydaları*** |
| ***Torpağın İdarə edilməsi Göstəricisi 3. Meşə və ictimai torpaqlar üzərində hüquqlar*** |
| 3 | 1 | **Kənd yerlərində qrupların hüquqları formal surətdə tanınır and icrası təmin edilə bilər.** |
|  | **A – Kənd yerlərində bir çox qrupların sahibləndirkləri hüquqlar tanınır və qrupların daxili təşkilatları və ya belə qrupların qanuni nümayəndələri ilə bağlı aydın şəkildə müəyyən olunmuş qaydalar vardır və icrası təmin edilə bilər.** |
| **B – Kənd yerlərində bir çox qrupların sahibləndirkləri hüquqlar tanınır və belə qruplar digər qanun (şirkətlər haqqında qanunla) əsasında qanuni nümayəndə imkanından istifadə edə bilirlər.** |
| **C – Kənd yerlərində bir çox qrupların sahibləndirkləri hüquqlar tanınır və belə qrupların qanuni nümayəndə imkanından istifadə və ya qrupların daxili təşkilatlanmaları məsələlələri qaydalarla tənzimlənmir.**  |
| **D – Kənd yerlərində bir çox qrupların sahibləndirkləri hüquqlar formal surətdə tanınmır.** |
| 3 | 2 | İstifadəçilərin torpaq üzərində əsas təbii ehtiyyatlar üzrə hüquqları (balıqçılıq daxil olmaqla) qanunla tanınır və praktikada qorunur.  |
|  | A: İstifadəçilərin torpaq üzərində əsas təbii ehtiyyatlar üzrə hüquqları qanunla tanınır və praktikada effektiv surətdə və lazımınca qorunur. |
| B: İstifadəçilərin torpaq üzərində əsas təbii ehtiyyatlar üzrə hüquqları qanunla tanınır lakin onlardan bəziləri praktikada effektiv surətdə qorunur lakin icrası çətindir və çox vaxt aparır. |
| C: İstifadəçilərin əsas təbii ehtiyyatlar üzrə hüquqları qanunla tanınmırlakin bütün hallarda “de fakto”olaraq qorunur.  |
| D: İstifadəçilərin əsas təbii ehtiyyatlar üzrə hüquqları qanunla tanınmırvə praktikada qorunmur. |
| 3 | 3 | Eyni ictimai torpaqlar üzərində və onlarin təkindəki təbii ehtiyyatlar üzərində çoxdəfəli hüquqlar qanunla bərabər surətdə mövcud ola bilər. |
|  | A: Çoxdəfəli hüquqların birgə mövcudluğu qanunla mümkündür və praktikada hörmətlə yanaşılır , istənilən yaranan mübahisələr cəld surətdə həll edilir. |
| B: Çoxdəfəli hüquqların birgə mövcudluğu qanunla mümkündür və praktikada hörmətlə yanaşılır , lakin mübahisələri həll etmək üçün mexanizmlər çox vaxt qeyri-adekvatdır . |
| C: Çoxdəfəli hüquqların birgə mövcudluğu qanunla mümkündür lakin praktikada nadir hallarda hörmətlə yanaşılır |
| D: Çoxdəfəli hüquqların birgə mövcudluğu qanunla mümkün deyildir. |
| 3 | 4 | Bir çox İcma və ya yerli əhaliyə məxsus torpaqlar xəritəyə alınmış (sərhədləri təyin olunmuş və təftiş olunmuşdur) və hüquqlar qeydə alınmışdır.  |
|  | A: İcma və ya yerli əhaliyə məxsus torpaqların 70%-nin sərhədləri təyin olunmuş və təftiş olunmuşdur və əlaqədar iddialar qeydə alınmışdır |
| B: İcma və ya yerli əhaliyə məxsus torpaqların 70%-40%-nin sərhədləri təyin olunmuş və təftiş olunmuşdur və əlaqədar iddialar qeydə alınmışdır. |
| C: İcma və ya yerli əhaliyə məxsus torpaqların 10%-40%-nin sərhədləri təyin olunmuş və təftiş olunmuşdur və əlaqədar iddialar qeydə alınmışdır |
| D: İcma və ya yerli əhaliyə məxsus torpaqların 10%-dən azının sərhədləri təyin olunmuş və təftiş olunmuşdur və əlaqədar iddialar qeydə alınmışdır |

|  |
| --- |
| ***Torpağın İdarə edilməsi Göstəricisi 4. Kənd torpaqlarından istifadə qaydalarında şəffaflıq*** |
| 4 | 1 | Torpaqlarından istifadəyə dair məhdudiyyətlərlə bağlı qaydalar əsaslandırılır. |
|  | A: Kənd torpaqlarından istifadəyə dair məhdudiyyətlərlə bağlı qaydalar effektiv surətdə ictimai marağa xidmət edir və icrası təmin edilir. |
| B: Kənd torpaqlarından istifadəyə dair məhdudiyyətlərlə bağlı qaydalar effektiv surətdə ictimai marağa xidmət edir lakin icrası zəif surətdə təmin edilir. |
| C: Qaydalar effektiv surətdə ictimai marağa xidmət etmir və icrasının təmin edilməsi çətindir. |
| D: Qaydalar nadir hallarda effektiv surətdə ictimai marağa xidmət edir lakin icrası təmin edilə bilər.  |
| 4 | 2 | Kənd torpaları üzərində sahibliyin ötürülməsi (transferi) üzrə məhdudiyyətlər əsaslandırılır |
|  | A: Qaydalar toplusu vardır ki, bu qaydaları əsaslandırarkən daha çox ümumi ictimai maraq əsas götürülür və belə hüquqların tanınması təmin edilir. |
| B – Qaydalar toplusu vardır ki, bu qaydaları əsaslandırarkən daha çox ümumi ictimai maraq əsas götürülür lakin belə hüquqların tanınması təmin edilmir. |
| C – Qaydalar toplusu vardır ki, bu qaydaları əsaslandırarkən ümumiyyətlə ümumi ictimai maraq əsas götürülmür lakin onun icrası təmin edilmir. |
| D – Qaydalar toplusu vardır ki, bu qaydaları əsaslandırarkən ümumiyyətlə ümumi ictimai maraq əsas götürülmür və onun icrası təmin edilir. |
| 4 | 3 | **Kənd yerlərində Daşınmaz Əmlakdan istifadə planlarının hazırlanması və ya ona düzəlişlər edilməsi ictimaiyyətin fikri əsasında aparılır və nəticədə yaranan yük paylaşdırılır.**  |
|  | A: Kənd yerlərində Daşınmaz Əmlakdan istifadə planlarının (köçürülmə daxil olmaqla) hazırlanması və ya ona düzəlişlər edilməsi ictimaiyyətin fikri tələb olunur və onların rəyləri əsasında aparılır və müvafiq qərarların qəbul edilməsi üçün şəffaf və ictimai proses mövcuddur. |
| B: Kənd yerlərində Daşınmaz Əmlakdan istifadə planlarının (köçürülmə daxil olmaqla) hazırlanması və ya ona düzəlişlər edilməsi ictimaiyyətin fikri tələb olunur və onların rəyləri əsasında aparılır lakin müvafiq qərarlar qeyri-şəffaf proseslə qəbul edilir. |
| C: Kənd yerlərində Daşınmaz Əmlakdan istifadə planlarının (köçürülmə daxil olmaqla) hazırlanması və ya ona düzəlişlər edilməsi ictimaiyyətin fikri tələb olunur və onların rəyləri əsasında aparılır lakinonların rəyləri torpaqdan istifadə planlarının yekunlaşdırılmasında əks olunmur.  |
| D: Kənd yerlərində Daşınmaz Əmlakdan istifadə planlarının (köçürülmə daxil olmaqla) hazırlanması və ya ona düzəlişlər edilməsi ictimaiyyətin fikri tələb olunmur |
| 4 | 4 | Kənd torpaqlarından istifadədə dəyişiklik vaxtında aparılır. Spesifik kənd torpaqları təsnifatları üçün (Meşə, otlaqlar, bataqlıqlar, milli parklar və s.) faktiki istifadə ilə uyğun gəlir.  |
|  | A: Son 3 ildə torpaqdan istifadə təyinatında dəyişiklik baş vermiş torpaqların 70%-dən çoxunda yekun istifadə dəyişikliyi edilmişdir.  |
| B: Son 3 ildə torpaqların 50%-70%-də torpaqdan istifadə təyinatında dəyişiklik baş vermişdir. |
| C: Son 3 ildə torpaqların 30%-50%-də çoxunda torpaqdan istifadə təyinatında dəyişiklik baş vermişdir. |
| D: Son 3 ildə torpaqların 30%-dən azında torpaqdan istifadə təyinatında dəyişiklik baş vermişdir. |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 4 | 5 | Torpaqdan istifadə təsnifatlarının dəyişikliyi aydın ictimai prosesdir və ətraf mühitin qorunması ilə bağlı dəyişikliklərə səbəb olur.  |
|  | A: Kənd torpaqlarının yeni istifadəyə verilməsi effektiv mexanizmə malik ictimai prosesdir və mövcud hüquqları qoruyur və torpaqdan istifadə məhdudlaşdırıldığı halda itirilmiş sahələrə görə kompensasiya ödənilir.  |
| B: Kənd torpaqlarının yeni istifadəyə verilməsi ictimai və aydın prosesdir lakin mövcud hüquqların qorunması təmamilə effektiv deyildir. |
| C: Kənd torpaqlarının yeni istifadəyə verilməsi ictimai proses deyildir lakin bütün hallarda mövcud hüquqların qorunması üçün tədbirlər görülür. |
| D:. Kənd torpaqlarının yeni istifadəyə verilməsi ictimai proses deyildir və mövcud hüquqlara məhəl qoyulmur və ya əksər hallarda çevik surətdə kompensasiya ödənilmir. |
| 4 | 6 | Qorunan kənd torpaqlarından istifadə (yəni, meşə, otlaqlar, bataqlıqlar, milli parklar və s.) planları faktiki istifadə ilə uyğundur.  |
|  | A: Qeyd edilməyən məqsəd üçün ayrılmış torpaq hissələrinin mövcud qanunvericiliyə zidd istifadəsinin payı10%-dən azdır.  |
| B: Qeyd edilməyən məqsəd üçün ayrılmış torpaq hissələrinin mövcud qanunvericiliyə zidd istifadəsinin payı10%-30% civarındadır. |
| C: Qeyd edilməyən məqsəd üçün ayrılmış torpaq hissələrinin mövcud qanunvericiliyə zidd istifadəsinin payı30%-50% civarındadır |
| D: Qeyd edilməyən məqsəd üçün ayrılmış torpaq hissələrinin mövcud qanunvericiliyə zidd istifadəsinin payı50%-dən artıqdır. |

|  |
| --- |
| ***PANEL 3.* Şəhər torpaqlarından İstifadə, Planlaşdırma və İnkişaf**  |
| ***Torpağın İdarə edilməsi Göstəricisi 5* Hüquqların məhdudlaşdırılması**: ***torpaq üzərində hüquqların qeyri-real standartlara uyğun olması şərti yoxdur.***  |
| 5 | 1 | Şəhər Daşınmaz Əmlaklarında torpağa sahiblik və sahibliyin ötürülməri (transferi) üzrə məhdudiyyətlər əsaslandırılır.  |
|  | A – Qaydalar toplusu vardır ki, bu qaydaları əsaslandırarkən daha çox ümumi ictimai maraq əsas götürülür və belə hüquqların tanınması təmin edilir. |
| B – Qaydalar toplusu vardır ki, bu qaydaları əsaslandırarkən daha çox ümumi ictimai maraq əsas götürülür lakin belə hüquqların tanınması təmin edilmir. |
| C – Qaydalar toplusu vardır ki, bu qaydaları əsaslandırarkən ümumiyyətlə ümumi ictimai maraq əsas götürülmür lakin onun icrası təmin edilmir. |
| D – Qaydalar toplusu vardır ki, bu qaydaları əsaslandırarkən ümumiyyətlə ümumi ictimai maraq əsas götürülmür və onun icrası təmin edilir. |
| 5 | 2 | Şəhər Daşınmaz Əmlaklarından istifadə (fəlakətlərlə bağlı risk) üzrə məhdudiyyətlər əsaslandırılır və icrası təmin edilir (riskə meyilli bə qorunan sahələr daxil olmaqla) |
|  | A – Qaydalar toplusu vardır ki, bu qaydaları əsaslandırarkən daha çox ümumi ictimai maraq əsas götürülür və belə hüquqların tanınması təmin edilir. |
| B – Qaydalar toplusu vardır ki, bu qaydaları əsaslandırarkən daha çox ümumi ictimai maraq əsas götürülür lakin belə hüquqların tanınması təmin edilmir. |
| C – Qaydalar toplusu vardır ki, bu qaydaları əsaslandırarkən ümumiyyətlə ümumi ictimai maraq əsas götürülmür lakin onun icrası təmin edilmir. |
| D – Qaydalar toplusu vardır ki, bu qaydaları əsaslandırarkən ümumiyyətlə ümumi ictimai maraq əsas götürülmür və onun icrası təmin edilir. |

