

Bakıda mülkiyyət hüquqlarının pozulmasının Xəritəsi və Statistikası

Map and Statistics of violation of property rights in Baku





Azad İqtisadiyyata Yardım
İctimai Birliyi
Public Association for
Assistance to Free Economy

Bakıda mülkiyyət hüquqlarının pozulmasının Xəritəsi və Statistikası

Map and Statistics of violation of property rights in Baku

Müəlliflər: Zöhrab İsmayıl
Rəşad Həsənov

Authors: Zohrab Ismayil
Rashad Hasanov



Böyük Britaniya səfirliyi maliyyələşdirib
Sponsored by the Embassy of Great Britain

Qısaltmalar

AİHM	Avropa İnsan Haqları Məhkəməsi
DSK	Dövlət Statistika Komitəsi
FHN	Fövqəladə Hallar Nazirliyi
HDQ	Hərbi Dəniz Qüvvələri
ƏMDK	Əmlak Məsələləri üzrə Dövlət Komitəsi
MMC	Məhdud Məsuliyyətli Cəmiyyət
RİH	Rayon İcra Hakimiyyəti
ŞİH	Şəhər İcra Hakimiyyəti

Abbreviations

CEA	City Executive Authority
DEA	District Executive Authority
ECtHR	European Court of Human Rights
LLC	Limited Liability Company
MES	Ministry of Emergency Situations
MMF	Military Marine Forces
PAAFE	Public Association for Assistance to Free Economy
SCPI	State Committee on Property Issues
SSC	State Statistics Committee

Bakıda mülkiyyət hüquqlarının pozulmasının Xəritəsi və Statistikası

Bakı, Qanun Nəşriyyatı, 2012. 32 səhifə.

Map and Statistics of violation of property rights in Baku

Baku, Qanun Publishing House, 2011. 32 pages.

¹ Azad İqtisadiyyata Yardım İctimai Birliyi, 2012

¹ Qanun Nəşriyyatı, 2012

Tel: (+994 12) 431-16-62; 431-38-18

Mobil: (+994 55) 212 42 37

e-mail: info@qanun.az

www.qanun.az

Mündəricat

Giriş	4
1. Xutor ərazisi	9
2. H.Əliyev Mərkəzinin ətrafı	12
3. Beşmərtəbə və H.Əliyev sarayı arasındakı ərazi	14
4. Bayraq meydanı	18
5. Neftçilər prospekti	22
6. Azadlıq prospekti	25
7. Ramstor dairəsi	27
8. Zağulba qəsəbəsi	29
Nəticələr və tövsiyələr	31

Content

Introduction	4
1. Area of Khutor	9
2. Area around the H.Aliyev Center	12
3. Area between Beshmertebe and Palace named after Heydar Aliyev	14
4. Flag Square	18
5. Neftchiler Avenue	22
6. Azadlig Avenue	25
7. Ramstore circle	27
8. Zagluba settlement	29
Conclusions and Recommendations	31

Giriş

2006-cı ildən başlayaraq Azərbaycan Hökuməti beynəlxalq neft müqavilələrindən əldə olunan gəlirlər hesabına iri infrastruktur layihələri həyata keçirməyə başlayıb. Bu layihələrin əhəmiyyətli bir hissəsi paytaxt Bakının payına düşür. Öncə paytaxtda yol, körpü və piyada keçidləri kimi infrastruktur layihələri çoxluq təşkil edirdisə, 2008-ci ildən başlayaraq parkların, dövlət mülkiyyətində olan və inzibati binaların əsaslı təmiri, həmçinin yeni inzibati binaların tikintisi genişlənməyə başladı.

Belə layihələrdən biri də Xutor yaşayış massivində dövlət təyinatlı iqamətgahın tikintisi idi. Keçmiş Yaşıllaşdırma Trestinin ərazisində tikilən rezidensiyanın tikintisi sonradan bu hüduzlardan kənara çıxdı və müstəqillik dövründə ilk dəfə olaraq şəxsi və mülkiyyət qeydiyyatı olan evlər məcburi şəkildə sökülməyə başladı. Halbuki bu ərazidə Ziya Bünyadov prospekti tərəfə düşən evlərin sökülməsi barədə Nazirlər Kabineti və ya başqa dövlət orqanının hər hansı sərəncamı yox idi.

2009-2012-ci illərdə Bakı şəhərində dövlət qurumlarının müdaxiləsi ilə aşağıdakı ərazilərdə şəxsi mülkiyyətdə olan fərdi yaşayış evləri və binaları, həmçinin sahibkarlıq obyektləri sökülüb:

- Dövlət təyinatlı rezidensiyanın tikintisi ilə əlaqədar Xutor ərazisində;
- Fəhlə prospektinin genişləndirilməsi ilə bağlı ətraf ərazilərdə;
- H.Əliyev adına Mərkəzin tikintisi ilə

Introduction

Since 2006, government of Azerbaijan has started significant infrastructure projects spending the revenues obtained as a result of international oil contracts. Major part of these projects is realized in Baku. Although until 2008 infrastructure projects such as road, bridge and footbridges constituted the majority of the projects, since 2008 fundamental reconstruction of parks, state owned administrative buildings, as well as construction of new administrative buildings have started to increase.

One of such projects was the construction of residence for government's use at Khutor living settlement. Construction of the residence that started in the territory of the former Greening Trust later went out of this scope and for the first time in the period of independence, private and registered as property houses became subject to mandatory demolitions. However, Cabinet of Ministers or any other government authority had not issued any decree or order on the demolition of houses in this territory on the side of Ziya Bunyadov Avenue.

During the years of 2009-2012 private houses, buildings, as well as entrepreneur premises of private ownership have been demolished by the intervention of government authorities in the following areas of Baku:

- In the territory of Khutor for the construction of residence for government's use;
- Surrounding areas of Nobel avenue

əlaqədar H.Əliyev prospekti və Həsənoğlu küçəsində;

- Qış Parkı adı altında Bəşmərtəbədən H.Əliyev adına sarayadək;
- Bayraq Meydanının ətrafının abadlaşdırılması adı altında ətraf küçələrdə;
- Bakı-Ələt yolunun genişləndirilməsi ilə əlaqədar Krasin meydanı və Salyan şosesinin ətrafında;
- Azadlıq və Ziya Bünyadov prospektlərinin kəsişməsində;
- "Gilan" MMC-nin maraqları naminə Neftçilər prospektində Bakı Dəniz Limanı ilə üzbəüz ərazidə;
- Azinko Holdingin maraqları naminə Neftçilər prospektində Əl Oyunları stadionu ilə üzbəüz ərazidə;
- Park salınması adı altında Bakı Baş Polis İdarəsinin arxasında;
- Yolların genişləndirilməsi ilə bağlı Ramstor Dairəsində;
- Buzovna-Bilgəh yolunun ətrafının abadlaşdırılması adı ilə Zağulba qəsəbəsində;

2010-cu ildən başlayaraq Azərbaycanda mülkiyyət hüquqlarının vəziyyəti demokratik ölkələrin və beynəlxalq hüquq-müdafiə təşkilatlarının diqqət mərkəzində olub. ABŞ Dövlət Departamentinin 2010-cu il Azərbaycanda insan haqları barədə hesabatında Mülkiyyət hüquqlarına toxunulub¹. Burada Bəşmərtəbə ərazisindəki söküntülərə toxunulub. Həmçinin qeyd olunub ki, mülkiyyət

related with the extension of the avenue;

- At H.Aliyev avenue and Hasanoghlu street related with the construction of center named after H.Aliyev;
- From the area called Beshmertebe till the palace named after H. Aliyev because of the construction of Winter Park;
- Surrounding streets of Flag Square due to renovation works;
- Around Krasin square and Salyan highway related with the extension of Baku-Alat highway;
- Crossroads of Azadlig and Ziya Bunyadov avenues;
- At the Neftchiler avenue in the area opposite to Baku Sea Port for the interests of "Gilan" LLC;
- At the Neftchiler avenue in the area opposite to Sport Palace for the interests of Azinko Holding;
- In the area behind Baku Chief Police Office for building a park;
- In the Ramstore Circle related with the extension of roads;
- In the settlement of Zaqluba for reconstruction works around the highway Buzovna-Bilgah;

Starting from 2010 state of property rights in Azerbaijan has been in the center of attention of democratic countries and international human rights organizations. State Department of the USA touched the issue of property rights in its 2010 report on the human rights in Azerbaijan.¹ In that document demolitions in the area of

¹ <http://www.state.gov/j/drl/rls/hrrpt/2010/eur/154413.htm>

hüquqları ilə əlaqədar həmin müddətdə Azərbaycan AİHM-ə 18 iş üzrə müraciət edilib.