|  |
| --- |
| ***Torpağın İdarə edilməsi Göstəricisi 6* Torpaqdan istifadə hüquqlarının şəffaflığı**: torpaqdan istifadə və idarə olunma qaydalarında dəyişiklik şəffaf qaydada aparılır və təkcə spesifik qruplar üçün deyil cəmiyyət üçün də əhəmiyyətli faydalar təmin edir***.*** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 6 | 1 | Şəhər torpaqlarının genişlənməsi və əlaqədar torpaqlardan istifadə dəyişikliyi üçün aydın qərarvermə prosesi vardır və mövcud hüquqlara hörmətlə yanaşır və dəyişiklik barədə məlumat ictimaiyyət tərəfindən əldə edilə bilir.  |
|  | A:Şəhərin plana əsasən böyüməsi və infrastrukturun inkişafına dair məlumat ictimaiyyətə vaxtlı-vaxtında çatdırılır və zərər vurulan torpaq hüquqları məsələlərinin beynəlxalq səviyyədə tanınan standartlara uyğun həlli prosesi mövcuddur.  |
| B: Şəhərin plana əsasən böyüməsi və infrastrukturun inkişafına dair məlumat ictimaiyyətə vaxtlı-vaxtında çatdırılır və zərər vurulan torpaq hüquqları məsələlərinin beynəlxalq səviyyədə tanınan standartlara uyğun tam həlli prosesi mövcud deyil.  |
| C: Şəhərin plana əsasən böyüməsi və infrastrukturun inkişafına dair məlumat ictimaiyyətə vaxtlı-vaxtında çatdırılır və zərər vurulan torpaq hüquqları məsələləri ayrıca şəkildə həll edilir.  |
| D: Şəhərin plana əsasən böyüməsi və infrastrukturun inkişafına dair məlumat yoxdur.  |
| 6 | 2 | Şəhər torpaqlarından istifadə planları aydın ictimai prosesə və bütün iştirakçıların rəyinə əsaslanır. |
|  | **Daşınmaz Əmlakdan istifadə planlarının hazırlanmasında və ya ona düzəlişlər zamanı ictimaiyyətin fikri öyrənilir və yeni planların hazırlanması üçün məsul olan dövlət qurumu tərəfindən hazırlanan hesabatda ictimaiyyətin reaksiyası aydın şəkildə əks olunur. Bu barədə hesabat ictimaiyyət üçün təmin edilir.** |
| **B – Daşınmaz Əmlakdan istifadə planlarının hazırlanmasında və ya ona düzəlişlər zamanı ictimaiyyətin fikri öyrənilir və yeni planların hazırlanması üçün məsul olan dövlət qurumu tərəfindən istifadə olunur, lakin bunu həyata keçirən proses aydın deyil və ya hesabat ictimaiyyət üçün təmin edilmir.** |
| **C – Daşınmaz Əmlakdan istifadə planlarının hazırlanmasında və ya ona düzəlişlər zamanı ictimaiyyətin fikri öyrənilir lakin yeni planların hazırlanması zamanı ictiamiyyətin fikrinə məhəl qoyulmur.**  |
| **D – Daşınmaz Əmlakdan istifadə planlarının hazırlanmasında və ya ona düzəlişlər zamanı ictimaiyyətin fikri öyrənilmir.** |
| 6 | 3 | **Daşınmaz Əmlakdan istifadənin təyinatlı Daşınmaz Əmlak istifadəsinə faktiki dəyişiklikləri vaxtlı-vaxtında baş verir.** |
|  | **Son üç ildə Daşınmaz Əmlakdan istifadə təyinatında dəyişiklik olan Daşınmaz Əmlakların 70%-dən çoxu son istifadə məqsədinə görə dəyişikliyə məruz qalmışdır.**  |
| **B – Son üç ildə Daşınmaz Əmlakdan istifadə təyinatında dəyişiklik olan Daşınmaz Əmlakların 50%-70%-i son istifadə məqsədinə görə dəyişikliyə məruz qalmışdır.**  |
| **C – Son üç ildə Daşınmaz Əmlakdan istifadə təyinatında dəyişiklik olan Daşınmaz Əmlakların 30%-50%-i son istifadə məqsədinə görə dəyişikliyə məruz qalmışdır.**  |
| **D – Son üç ildə Daşınmaz Əmlakdan istifadə təyinatında dəyişiklik olan Daşınmaz Əmlakların 30%-dən azı son istifadə məqsədinə görə dəyişikliyə məruz qalmışdır.**  |

|  |
| --- |
| ***Torpağın İdarə edilməsi Göstəricisi 7* Şəhər torpaqlarından istifadənin planlaşdırılması prosesinin səmərəliliyi**: torpaqdan istifadə planları cari xarakter daşıyır, icra olunur və insanları qeyri-rəsmi yollardan istifadəyə təhrik etmir və şəhərin böyüməsi tələbatına cavab verir. |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 7 | 1 | Aşağı xərclə mənzillə təchiz etmə və xidmətlər təmin etmə siyasəti mövcuddur və mütərəqqi surətdə icra olunur.  |
|  | A: Aşağı xərclə mənzillə təchiz etmə və xidmətlər təmin etmə siyasəti və onun icrası üçün effektiv instrumentlər mövcuddur və bununla hamı üçün adekvat məskunlaşma təmin etmək üçün aydın trayektorita vardır.  |
| B: Aşağı xərclə mənzillə təchiz etmə və xidmətlər təmin etmə siyasəti mövcuddur lakin onun icrası həmişə effektiv deyildir. Nəticədə qeyri-adekvat məskunlaşmanın sayı azalır lakin hələ də yüksək olaraq qalır.  |
| C: Aşağı xərclə mənzillə təchiz etmə və xidmətlər təmin etmə siyasəti vardır lakin icrasında böyük boşluqlar vardır bu səbəbdən qeyri-adekvat məskunlaşmanın sayı artmaqdadır.  |
| D: Aşağı xərclə mənzillə təchiz etmə və xidmətlər təmin etmə siyasəti yoxdur və özəl qurumların mənzil bazarının aşağı səviyyəsində olan alıcılar üçün xidmət göstərməyi tələb edən müddəalar yoxdur.  |
| 7 | 2 | **Ölkənin ən böyük şəhərində şəhərin məkani genişlənməsinə Daşınmaz Əmlakdan istifadə planlaşdırılması effektiv surətdə nəzarət edir.** |
|  | **A – Ölkənin ən böyük şəhərində şəhər ərazisinin genişlənməsinə effektiv surətdə regional və müfəssəl qaydada tərtib edilmiş və gündəlik yenilənən Daşınmaz Əmlakdan istifadə planları iyerarxiyası tərəfindən nəzarət edilir.**  |
| **B – Ölkənin ən böyük şəhərlərində regional və müfəssəl qaydada tərtib edilmiş Daşınmaz Əmlakdan istifadə planları iyerarxiyası qanunla nəzərdə tutulsa da, praktikada şəhər ərazisinin genişlənməsi Daşınmaz Əmlakdan istifadə planlarının tam icrası olmadan infrastrukturun təminatı ilə idarə olunur.**  |
| **C – Ölkənin ən böyük şəhərlərində regional və müfəssəl qaydada tərtib edilmiş Daşınmaz Əmlakdan istifadə planları iyerarxiyası qanunla nəzərdə tutulsa da, praktikada şəhər ərazisinin genişlənməsi urbanizasiyadan sonra infrastrukturun təminatı ilə sistemsiz şəkildə idarə olunur.** |
| **D – Ölkənin ən böyük şəhərlərində regional və müfəssəl qaydada tərtib edilmiş Daşınmaz Əmlakdan istifadə planları iyerarxiyası qanunla nəzərdə tutulub tutulmasa da, praktikada şəhər ərazisinin genişlənməsi bir çox yeni inkişaf etməkdə olan sahələrdə kiçik infrastrukturun təminatı ilə sistemsiz şəkildə idarə olunur.** |
| 7 | 3 | Ölkənin dörd böyük şəhərində şəhərin inkişafına Daşınmaz Əmlakdan istifadə olanları effektiv nəzarət edir. |
|  | A – Urban inkişafda dörd böyük şəhərin inkişafı effektiv surətdə regional və müfəssəl qaydada tərtib edilmiş və gündəlik yenilənən Daşınmaz Əmlakdan istifadə planları iyerarxiyası tərəfindən nəzarət edilir.  |
| B – Ölkənin dörd böyük şəhərlərində regional və müfəssəl qaydada tərtib edilmiş Daşınmaz Əmlakdan istifadə planları iyerarxiyası qanunla nəzərdə tutulsa da, praktikada şəhər ərazisinin genişlənməsi Daşınmaz Əmlakdan istifadə planlarının tam icrası olmadan infrastrukturun təminatı ilə idarə olunur. |
| C – Ölkənin dörd böyük şəhərlərində regional və müfəssəl qaydada tərtib edilmiş Daşınmaz Əmlakdan istifadə planları iyerarxiyası qanunla nəzərdə tutulsa da, praktikada şəhər ərazisinin genişlənməsi urbanizasiyadan sonra infrastrukturun təminatı ilə sistemsiz şəkildə idarə olunur.. |
| D – Ölkənin dörd böyük şəhərlərində regional və müfəssəl qaydada tərtib edilmiş Daşınmaz Əmlakdan istifadə planları iyerarxiyası qanunla nəzərdə tutulub tutulmasa da, praktikada urban inkişaf bir çox yeni inkişaf etməkdə olan sahələrdə kiçik infrastrukturun təminatı ilə sistemsiz şəkildə idarə olunur. |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 7 | 4 | Planlaşdırma prosesləri şəhərin inkişafını idarə edə bilirlər. |
|  | A – Ölkənin ən böyük şəhərində, şəhərin planlaşdırılması prosesi/qurumu xidmət olunan obyektlərə/Daşınmaz Əmlaklara artmaqda olan təlabatı idarə etməyə qabildir və bu faktı şəhərdə olan bütün yeni məskunlaşma sahələrinin rəsmi surətdə aparılması dəlili ilə sübut etmək olar. |
| B – Ölkənin ən böyük şəhərində, şəhərin planlaşdırılması prosesi/qurumu xidmət olunan obyektlərə/Daşınmaz Əmlaklara artmaqda olan təlabatı idarə etməyə müəyyən dərəcədə qabildir və bu faktı şəhərdə olan bir çox yeni məskunlaşma sahələrinin rəsmi surətdə aparılması dəlili ilə sübut etmək olar. |
| C – Ölkənin ən böyük şəhərində, şəhərin planlaşdırılması prosesi/qurumu xidmət olunan obyektlərə/Daşınmaz Əmlaklara artmaqda olan təlabatı idarə etmək üçün səfərbər olunmuşdur və bu faktı şəhərdə olan bir çox yeni məskunlaşma sahələrinin rəsmi surətdə aparılması dəlili ilə sübut etmək olar. |
| D – Ölkənin ən böyük şəhərində, şəhərin planlaşdırılması prosesi/qurumu xidmət olunan obyektlərə/Daşınmaz Əmlaklara artmaqda olan təlabatı idarə edə bilmir və bu faktı şəhərdə olan bütün yeni məskunlaşma sahələrinin qeyri-rəsmi surətdə aparılması dəlili ilə sübut etmək olar.  |

|  |
| --- |
| ***Torpağın İdarə edilməsi Göstəricisi 8 Torpaqdan məhdud istifadələrin icra sürəti və proqnozlaşdırılması: ərazi inkişaf icazələri cəld surətdə verilir və əsaslı tələbatlara əsaslanır.***  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 8 | 1 | **Yaşayış evləri üçün tikinti icazələri üzrə müddəalar münasibdir, istifadə edilə bilir və effektiv surətdə icra olunur.** |
|  | **A – Tikinti üçün icazələrin alınması üçün tələbatlar texniki baxımdan əsaslandırılmış, əldə edilə biləndir və aydın surətdə ictimaiyyətə çatdırılır.** |
| **B – Tikinti üçün icazələrin alınması üçün tələbatlar texniki baxımdan əsaslandırılmış, əldə edilə biləndir lakin aydın surətdə ictimaiyyətə çatdırılmır.** |
| **C – Tikinti üçün icazələrin alınması üçün tələbatlar texniki baxımdan əsaslandırılmış lakin zərərçəkənlərin əksəriyyəti tərəfindən əldə edilə bilmir.**  |
| **D – Tikinti üçün icazələrin alınması üçün tələbatlar texniki-mühəndislik baxımdan olduqca mürəkkəbdir.**  |
| 8 | 2 | **Yaşayış evi tikinitisi üçün tikinti icazəsinın alınması üçün tələb olunan vaxt qısadır.**  |
|  | **A – Tikinti icazələri üçün bütün ərizələr barədə qərarlar 3 ay müddətinə verilir.**  |
| **B – Tikinti icazələri üçün bütün ərizələr barədə qərarlar 6 ay müddətinə verilir.** |
| **C – Tikinti icazələri üçün bütün ərizələr barədə qərarlar 12 ay müddətinə verilir..** |
| **D – Tikinti icazələri üçün bütün ərizələr barədə qərarlar 12 aydan çox müddətə verilir.** |

|  |
| --- |
| ***Torpağın İdarə edilməsi Göstəricisi 9. Şəhər ərazilərində sahibliyin tənzimlənməsi sxemləri***  |
| 9 | 1 | **Şəhər yaşayış evlərinin rəsmiləşdirilməsi real və istifadə edilə biləndir.** |
|  | **A – Şəhər ərazilərində mənzilin rəsmiləşdirilməsi üzrə tələbatlar aydın, başa-düşülə bilən, tətbiq edilə biləndir və şəffaf qaydada müvafiq surətdə icra edilir.** |
| **B – Şəhər ərazilərində mənzilin rəsmiləşdirilməsi üzrə tələbatlar aydın, başa-düşülə bilən, tətbiq edilə biləndir lakin şəffaf qaydada müvafiq surətdə icra edilmir.** |
| **C – Şəhər ərazilərində mənzilin rəsmiləşdirilməsi üzrə tələbatlar aydın, başa-düşülə bilən, tətbiq edilə bilən deyildir lakin bir qeyri-formal ərazilərdən olan bir çox ərizəçilər tələbatlara cavab verməyin öhdəsindən gəlirlər.**  |
| **D – Şəhər ərazilərində mənzil alışı üzrə tələbatlar belə vəziyyətdədir ki, mənzilin rəsmiləşdirilməsinin olduqca çətin hesab olunur.** |
| 9 | 2 | Qeyri formal sahiblik əsasında məskunlaşma olan şəhərlərdə, təhlükəsizlik, infrastruktur və mənzil təminatı üçün işlək strategiya mövcuddur.  |
|  | A: Mövcud qaydalar yeni qeyri-formal məskunlaşmalar üçün motivasiyalar vermir və torpaq hüquqlarının tənzimlənməsi və mövcud qeyri-formal məskunlar üçün xidmətlərin təmin edilməsi strategiyası mövcuddur.  |
| B: Torpaq hüquqlarının tənzimlənməsi və mövcud qeyri-formal məskunlar üçün xidmətlərin təmin edilməsi strategiyası mövcuddur lakinmMövcud qaydalar yeni qeyri-formal məskunlaşmalar üçün motivasiyalar verir. |
| C:Şəhərdə qeyri formal məskunlaşma ilə bağlı strategiyalar mövcuddur lakin yalnız ya torpaq ya da xidmətlərə yönəlir. |
| D: Nə proses var nə də prosesin icrası üçün strategiya var. |
| 9 | 3 | **Kondominium rejimi ümumi mülkiyyətinin müvafiq idarəçiliyinə və qeydiyyata alınmasına imkan verir (avtomobil yolu, dayanacağı, bağlar, pilləkənlər, və s.) idarəçiliyi).** |
|  | **A - Yaşayış evlərinin(kondominiumlar) ümumi mülkiyyətdə olması tanınır və belə ictimai mülkiyyəti idarə etmək və istismar etmək üçün qanunda müvafiq tədbirləri təsbit edən aydın müddəalar var.** |
| **B – Yaşayış evlərinin(kondominiumlar) ümumi mülkiyyətdə olması tanınır lakin belə ictimai mülkiyyəti idarə etmək və istismar etmək üçün qanunda müvafiq tədbirləri təsbit edən aydın müddəalar yoxdur.** |
| **C – Yaşayış evlərinin(kondominiumlar) ümumi mülkiyyətdə olması müəyyən dərəcədə tanınır lakin belə ictimai mülkiyyəti idarə etmək və istismar etmək üçün qanunda müvafiq tədbirləri təsbit edən müddəalar yoxdur.** |
| **D – Yaşayış evlərinin(kondominiumlar) ümumi mülkiyyətdə olması qeydə alınmamışdır.** |