16 avqust 2011-ci il tarixdə BMT Azərbaycanda özəl mülkiyyətdə olan evlərin sökülməsi ilə bağlı QHT-lərin məlumatlarından narahatlığını ifadə edib və hökuməti bu hallarla bağlı araşdırma aparmağa çağırıb¹.

10 iyun 2011-ci ildə Human Right Watch təşkilatının Avropa və Mərkəzi Asiya bölməsinin icraçı direktoru Hug Villiamson (Hugh Williamson) Azərbaycanda mülkiyyət hüquqlarının pozulması ilə bağlı prezident İ.Əliyevə açıq məktub yazıb¹. Məktubda Bakı şəhərinin mərkəzində özəl mülkiyyətdə olan evlərin məhkəmə qərarı olmadan məcburi sökülməsindən narahatlıq ifadə olunur, bununla bağlı Azərbaycanın Konstitusiyası və beynəlxalq öhdəlikləri xatırlanır. Həmçinin köçürmə prosesinin qanunauyğun aparılması, prosesin şəffaflığının təmin edilməsi və əhali ilə ictimai müzakirələrin təşkil edilməsinə çağırış səslənib.

29 fevral 2012-ci ildə isə Human Right Watch təşkilatı Azərbaycanda mülkiyyət hüquqlarının pozulması ilə bağlı "Onlar məndən hər şeyi aldılar" (They Took Everything from Me) adlı hesabat yayıb. Hesabatda son illər Bakı şəhərində özəl mülkiyyətdə olan evlərin məcburi sökülməsi halları araşdırılıb və hökumətə tövsiyələr təqdim edilib.³ Təvsiyələr Bakı ŞİH və ƏMDK da daxil olmaqla Azərbaycan Hökumətinə, Baş Prokurorluğa, Avroviziya - 2012 Konsert Müsabiqəsinin təşkili ilə əlaqədar Avropa

Beshmertebe were covered and also it was mentioned that so far complaints on 18 cases on the violation of property rights had been filed with the ECtHR.

On August 16, 2011 referring to the information obtained from NGOs UN expressed its anxiety on demolition of houses in private ownership and called the government to research these cases.¹

On June 10, 2011 Hugh Williamson, executive director of Europe and Central Asia division of Human Rights Watch addressed an open letter on violations of property rights in Azerbaijan to the president Ilham Aliyev.² The letter expresses anxiety about the mandatory demolition of private houses in the center of Baku without court decision and reminds about the Constitution and international obligations of Azerbaijan. The letter also calls for lawful eviction processes, ensuring transparency of the eviction process and organizing public discussions with the population.

On February 29, 2012 Human Rights Watch disseminated its report titled "They took everything from me" on violations of property rights in Azerbaijan. The report researched the cases of mandatory demolition of private property houses and presented certain recommendations to the government.³ Recommendations are addressed to the government of Azerbaijan, namely to Baku city Executive Authority and SCPI, Chief Prosecutor's Office, European Broadcast Union regarding the organization of Eurovision-2012 Song

¹ <http://www.un.org/apps/news/story.asp?NewsID=39303&Cr=Azerbaijan&Cr1>

² <http://www.hrw.org/en/news/2011/06/10/azerbaijan-open-letter-president-aliyev-regarding-house-expropriation-and-demolition>

³ <http://www.hrw.org/reports/2012/02/29/they-took-everything-me-0>

Yayım Birliyinə və onun üzvlərinə, həmçinin beynəlxalq təşkilatlara yönəlib¹.

Hökumət isə bu hesabatlara və verilmiş tövsiyələrlə bağlı rəsmi açıqlama verməyib. Yalnız onu qeyd etmək lazımdır ki, 2011-ci il dekabrın 27-də prezident İlham Əliyev Azərbaycanda insan hüquq və azadlıqlarının müdafiəsinin səmərəliliyini artırmaq sahəsində Milli Fəaliyyət Proqramını təsdiq edib. Fəaliyyət Proqramının 2.6-cı maddəsi "Əhalinin mülkiyyət hüquqlarının təmin edilməsi sahəsində tədbirlərin səmərəliliyinin artırılması" adlanır. Bu fəaliyyətin icrası Nazirlər Kabineti, Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi, Fövqəladə Hallar Nazirliyi, Ombudsman, şəhər və rayon icra hakimiyyətlərinə həvalə edilib. Lakin Fəaliyyət Planının təsdiqindən sonra Bakıda evlərin sökülməsi davam edib.

Həmçinin Nazirlər Kabineti 2012-ci il fevralın 24-də "Torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınması haqqında" qanunun tətbiqi ilə əlaqədar "Köçürülmə planı və köçürülmə təlimatının hazırlanması" Qaydasını təsdiq edib². Qeyd edək ki, sözügedən qanunun tətbiqi barədə prezident fərmanı 24 may 2010-cu il tarixdə imzalanıb və həmin fərmanın 1.4-cü maddəsinə əsasən, qaydalar 3 ay müddətinə təsdiq edilməli idi³.

Bakı şəhərində müxtəlif ərazilərində kütləvi söküntülər getsə də, bunun qeydiyyat aparılmır və syatistikası yoxdur. Bununla bağlı AİYİB-in 17 yanvar 2012-ci il tarixli informasiya sorğusuna cavab olaraq Dövlət Statistika Komitəsi bildirib ki, onlarda Bakı şəhərində sökülmüş evlər

Contest and its members, as well as to international organizations.¹

But, the government has not yet expressed its official point on these reports and recommendations. It is only worth to note that on December 27, 2011 president Ilham Aliyev approved the National Action Plan for the improvement of the effectiveness of the protection of human rights and freedoms in Azerbaijan. Article 2.6 of the Action Plan is called "Improving the effectiveness of measures in the field of protecting property rights of population". Implementation of this action is assigned to Cabinet of Ministers, State Committee on Property Issues, Ministry of Emergency Situations, Ombudsman, city and district executive authorities. However, demolition of houses in Baku continued after the approval of the Action Plan, too.

On February 24, 2012 Cabinet of Ministers approved the Rules on "preparation of eviction plan and eviction instruction" related with the application of law "on purchase of lands for government needs".² It is also worth to mention that a presidential decree on the application of the aforementioned law was signed on May 24, 2010 and according to article 1.4 of the decree the rules should be approved within 3 (three) months.³

Despite of the mass demolitions going on in various areas of Baku, there is no information about the statistics and registration of this process. In this regard, in response to PAAFE's inquiry

¹ <http://www.hrw.org/sites/default/files/reports/azerbaijan0212webwcover.pdf>

² <http://cabmin.gov.az/?/az/pressreliz/view/626/>

³ <http://xalqgazeti.com/az/decrees/torpaqlarin-dovlet-ehiyaclari-uchun-alinmasi-haqqinda-azerbaycan-respublikasi-qanununun-tetbiq-edilmesi-barede-azerbaycan-respublikasi-prezidentinin-fermani>

və binaların sayı barədə məlumat yoxdur. Eyni məsələ ilə bağlı informasiya sorğusuna cavab olaraq Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidməti bildirib ki, onlar da belə bir qeydiyyat aparmırlar. Bakı ŞİH isə bu məsələ ilə bağlı informasiya sorğusuna cavab verməyib.

Beləliklə də 2009-2012-ci illər ərzində Bakı şəhərində özəl mülkiyyətdə olan daşınmaz əmlakın məcburi sökülməsi ilə bağlı təxmini statistikanı aparmaq üçün AİYİB bu sənədlərə və mənbələrə əsaslanıb:

- Bakı ŞİH-in söküntülərlə bağlı ictimaiyyətə məlum olan sərəncamlar;
- Ərazilərdə aparılmış monitorinqlərin nəticəsində əldə olunmuş məlumatlar;
- MSK-nın Seçkilər İnformasiya Mərkəzində yerləşdirilmiş xəritələr və seçici siyahıları;
- Google xəritələri;
- Mədəniyyət və Turizm Nazirliyinin gomap.az saytındakı xəritələri.

dated January 17, 2012, State Statistics Committee stated that they did not have information about the number of destroyed houses and buildings in Baku. In response to the inquiry on the same issue State Registry Service of Immovable Property stated that they did not conduct such a registry either. Baku city Executive Authority has not yet responded our inquiry on this issue.

So, in order to hold the approximate statistics of compulsory demolitions of private property houses in Baku during 2009-2012, PAAFE refers to the following documents and sources:

- Publicly known Orders of Baku CEA on demolitions;
- Information obtained as a result of monitoring conducted on sites;
- Maps and lists of voters of CEC posted on Elections Information Center;
- Google maps;
- Maps of Ministry of Culture and Tourism posted on the website www.gomap.az



1. Xutor ərazisi

Ədalət Axverdiyevin Xutor yaşayış massivi Ziya Bünyadovun prospekti 2-ci keçid 10 ünvanında özəl mülkiyyətdə olan evi vardı. 2009-cu ilin sentyabrında Nərimanov RİH əməkdaşları onu öz evindən imtina etməyi və bunun müqabilində keçmiş qəbiristanlıq ərazisində inşa edilmiş evdə mənzil almaqla bağlı razılışmanı imzalamağı təklif ediblər. Görmə qabiliyyətinə görə 1-ci qrup əlil, infarkt keçirmiş, şəkər diabeti olan Ə.Axverdiyev hüquqi yardım üçün vəkil Fuad Ağayeva müraciət edib. 2009-cu ilin dekabrında, nəhayət, Ə.Axverdiyev Nərimanov rayon məhkəməsinə müraciət etdi. Lakin bundan az keçməmiş onun evi yerlə yeksan edilib¹.

1. Area of Khutor

Adalat Akhverdiyev used to own a house as his private property at Ziya Bunyadov avenue, 2nd passage 10, Khutor living settlement. In September 2009 employees of Narimanov DEA offered him to leave his house and to sign an agreement on being provided with an apartment in a house built in the territory of former cemetery. Being the first group disabled person for his eye, suffered a coronary thrombosis and suffering diabetes A. Akhverdiyev has asked an advocate, Fuad Aghayev for a legal aid. Finally, in December, 2009 Mr. Akhverdiyev filed an application with Narimanov District Court. But, shortly after this his house was totally demolished.¹

¹ Azərbaycan Vəkillər Kollegiyasının üzvü Fuad Ağayevlə müsahibə

¹ Interview with Fuad Aghayev, member of Azerbaijan Bar Collegium



2008-2009-cu ilin əvvəlində Azadlıq və Ziya Bünyadov prospektlərinin kəsişməsində Bakı Şəhər Yaşıllaşdırma Təsərrüfatı Birliyinin balansında olan ərazidə dövlət əhəmiyyətli rezidensiya tikilib. 2009-cu ilin iyunundan başlayaraq Nərimanov RİH ərazisinin ətrafında - Xan Şuşinski küçəsində və Ziya Bünyadov prospektində yaşayan insanlara köçürüləcəklərini bildiriblər. Nərimanov RİH-in əhalinin köçürülməsi ilə bağlı məhkəmədə təqdim etdiyi sənəd Bakı ŞİH-in 14 may 2004-cü il tarixli, 104 sayılı sərəncamı olub. Sərəncam "Özəlləşdirilmiş sahələrdə idman-sağlamlıq kompleksi, kinoteatr-ofis, yaşayış binaları, ticarət mərkəzi, yeraltı avtomobil dayanacağı, kotec tipli evlər, delfinariya və planetariya mərkəzinin layihələşdirilməsinə icazə verilməsi" haqqındadır.

Sərəncamın 6-cı maddəsində göstərilir ki, "Kaspi Nur" MMC-nin 13 may 2004-cü il tarixli müraciətini nəzərə alaraq X.Şuşinski küçəsi 1070, 1072, 1073 və 1076 sayılı məhəllələrdə kotec tipli evlərin

During 2008-2009 a new residence of government importance was built on the territory that was in the balance of Baku city Greening Trust situated on the crossroads of Azadlig and Ziya Bunyadov avenues. Starting from June, 2009 people living around the territory of Nerimanov DEA, namely at Khan Shushinski street and Ziya Bunyadov avenue were notified that they would be evicted. The document of Narimanov DEA submitted to the court regarding the eviction of people was the Order of Baku CEA, numbered 104 and dated May 14, 2004. The Order was about "the permission to project sport-health complex, cinema-office, living buildings, trade center, underground parking, cottages, center for dolphinarium and planetarium in privatized areas".

Article 6 of the Order provides that considering May 13, 2004 dated application of "Kaspi Nur" LLC land area in the territory of neighborhoods number 1070, 1072, 1073 and 1076 at Khan

layihələşdirilməsi və tikintisi üçün torpaq sahəsi icarə əsasında MMC-nin istifadəsinə verilsin. Bununla belə, ərazidəki tikinti işlərini DİA Holding aparıb. Qeyri-rəsmi məlumatlara əsasən, burada Azərbaycan Prezidenti üçün iqamətgah tikilib.

Bu ərazidən azı 50 mənzil və Birliyin yataqxanalarında yaşayan 60 ailə köçürülüb¹. Lakin Ə.Axverdiyevin yaşadığı Z.Bünyadov prospektindəki evlərin sökülməsinin 104 sayılı sərəncamla bir bağlılığı yoxdur. 2009-cu ildə bu ərazidə azı 400 mənzil məcburi sökülüb. Burada yaşayan ailələrin əksəriyyəti 1988-ci ildə Ermənistandan qaçqın düşmüş insanlardır. Həm Z.Bünyadov prospektindən, həm də X.Şuşinski küçəsində evləri sökülmüş ailələr Nərimanov rayonu ərazisində keçmiş məzarlıq ərazisində tikilmiş evlərə köçürülüblər. Yeni evlərin təmiri keyfiyyətsiz və yarımcıq olub. Sakinlər təxminən 2 il təbii qazla təmin edilməyiblər, onlar evlərinin elektrik enerjisi hesabına isitməli olublar və buna görə qış mövsümündə ayda 100-150 manat əlavə xərc ödəməli olublar.

Shushinski street are given to the LLC's use on the ground of a rent agreement for the design and construction of cottages therein. However, construction works in the area were carried out by DIA Holding and according to non-formal information a residence for the president of Azerbaijan was built there. At least 50 apartments and 60 families living in the dormitories of the Trust were evicted from this territory.¹ But, demolition of buildings at Ziya Bunyadov Avenue, where A. Akhverdiyev used to live was not anyhow related with the Order number 104. At least 400 apartments were forcefully demolished here in 2009. Majority of the families living here are refugees ousted from Armenia in 1988. Families whose apartments in Z.Bunyadov Avenue and Khan Shushinski street were demolished were evicted to houses built in the area of old cemetery in the territory of Narimanov district. New houses did not fit quality standards and were incomplete. Inhabitants had not been supplied with natural gas for 2 (two) years and were obliged to heat their houses with electricity and therefore spend extra 100-150 AZN during winter seasons.

¹ <http://www.azadliq.org/content/article/1763302.html>



2.

H.Əliyev Mərkəzinin ətrafı

Fuad Zəkiyev və onun ailəsi 1960-cı illərdə H.Əliyev (keçmiş Moskva) prospekti 73/3, mənzil 17 ünvanına indiki Nərimanov prospektindəki evləri plana düşdükdən sonra köçürülmüşdü. O, həmin köçürmədən narazılıq ifadə etmir. Bu köçürülmənin onun şəraitinin yaxşılaşdırılmasına xidmət etdiyi fikrindədir. Fuad Zəkiyevin 5 nəfərlik ailəsi ikinci dəfə 2009-cu ildə köçürülüb. Bu dəfə Keşlə ərazisində Azinkonun binasına. Birinci köçürmə zamanı bütün rəsmiləşdirməni dövlət qurumları aparmışdı. Ailəni order əsasında yaşadığı bir evdən başqa evə köçürmüşdülər, 1993-cü ildə isə həmin evi özəlləşdirmişdilər. Lakin 2009-cu ildə Fuad Zəkiyev hansı sərəncam və ya qərar əsasında köçürüldüyünü hələ də bilmir. Həmçinin anlaya bilmir ki, onun özəl mülkiyyətdə olan evi dövlət qurumları tərəfindən söküldüyü halda nəyə görə onun

2.