|  |
| --- |
| Panel 4: Dövlət Torpaqlarının İdarə edilməsi  |
| ***Torpağın İdarə edilməsi Göstəricisi 10.***Dövlət torpaqlarına sahiblik aydın müəyyən olunmuşdur və ictimai məqsədlərə effektiv surətdə xidmət edir, və aydın idarəetmə məsuliyyətləri əsasında inventarı aparılır, və müvafiq məlumat ictimaiyyətə təmin edilir***.*** |
| 10 | 1 | **DövlətDaşınmaz Əmlakına sahiblik əsaslandırılmışdır və bu işin icrası dövlətdə məqsədəuyğun quruma təyin olunmuşdur.** |
|  | **A-Dövlət torpağı mülkiyyəti müvafiq idarəetmə səviyyəsində dövlət tərəfindən ictimai malın təmin edilməsi məqsədilə əsaslandırılır və şəffaf və effektiv qaydada idarə olunur.** |
| **B – Dövlət torpağı mülkiyyəti müvafiq idarəetmə səviyyəsində dövlət tərəfindən ictimai malın təmin edilməsi məqsədilə ümumiyyətlə əsaslandırılır lakin idarə olunması verilmiş qərarlardan asılı olur.** |
| **C – Dövlət torpağı mülkiyyəti dövlət tərəfindən ictimai malın təmin edilməsi məqsədilə bir çox hallarda əsaslandırılır lakin məsuliyyət müvafiq idarəetmə qurumuna həvalə olunmur.**  |
| **D – Dövlət torpağı mülkiyyəti ictimai malın təmin edilməsi baxımından dəyər/xərc təhlilinə əsaslanmadan aparılır.**  |
| 10 | 2 | **Dövlət Daşınmaz Əmlaklarıın tam qeydiyyatı aparılmışdır.** |
|  | **Dövlət Daşınmaz Əmlakının 50%-dən çoxu yer və xəritələrdə aydın surətdə müəyyən olunmuşdur.** |
| **B – Dövlət Daşınmaz Əmlakının 30%-50%-I yer və xəritələrdə aydın surətdə müəyyən olunmuşdur.** |
| **C – Dövlət Daşınmaz Əmlakının 30%-dən azı yer və xəritələrdə aydın surətdə müəyyən olunmuşdur.** |
| **D – Dövlət torpağı yer və xəritələrdə aydın surətdə müəyyən olunmamışdur.** |
| 10 | 3 | **Dövlət Daşınmaz Əmlaklarının inventarı ictimaiyyət üçün təmin olunur.**  |
|  | **A – Dövlətin Daşınmaz Əmlak inventarında bütün məlumatlar ictimaiyyət üçün təmin edilir.** |
| **B – Dövlətin Daşınmaz Əmlak inventarında bütün məlumatlar ictimaiyyət üçün təmin edilir lakin bəzi dövlət torpağı tiplərinin (hərbi, təhlükəsizlik xidmətləri və s. tərəfindən istifadə olunan Daşınmaz Əmlak) bəziləri barədə məlumat əsaslandırıla bilən səbəblərdən bildirilmir.**  |
| **C – Dövlətin Daşınmaz Əmlak inventarında olan bütün məlumatlardan yalnız Daşınmaz Əmlak mülkiyyəttinin məhdud toplusu üçün məlumatlar ictimaiyyət üçün təmin edilir və bəzi qeydiyyatların az olması və ya olmaması barədə əsaslandırma verilmir.**  |
| **D – Dövlətin Daşınmaz Əmlak inventarında olan heç bir məlumat ictimaiyyət üçün təmin edilmir.**  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 10 | 4 | **Dövlət Daşınmaz Əmlakları üçün idarəetmə məsuliyyəti birmənalı şəkildə təyin olunmuşdur.** |
|  | **A – Müxtəlif tipli dövlət Daşınmaz Əmlakları üçün idarəetmə məsuliyyəti birmənalı şəkildə təyin olunmuşdur** |
| **B – Müxtəlif tipli dövlət Daşınmaz Əmlakları üçün idarəetmə məsuliyyətinin təyin edilməsində müəyyən dərəcədə iki-mənalılıq vardır lakin bu aktivlərin idarə olunmasına az təsir göstərir.**  |
| **C – Müxtəlif tipli dövlət Daşınmaz Əmlakları üçün idarəetmə məsuliyyətinin təyin edilməsində kifayət qədər iki-mənalılıq vardır ki, bu aktivlərin idarə olunmasına müəyyən dərəcədə təsir göstərir.** |
| **D – Müxtəlif tipli dövlət Daşınmaz Əmlakları üçün idarəetmə məsuliyyətinin təyin edilməsində ciddi dərəcədə iki-mənalılıq vardır ki, bu aktivlərin idarə olunmasına güclü dərəcədə təsir göstərir.** |
| 10 | 5 | **Dövlət Daşınmaz Əmlaklarının məsul idarə olunması üçün kifayət qədər resurslar vardır.** |
|  | **A – Dövlət Daşınmaz Əmlaklarının məsul surətdə idarə olunmasını təmin etmək üçün adekvat büdcə və insan ehtiyyatları vardır.** |
| **B – Büdcə və insan ehtiyyatlarında bəzi məhdudiyyətlər olsa da sistem dövlət Daşınmaz Əmlaklarının məsul surətdə idarə olunmasını təmin etmək üçün onlardan ən effektiv surətdə istifadə edir.** |
| **C – Büdcə və insan ehtiyyatlarında əhəmiyyətli dərəcədə məhdudiyyətlər olsa da sistem dövlət Daşınmaz Əmlaklarının məsul surətdə idarə olunmasını təmin etmək üçün mümkün məhdud ehtiyyatlardan ən effektiv surətdə istifadə edir.** |
| **D – Büdcə və insan ehtiyyatları əhəmiyyətli dərəcədə qeyri-adekvatdır və ya qeyri-kafi təşkilati potensial dövlət Daşınmaz Əmlaklarının zəif surətdə idarə olunmasına və ya təmamilə olunmamasına səbəb olur.** |
| 10 | 6 | **Daşınmaz Əmlakın özəl maraq tərəflərinə təyinatına dair əsas məlumat ictimaiyyətə təmin edilir.** |
|  | **A – Daşınmaz Əmlakın konsessiyası (güzəşt edilməsi) ilə bağlı əsas məlumatlar(konsessiya olunmuş Daşınmaz Əmlakın yerləşməsi və sahəsi, cəlb olunan tərəflər və belə konsessiyanın maliyyə şərtləri) qeydə alınır və ictimaiyyətə təmin edilir.** |
| **B – Daşınmaz Əmlakın konsessiyası (güzəşt edilməsi) ilə bağlı əsas məlumatlar(konsessiya olunmuş Daşınmaz Əmlakın yerləşməsi və sahəsi, cəlb olunan tərəflər və belə konsessiyanın maliyyə şərtləri) yalnız qismən qeydə alınır və ictimaiyyətə təmin edilir; və ya məlumatlar qeydə alınır və lakin onların bir qismi ictimaiyyət üçün təmin edilir.** |
| **C – Daşınmaz Əmlakın konsessiyası (güzəşt edilməsi) ilə bağlı əsas məlumatlar(konsessiya olunmuş Daşınmaz Əmlakın yerləşməsi və sahəsi, cəlb olunan tərəflər və belə konsessiyanın maliyyə şərtləri) qeydə alınır və ya qismən qeydə alınır lakin ictimaiyyət üçün təmin edilmir.** |
| **D – Daşınmaz Əmlakın konsessiyası (güzəşt edilməsi) ilə bağlı əsas məlumatlar qeydə alınmır.** |

|  |
| --- |
| ***Torpağın İdarə edilməsi Göstəricisi 11.Daşınmaz Əmlakın* alınması proseslərinin əsaslandırılması və vaxt-baxımından səmərəliliyi**: dövlət torpağı yalnız ictimai maraq üçün alır və bu səmərəli surətdə icra edilir.  |
| 11 | 1 | Özəl məqsədlər üçün özgəninkiləşdirilmiş Daşınmaz Əmlakın transferi minimaldır. |
|  | **A – Son 3 ildə özgəninkiləşdirilmiş Daşınmaz Əmlakın 10%-dən azı özəl məqsədlər üçün istifadə olunur.** |
| **B – Son 3 ildə özgəninkiləşdirilmiş Daşınmaz Əmlakın 10%-30%-i özəl məqsədlər üçün istifadə olunur.** |
| **C – Son 3 ildə özgəninkiləşdirilmiş Daşınmaz Əmlakın 30%-50%-i özəl məqsədlər üçün istifadə olunur.** |
| **D – Son 3 ildə özgəninkiləşdirilmiş Daşınmaz Əmlakın 50%-dən çoxu özəl məqsədlər üçün istifadə olunur.** |
| 11 | 2 | **Özgəninkiləşdirilən Daşınmaz Əmlak təyinatlı istifadə üçün vaxtlı-vaxtında transfer olunur.** |
|  | **A – Son 3 ildə özgəninkiləşdirilmiş Daşınmaz Əmlakın 70%-dən çoxu təyinatlı istifadəyə transfer olunmuşdur.** |
| **B – Son 3 ildə özgəninkiləşdirilmiş Daşınmaz Əmlakın 50%-70%-i təyinatlı istifadəyə transfer olunmuşdur.** |
| **C – Son 3 ildə özgəninkiləşdirilmiş Daşınmaz Əmlakın 30%-50%-i təyinatlı istifadəyə transfer olunmuşdur.** |
| **D – Son 3 ildə özgəninkiləşdirilmiş Daşınmaz Əmlakın 30%-dən azı təyinatlı istifadəyə transfer olunmuşdur.** |
|  |

|  |
| --- |
| ***Torpağın İdarə edilməsi Göstəricisi 12*****Torpağın alınma prosesinin şəffaflığı və ədalətliliyi:**Daşınmaz Əmlakın əldə edilməsi prosesləri aydın və şəffafdır və ədalətli kompensasiya çevik surətdə ödənilir***.*** |
| 12 | 1 | **Qeydiyyat statusundan asılı olmayaraq bütün hüquqların özgəninkiləşdirilməsi üçün kompensasiya ödənilir.**  |
|  | **A – Ədalətli kompensasiya, istər nəğd istərsə də natura şəklində olmaqla qeydiyyat statusundan asılı olmayaraq özgəninkiləşdirilən Daşınmaz Əmlakda hüquqları olan(sahiblik, istifadə, əldə etmə hüquqları və s.) hamıya ödənilir.** |
| **B – Kompensasiya, istər nəğd istərsə də natura şəklində olmaqla ödənilir lakin qeydiyyatdan keçməyən hüquqlar üçün kompensasiyanın səviyyəsi əvvəlki sosial və iqtisadi statuslarını saxlamağa imkan vermir.** |
| **C – Kompensasiya, istər nəğd istərsə də natura şəklində olmaqla bəzi qeydiyyatı olmayan hüquqlar üçün (sahiblik, yaşama və s. kimi) ödənilir lakin digər qeydiyyatdan keçməyən hüquqlar üçün (heyvanların otarıldığı sahələr, istifadə, meşə məhsullarının toplanması və s. daxil olmaqla) adətən kompensasiya ödənilmir.**  |
| **D – Qeydiyyatdan keçməyən istifadə, müvəqqəti yaşayış və s. kimi hüquqlara görə kompensasiya ödənilmir.**  |
| 12 | 2 | **Hüquqların itirilməsi ilə nəticələnən torpaqdan istifadə dəyişikliyinə görə kompensasiya ödənilir.**  |
|  | **A – Əmlak özgəninkiləşdirilmişsə, ədalətli kompensasiya ya nəğd ya da natura şəklində ödənilir ki, köçürülən ev təsərrüfatlarının müqayisə edilən dərəcədə aktivləri olsun və özlərinin əvvəlki sosial və iqtisadi statuslarını saxlamağı davam etdirə bilsinlər.**  |
| **B – Əmlak özgəninkiləşdirilmişsə, kompensasiya ya nəğd ya da natura şəklində ödənilir ki, köçürülən ev təsərrüfatlarının müqayisə edilən dərəcədə aktivləri olsun lakin onlar özlərinin əvvəlki sosial və iqtisadi statuslarını saxlamağı davam etdirə bilmirlər.**  |
| **C – Əmlak özgəninkiləşdirilmişsə, kompensasiya ya nəğd ya da natura şəklində ödənilir lakin köçürülən ev təsərrüfatları müqayisə edilən dərəcədə aktivlərə malik olmur və özlərinin əvvəlki sosial və iqtisadi statuslarını saxlamağı davam etdirə bilmirlər.**  |
| **D –Hüquqları özgəninkiləşdirilən şəxslər üçün kompensasiya ödənilmir.**  |
| 12 | 3 | **Özgəninkiləşdirilən Daşınmaz Əmlakların sahiblərinə kompensasiya cəld surətdə ödənilir.** |
|  | **A – Özgəninkiləşdirilən Daşınmaz Əmlakların sahiblərinin 90%-dən çoxuna kompensasiya 1 il ərzində ödənilir.** |
| **B – Özgəninkiləşdirilən Daşınmaz Əmlakların sahiblərinin 70%-90%-nə kompensasiya 1 il ərzində ödənilir.** |
| **C – Özgəninkiləşdirilən Daşınmaz Əmlakların sahiblərinin 50%-70%-nə kompensasiya 1 il ərzində ödənilir.** |
| **D – Özgəninkiləşdirilən Daşınmaz Əmlakların sahiblərinin 50%-dən azına kompensasiya 1 il ərzində ödənilir.** |
| 12 | 4 | **Özgəninkiləşdirməyə qarşı appelyasiya şikayəti vermək üçün müstəqil instansiya imkanları vardır.** |
|  | **A – Özgəninkiləşdirmə prosesi ilə bağlı şikayət etmək üçün müstəqil qurumlar mövcuddur və belə xidmətdən asanlıqla yararlanmaq mümkündür.** |
| **B –Özgəninkiləşdirmə prosesi ilə bağlı şikayət etmək üçün müstəqil qurumlar mövcuddur lakin belə xidmətdən istifadə üçün məhdudiyyətlər vardır (yəni, yalnız orta gəlirli və zənginlər tərəfindən istifadə oluna bilir).**  |
|  | **C – Özgəninkiləşdirmə prosesi ilə bağlı şikayət etmək üçün qurumlar mövcuddur lakin belə qurumların müstəqilliyi məhduddur və bu xidmətdən zərərçəkənlər yararlana bilmirlər.**  |
| **D –Özgəninkiləşdirmə prosesi ilə bağlı şikayət etmək üçün qurumlar mövcuddur lakin müstəqil deyillər.** |
| 12 | 5 | **Özgəninkiləşdirmə haqqında şikayətlərlə bağlı qərarlar vaxtında verilir.** |
|  | **A – Birinci instansiya qərarı son 3 ildə özgəninkiləşdirmə haqqında edilmiş şikayətlərin 80%-dən çoxu üçün əldə edilmişdir.** |
| **B – Birinci instansiya qərarı son 3 ildə özgəninkiləşdirmə haqqında edilmiş şikayətlərin 50%-80%-i üçün əldə edilmişdir.** |
| **C – Birinci instansiya qərarı son 3 ildə özgəninkiləşdirmə haqqında edilmiş şikayətlərin 30%-50%-i üçün əldə edilmişdir.** |
| **D – Birinci instansiya qərarı son 3 ildə özgəninkiləşdirmə haqqında edilmiş şikayətlərin 30%-dən azı üçün əldə edilmişdir.** |