Area around the H.Aliyev Center

Fuad Zakiyev and his family were evicted to an apartment number 17 at H. Aliyev (former Moscow) avenue 73/3 as their apartment in Narimanov Avenue was demolished according to the city plan in 1960. He does not complain of that replacement. He thinks that replacement improved his living conditions. F.Zakiyev's family of 5 members for the second time were evicted in 2009, this time to building of Azinko located in the territory of Keshle. During the first replacement all documentation were done by government. The family was evicted from one house where they have been living referring to an Order to another house and in 1993 the house was privatized by the family. However, F.Zakiyev does not know on which order or decision he was moved in 2009. He does not understand why his apartment in his private property was demolished and

əvəzinə özəl bir şirkətin tikdiyi, keyfiyyətsiz təmir edilmiş və mülkiyyət şəhadətnaməsi olmayan mənzillə təmin olunub. Həmçinin ortada hər hansı müqavilə imzalanmayıb. Bu gün həmin mənzili özəlləşdirmək üçün o, azı 2000 manat rüşvət verməlidir¹. F.Zəkiyev evinin məcburi sökülməsi ilə bağlı 2011-ci ilin iyununda 2 sayılı Bakı İnzibati-İqtisad Məhkəməsinə müraciət edib. Hakim Rəna Hüseynovanın sədrliyi ilə gedən məhkəmə prosesi 10 aydır ki, uzanır.

H.Əliyev prospekti və Həsənoğlu küçəsinin kəsişməsində 5 ədəd beşmərtəbəli bina və keçmiş Səttarxan adına zavodun balansında olan və məcburi köçkünlərin məskunlaşdığı qeyri-yaşayış sahəsi 2009-2010-cu illərdə sökülüb. Söküntüyə səbəb Səttarxan adına

how come it was replaced with an apartment build by a private company, with unqualified conditions and without certificate of property. Moreover, they did not sign any agreement with him. Today, in order to privatize that apartment he needs to pay at least 2000 AZN as a bribe.¹ On June, 2011 F. Zakiyev filed an application on the forceful demolition of his house, with Bakı Administrative Economic Court number 2. The court proceeding led by Judge Rena Huseynova is pending for 10 months.

In 2009-2010 5 five store buildings at the crossroads of H.Aliyev avenue and Hasanoghlu street and non-living premises inhabited by IDPs in the balance of former Plant named after Sattarkhan were demolished. Reason for the demolition was



zavodun ərazisində tikilmiş H.Əliyev Mərkəzinin ərazisini genişləndirmək olub. Söküntü üçün əsas olacaq hər hansı rəsmi sənəd ictimaiyyətə məlum deyil. Ərazidə sökülmüş 5 ədəd beşmərtəbəli evdən (73/a, 73/1, 73/2, 73/3, 73/4) 244 ailə köçürülüb.²

to expand the territory of H. Aliyev Center being built in the area of Plant named after Sattarkhan. No document as a legal ground of the demolition is known to public. 244 families were evicted from 5 five store buildings (73/a, 73/1, 73/2, 73/3, 73/4) demolished in this area.²

¹ Fuad Zəkiyevlə müsahibə

¹ Interview with Fuad Zakiyev

² http://www.musavat.com/new/%C4%B0qtisadiyyat/56596-HEYD%C6%8FR_%C6%8FL%C4%B0YEV_PROSPEKT%C4%B0ND%C6%8FK%C4%B0_B%C4%B0NALARI_S%C3%96K%C3%9CRL%C6%8FR



3.

Bəşmərtəbə və H.Əliyev sarayı arasındakı ərazi

Qarabağ müharibəsi veteranı və ikinci qrup hərbi əlil Pərviz Əmirov 2006-cı ildən Füzuli küçəsi 24, mənzil 2-də yaşayırdı. 5 nəfərlik ailənin yaşadığı evin sahəsi mülkiyyət şəhadətnaməsində 12,5 kv metr göstərilərsə də, faktiki olaraq 30 kv metrdən çox idi. Bakı ŞİH adından danışan insanlar ona 18750 manat pul təklif edirdilər. Pərviz isə bu pula Bakı şəhərinin heç bir yerində ev ala bilmirdi və buna görə o öz evini bu qiymətə satmaqdan imtina edirdi, həmçinin evini tərk etmirdi. 2010-cu ilin dekabrın 22-də polislər onu və ailə üzvlərini (o cümlədən 2 azyaşlı uşaqlarını) heç bir səbəb olmadan 21-ci polis bölməsinə aparıblar və orada 5 saat saxlayıblar. Polis bölməsindən buraxılarkən artıq onların

3.

Area between Beshmertebe and Palace named after Heydar Aliyev

Parviz Azimov, veteran of Karabakh war with the 2nd group disability had been living at apartment number 2 of Fuzuli Street 24 since 2006. Although the area of the apartment was 12.5 square meters according to the certificate of property, in fact it was more than 30 square meters. People negotiating on behalf of Baku CEA offered him 18750 for that apartment. But, Mr. Azimov could not afford to buy any apartment in any part of Baku for that amount of money and therefore he refused to sell his apartment for this price and rejected to leave it. On December 22, 2010 policemen took him and his family members (including a 2 years old baby) to police department number 21 without any reasons and detained them there for 5 hours. When they were released from the

evləri uçurulmuşdu və onlar evdən heç bir əşya götürə bilməyiblər¹.

Pərviz Əmirov ona təklif olunan kompensasiyadan indiyədək imtina edib və 5 nəfərlik ailəsi ilə yaxın qohumlarının evində yaşayır. 24 iyun 2011-ci il tarixdə Bakı ŞİH başçısının 24 sentyabr 2008-ci il tarixli, 511 sayılı sərəncamının etibarsız hesab edilməsi, evinin bərpa edilməsi və 150 min manat maddi və mənəvi kompensasiyanın ödənilməsi tələbi ilə 1 sayılı inzibati-iqtisad məhkəməsində Bakı ŞİH-nə qarşı iddia qaldırıb. Lakin nə yerli məhkəmə, nə də Bakı Şəhər Apelyasiya Məhkəməsi onun iddiasını təmin edib². Pərviz Əmirov bu prosesi AİHM-dək aparmaq niyyətindədir.

60 yaşlı Təranə Hüseynova isə 2000-ci ildən 6 nəfərlik ailəsi ilə Rəsul Rza küçəsi, dalan 2, mənzil 4-də yaşayıb. Mülkiyyət

police department they found their apartment already destroyed and they could not take any of their items out.¹

Parviz Amirov has refused the compensation offered to him and now he lives at his close relatives' place with all 5 members of his family. On June 24, 2011 he filed an application with Administrative-Economic Court number 1 against Bakı CEA claiming for the invalidation of order of the Bakı CEA numbered 511, dated September 24, 2008, restoration of his apartment and payment of 150 000 AZN compensation for material and moral damages. Nevertheless, nor the 1st instance court, neither Bakı Appealate Court upheld his claims.² Therefore, Parviz Amirov is going to lodge his case with the ECtHR.

60 years old Tarana Huseynova had been living at the apartment number 4 of Rasul



Foto Mehman Hüseynovundur
Photo by Mehman Huseynov

¹ Pərviz Əmirovla müsahibə

¹ Interview with Parviz Amirov

² P.Əzimovun məhkəmədə hüquqlarını müdafiə edən Azərbaycan Vəkillər Kollegiyasının üzvü, AİYİB-in hüquqşünası Şəfa Camalzadə və hüquqşünas Asif Yusifli ilə müsahibə

² Interview with Shefa Jamalzade, member of Azerbaijan Bar Collegium, staff attorney of AFEPU representing P. Amirov at court proceedings and with a lawyer Asif Yusifli

şəhadətnaməsində sahə 32 kv metr qeyd olunub, lakin faktiki olaraq mənzilinin sahəsi 50 kv metrdən çox olub. Lakin ona 27 kv metr üçün kompensasiya təklif edilib, lakin onlar bundan imtina edib. 2010-cu il noyabrın 19-da o ailəsi ilə birlikdə polislər tərəfindən evindən çıxarılıb və evləri uçurdulub. Onlara evdən əşyalarını da götürməyə imkan verilməyib. Hər şeyini itirmiş ailə Bakı ŞİH-in adından təklif olunan 40500 manatı götürməyə məcbur olub. Onlar qohum və tanışlarından 7 min manat da borc alaraq özlərinə şəhərin mərkəzindən 10 km aralıda yerləşən Xalqlar Dostluğu metrosu yaxınlığında 2 otaqlı mənzil alıblar. Məhkəməyə müraciət etməyib, çünki bunun perspektivinə inanmır.

Bakı ŞİH-in bu ərazidəki söküntülərlə bağlı 2 sərəncamı ictimaiyyətə məlumdur. Onlardan birincisi, 24 sentyabr 2008-ci il tarixli 511 sayılı sərəncamdır ki, burada da park-bağ kompleksinin salınması məqsədilə Füzuli, Səməd Vurğun, Şəmsi Bədəlbəyli və Topçubaşov küçələrinin əhatəsində olan evlərin sökülməsi və əhalinin köçürülməsi nəzərdə tutulur. İkinci sərəncam isə 16 fevral 2011-ci il tarixli 76 sayılı sərəncamdır. Bu sərəncamda isə Bakı şəhəri Baş Planın icrasının təmin edilməsi üçün S.Vurğun, Ş.Bədəlbəyli, M.Əliyev, D.Əliyeva, R.Rza, Ş.Əzizbəyov, S.Rəhimov, İ.Səfərli, T.Xəlil Rza oğlu və M.İbrahimov küçələrinin əhatəsində olan evlərin sökülməsi və əhaliyə hər kv metr üçün 1500 manat kompensasiyanın verilməsi nəzərdə tutulur.

Hazırda bu ərazidə Beşmərtəbədən H.Əliyev sarayınadək ərazinin söküntüsü başa çatmaqdadır. Bu ərazidə 200-dən artıq bina və məhəllə sökülüb. Həmçinin S.Vurğun küçəsi boyunca Təzə Bazardan

Rza Street, corner 2 since 2000 with her family of 6 members. According to the property certificate the apartment's area was 32 square meters, while in fact it was more than 50 square meters. However, she was offered a compensation only for 27 square meters and she refused such compensation. On November 19, 2010 police forcefully took her and her family out of her apartment and the apartment was destroyed. They were not even allowed to take their belongings out of the apartment. Having lost everything the family was obliged to take 40500 AZN offered on behalf of Bakı CEA. They borrowed 7 000 (seven thousand) AZN from their relatives and friends in order to be capable of purchasing a two room apartment near Khalglar Dostlughu Metro Station, 10 km away from the city center. She has not filed a complaint with a court, as she does not believe in its perspective.

Two Orders of Bakı CEA on demolitions in these areas are known to public. First of them is Order number 511, dated September 24, 2008 that considers demolitions of houses surrounded by Fuzuli, Samed Vurghun, Shamsi Bedelbeyli and Topchubashov streets and eviction of population from these areas for the purposes of building a park-garden complex. The second Order is a Order numbered 76, dated February 16, 2011. This Order prescribes the demolition of houses surrounded by S.Vurghun, S.Bedelbeyli, M.Aliyev, D. Aliyeva, R.Rza, S. Azizbeyov, S. Rahimov, I.Safarli, T.Khalil Rza oghlu and M.Ibrahimov streets and compensation of 1500 AZN per square meter, for the purpose of implementation of Chief Plan of Bakı.

Now, demolitions in the area are about to finish. More than 200 buildings and neighborhoods have been demolished in this area. Moreover, the part along S. Vurghun street from Teze Bazar till D.

D.Əliyevayadək olan hissə köçürülüb. Təxmini qiymətləndirmələrə görə, ərazidən azı 2500 mənzil sökülüb. Füzuli və Ş.Bədəlbəyli küçələrinin arasında olan hissə çoxdandır söküldüyündən monitoring zamanı burada sökülmüş mənzillərin sayını müəyyənləşdirmək mümkün olmayıb. 18 dekabr 2011-ci il tarixdə Bakı ŞİH katibliyinin rəhbəri, söküntü işlərinə məsul şəxs Zülfəli İsmayilov həmin müddətdə Qış Parkı adlanan ərazidə 1500 mənzilin söküldüyü və əhalinin köçürüldüyünü bildirib¹. Bundan sonra Ş.Bədəlbəyli və M.Əliyev küçələri arasında olan ərazidə və S.Vurğun küçəsində küçələrində azı 1024 mənzil boşaldılıb və sökülməkdədir.

Aliyeva street has been evicted. According to approximate estimations 2500 apartments have been demolished in the area. As the part in between Fuzuli and S. Bedelbeyli streets had been demolished long ago, it was not possible to determine the number of demolished apartments in the area. On December 18, 2011, Zulfali Ismayilov, an authorized person for demolition works, chief of secretary of Baku CEA stated that 1500 apartments had been demolished and evicted till that time.¹ After that at least 1024 apartments have been emptied and are being demolished in the area between S.Bedelbeyli and M. Aliyev streets and at S.Vurghun Street.

Beşmərtəbə və H.Əliyev sarayı arasındakı ərazilərdə sökülmüş bina və mənzillər
Buildings and apartments demolished in the area between Beshmertebe and
Palace named after Heydar Aliyev

Küçələr Streets	Binaların sayı Number of Buildings	Mənzil və sahibkarlıq obyektlərinin sayı Number of apartments and entrepreneur premises
Füzuli Fuzuli	28	
Səməd Vurğun Samad Vurghun	17	
Mirzə İbrahimov Mirza Ibrahimov	18	
İslam Səfərli Islam Safarli	12	
Topçubaşov Topchubashov	8	
Şəmsi Bədəlbəyli Shamsi Badalbeyli	44	
Mirzağa Əliyev Mirzagha Aliyev	46	
Rəsul Rza Rasul Rza	27	
Cəmi Total		2524

¹ <http://youtu.be/yxxhXH-4-FU>



4.

Bayraq meydanı

Hərbi dənizçi, birinci dərəcəli kapitan Rakif Hüseynov 2012-ci ilin fevral ayının 12-də A.Quliyev 5-dəki mənzilindən qızını gəlin köçürməyə hazırlayırdı. Onun mənzili binanın 8-ci mərtəbəsində yerləşirdi. Yanvarın 25-də Bakı ŞİH göstərişinə əsasən, kran vasitəsilə binanın 9-cu mərtəbəsinə xüsusi texnika qaldırılıb və bina sökülməyə başlayıb. Toy günü artıq 9-cu mərtəbə sökülmüşdü və binanın üstündən daş və beton qırıntıları tökülürdü. Həmçinin onlardan mənzili boşaltmaq tələb olunurdu. R.Hüseynov ailə üzvlərinin həyatına real təhlükə olduğunu nəzərə alaraq ailəsini fevralın 15-də qohumlarının evinə köçürməli oldu və bundan bir həftə sonra məcburən Bakı ŞİH Katibliyinin rəhbəri Zülfəli İsmayılova alqı-satqı müqaviləsini

4.