|  |
| --- |
| ***Torpağın İdarə edilməsi Göstəricisi 13. Şəffaf proses və iqtisadi fayda: İctimaiDaşınmaz Əmlakın özəl istifadəyə transferi aydın, şəffaf, və rəqabətli prosesdir və ödənişlər toplanır və audit olunur*** |
| 13 | 1 | İctimai torpaqlara aid ödəniş əməliyyatları açıq şəffaf üsulla həyata keçirilir.  |
|  | **A – Son 3 ildə satışlar və lizinq yolu ilə dövlət auksionu və açıq tender vasitəsilə transfer olunmuş dövlət Daşınmaz Əmlaklarının payı 90%-dən böyük olmuşdur.** |
| **B – Son 3 ildə satışlar və lizinq yolu ilə dövlət auksionu və açıq tender vasitəsilə transfer olunmuş dövlət Daşınmaz Əmlaklarının payı 70%-90% arasında olmuşdur.** |
| **C – Son 3 ildə satışlar və lizinq yolu ilə dövlət auksionu və açıq tender vasitəsilə transfer olunmuş dövlət Daşınmaz Əmlaklarının payı 50%-70% arasında olmuşdur.** |
| **D – Son 3 ildə satışlar və lizinq yolu ilə dövlət auksionu və açıq tender vasitəsilə transfer olunmuş dövlət Daşınmaz Əmlaklarının payı 50%-dən az olmuşdur.** |
| 13 | 2 | **Dövlət icarələri üçün ödənişlər toplanır.** |
|  | **A – Ümumi razılaşdırılmış məbləğlərin 90%-dən çoxu dövlət Daşınmaz Əmlaklarını icarəyə götürən özəl qurumlardan toplanmışdır.** |
| **B – Ümumi razılaşdırılmış məbləğlərin 70%-90%-I dövlət Daşınmaz Əmlaklarını icarəyə götürən özəl qurumlardan toplanmışdır.** |
| **C – Ümumi razılaşdırılmış məbləğlərin 50%-70%-I dövlət Daşınmaz Əmlaklarını icarəyə götürən özəl qurumlardan toplanmışdır.** |
| **D – Ümumi razılaşdırılmış məbləğlərin 50%-dən azı dövlət Daşınmaz Əmlaklarını icarəyə götürən özəl qurumlardan toplanmışdır.** |
| 13 | 3 | **Bərabərlik məqsədlərindən başqa Dövlət Daşınmaz Əmlakları bazar qiymətinə icarəyə verilir və ya satılır.** |
|  | **A –Dövlət Daşınmaz Əmlaklarının bütün tipləri ümumilikdə investorun statusundan (yerli və ya xarici) asılı olmayaraq şəffaf qaydada bazar qiymətləri ilə istifadəyə verilmişdir.**  |
| **B –Dövlət Daşınmaz Əmlaklarının yalnız bəzi tipləri ümumilikdə investorun statusundan (yerli və ya xarici) asılı olmayaraq şəffaf qaydada bazar qiymətləri ilə istifadəyə verilmişdir.** |
| **C –Dövlət Daşınmaz Əmlaklarının bütün tipləri və ya bəzi tipləri şəffaf qaydada bazar qiymətləri ilə istifadəyə verilə bilər lakin bu yalnız investorun statusundan (ya yalnız yerli ya da yalnız xarici) olmaqla tətbiq olunur.**  |
| **D – Dövlət Daşınmaz Əmlaklarının nadir hallarda və ya heç vaxt şəffaf qaydada bazar qiymətləri ilə istifadəyə verilir.** |
| **Panel 5: Özəl İnvestorlara böyük torpaq sahələrinin transferi** |
| ***Torpağın İdarə edilməsi Göstəricisi 13 Özəl İnvestisiya Strategiyası*** |
| 14 | 1 | İnvestorlar üçün verilə bilən dövlət/ictimai torpaqların açıq surətdə və birmənalı surətdə ayrılmasına dair siyasət və qaydalar mövcuddur və torpaq üzərində legitim hüquq sahiblərinin razılığı verilir.  |
|  | A: İnvestorlara hansı torpaqlarınDaşınmaz Əmlakın ayrılması üçün aydın siyasət mövcuddur vəDaşınmaz Əmlakın potensialının müfəssəl qiymətləndirilməsinə, sakinlərlə aparılan konsultasiyalara əsaslanır.  |
| B: İnvestorlara hansı torpaqlarınDaşınmaz Əmlakın ayrılması üçün siyasət mövcuddur vəDaşınmaz Əmlakın potensialının fərdi qaydada qiymətləndirilməsinə lakin sakinlərlə aparılan konsultasiyalara əsaslanır.  |
| C: İnvestorlara hansı torpaqlarınDaşınmaz Əmlakın ayrılması üçün siyasət mövcuddur vəDaşınmaz Əmlakın potensialının fərdi qaydada qiymətləndirilməsinə lakin sakinlərlə məhdud konsultasiyalara əsaslanır.  |
| D: Siyasət mövcud deyil.  |
| 14 | 2 | İnvestisiyaların iqtisadi, sosial-mədəni və ətraf mühit təsirlərinə əsaslanaraq açıq proseslə seçilməsinə dair siyasət mövcuddur və səmərəli surətdə icra olunur. |
|  | A: Ölkə və yerli faydaların hər ikisini nəzərə alan və icra olunan proses mövcuddur. Faydaların bölüşdürülməsi mexanizmi vardır.  |
| B: Yalnız ölkə faydaların nəzərə alan və icra olunan proses mövcuddur. Faydaların bölüşdürülməsi mexanizmi mövcud deyildir.  |
| C: Proses mövcuddur lakin bir çox investisiyalar siyasətə uyğun deyil və ya qeyri-münasib nəticələrə səbəb olur. |
| D: Müvafiq proses mövcud deyildir. |
| 14 | 3 | Böyük sahəyə malik Daşınmaz Əmlakın özəl investorlara transferinə cəlb olunmuş dövlət qurumları aydın müəyyən olunmuşdur; institusional və inzibati təkrarlığa yol verilmir.  |
|  | A:Qərarlar qəbul edən qurumlar aydın surətdə müəyyən olunmuşdur və lazımı potensiala malikdirlər (yoxlama sahəsində resurslar daxil olmaqla) və social baxımdan faydalı nəticələrin təmin edilməsində kifayət qədər motivasiyalar vardır ki, bu ödəmə əməliyyatlarının xərcini azaldır.  |
| B:Qərarlar qəbul edən qurumlar aydın surətdə müəyyən olunmuşdur və lazımı potensiala malikdirlər (yoxlama sahəsində resurslar daxil olmaqla) və social baxımdan faydalı nəticələrin təmin edilməsində kifayət qədər motivasiyalar vardır lakin proses investorlar üçün mürəkkəb və kompleksdir.  |
| C: Qərarlar qəbul edən qurumlar aydın surətdə müəyyən olunmuşdur lakin lazımı potensiala malik deyillər social baxımdan faydalı nəticələrin təmin edilməsində motivasiyalar yoxdur və qərarlar həmişə icra olunmur. |
| D: Qurumlar aydın surətdə müəyyən olunmamışdır |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 14 | 4 | İnvestorlara torpaq transfer edən dövlət qurumları məlumat mübadiləsi aparırlar və torpaqdan istifadə təyinatını müəyyən etmək və vaxtında həll etmək üçün nazirliklər-arası effektiv koordinasiya mexanizmləri vardır. (yer-altı sahələr daxil olmaqla) |
|  | A: Torpaqdan istifadəyə dair qərarların təmin edilməsi üçün effektiv nazirliklər-arası koordinasiya üçün siyasət mövcuddur və effektiv tətbiq olunur.  |
| B: Siyasət yoxdur lakin baxmayaraq ki, torpaqdan istifadəyə dair qərarların təmin edilməsi üçün effektiv nazirliklər-arası koordinasiya vardır, torpaqdan istifadəyə və torpaq hüquqlarına dair bəzi qərarlar sektorlar üzrə koordinasiya olunur.  |
| C: Siyasət yoxdur və torpaqdan istifadəyə və torpaq hüquqlarına dair bəzi qərarlar sektorlar üzrə koordinasiya olunur.  |
| D: Siyasət yoxdur və torpaqdan istifadəyə və torpaq hüquqlarına dair bəzi qərarlar sektorlar üzrə koordinasiya olunmur. |
| 14 | 5 | Kontrakt öhdəliklərinə uyğunluq müntəzəm surətdə monitorinq olunur və müvafiq qabaqlayıcı tədbirlər zərurət olarsa görülür.  |
|  | A: Uyğunluq və nəticələrin müntəzəm monitorinqi vardır və nəticələr ictimaiyyətə çatdırılır və aşkar olunan boşluqlar effektiv tədbirlərin görülməsinə səbəb olur.  |
| B: İcra müntəzəm monitorinq olunur, nəticələr ictimaiyyətə təmin edilir lakin aradan qaldırma tədbirləri yalnız bəzi hallarda həyata keçirilir.  |
| C: İcra müntəzəm monitorinq olunur lakin nəticələrin bir qismi ictimaiyyətə təmin edilir.  |
| D: İcra müntəzəm monitorinq olunmur və nəticələr ictimaiyyətə təmin edilmir. |
| 14 | 6 | Mühafizə qaydaları böyük miqyaslı torpaqlara olan investisiyalardan yaranan mənfi təsirlərin riskini effektiv surətdə azaldır.  |
|  | A:Mühafizə qaydalarının(EIA, SIA və s.) əhəmiyyətli dərəcədətətbiqi və açıqlanması qlobal praktika ilə uyğundur və geniş tətbiq olunur.  |
| B:Mühafizə qaydalarının(EIA, SIA və s.) əhəmiyyətli dərəcədətətbiqi qlobal praktika ilə uyğundur lakin məlumatın yalnız bir hissəsi açıqlanır. |
| C: Mühafizə qaydaları (EIA, SIA və s.) qlobal praktika ilə qismən uyğundur |
| D: Mühafizə qaydaları mövcud deyil yalnız az hallarda tətbiq olunur. |
| 14 | 7 | Məskunlaşma əraziləri aydın surətdə xəritələnmiş və mövcud prosedur ən yaxşı praktikaya uyğundur.  |
|  | A: Məskunlaşma və rehabilitasiya siyasətinin tətbiqi qlobal ən yaxşı praktikaya uyğundur. |
| B: Məskunlaşma siyasətinin tətbiqi qlobal ən yaxşı praktikaya qismən uyğundur və çox hallarda tətbiq olunur. |
| C: Məskunlaşma siyasəti mövcuddur lakin yalnız az hallarda tətbiq olunur.  |
| D: Məskunlaşma siyasəti mövcud deyildir; və məskunlaşma fərdi qaydada baş verir.  |

|  |
| --- |
| ***Torpağın İdarə edilməsi Göstəricisi 15. Siyasətin icrası effektiv, münasib və şəffafdr, vəyerli iştirakçıları prosesdə iştiraka cəlb edir.***  |
| 15 | 1 | İnvestorlar təklif olunan investisiyaların ciddi surətdə qiymətləndirilməsinə imkan vermək üçün kifayət qədər məlumat təmin edirlər.  |
|  | A: İnvestorların biznes planları (tətbiq materialları) texniki səmərəlilik, sakinlərlə konsultasiyalar və layihə riskinin və səmərəliliyinin müəyyən edilməsi və proqresin effektiv monitorinq olunması barədə kifayət qədər dəlilin olmasını tələb edir. |
| B: İnvestorların biznes planları (tətbiq materialları) texniki səmərəlilik, sakinlərlə konsultasiyalar və resursların mövcudluğu barədə kifayət qədər dəlilin olmasını tələb edir lakin bu yalnız qabaqcadan layihə riskinin müəyyən edilməsi üçüm kifayətdir.  |
| C: İnvestorların biznes planları (tətbiq materialları) texniki səmərəlilik, sakinlərlə konsultasiyalar və resursların mövcudluğu barədə bəzi dəlilin olmasını tələb edir lakin bu yalnız qabaqcadan layihə riskinin effektiv müəyyən edilməsi üçüm kifayət deyildir.  |
| D: İnvestorların biznes planları (tətbiq materialları) texniki səmərəlilik, sakinlərlə konsultasiyalar və resursların mövcudluğunu qiymətləndirmək üçün kifayət qədər dəlilə malik deyil.  |
| 15 | 2 | İnvestisiya planlarının təsdiqini almaq üzrə olan proses aydın müəyyən edilmişdir və tələb olunan vaxt ağlabatan dərəcədə qısadır. |
|  | **A –** Bir çox hallarda, investisiya ilə bağlı sənədlər təqdim olunduğu müddətdən 3 ay ərzində baxılır və cavablandırılır.  |
| **B –** Bir çox hallarda, investisiya ilə bağlı sənədlər təqdim olunduğu müddətdən 6 ay ərzində baxılır və cavablandırılır. |
| **C –** Bir çox hallarda, investisiya ilə bağlı sənədlər təqdim olunduğu müddətdən 9 ay ərzində baxılır və cavablandırılır.**.** |
| **D –**Bir çox hallarda, investisiya ilə bağlı sənədlər təqdim olunduğu müddətdən 9 aydan artıq müddətə baxılır və cavablandırılır. |
| 15 | 3 | Hüquq sahibləri və investorlar arasında azad, birbaşa və şəffaf danışıqar vardır; və legitim hüquq sahibləri həmişə müvafiq məlumatı birbaşa əldə edə bilirlər.  |
|  | A: Torpaq üzərində müvafiqhüquq sahiblərinin və investorların öz hüquqları ilə bağlı düzgün məlumat əldə etmək üçün (və onlardan ən effektiv üsulla istifadə etmək) və öz ehtiyyatlarının potensialı barədə düzgün məlumat əldə etmək üçün motivasiyalar və imkanları vardır. |
| B: İnvestisiya potensialına malik torpaq üzərində müvafiqhüquq sahiblərinindanışıqlar aparmaq üçün hüquqları aydın müəyyən edilmiş və motivasiyalar mövcuddur lakin məlumat və yardım əldə etməkxərcləri məhduddur.  |
| C: İnvestisiya potensialına malik torpaq üzərində müvafiqhüquq sahiblərinindanışıqlar aparmaq üçünmotivasiyalar mövcuddur lakin hüquqları məhduddur və məlumat və yardım əldə etməkimkanları mövcud deyil |
| D: Hazırki istifadəçilərin hüquqları yoxdur və ya məhduddur.  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 15 | 4 | Faydaların bölüşdürülməsi ilə bağlı kontrakt müddəaları ictimaiyyətə açıqlanır və legitim hüquq sahibləri ilə faydaların bölüşdürülməsi mexanizmləri vardır. |
|  | A: Faydaların bölüşdürülməsi qaydaları müntəzəm olaraq kontrakt müddəalarına daxil edilir və ictimaiyyətə açıqlanır. |
| B: Faydaların bölüşdürülməsi qaydaları müntəzəm olaraq kontrakt müddəalarına daxil edilir və ictimaiyyətə açıqlanma məhduddur. |
| C:Faydaların bölüşdürülməsi qaydaları müntəzəm olaraq kontrakt müddəalarının böyük əksəriyyətinə daxil edilir və zərərçəkən tərəflər bundan və icra vəziyyətindən xəbərdardırlar baxmayaraq ki, ictimaiyyətə açıqlanma məhduddur. |
| D: Faydaların bölüşdürülməsi qaydaları kontrakt müddəalarına daxil edilmir |

|  |
| --- |
| ***Torpağın İdarə edilməsi Göstəricisi 16. Dövlət torpaqlarına aid kontraktlar ictimaiyyətə bildirilir və razılaşmalar monitorinq olunur və icra olunur.***  |
| 16 | 1 | Qəbul edilən razılaşmaların məkan genişlənməsinə və müddətinə dair məlumatları ictimaiyyətə çatdırılır ki, təkrarlıq aradan qaldırılsın və transferlər sürətlə aparılsın.  |
|  | A:Məkan genişlənməsinə və müddətinə dair müfəssəl və icmal məlumatları və razılaşdırmalar və icarələrə cəlb olunan tərəflər ictimaiyyətə çatdırılır. |
| B: Məkana genişlənməsinə və müddətinə dair məlumatlar müvafiq dövlət qurumlarına təmin edilir və müraciət əsasında maraq göstərən özəl qurumlara müntəzəm çatdırılır.  |
| C: Məkana genişlənməsinə və müddətinə dair məlumatlar müvafiq dövlət qurumlarına təmin edilir lakin özəl qurumlara müntəzəm çatdırılmır.  |
| D:Məkan genişlənməsinə və razılaşmaların müddəti/lizinqin müddətinə dair müfəssəl və icmal məlumatları dövlət qurumlarına asanlıqla təmin edilmir və müxtəlif şöbələr bu məlumatı müxtəlif mənbələrdən əldə edirlər.  |
| 16 | 2 | Razılaşmalarda nəzərdə tutulan mühafizə qaydalarının icrası monitorinq olunur və effektiv icra olunur.  |
|  | A: İnvestorların (və dövlətin) mühafizə qaydalarına icra etmələri üçüncü tərəf tərəfindən müntəzəm monitorinq olunur və problemlər olduğu təqdirdə onların icra edilməsi üçün çevik mexanizmlər və effektiv yanaşma mövcuddur.  |
| B: İnvestorların (və dövlətin) mühafizə qaydalarına icra etmələri üçüncü tərəf tərəfindən praktikada bəzən monitorinq olunur lakin problemlər olduğu təqdirdə onların icra edilməsi üçün çevik mexanizmlər və effektiv yanaşma mövcuddur.  |
| C: İnvestorların mühafizə qaydalarına icra etmələri üçüncü tərəf tərəfindən az monitorinq olunur və zərərçəkən sakinlər tərəfindən problemlər olduğu təqdirdə onların icra edilməsi üçün çevik mexanizmlər və effektiv yanaşma zəifdir.  |
| D: İnvestorların mühafizə qaydalarına icra etmələri üçüncü tərəf tərəfindən az monitorinq olunur və problemlər olduğu təqdirdə onların icra edilməsi üçün çevik mexanizmlər və effektiv yanaşma mövcud deyil.  |
| 16 | 3 | Əgər investorlar bu tələbatları icra etməsələr legitim hüquq sahiblərinin şikayət etmə imkanları vardır və qərarlar vaxtında və ədalətli olaraq verilir. |
|  | A: İnvestorların (və dövlətin) kontrakt müddəalarına icra etmələri üçüncü tərəf tərəfindən müntəzəm monitorinq olunur və problemlər olduğu təqdirdə onların icra edilməsi üçün çevik mexanizmlər və effektiv yanaşma mövcuddur. |
| B: İnvestorların (və dövlətin) kontrakt müddəalarına icra etmələri üçüncü tərəf tərəfindən müntəzəm monitorinq olunur lakin praktikada problemlər olduğu təqdirdə onların icra edilməsi üçün bəzən çevik mexanizmlər və effektiv yanaşma mövcuddur. |
| C: İnvestorların (və dövlətin) kontrakt müddəalarına icra etmələri üçüncü tərəf tərəfindən az monitorinq olunur və zərərçəkən sakinlər tərəfindən problemlər olduğu təqdirdə onların icra edilməsi üçün çevik mexanizmlər və effektiv yanaşma zəifdir.  |
| D: İnvestorların mühafizə qaydalarına icra etmələri üçüncü tərəf tərəfindən az monitorinq olunur və problemlər olduğu təqdirdə onların icra edilməsi üçün çevik mexanizmlər və effektiv yanaşma mövcud deyil.  |

|  |
| --- |
| **Panel 6: Torpaq haqqında Məlumatın Dövlət tərəfindən Təmin edilməsi: Qeydiyyat və Kadastr** |
| ***Torpağın İdarə edilməsi Göstəricisi 17. Hüquqların tanınması mexanizmləri*** |
| 17 | 1 | Torpağa sahiblənməni rəsmiləşdirmək üçün səmərəli və şəffaf proses mövcuddur və yerli praktika və anlaşmalara uyğundur.  |
|  | **A-Mülkün formal tanınması üçün praktiki proses aydındır və bu proses effektiv, qanunauyğun və şəffaf qaydada icra olunur.**  |
| **B – Mülkün formal tanınması üçün praktiki proses aydındır lakin bu proses effektiv, qanunauyğun və şəffaf qaydada icra olunmur.** |
| **C – Mülkün formal tanınması üçün praktiki proses aydın deyil və bu proses effektiv, qanunauyğun və şəffaf qaydada icra olunmur.** |
| **D – Mülkün formal tanınması üçün proses yoxdur.** |
| 17 | 2 | **Əmlak iddialarının tanınması üçün olan qeyri-sənəd sübut formaları qəbul edilir.**  |
|  | **A – Digər sübut formaları olmadığı hallarda mülkiyyətə olan iddiaların tam tanınması üçün sübutun yalnız sənədsiz formalarından istifadə olunur.** |
| **B – Digər sübut formaları olmadığı hallarda mülkiyyətə olan iddiaların tam tanınması üçün digər sənədlərlə birlikdə (yəni vergi çekləri, və ya qeyri-rəsmi satış qeydləri) sübutun sənədsiz formalarından istifadə olunur. Onlar təqdim olunan sənədlər kimi eyni qüvvəyə malikdirlər.**  |
| **C – Digər sübut formaları olmadığı hallarda mülkiyyətə olan iddiaların tam tanınması üçün digər sənədlərlə birlikdə (yəni vergi çekləri, və ya qeyri-rəsmi satış qeydləri) sübutun sənədsiz formalarından istifadə olunur. Onlar təqdim olunan sənədlərdən az qüvvəyə malikdirlər.** |
| **D – Mülkiyyətə olan iddiaların tam tanınması üçün sübutun sənədsiz formalarından demək olar ki, istifadə olunmur.**  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 17 | 3 | **Uzun-müddətli və təhlükəsiz qaydada sahiblənmə rəsmi surətdə tanınır.** |
|  | **A – Uzun-müddətli, və problemsiz sahibliyi formal surətdə tanıyan qanunvericilik vardır, və bu müxtəlif qaydaların tətbiq edilə biləcəyinə baxmayaraq həm dövlət həm də özəl Daşınmaz Əmlaklara şamil edilir.** |
| **B – Uzun-müddətli, və problemsiz sahibliyi formal surətdə tanıyan qanunvericilik vardır, lakin bu xüsusi Daşınmaz Əmlak tiplərinə (yəni, ya dövlət ya da özəl Daşınmaz Əmlaklara) şamil edilir.**  |
| **C – Uzun-müddətli, və problemsiz sahibliyi formal surətdə tanıyan qanunvericilik vardır, lakin bu qanunvericilik elə tətbiq olunur ki, formal tanınma ya dövlət ya da özəl Daşınmaz Əmlakların tanınması üçün olduqca az şəxsə və ya heç bir belə mürəciət edən şəxsə verilmir.** |
| **D – – Uzun-müddətli, və problemsiz sahibliyi formal surətdə tanıyan qanunvericilik yoxdur.** |
| 17 | 4 | **Tələb əsasında birinci-dəfə qeydiyyatı müvafiq qaydalarla qorunur və rəsmi ödənişlərin ödəmə qabiliyyətinin olmaması ilə məhdudlaşmır.** |
|  | **A –Tipik şəhər mülkiyyəti üçün hərdən bir rast gəlinən (sporadik) “birinci dəfə qeydiyyatının” xərcləri mülkiyyətin dəyərinin 0.05%-dən artıq deyil.** |
| **B –Tipik şəhər mülkiyyəti üçün hərdən bir rast gəlinən (sporadik) “birinci dəfə qeydiyyatının” xərcləri mülkiyyətin dəyərinin 2%-dən artıq deyil.**  |
| **C –Tipik şəhər mülkiyyəti üçün hərdən bir rast gəlinən (sporadik) “birinci dəfə qeydiyyatının” xərcləri mülkiyyətin dəyərinin 5%-dən artıq deyil.** |
| **D –Tipik şəhər mülkiyyəti üçün hərdən bir rast gəlinən (sporadik) “birinci dəfə qeydiyyatının” xərcləri mülkiyyətin dəyərinin 5%-dən artıqdır.** |
| 17 | 5 | **Birinci dəfə qeydiyyatları əhəmiyyətli dərəcədə qeyri-rəsmi rüsumlar nəzərdə tutmur.**  |
|  | A: Birinci dəfə qeydiyyatının etibarlı hesab edilməsi üçün ödənilməli olan qeyri-rəsmi ödənişlər yoxdur. |
| B: Birinci dəfə qeydiyyatının etibarlı hesab edilməsi üçün ödənilməli olan qeyri-rəsmi ödənişlər vardır lakin qeyri-formal ödənişlərin səviyyəsi formal ödənişlərə nisbətən əhəmiyyətli dərəcədə aşağıdır.  |
| C: Birinci dəfə qeydiyyatının etibarlı hesab edilməsi üçün ödənilməli olan qeyri-rəsmi ödənişlər vardır və qeyri-formal ödənişlərin səviyyəsi formal ödənişlərə demək olar ki, bərabərdir.  |
| D: Birinci dəfə qeydiyyatının etibarlı hesab edilməsi üçün ödənilməli olan qeyri-rəsmi ödənişlər vardır və qeyri-formal ödənişlərin səviyyəsi formal ödənişlərə nisbətən əhəmiyyətli dərəcədə yüksəkdir.  |