Flag Square

On February 12, 2012, a navy sailor, captain of the first degree, Rakif Huseynov was planning to see his daughter off to her husband from his apartment at A. Guliyev street 5. His apartment was on the 8th floor. On January 25 a special mashine was lifted on the 9th floor of the building by a crane and the building started to be demolished according to the decision of Baku CEA. On the wedding day the 9th floor had already been demolished and stones and scraps of concrete were falling out of the building. And they were demanded to empty and leave the apartment. Because of the real danger to the lives of his family members R. Huseynov was obliged to take his family to his relative's place on February 15, and a week later was obliged to sign a sale

imzalamalı oldu.¹

R.Hüseynov 2011-ci ilin iyul ayında boğazından ankoloji problemlə bağlı əməliyyat olunmuşdu. Xüsusən əsəb və stress onun səhhətinə mənfi təsir göstərir. A.Quliyev-5-dəki mənzilinin sökülməsi ilə gərginlik təxminən 6 ay davam etmişdi. Mənzili itirəndən sonra səhhətinin ağırlaşması ilə bağlı o artıq işləyə bilməyib və 1 aprel 2012-ci il tarixdən təqaüdə çıxmağa məcbur olub.

R.Hüseynovla birgə Bayraq Meydanında A.Quliyev-5-də yerləşən 9 mərtəbəli binada 72 ailə yaşayırdı. 15 fevral 2011-ci il tarixdə Bakı ŞİH başçısının imzaladığı 71 sayılı sərəncamda bu binanın sökülməsi və əhalinin köçürülməsi nəzərdə tutulub. Sərəncamda buna əsas kimi Dövlət Bayrağı Meydanı Kompleksinin ərazisinin genişləndirilməsi, ətrafın abadlaşdırılması zərurəti göstərilir, həmçinin dövlət ehtiyacına və Bakı Şəhər Baş Planına istinad olunur. Binanı məcburən tərk etmiş 21 nəfər mülkiyyətçi 2012-ci ilin fevral ayında

contract with chief of the Secretary of Baku CEA, Zulfali Ismayilov.¹

On July 2011 R. Huseynov had a medical operation on his throat because of an oncologic problem. Especially, nervous tension and stress affects his health. Nervous tension related with the demolition of his apartment at A. Guliyev Street 5, had lasted for 6 months. After the loss of his apartment he was not able to work due to his serious health problem and was obliged to retire from April 1, 2012.

Besides R. Huseynov 72 more families used to live in the 9 store building at the Flag Square, A. Guliyev street 5. According to the Order of Baku CEA, number 71, dated February 15, 2011, that building was to be demolished and inhabitants evicted. As a reason of that demolition the Order states the necessity of expansion of the territory of State Flag Square, renovation of surrounding areas and also refers to the government's needs and Chief Plan of Baku city. On February, 2012, 21 inhabitants who were obliged to leave the demolished



¹ Rakif Hüseynovla müsahibə

¹ Interview with Rakif Huseynov

Bakı ŞİH başçısının sözügedən sərəncamının etibarsız hesab edilməsi və iddiaçıların hər birinə 20 min manat məbləğində mənəvi zərərin ödənməsi ilə bağlı 1 sayılı inzibati-iqtisad məhkəməsində iddia qaldırılıb. Aprel ayında isə sakinlər imzalamağa məcbur olduqları alqı-satqı müqavilələrinin etibarsızlığı və maddi təminatın ödənməsi ilə bağlı əlavə iddia qaldırılıb. Sakinlərin iddia ərizəsində göstərilir ki, Bakı ŞİH-in dövlət ehtiyacı barədə qərar vermək səlahiyyəti yoxdur, eləcə də söküntü üçün əsas kimi göstərilən Bayraq Meydanının ərazisinin genişləndirilməsi və abadlaşdırma işləri dövlət ehtiyaclarının predmeti deyil. Həmçinin Bakı Şəhər Baş Planının qüvvədə olduğu müddət 2005-ci ildə başa çatıb.¹

2011-ci ilin avqust ayından başlayaraq Bayraq Meydanında daha 4 bina və məhəllə məcburi olaraq sökülüb. Sərəncam Bakı ŞİH-in 31 may 2011-ci il tarixli 243 sayılı sərəncamına əsasən aparılıb. A.Quliyev-7 və 9, F.Xoşqinabi-2, A.Nəsirov-9, E.V.Hacıbabayevlər-3 və 10/12 ünvanında yerləşən binaların avtomagistral yolunun genişləndirilməsi ilə bağlı sökülməsini nəzərdə tutulur. Beləliklə, 243 sayılı sərəncama əsasən, ərazidən 182 ailə köçürülüb. Bununla bağlı E.V.Hacıbabayevlər-3 ünvanından 2 nəfər, F.Xoşqinabi-2 ünvanından isə 3 nəfər mülkiyyətçi 1 sayılı inzibati-iqtisad məhkəməsinə müraciət edib. Avtomobil yolunun genişləndirilməsi dövlət ehtiyacının predmeti olsa da, sakinlər hesab edirlər ki, Bakı ŞİH-in bununla bağlı qərar vermək səlahiyyətində deyil. Həmçinin bu sərəncamda da istinad edilmiş Baş Planın qüvvədə olduğu müddət bitib. Qeyd etmək lazımdır ki, 243 sayılı sərəncamda dövlət ehtiyaclarına istinad olunsada, mənzillər alınarkən dövlət ehtiyacları üçün torpaqların alınması ilə bağlı qanunvericilik tətbiq

building filed a complaint with the administrative-economic court number 1 and claimed for the invalidation of the aforementioned Order of Baku CEA and to be paid 20000 (twenty thousand) AZN for each of the applicants for the moral damage they had suffered. In April, the inhabitants filed additional claims on the invalidation of the sale contract they had been obliged to sign and on compensation to be paid for material damages. The inhabitants in their application state that Baku CEA does not have an authority to decide on the needs of government and expansion of the territory of Flag Square and renovation works around the square indicated as reasons of demolitions are not the matters of government's needs. Moreover, effect of Chief Plan of Baku was over in 2005.¹

Starting from August, 2011 4 more buildings and neighborhoods were demolished at the Flag Square. These demolitions were done in accordance with the Order of Baku CEA, numbered 243, dated May 31, 2011. According to the Order the reason of the demolition of buildings at A. Guliyev 7 and 9, F. Khoshginabi 2, A. Nasirov 9 and E.V. Hajibabayevs 3 and 10/12 is the necessity do widen the highway. So, 182 families were evicted according to the Order number 243. As a result of this eviction 2 inhabitants from E.V. Hajibabayevs 3 persons from F.Khoshginabi 2 filed an application with the administrative-economic court number 1. Although widening of a highway is a matter of government's need, inhabitants think that Baku CEA is not authorized to decide on this issue. Moreover, effect of the Chief Plan of Baku referred to in that Order had been expired, too. It is also worth to mention that, although the Order number 243 referred to the government's needs, legislation on purchase of lands for government's needs was not applied while the apartments were purchased.

¹ A.Quliyev küçəsi-5-də yerləşən binanın sakinlərinin iddia ərizəsi

¹ Application of inhabitants of building at A.Guliyev street 5

olunmayıb.

Hər iki sərəncam əsasında sökülən mənzillərin hər kv metri üçün 1500 manat kompensasiya ödənilib. Kompensasiya ödəmərkən faktiki sahə deyil, mülkiyyət şəhadətnaməsində qeyd olunmuş sahə əsas götürülüb. Beləliklə də kompensasiyanın verilməsi zamanı mənzillərin balkonları və yardımçı sahələri nəzərə alınmayıb.

Ərazidəki daha bir bina isə A.Quliyev 4A ünvanında yerləşən və Hərbi Dəniz Qüvvələrinin balansında olan qeyri-yaşayış sahəsidir. Burada yaşayan 26 hərbi ailəsi 10 min manat kompensasiya əsasında binadan çıxarılıb. Digər 2 hərbi isə bundan imtina edib və HDQ ilə məhkəmə prosesindədirlər. Binada yaşayan bir məcburi köçkün ailəsi isə başqa yerə köçürülüb.

Compensation of 1500 AZN were paid for each square meter of apartments demolished in accordance with both Orders of the Baku CEA. Compensation was paid considering the officially certified area of apartments, not the actual area. So, balconies and other secondary areas were not considered for the purpose of compensation.

Another building in the area was a non-living building that was in the balance of Military Marine Forces and located at A.Guliyev street 4A. 26 families of military officers were evicted from the building with a compensation of 10000 (ten thousand) AZN. 2 families refused that compensation and are in pending judicial dispute against Naval Forces. A family of an IDP living in that building was evicted to other place with his family.