|  |
| --- |
| ***Torpağın İdarə edilməsi Göstəricisi 18. Torpaq qeydiyyatının tamlığı***  |
| 18 | 1 | **Əmlak transferinin qeydiyyat xərcləri aşağıdır** |
|  | **A – Mülkiyyətin transferi ilə bağlı qeydiyyat xərci mülkiyyətin dəyərinin 1%-dən azdır (vaxt və səy xərcləri, qeyri-formal və rəsmi rüsumlar və s.)** |
| **B – Mülkiyyətin transferi ilə bağlı qeydiyyat xərci mülkiyyətin dəyərinin 1% və 2%-dən az olan rəqəm arasındadır.** |
| **C – Mülkiyyətin transferi ilə bağlı qeydiyyat xərci mülkiyyətin dəyərinin 2% və 5%-dən az olan rəqəm arasındadır** |
| **D – Mülkiyyətin transferi ilə bağlı qeydiyyat xərci mülkiyyətin dəyərinin 5%-nə bərabərdir və ya ondan böyükdür.** |
| 18 | 2 | Qeydiyyatlarda saxlanılan məlumatların xəritələnməsi və ya çertyoja alınması bitmişdir. |
|  | A: Qeydiyyatda qeydə alınan özəl sahibliyə malik torpaqların qeydiyyatlarının 90%-i xəritələrdə asanlıqla aşkar oluna bilər (məkan qeydiyyatları) |
| B: Qeydiyyatda qeydə alınan özəl sahibliyə malik torpaqların qeydiyyatlarının 70%-90%-i xəritələrdə asanlıqla aşkar oluna bilər (məkan qeydiyyatları) |
| C: Qeydiyyatda qeydə alınan özəl sahibliyə malik torpaqların qeydiyyatlarının 50%-70%-i xəritələrdə asanlıqla aşkar oluna bilər (məkan qeydiyyatları) |
| D: Qeydiyyatda qeydə alınan özəl sahibliyə malik torpaqların qeydiyyatlarının 50%-dən azı xəritələrdə asanlıqla aşkar oluna bilər (məkan qeydiyyatları) |
| 18 | 3 | **Iqtisadi baxımdanaidiyyatı özəl girovlar qeydə alınır.** |
|  | **A – Girov qoyulmuş müvafiq özəl mülkiyət lazımı qaydada və etibarlı şəkildə qeydə alınır və istənilən maraqlı tərəf tərəfindən aşağı qiymətlə əldə edilib yoxlanıla bilər.** |
| **B – Girov qoyulmuş müvafiq özəl mülkiyət lazımı qaydada və etibarlı şəkildə qeydə alınır lakin onların əldə edilməsi xərcləri yüksəkdir.** |
| **C – Girov qoyulmuş müvafiq özəl mülkiyət qeydə alınır lakin lazımı qaydada və etibarlı şəkildə aparılmır.**  |
| **D – Bəzi özəl girovlar qeydə alınmır.**  |
| 18 | 4 | **Sosial və iqtisadi baxımdan bütün aidiyyatı dövlət məhdudiyyətləri və ya rüsumları qeydə alınır.** |
|  | **A – Müvafiq dövlət məhdudiyyətləri və rüsumları lazımı qaydada və etibarlı şəkildə qeydə alınır və istənilən maraqlı tərəf tərəfindən aşağı qiymətlə əldə edilib yoxlanıla bilər.** |
| **B – Müvafiq dövlət məhdudiyyətləri və rüsumları lazımı qaydada və etibarlı şəkildə qeydə alınır lakin onların əldə edilməsi xərcləri yüksəkdir.** |
| **C – Müvafiq dövlət məhdudiyyətləri və rüsumları qeydə alınır lakin lazımı qaydada və etibarlı şəkildə aparılmır.**  |
| **D – Müvafiq dövlət məhdudiyyətləri və rüsumları qeydə alınmır.**  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 18 | 5 | **Qeydiyyatda olan qeydləri əldə etmək üçün müraciətə vaxtında cavab verilir**  |
|  | **A – Mülkiyyət üzərində olan hüquqların qeydə alınması üzrə sənədlərin nüsxələri və çıxarışları müraciət edildikdən sonra 1 gün müddətində əldə edilə bilər.** |
| **B – Mülkiyyət üzərində olan hüquqların qeydə alınması üzrə sənədlərin nüsxələri və çıxarışları müraciət edildikdən sonra 1 həftə müddətində əldə edilə bilər..** |
| **C – Ümimiyyətlə mülkiyyət üzərində olan hüquqların qeydə alınması üzrə sənədlərin nüsxələri və çıxarışlarını hazırlamaq üçün müraciət edildikdən sonra 1 həftədən çox müddətinə əldə edilə bilər.** |
| **D – Qeydiyyatın əsli olmadığına görə nüsxə və çıxarışı hazırlamaq üçün edilmiş müraciətin icra oluna bilməməsi qeyri-adi hal deyil.**  |
| 18 | 6 | **Qeydiyyat axtarıla bilir.**  |
|  | **A – Qeydiyyatda olan qeydlər həm hüquq sahibinin adı və eləcə də Daşınmaz Əmlak parçası ilə axtarıla bilir.** |
| **B – Qeydiyyatda olan qeydlər yalnız hüquq sahibinin adı ilə axtarıla bilir.** |
| **C – Qeydiyyatda olan qeydlər yalnız Daşınmaz Əmlak parçası ilə axtarıla bilir..** |
| **D – Qeydiyyatda olan qeydlər nə hüquq sahibinin adı nə də Daşınmaz Əmlak parçası ilə axtarıla bilir.** |
| 18 | 7 | **Qeydiyyatda olan qeydlərə giriş asanlıqla mümkündür.**  |
|  | **A – Mülkiyyət üzərində olan hüquqların qeydə alındığı sənədlərin nüsxələri və ya çıxarışları istənilən şəxs tərəfindən, əgər varsa müvafiq formal rüsum ödəməklə, əldə edilə bilər.** |
| **B – Mülkiyyət üzərində olan hüquqların qeydə alındığı sənədlərin nüsxələri və ya çıxarışları yalnız vasitəçilər tərəfindən və eləcə də, əgər varsa müvafiq formal rüsum ödəməklə mülkiyyətə marağını nümayiş etdirən şəxs tərəfindən, əldə edilə bilər.**  |
| **C – Mülkiyyət üzərində olan hüquqların qeydə alındığı sənədlərin nüsxələri və ya çıxarışları yalnız vasitəçilər tərəfindən və, əgər varsa müvafiq formal rüsum ödəməklə, əldə edilə bilər.**  |
| **D – Daşınmaz Əmlak hüquqlarına dair qeydlər ictimaiyyətə təmin edilmir və ya yalnız qeyri-formal ödəniş ödəməklə əldə edilə bilir.**  |

|  |
| --- |
| ***Torpağın İdarə edilməsi Göstəricisi 19. Etibarlılıq:Qeydiyyat məlumatı yenilənir və sahibliyə dair düzgün qərar vermək üçün kifayətdir.***  |
| 19 | 1 | Müxtəlif qeydiyyatlarda saxlanılan torpaq hüquqları ilə bağlı məlumat müntəzəm sinxronlaşdırılır ki, məlumatın doğruluğu təmin edilsin və istifadəçilər üçün əməliyyat xərcləri azaldılsın.  |
|  | A: Dövlət torpaq məlumatı qeydiyyatlarının bütün tipləri üçün aidiyyatı istinad mənbələri mövcuddur; məcburi yoxlamalar torpaq hüquqlarının yekunlaşdırılmasından əvvəl müvafiq tərəflərə maddi ziyan vuran əməliyyatların qanuniliyini təmin etmək üçün aparılır.  |
| B:Dövlət torpaq məlumatı qeydiyyatlarının bütün tipləri üçün aidiyyatı istinad mənbələri mövcuddur lakin məcburi yoxlamalar torpaq hüquqlarının yekunlaşdırılmasından sonra müvafiq tərəflərə maddi ziyan vurmuş əməliyyatların qanuniliyini təmin etmək üçün aparılır. |
| C: Dövlət torpaq məlumatı qeydiyyatlarının bəzi tipləri üçün aidiyyatı istinad mənbələri mövcuddur və yoxlamalar əhəmiyyətli dərəcədə saxta əməliyyatların azaldılması üçün kifayət etmir.  |
| D: Müvafiq istinad mənbələri azdır və ya mövcud deyil.  |
| 19 | 2 | **Qeydiyyatda/kadastr məlumatın mütəmadi yenilənir.** |
|  | **A – Qeydiyyatda/kadastrda sahibliklə bağlı məlumatın 90%-dən çoxu yenilənmiş məlumatdır.** |
| **B – Qeydiyyatda/kadastrda sahibliklə bağlı məlumatın 70%-90%-i yenilənmiş məlumatdır..** |
| **C – Qeydiyyatda/kadastrda sahibliklə bağlı məlumatın 50%-70%-i yenilənmiş məlumatdır.** |
| **D – Qeydiyyatda/kadastrda sahibliklə bağlı məlumatın 50%-dən azı yenilənmiş məlumatdır.** |

|  |
| --- |
| ***Torpağın İdarə edilməsi Göstəricisi 20.* Xərc baxımından səmərəliliyi və dayanıqlığı:Daşınmaz Əmlakın inzibati-idarə xidmətləri xərc baxımdan səmərəli yolla təmin edilir və uzun müddətə dayanıqlı olur.**  |
| 20 | 1 | **Rüsumların toplanması vasitəsilə qeydiyyat maliyyə baxımdan dayanıqlıdır.** |
|  | **A – Qeydiyyat tərəfindən toplanan ümumi rüsumlar qeydiyyatla bağlı əməliyyat xərclərini üstələyir(qeydiyyatın əməliyyat xərcləri ilə bağlı qeyri-kapital əməliyyat xərcləri daxildir (maaşlar, materiallar və s.).** |
| **B – Qeydiyyat tərəfindən toplanan ümumi rüsumlar qeydiyyatla bağlı əməliyyat xərclərinin 90%-dən artıqdır.** |
| **C – Qeydiyyat tərəfindən toplanan ümumi rüsumlar qeydiyyatla bağlı əməliyyat xərclərinin 50%-90%-i arasındadır.** |
| **D – Qeydiyyat tərəfindən toplanan ümumi rüsumlar qeydiyyatla bağlı əməliyyat xərclərinin 50%-dən azdır.** |
| 20 | 2 | Torpaq idarəçiliyinə investisiyalar tələbə və yüksək keyfiyyətli xidmət təmin etmək üçün kifayət edir. |
|  | A: Kadr və fiziki sahələrə qoyulan investisiylar yüksək xidmət standartlarını əldə etmək və saxlamaq və gələcək ehtiyaclara və sektorda yeni inkişaflara proaktiv cavab vermək üçün kifayət edir.  |
| B: Kadr və fiziki sahələrə qoyulan investisiylar yüksək xidmət standartlarını əldə etmək və saxlamaq üçün kifayət edir lakin gələcək ehtiyaclara və sektorda yeni inkişaflara proaktiv cavab verməyə imkan vermir.  |
| C: Kadr və fiziki sahələrə qoyulan investisiylar yüksək xidmət standartlarını əldə etmək üçün kifayət edir lakin yeni inkişaflara proaktiv cavab vermir. |
| D: Sistemdə torpaqda hüquqları qeydə almaq üçün kapital investisiyalar azdır. |

|  |
| --- |
| ***Torpağın İdarə edilməsi Göstəricisi 21. Xidmətin təminat xərclərini qarşılamaq üçün rüsumlar şəffaf müəyyən olunur.***  |
| 21 | 1 | **Rüsumların cədvəli ictimaiyyət tərəfindən əldə edilə bilir.**  |
|  | **Müxtəlif xidmətlər üçün rüsumların aydın cədvəli ictimaiyyət tərəfindən asanlıqla əldə edilir və bütün əməliyyatlar üçün qəbzlər verilir.** |
| **B – Müxtəlif xidmətlər üçün rüsumların aydın cədvəli ictimaiyyət tərəfindən əldə edilə bilmir lakin bütün əməliyyatlar üçün qəbzlər verilir.** |
| **C – Müxtəlif xidmətlər üçün rüsumların aydın cədvəli ictimaiyyət tərəfindən əldə edilir lakin bütün əməliyyatlar üçün qəbzlər verilmir.** |
| **D – Müxtəlif xidmətlər üçün rüsumların aydın cədvəli ictimaiyyət tərəfindən asanlıqla əldə edilmir və bütün əməliyyatlar üçün qəbzlər verilmir.** |
| 21 | 2 | **Qeyri-formal ödənişlərə yol verilmir.** |
|  | **A – Əməkdaşların qeyri-qanuni davranışını aşkar edən və tədbir görən mexanizmlər bütün qeydiyyat ofislərində vardır və bütün hallarda cəld surətdə həll edilir.** |
| **B – Əməkdaşların qeyri-qanuni davranışını aşkar edən və tədbir görən mexanizmlər bütün qeydiyyat ofislərində vardır lakin bütün hallarda cəld surətdə həll edilmir.** |
| **C – Əməkdaşların qeyri-qanuni davranışını aşkar edən və tədbir görən mexanizmlər bəzi qeydiyyat ofislərində vardır**  |
| **D – Əməkdaşların qeyri-qanuni davranışını aşkar edən və tədbir görən mexanizmlər geniş miqyasda mövcud deyil.**  |
| 21 | 3 | **Xidmət standartları nəşr olunmuşdır vəmonitorinq edilir** |
|  | **A – Düzgün qaydada nəşr olunmuş xidmət standartları vardır, və qeydiyyat xidməti fəal surətdə onların fəaliyyətini bu standartlara uyğun monitorinq edir.** |
| **B – Düzgün qaydada nəşr olunmuş xidmət standartları vardır, lakin qeydiyyat xidməti fəal surətdə onların fəaliyyətini bu standartlara uyğun monitorinq etmir.** |
| **C – Məqsədyönlü xidmət standartları tərtib edilmişdir lakin nəşr olunmamışdır və fəaliyyətin bu standartlara uyğun monitorinq edilməsi üzrə az səylər göstərilir.** |
| **D – Məqsədyönlü xidmət standartları tərtib edilmişdir lakin müştərilərə göstərilən xidməti monitorinq edilməsi üzrə səylər göstərilmir.** |

|  |
| --- |
| **Panel 7:Daşınmaz Əmlakın Qiymətləndirilməsi və Vergiqoyma** |
| ***Torpağın İdarə edilməsi Göstəricisi 22.* Qiymətləndirmələrin şəffaflığı:** vergi və kompensasiya məqsədləri üçün qiymətləndirmələr aydın prinsiplərə əsaslanır, vahid qaydada tətbiq olunur və müntəzəm yenilənir və ictimaiyyətə təmin edilir. |
| 22 | 1 | **Əmlakın dəyərləndirməsi üçün aydın proses vardır.** |
|  | **A – Vergi məqsələri üçün Daşınmaz Əmlak və mülkiyyətin qiymətləndirilməsi qeydə alınmış qiymətlə bazar qiyməti arasında minimal fərqlərlə bazar qiymətlərinə əsaslanır və bütün müxtəlif istifadələr və istifadəçi tipləri və qiymətləndirmə dəyişikliyi nəzərdə alınmaqla müntəzəm surətdə yenilənir**  |
| **B – Vergi məqsələri üçün Daşınmaz Əmlak və mülkiyyətin qiymətləndirilməsi qeydə alınmış qiymətlə bazar qiyməti arasında əhəmiyyətli fərqlərlə bazar qiymətlərinə əsaslanır və bütün müxtəlif istifadələr və istifadəçi tipləri və qiymətləndirmə dəyişikliyi nəzərdə alınmaqla müntəzəm surətdə yenilənmir**  |
| **C – Vergi məqsələri üçün Daşınmaz Əmlak və mülkiyyətin qiymətləndirilməsi qeydə alınmış qiymətlə bazar qiyməti arasında müəyən münasibət var və bütün müxtəlif istifadələr və istifadəçi tipləri və qiymətləndirmə dəyişikliyi nəzərdə alınmaqla müntəzəm surətdə yenilənmir.**  |
| **D – Vergi məqsələri üçün Daşınmaz Əmlak və mülkiyyətin qiymətləndirilməsi bazar qiymətlərinə əsaslanmır.** |
| 22 | 2 | **Dəyərləndirmə normaları ictimaiyyətə açıqlanır.** |
|  | **A – Dəyərləndirmə normalarının ictimaiyyətə açıqlanmasını tələb edən siyasət icra olunur və bu siyasət vergiqoyma baxımından bütün mülkiyyətlər üçün tətbiq olunur.**  |
| **B – Dəyərləndirmə normalarının ictimaiyyətə açıqlanmasını tələb edən siyasət icra olunur və bu siyasət vergiqoyma baxımından əksər mülkiyyətlər üçün tətbiq olunur.** |
| **C – Dəyərləndirmə normalarının ictimaiyyətə açıqlanmasını tələb edən siyasət icra olunur və bu siyasət vergiqoyma baxımından az sayda mülkiyyətlər üçün tətbiq olunur.** |
| **D – Dəyərləndirmə normalarının ictimaiyyətə açıqlanması üzrə siyasət yoxdur.** |

|  |
| --- |
| ***Torpağın İdarə edilməsi Göstəricisi 23.* Toplamanın səmərəliliyi:** torpaq və əmlak vergilərindən vəsaitlər toplanır və torpaq vergilərdən toplanan vəsait toplama xərclərindən artıqdır. |
| 23 | 1 | **Əmlak vergiləri üçün istisnalar əsaslandırılmalı və şəffaf olmalıdır.** |
|  | **A – Daşınmaz Əmlak/mülkiyyət vergilərinin ödənişi üçün məhdud istisnalar vardır və mövcud olan bu istisnalar bərabərlik əsasında və səmərəlilik məqsədilə aparılır və şəffaf və qaydalara uyğun qaydada tətbiq edilir.** |
| **B – Daşınmaz Əmlak/mülkiyyət vergilərinin ödənişi üçün məhdud istisnalar vardır və mövcud olan bu istisnalar bərabərlik əsasında və səmərəlilik məqsədilə aparılır lakin şəffaf və qaydalara uyğun qaydada tətbiq edilmir.** |
| **C – Daşınmaz Əmlak/mülkiyyət vergilərinin ödənişi üçün məhdud istisnalar heç də həmişə bərabərlik əsasında və səmərəlilik məqsədilə aparılmır və şəffaf və qaydalara uyğun qaydada tətbiq edimlir.** |
| **D – Daşınmaz Əmlak/mülkiyyət vergilərinin ödənişi üçün olan istisnaların hansı əsaslandırma ilə aparılması aydın deyil və belə istisnaların verilməsi üçün qərarvermə prosesi çoxdur.** |
| 23 | 2 | **Daşınmaz Əmlak mülkiyyət vergisi üçün məsul olan mülkiyyət sahibləri vergi qurumunda siyahıya salınır.** |
|  | **A – Daşınmaz Əmlak\mülkiyyət vergisi üçün məsul olan mülkiyyət sahiblərinin 80%-dən çoxu vergi qurumunda siyahıya salınır.** |
| **B – Daşınmaz Əmlak\mülkiyyət vergisi üçün məsul olan mülkiyyət sahiblərinin 70%-80%-i vergi qurumunda siyahıya salınır.** |
| **C – Daşınmaz Əmlak\mülkiyyət vergisi üçün məsul olan mülkiyyət sahiblərinin 50%-70%-i vergi qurumunda siyahıya salınır.** |
| **D – Daşınmaz Əmlak\mülkiyyət vergisi üçün məsul olan mülkiyyət sahiblərinin 50%-dən azı vergi qurumunda siyahıya salınır.** |
| 23 | 3 | **Qiymətləndirilmiş əmlak vergiləri toplanır.** |
|  | **A – Qiymətləndirilmiş əmlak vergilərinin 80%-dən çoxu toplanır.**  |
| **B – Qiymətləndirilmiş əmlak vergilərinin 70%-80%-i toplanır.**  |
| **C – Qiymətləndirilmiş əmlak vergilərinin 50%-70%-i toplanır.** |
| **D – Qiymətləndirilmiş əmlak vergilərinin 50%-dən azı toplanır.** |
| 23 | 4 | **Əmlak vergisindən olan ödənişlər vergi toplama xərcini üstələyir.** |
|  | **A – Toplanmış əmlak vergisinin məbləği vergi toplayan hər bir işçinin kadr xərcindən 5 faktor çoxdur.** |
| **B –Toplanmış əmlak vergisinin məbləği vergi toplayan hər bir işçinin kadr xərcindən 3 və 5 dəfə çoxdur.** |
| **C –Toplanmış əmlak vergisinin məbləği vergi toplayan hər bir işçinin kadr xərcindən 1 və 3 dəfə çoxdur.** |
| **D –Toplanmış əmlak vergisinin məbləği vergi toplayan hər bir işçinin kadr xərcindən azdır.**  |

|  |
| --- |
| Panel 8: Münaqişələrin həlli  |
| ***Torpağın İdarə edilməsi Göstəricisi 24.* Məsuliyyətin təyin edilməsi:** münaqişənin idarə olunması üçün məsuliyyət müxtəlif səviyyələrdə aydın təyin edilmişdir, faktiki praktikaya uyğundur, müvafiq qurumlar tətbiq olunan hüquqi məsələlərdə səriştəlidirlər və qərarlara qarşı appelyasiya şikayətləri edilə bilir. |
| 24 | 1 | Münaqişənin idarə olunması üçün məsuliyyət aydın təyin edilmişdir.  |
|  | **A – Münaqişələrin həlli üçün parallel imkanlar yoxdur və əgər parallel imkanlar mövcuddursa, məsuliyyətlər aydın surətdə təyin olunmuş, yaxşı tanınır və forum səviyyəsində məsələnin həllinə olan ehtiyacı azaltmaq üçün hüququn bir tərəfdən digərinə keçməsi üçün aydın tərtib edilmiş qaydalar vardır.**  |
| **B – Mübahisələrin həlli üçün parallel imkanlar vardır lakin işlərə müxtəlif kanallar vasitəsilə paralel surətdə baxıla bilməz və institutlar arasında hər hansı sübut və qaydalar bölüşdürülə bilər ki, forum səviyyəsində məsələnin həllinə olan ehtiyacı azaldılsın.** |
| **C – Mübahisələrin həlli üçün parallel imkanlar vardır və işlərə müxtəlif kanallar vasitəsilə paralel surətdə baxıla bilər və hər hansı sübut və qaydaların bölüşdürülməsi konkret hallar üzrə baş verə bilər.** |
| **D – Mübahisələrin həlli üçün parallel imkanlar vardır və işlərə müxtəlif kanallar vasitəsilə paralel surətdə baxıla bilər və heç bir məlumat bölüşdürülməsi praktikası yoxdur.** |
| 24 | 2 | **Münaqişənin həll mexanizmləri ictimaiyyət üçün təmin edilə bilir.** |
|  | **A – Münaqişələrin həlli üçün birinci instansiya olan institutlar bir çox yaşayış yerlərində yerli səviyyədə mövcuddur.** |
| **B – Münaqişələrin həlli üçün birinci instansiya olan institutlar yerli səviyyədə yaşayış yerlərinin yarısından azında mövcuddur lakin onların olmadığı yerlərdə qeyri-formal institutlar bu funksiyanı yerli səviyyədə tanınan qurum kimi yerinə yetirirlər.**  |
| **C – Münaqişələrin həlli üçün birinci instansiya olan institutlar yerli səviyyədə yaşayış yerlərinin yarısından azında mövcuddur və onların olmadığı yerlərdə qeyri-formal institutlar ya yoxdur ya da bu funksiyanı yerli səviyyədə tanınan qurum kimi yerinə yetirə bilmirlər.** |
| **D – yerli səviyyədə yaşayış yerlərinin dördə birində münaqişələrin həlli mandatına malik institutlar mövcuddur və qalan yerlərdə isə bir sıra qeyri-formal institutlar vardır.** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 24 | 3 | **Münaqişələrin həlli üzrəqeyri-formal və ya sakinlərdən təşkil olunan sistem tərəfindən edilmiş qərarlar tanınır.**  |
|  | **A – Münaqişələri bərabər qaydada həll edən qeyri-formal və ya sakinlərdən təşkil olunan bir sistem də vardır və bu sistem tərəfindən edilmiş qərarlar formal hüquqi və inzibati münaqişə həlli sistemi tərəfindən müəyyən dərəcədə tanınır.**  |
| **B – Münaqişələri bərabər qaydada həll edən qeyri-formal və ya sakinlərdən təşkil olunan bir sistem də vardır lakin bu sistem tərəfindən edilmiş qərarlar formal hüquqi və inzibati münaqişə həlli sistemi tərəfindən ya tanınmır ya da müəyyən dərəcədə tanınır.**  |
| **C –Heç də həmişə bərabər qaydada qərarlar verməyən qeyri-formal və ya sakinlərdən təşkil olunan bir sistem də vardır lakin onların qəbul etdiyi qərarlar formal hüquqi və inzibati münaqişə həlli sistemi tərəfindən tanınır.** |
| **D – Münaqişələri heç də həmişə bərabər qaydada həll etməyən qeyri-formal və ya sakinlərdən təşkil olunan bir sistem də vardır lakin bu sistem tərəfindən edilmiş qərarlar formal hüquqi və inzibati münaqişə həlli sistemi tərəfindən ya tanınmır ya da məhdud dərəcədə tanınır.**  |
| 24 | 4 | **Münaqişənin idarə olunması ilə bağlı vaxtında istifadə imkanı olan appelyasiya prosesi vardır**. |
|  | **A – Daşınmaz Əmlakla bağlı məhkəmə işlərinə dair appelyasiya müraciəti etmək, və mübahisələrin vaxtında və ağlabatan xərclə həll olunması üzrə proses mövcuddur.** |
| **B – Daşınmaz Əmlakla bağlı məhkəmə işlərinə dair appelyasiya müraciəti etmək, və mübahisələrin vaxtında lakin yüksək xərclə həll olunması üzrə proses mövcuddur.** |
| **C – Daşınmaz Əmlakla bağlı məhkəmə işlərinə dair appelyasiya müraciəti etmək üçün proses mövcuddur lakin mübahisələrin həlli uzun vaxt aparır və yüksək xərclə həll olunur.**  |
| **D – Daşınmaz Əmlakla bağlı məhkəmə işlərinə dair appelyasiya müraciəti etmək üzrə proses mövcud deyil.** |

|  |
| --- |
| ***Torpağın İdarə edilməsi Göstəricisi 25.* Qalmaqda olan münaqişədən zərər çəkən torpaqların payı azdır və azalmaqdadır.**  |
| 25 | 1 | **Daşınmaz Əmlakla bağlı münaqişələr formal hüquqi sistemdə ümumi məhkəmə işlərinin az qismini təşkil edir** |
|  | **A – Formal məhkəmə sistemində Daşınmaz Əmlakla bağlı münaqişələr ümumi məhkəmə işlərinin 10%-dən azdır.** |
| **B – Formal məhkəmə sistemində Daşınmaz Əmlakla bağlı münaqişələr ümumi məhkəmə işlərinin 10%--30%-ni təşkil edir.** |
| **C – Formal məhkəmə sistemində Daşınmaz Əmlakla bağlı münaqişələr ümumi məhkəmə işlərinin 30%--50%-ni təşkil edir.** |
| **D – Formal məhkəmə sistemində Daşınmaz Əmlakla bağlı münaqişələr ümumi məhkəmə işlərinin 50%-dən çoxunu təşkil edir.** |
| 25 | 2 | **Formal sistemdə münaqişələr vaxtlı-vaxtında həll edilir** |
|  | **A – Daşınmaz Əmlakla-bağlı münaqişəyə dair qərar məhkəmə işlərinin 90%-dən çoxunda birinci instansiya tərəfindən 6 ay ərzində verilir.**  |
| **B – Daşınmaz Əmlakla-bağlı münaqişəyə dair qərar məhkəmə işlərinin 70%-90%-i arasında birinci instansiya tərəfindən 1 il ərzində verilir.** |
| **C – Daşınmaz Əmlakla-bağlı münaqişəyə dair qərar məhkəmə işlərinin 50%-70%-i arasında birinci instansiya tərəfindən 18 ay ərzində verilir.** |
| **D – Daşınmaz Əmlakla-bağlı münaqişəyə dair qərar məhkəmə işlərinin 50%-dən az hissəsində birinci instansiya tərəfindən 2 il ərzində verilir.** |
| 25 | 3 | **Qalmaqda olan Daşınmaz Əmlak münaqişələrinin sayı azdır (5 ildən artıq davam edən).** |
|  | **A – Daşınmaz Əmlakla bağlı uzun-müddətli münaqişələr ümumilikdə Daşınmaz Əmlak münaqişəsi ilə bağlı məhkəmə işlərinin 5%-dən azını təşkil edir.** |
| **B – Daşınmaz Əmlakla bağlı uzun-müddətli münaqişələr ümumilikdə Daşınmaz Əmlak münaqişəsi ilə bağlı məhkəmə işlərinin 5%-10%-ni təşkil edir.** |
| **C – Daşınmaz Əmlakla bağlı uzun-müddətli münaqişələr ümumilikdə Daşınmaz Əmlak münaqişəsi ilə bağlı məhkəmə işlərinin 10%-20%-ni təşkil edir.** |
| **D – Daşınmaz Əmlakla bağlı uzun-müddətli münaqişələr ümumilikdə Daşınmaz Əmlak münaqişəsi ilə bağlı məhkəmə işlərinin 20%-dən çoxunu təşkil edir.** |