Bayraq meydanı ətrafında sökülmüş bina və mənzillər

Buildings and apartments demolished around the Flag Square

Küçələr Streets	Binalar Buildings	Mənzillərin sayı Number of apartments
Aqil Quliyev Aqil Guliyev	4A	29
Aqil Quliyev Aqil Guliyev	5	72
Aqil Quliyev Aqil Guliyev	7	16
Aqil Quliyev Aqil Guliyev	9	32
Fəthi Xoşqinabi Fethi Khoshqinabi	2	21
E.V.Hacıbabayev qardaşları E.V.Hajibabayev brothers	10/12	64
E.V.Hacıbabayev qardaşları E.V.Hajibabayev brothers	3	28
HDQ-yə məxsus qeyri-yaşayış sahəsi Non-living area belonging to the Naval Forces		9
Aydın Nəsirov Aydin Nasirov	9	10
Cəmi Total:		281



5. Neftçilər prospekti

2008-ci ildən başlayaraq, özünü "Gilan" MMC-nin əməkdaşı kimi təqdim edən Zülfəli Xudiyev Neftçilər prospekti-143 sayılı binanın artıq "Gilan" MMC tərəfindən alındığını, binanın söküləcəyini və əvəzinə hər kv metr üçün 1500 manat veriləcəyini bildirib. Əsas kimi isə Bakı ŞİH başçısının 2 dekabr 2004-cü il tarixli 279 sayılı sərəncamını təqdim edib. Həmin sərəncama əsasən, "Gilan" MMC-nin müraciəti və Nəsimi RİH-in 20 avqust 2004-cü il tarixli, 01-04/317 sayılı razılıq məktubu nəzərə alınaraq Zorge küçəsi ilə Azərbaycan prospektinin kəsişdiyi ərazidə 245,7 kv metr ərazidə yerləşən yaşayış binasının sökülməsi nəzərdə tutulub. Halbuki həmin ərazidə olan binalar xeyli vaxt əvvəl sökülüb və onun 143 sayılı bina ilə heç əlaqəsi olmayıb. "Gilan" MMC binanın bir neçə mülkiyyətçiləri ilə razılıq əldə edərək, onlara məxsus mənzilləri alıb və digər mənzillərdə

5. Neftchiler Avenue

Starting from 2008, Zulfali Khudiyev, a person introducing himself as an employee of "Gilan" LLC made a statement that a building situated at Neftchiler avenue 143 had been purchased by "Gilan" LLC, the building would be demolished and inhabitants of the building would be paid 1500 (one thousand five hundred) AZN per square meter of their apartments. He introduced a Order of the head of Baku CEA, number 279, dated December 02, 2004, as a ground for his statement. According to that Order, taking into consideration the application of "Gilan" LLC and approval letter of Nesimi DEA, number 01-04/317, dated August 20, 2004, it was decided that a building located on the crossroads of Zorge Street and Azerbaijan Avenue, with an area of 245.7 square meters would be demolished. However, buildings in this area had been demolished long ago and it had nothing to do with the building number 143. Upon agreements with owners of some apartments in the building, "Gilan" LLC

yaşayış olduğu halda həmin mənzillərdən istifadə edərək süküntü işlərinə başlayıb, nəticədə binanın dam örtüyü və kommunikasiya xətləri də zədələnib. Belə vəziyyətdə sakinlərin əksəriyyəti bu binada 2 il yaşayıblar. 3 fevral 2010-cu il tarixdə Bakı ŞİH başçısı bu bina ilə bağlı yeni, 37 sayılı sərəncam imzalayıb. Sərəncamda Neftçilər prospekti-143 sayılı ünvanda yerləşən 2 ədəd beşmərtəbəli yaşayış binalarının sökülərək yerində hündürmərtəbəli yaşayış binasının tikintisinin layihələşdirilməsinə icazə verilib.¹

Bundan sonrakı bir il ərzində 8 ailə istisna olmaqla qalan sakinlər yavaş-yavaş binanı tərk ediblər. 8 nəfər mülkiyyətçi isə məhkəməyə müraciət ediblər, lakin bir müddət sonra məlum olmayan səbəblərdən əlavə təzminatla bağlı iddialarından imtina ediblər.

Neftçilər prospektində başqa bir məcburi süküntü isə 2011-ci il may ayının 29-dan

bought those apartments and started demolitions using the space of bought apartments, although people were living in the rest of the apartments in the building, as a result of which even the roof and communication lines of the building were damaged. The rest of the inhabitants of that building continued living there for 2 years in such a condition. On February 03, 2010, head of Baku CEA signed a new Order, number 37, regarding that building. The Order allowed the demolition of 2 five store buildings located at Neftchiler Avenue 143 and construction of a new high store living building in this area.¹

Later during a year all inhabitants of the building except 8 families gradually left their apartments. 8 owners litigated the case, but a bit later due to some unknown reasons they waived their claims on extra compensation.

Another compulsory demolition at Neftchiler Avenue was carried out at night shifting from May 29 to May 30, 2011, in the building number 61. Azinko Holding



¹ Azərbaycan Vəkillər Kollegiyasının üzvü Şəfa Camalzadə ilə müsahibə

¹ Interview with Shefa Jamalzade, member of Azerbaijan Bar Collegium

30-na keçən gecə 61 saylı binada aparılıb. Azinko Holding şirkəti söküntü işlərinə gecə sakinlər evlərində yatdığı vaxt başlayıb. Burada yaşayan Aida Əliyeva söküntüdən bir müddət əvvəl şirkətin kompensasiya təklifi ilə razılaşmayaraq məhkəməyə müraciət etmişdi. Ümumilikdə bu ünvanda 3 bina sökülüb. Onlardan biri yaşayış binası idi və burada 13 mənzil vardı.²

started demolition works at night time, when inhabitants were sleeping at their apartments. Aida Aliyeva, a woman living in that building was not satisfied with the amount of compensation offered by the company and some time before she had filed a judicial complaint. In general, 3 buildings were demolished at this address. One of them was a living building and there were 13 apartments.¹

Neftçilər prospektində sökülmüş bina və mənzillər

Demolished buildings and apartments at Neftchiler avenue

Küçələr Streets	Binalar Buildings	Mənzillərin say Number of apartments
Neftçilər prospekti Neftchiler avenue	61	13
Neftçilər prospekti Neftchiler avenue	143	75
Cəmi Total		88

¹ <http://www.youtube.com/watch?v=yzLdRokUYaw>

İ. Quliyevə aptekinin əvəzinə Azinko Holdingin binalarının birinci mərtəbəsindən 100 kv metr qeyri-yaşayış sahəsi, ya da Keşlə və Padamdar qəsəbələrində 250 kv metrlik mənzillər təklif olunub. Sahibkar hələ də itirdiyi mülkiyyətin əvəzinə heç nə almayıb.