|  |
| --- |
| Panel 9: İnstitusional Tədbirlər və Siyasətlərin Baxışdan Keçirilməsi |
| ***Torpağın İdarə edilməsi Göstəricisi 26.* Mandatların və praktikanın aydınlığı: torpaq sektorunun tənzimlənməsi və idarə olunması ilə bağlı** institusional mandatlar aydın müəyyən olunmuşdur, və məsuliyyətlərin təkrarlanması aradan qaldırılır və məlumat lazım olduğu qədər bölüşdürülür. |
| 26 | 1 | **Siyasətin formalaşması, icrası və arbitraj rolları arasında müvafiq vəzifə bölgüsü siyasəti vardır.** |
|  | **A – Maraq toqquşmaları və ya sui-istifadə hallarına səbəb ola bilən vəziyyətlərdə (Daşınmaz Əmlak hüquqlarının transferləri)** Siyasətin icrası nəticəsində Daşınmaz Əmlak menecmentliyi və idarə olunması və ortaya çıxa bilən hər hansı mübahisələrlə bağlı arbitraj formalaşması vasitəsilə siyasətin icrası rollarında aydın bölgü vardır.  |
| **B – Maraq toqquşmaları və ya sui-istifadə hallarına səbəb ola bilən vəziyyətlərdə(Daşınmaz Əmlak hüquqlarının transferləri)** Siyasətin icrası nəticəsində Daşınmaz Əmlak menecmentliyi və idarə olunması və ortaya çıxa bilən hər hansı mübahisələrlə bağlı arbitraj formalaşması vasitəsilə siyasətin icrası rollarında müəyyən dərəcədə bölgü vardır lakin təkrarlayan və münaqişə yaradan məsuliyyət bölgüsü də vardır və bəzən problemlərə səbəb olur.  |
| **C – Maraq toqquşmaları və ya sui-istifadə hallarına səbəb ola bilən vəziyyətlərdə(Daşınmaz Əmlak hüquqlarının transferləri)** Siyasətin icrası nəticəsində Daşınmaz Əmlak menecmentliyi və idarə olunması və ortaya çıxa bilən hər hansı mübahisələrlə bağlı arbitraj formalaşması vasitəsilə siyasətin icrası rollarında müəyyən dərəcədə bölgü vardır lakin təkrarlayan və münaqişə yaradan məsuliyyət bölgüsü də vardır və tez-tez problemlərə səbəb olur.  |
| **D – Maraq toqquşmaları və ya sui-istifadə hallarına səbəb ola bilən vəziyyətlərdə(Daşınmaz Əmlak hüquqlarının transferləri)** Siyasətin icrası nəticəsində Daşınmaz Əmlak menecmentliyi və idarə olunması və ortaya çıxa bilən hər hansı mübahisələrlə bağlı arbitraj formalaşması vasitəsilə siyasətin icrası rollarında aydın bölgü yoxdur. |
| 26 | 2 | **Daşınmaz Əmlakla məşğul olan nazirliklər və qurumların məsuliyyətləri bir-birini təkrarlamır (üfüqi təkrarlama).** |
|  | **A – Daşınmaz Əmlakın idarəolunması məsələləri ilə məşğul olan müxtəlif qurumların mandatları əsasında müəyyən olunmuş məsuliyyətləri aydın surətdə təyin edilmişdir və Daşınmaz Əmlak sektorunda olan digər qurumlarla təkrarlığıa yol verilməmişdir.**  |
| **B – Daşınmaz Əmlakın idarəolunması məsələləri ilə məşğul olan müxtəlif qurumların mandatları əsasında müəyyən olunmuş məsuliyyətləri Daşınmaz Əmlak sektorunda olan digər qurumların mandatı ilə müqayisədə məhdud dərəcədə təkrarlığa yol verir lakin bu sahədə az sayda problemlər vardır.**  |
| **C – Daşınmaz Əmlakın idarəolunması məsələləri ilə məşğul olan müxtəlif qurumların mandatları əsasında müəyyən olunmuş məsuliyyətləri təyin edilmişdir lakin Daşınmaz Əmlak sektorunda olan digər qurumlarla institusional təkrarlığa yol verilməsi və uyğunsuzluq problem olaraq qalır.**  |
| **D – Daşınmaz Əmlakın idarəolunması məsələləri ilə məşğul olan müxtəlif qurumların mandatları əsasında müəyyən olunmuş məsuliyyətləri zəif təyin edilmişdir və institusional təkrarlığa yol verilməsi və uyğunsuzluq ciddi problem olaraq qalır.** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 26 | 3 | **İnzibati (şaquli) təkrarlığa yol verilmir.**  |
|  | **A – Hökumətin və inzibati qurumun müxtəlif səviyyələri arasında Daşınmaz Əmlakla-bağlı məsuliyyətlərin təyinatı aydındır və təkrarlığa yol verilmir.** |
| **B – Hökumətin və inzibati qurumun müxtəlif səviyyələri arasında Daşınmaz Əmlakla-bağlı məsuliyyətlərin təyinatı aydındır lakin az sayda təkrarlığa yol verilir.** |
| **C – Hökumətin və inzibati qurumun müxtəlif səviyyələri arasında Daşınmaz Əmlakla-bağlı məsuliyyətlərin təyinatı geniş təkrarlıqla xarakterizə olunur.** |
| **D – Hökumətin və inzibati qurumun müxtəlif səviyyələri arasında Daşınmaz Əmlakla-bağlı məsuliyyətlərin təyinatı aydın deyildır.**  |
| 26 | 4 | **Torpaq hüququ və istifadə məlumatı dövlət qurumları ilə paylaşılır; əsas məlumatlar müntəzəm hesabat olunur və ictimaiyyətə təmin edilir.**  |
|  | **Çox hallarda Daşınmaz Əmlak haqqında məlumatın ümumi qaydada saxlandığı faktına görə Daşınmaz Əmlak üzərində hüquqla bağlı məlumat digər institutlarda əgər belə məlumata ehiyac varsa bu zaman ağlabatan qiymətə və asanlıqla əldə edilməklə təqdim edilir.**  |
| **B –Daşınmaz Əmlak üzərində hüquqla bağlı məlumat maraqlanan institutlarda əgər belə məlumata ehiyac varsa bu zaman ağlabatan qiymətə təmin edilir lakin Çox hallarda Daşınmaz Əmlak haqqında məlumatın ümumi qaydada saxlanmadığı faktına görə asanlıqla əldə edilmir.**  |
| **C – Daşınmaz Əmlak üzərində hüquqla bağlı məlumat maraqlanan institutlarda əgər belə məlumata ehiyac varsa bu zaman təmin edilir lakin belə məlumatı asanlıqla əldə etmək və ağlabatan qiymətə əldə etmək mümkün olmur.**  |
| **D – Daşınmaz Əmlak üzərində hüquqla bağlı məlumat maraqlanan institutlar üçün bir siyasət və ya praktiki qayda olaraq təmin edilmir.**  |
| 26 | 5 | Hüquqların təkrarlığı (sahiblik tipologiyasına əsasən) minimaldır və ziddiyyət və mübahisə yaratmır.  |
|  | A: Sahibliyə dair Hüquqi Proqramdə aşkar olunan məsələlər və torpaqla bağlı məsələlər üçün prosedurlar (bərpa olunan və yeraltı ehtiyyatlar daxil olmaqla) təmamilə uyğundur və şikayət vermə üçün vahid mexanizm vardır və təkrarlıq olduğu halda şikayət etmək mümkündür.  |
| B:. Sahibliyə dair Hüquqi Proqramdə aşkar olunan məsələlər və torpaqla bağlı məsələlər üçün prosedurlar (bərpa olunan və yeraltı ehtiyyatlar daxil olmaqla) təmamilə uyğundur lakin şikayət vermə və təkrarlıq olduğu halda şikayət etmək üçün müxtəlifliklər mövcuddur.  |
| C: Sahibliyə dair Hüquqi Proqramdə aşkar olunan məsələlər və torpaqla bağlı məsələlər üçün prosedurlar (bərpa olunan və yeraltı ehtiyyatlar daxil olmaqla) bir-birindən fərqlənir lakin və təkrarlıq olduğu halda şikayət etmək mexanizmləri işləkdir. |
| D: Sahibliyə dair Hüquqi Proqramdə aşkar olunan məsələlər və torpaqla bağlı məsələlər üçün prosedurlar (bərpa olunan və yeraltı ehtiyyatlar daxil olmaqla) bir-birindən fərqlənir lakin və təkrarlıq olduğu halda şikayət etmək üçün effektiv mexanizmlər yoxdur. |
| 26 | 6 | İnstitusional mandatlarda ikimənalılıq(uyğunsuzluq) (institusional xəritəyə əsasən) problemlər yaratmır |
|  | A: Torpaqla əlaqəli dövlət qurumları tərəfindən tətbiq olunan proseslər təmamilə inteqrasiyalı və uyğundur.  |
| B: Az istisnanalarla, torpaqla əlaqəli dövlət qurumları tərəfindən tətbiq olunan proseslər təmamilə inteqrasiyalı və uyğundur. |
| C: Torpaqla əlaqəli müxtəlif dövlət qurumları tərəfindən tətbiq olunan proseslər müxtəlifdir lakin koordinasiya üçün icra mexanizmləri mövcuddur və müntəzəm istifadə olunur. |
| D:Torpaqla əlaqəli müxtəlif dövlət qurumları tərəfindən tətbiq olunan proseslər müxtəlifdir və koordinasiya üçün effektiv mexanizmlər yoxdur. |

|  |
| --- |
| ***Torpağın İdarə edilməsi Göstəricisi 27.* Qərarvermə prosesində bərabərlik və qeyri-ayrıseçkilik: siyasətlər legitim qərarvermə prosesi vasitəsilə tərtib olunurlar və bütün aidiyyatı qurumların rəyləri nəzərə alınır**.**Hüquqi Proqramdə ayrı-seçkilik yoxdur və əmlak hüquqlarının icrasını təmin edən qurumların xidmətindən hamı istifadə edə bilər.**  |
| 27 | 1 | **Daşınmaz Əmlak siyasətləri və qaydaları mövcuddur və iştirakçı qaydada işlənib-hazırlanır.** |
|  | **A – Müfəssəl siyasət mövcuddur və ya mövcud qanunvericiliyin olması bu fikri deməyə əsas verir. İcmanın bir qrupuna təsir edən Daşınmaz Əmlak siyasəti qərarları zərərçəkənlərlə konsultasiyalar əsasında qəbul edilir və onların fikirləri yekun qərarın formalaşmasında nəzərə alınır və yekun nəticə qərarında əks olunur.**  |
| **B – Müfəssəl Daşınmaz Əmlak siyasəti mövcuddur və ya mövcud qanunvericiliyin olması bu fikri deməyə əsas verir. İcmanın bir qrupuna təsir edən Daşınmaz Əmlak siyasəti qərarları zərərçəkənlərlə konsultasiyalar əsasında qəbul edilir lakin onların fikirləri yekun qərarın formalaşmasında nəzərə alınmır və yekun nəticə qərarında əks olunmur.**  |
| **C – Siyasət mövcuddur və ya mövcud qanunvericiliyin olması bu fikri deməyə əsas verir lakin buna baxmayaraq natamamdır (bəzi əsas aparıcı aspektləri əhatə etmir və ya yalnız şəhər ya da yalnız kənd sahələrini əhatə etməklə ölkənin bir hissəsinə şamil edilir) və ya icmanın bir qrupuna təsir edən Daşınmaz Əmlak siyasəti qərarları zərərçəkənlərlə konsultasiyalar əsasında qəbul edilmir.** |
| **D – Nə aydın Daşınmaz Əmlak siyasəti mövcuddur nə də mövcud qanunvericilik olması bu fikri deməyə əsas verir və Daşınmaz Əmlak siyasəti qərarları ümumiyyətlə zərərçəkənlərlə konsultasiyalar əsasında qəbul edilmir.** |
| 27 | 2 | **Daşınmaz Əmlak siyasətində bərabərlik məqsədlərinin əsaslı təsbiti və monitorinqi mövcuddur.** |
|  | **A – Daşınmaz Əmlak siyasətləri müntəzəm surətdə və lazımınca monitorinq edilmiş bərabərlik məqsədlərini özündə əks etdirir və onların bərabərlik məsələlərinə təsiri digər siyasət instrumentləri ilə müqayisə olunur.** |
| **B Daşınmaz Əmlak siyasətləri müntəzəm surətdə və lazımınca monitorinq edilmiş bərabərlik məqsədlərini özündə əks etdirir lakin onların bərabərlik məsələlərinə təsiri digər siyasət instrumentləri ilə müqayisə olunmur.** |
| **C - Daşınmaz Əmlak siyasətləri bərabərlik məqsədlərini müəyyən dərəcədə özündə əks etdirir və onlar müntəzəm surətdə və lazımınca monitorinq edilmir.** |
| **D –Bərabərlik məsələləri Daşınmaz Əmlak siyasətləri tərəfindən nəzərə alınmır.**  |
| 27 | 3 | Torpaq siyasətinin icrası məsrəflidir və faydalarla müqayisə edilir və adekvat surətdə vəsaitlə təmin edilir. |
|  | A: Torpaq siyasətinin icrası məsrəflidir və faydalar müəyyən edilir və xərclə müqayisə edilir və icra üçün kifayət qədər büdcə, resurslar və institusional potensial təmin edilir. |
| B: Torpaq siyasətinin icrası məsrəflidir lakin heç də gözlənilən faydaların müəyyən edilməsi və xərclə müqayisə edilməsinə əsaslanmır. İcra üçün kifayət qədər büdcə, resurslar və institusional potensial təmin edilir. |
| C: Torpaq siyasətinin icrası tam məsrəfli deyil və ya siyasətin icrası üçün büdcə, resurslar və institusional potensial baxımdan ciddi qeyri-adekvatlıq vardır.  |
| D: Torpaq siyasətinin icrası məsrəfli deyil və torpaq siyasətinin icrası üçün büdcə, resurslar və institusional potensial qeyri-adekvatdır.  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 27 | 4 | **Daşınmaz Əmlak siyasətinin icrasında proqresi göstərən müntəzəm və ictimaiyyətə açıqlanan hesabatvermə vardır.**  |
|  | **A – Daşınmaz Əmlak siyasətinin icrasının xərcləri hesablanır və gözlənilən faydalar müəyyən edilir, xərci ilə müqayisə edilir və onun icrası üçün kifayət qədər büdcə, ehtiyyatlar və institusional potensial mövcuddur.** |
| **B – Daşınmaz Əmlak siyasətinin icrasının xərcləri hesablanır lakin gözlənilən faydalar və xərclər ilə müqayisə əsasında aparılmır. Onun icrası üçün kifayət qədər büdcə, ehtiyyatlar və institusional potensial mövcud deyil.** |
| **C – Daşınmaz Əmlak siyasətinin icrasının xərcləri təmamilə hesablanmıır və onun icrası üçün büdcə, ehtiyyatlar və institusional potensial cəhətdən ən azı birində ciddi çatışmamazlıqlar mövcuddur.** |
| **D – Daşınmaz Əmlak siyasətinin icrasının xərcləri hesablanmır və Daşınmaz Əmlak siyasətinin icrası üçün kifayət qədər büdcə, ehtiyyatlar və institusional potensial mövcud deyil.** |

1. FIG, 1995.Beynəlxalq Topoqraflar Federasiyasının Kadastra dair Sənədi. [↑](#footnote-ref-1)
2. Kaufmann, D., və s., 2002.İdarəetmənin Qiymətləndirilməsi: Potensial Quruculuq və Fəaliyyətlərin öyrənilməsi üzrə *Diaqnostik Alətlər və Tətbiq olunan Metodlar.Müzakirə Layihəsi* 1. Vaşinqton, K,.,Dünya Bankı İnstitutu. [↑](#footnote-ref-2)
3. 2008, GLTN, Qlobal Daşınmaz Əmlak İnstrumentləri Şəbəkəsinin Ümumi Terminləri*,* UNHabitat, <http://www.gltn.net/en/finding-common-definitions.html> [əldə etmə tarixi: 30 Mart 2009]. [↑](#footnote-ref-3)
4. UNECE, 1996.Daşınmaz Əmlak/Torpağın İdarə edilmə Təlimatları , BMT-nin Avropa üzrə İqtisadi Kommissiyası. Cenevrə United [↑](#footnote-ref-4)