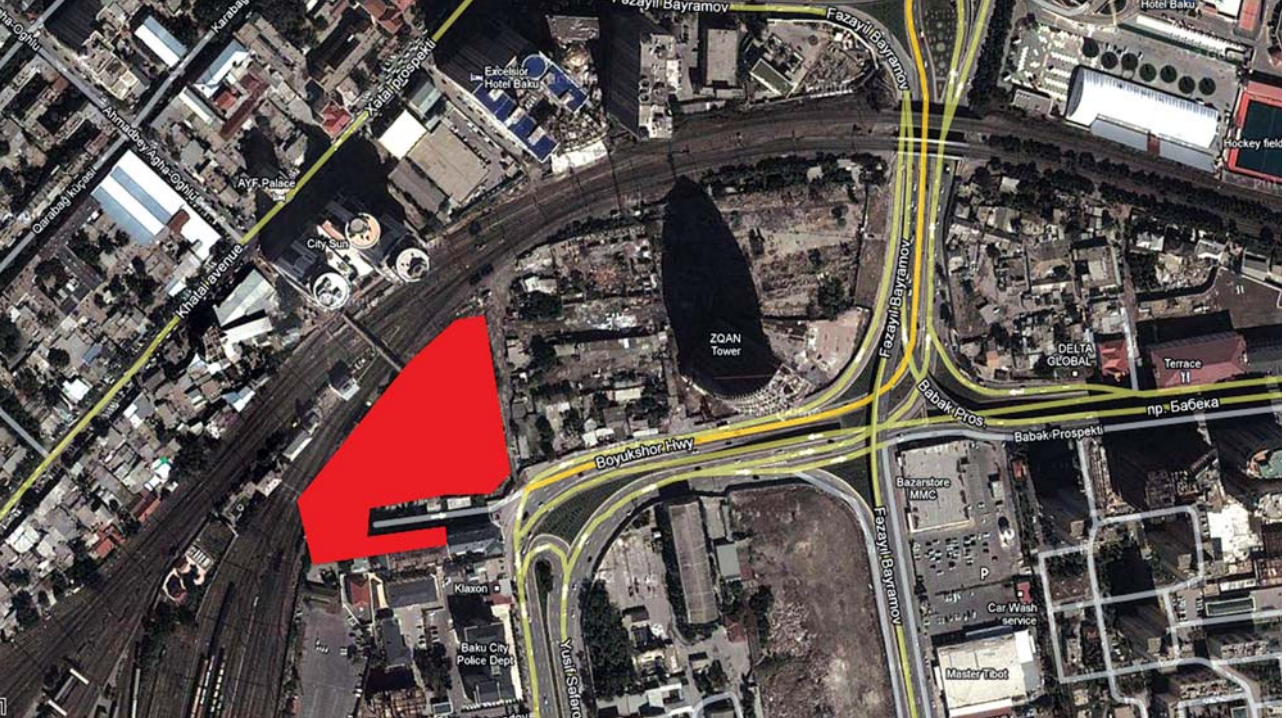
Bundan başqa, ərazidə 3 çoxmərtəbəli bina sökülüb. Həmin binalarda 235 ailə yaşayırdı. ƏMDK-nın məsul şəxsləri binaların FHN-in rəyinə əsasən, qəzalı olması səbəbindən söküldüyünü bildiriblər. Lakin sakinlərə bununla bağlı heç bir rəsmi sənəd təqdim edilməyib. Sakinlərə sökülən evlərinin müqabilində Azinko Holdingin Keşlədə, Padamdar qəsəbəsində və Xutor ərazisində evlər təklif edilib. Burada Azadlıq prospektindəki evlərin kv metri 1500 manat, Azinko Holdingin evləri isə şirkətin satış qiymətləri ilə nəzərdə tutulub. Lakin hesablamalarda sakinlərin mənzillərinin balkonları nəzərə alınmadığı halda Azinko Holdingin mənzillərinin balkonları qiymətlərə daxil edilib. Həmçinin indi sakinlərə verilən evlər özəlləşməyib.

For his pharmacy I. Guliyev was offered 100 (one hundred) square meters of the first floor of one of the buildings of Azinko Holding or 250 (two hundred fifty) square meters apartments in Keshle and Padamdar settlements. Nevertheless, the businessman has not yet got anything in change to his lost property.

Moreover, 3 multi store buildings were demolished in the area. 235 families lived in those buildings. Officials of SCPI stated that the buildings were to be demolished as they had been in catastrophic state as to the opinion of the MES. However, inhabitants were not given any official document about this. In change for demolished apartments the inhabitants were offered apartments of Azinko Holding in Keshla, Padamdar settlements and in Khutor. Price of apartments in Azadlig Avenue was considered as 1500 AZN per square meter, whilst the apartments of Azinko Holding were considered on the basis of the company's price list. But, while balconies of inhabitants' apartments were not considered for calculations, balconies of the apartments of Azinko Holding were included in the prices. Moreover, apartments given to the inhabitants have not yet been privatized.

Azadlıq prospektində sökülmüş bina və mənzillər **Demolished buildings and apartments at Azadlig Avenue**

Küçələr Streets	Binalar Buildings	Mənzillərin sayı Number of apartments
Azadlıq prospekti Azadlig avenue	146/148	75
Azadlıq prospekti Azadlig avenue	150/152	76
Azadlıq prospekti Azadlig avenue	154	84
Cəmi Total		235



7.

Ramstor dairəsi

2011-cı il dekabrın 30-da Ramstor dairəsinin yaxınlığında, Bakı ŞBPİ-nin arxasında Ə.Quliyev-1 ünvanında yerləşən şəxsi mülkiyyətdə olan 21 mənzil məcburi sökülüb. Burada yaşayan sakinlərin, həmçinin Mahir Əliyevin ailəsinin evdəki mebel və əşyalarını götürə bilməyiblər.¹

Söküntü işlərinə əsas kimi Bakı ŞİH 22 mart 2011-ci il tarixli 188 sayılı "Bakı şəhərində aparılan abadlıq və yenidənqurma işləri ilə əlaqədar Y.Səfərov və Ə.Quliyev küçələrinin əhatəsində olan ərazidə yeni park kompleksinin salınması ilə bağlı əlavə tədbirlər haqqında" sərəncamı ilə izah edilir.

7.

Ramstore circle

On December 30, 2011, 21 apartments in private ownership were demolished at A.Guliyev Street 1, behind the Baku City Chief Police Department, in the area close to Ramstore Circle. Inhabitants of these apartments, and especially one of them called Mahir Aliyev could not take their furniture and belongings out of their apartments.¹

Legal ground for the demolitions was shown to be the Order number 188, dated March 22, 2011, issued by Baku CEA, on "additional measures related with the construction of new park complex in the area surrounded by Y. Seferov and E. Guliyev streets within the framework of renovation and reconstruction works going on in Baku".

¹ Mahir Əliyevin anası Minayə Əliyeva ilə müsahibə

¹ Interview with Minaya Aliyeva, Mahir Aliyev's mother

2012-ci ilin martında M.Əliyevin 1 sayılı İnzibati-İqtisad Məhkəməsinə təqdim etdiyi iddiada da birinci tələb məhz bu sərəncamın etibarsız hesab edilməsidir. İddia ərizəsində qeyd olunur ki, Bakı ŞİH başçısı qeyd olunan sərəncamında yeni park kompleksinin salınması ilə bağlı iddiaçının yaşadığı evin sökülməsi barədə göstərişi ilə əslində öz vəzifə səlahiyyətlərini aşıb. O, belə bir sərəncam verməklə başqalarına məxsus mülkiyyət üzərində sərəncam vermiş olub. Konstitusiyanın 13-cü maddəsinin birinci hissəsinə əsasən, Azərbaycanda mülkiyyət toxunulmazdır və dövlət tərəfindən müdafiə olunur. Konstitusiyanın 29-cu maddəsinə əsasən, mülkiyyət hüququ, o cümlədən xüsusi mülkiyyət hüququ qanunla qorunur. Heç kəs məhkəmənin qərarı olmadan mülkiyyətindən məhrum edilə bilməz. Dövlət ehtiyacları üçün mülkiyyətin özgəninkiləşdirilməsinə yalnız və yalnız qabaqcadan onun dəyərini ədalətli ödəmək şərti ilə yol verilə bilər. Həmçinin Konstitusiyanın 43-cü maddəsinə əsasən, heç kəs yaşadığı mənzildən qanunsuz məhrum edilə bilməz.

Qeyd edək ki, bundan bir neçə ay əvvəl ərazidəki Yusif Səfərov-36/37 ünvanında, dəmir yolunun kənarında azı 10 ev də sökülüb.

The first claim of the application of M. Aliyev submitted to the administrative-economic court number 1 on March, 2012, is about the nullity of that Order. It is mentioned in the application that the head of Baku CEA had overstepped the limits of his authority with his decision on the demolition of the building where the applicant had been living due to the construction of new park complex. With such a decision he decided on properties owned by others. According to the Article 13 of the Constitution of the Republic of Azerbaijan, property is inviolable in Azerbaijan and the government ensures the protection of property rights. Article 29 of the Constitution sets forth that property right, as well as the right to private property is protected by law and no one shall be deprived of his/her property without a due court decision. Purchase of property by government is only permissible if it is done by means of fair compensation in the real value of the property agreed and provided in advance. Moreover, Article 43 of the Constitution ensures that no one shall be illegally deprived of his/her apartment where he/she lives.

It is also worth to note that some months ago at least 10 houses located in the area at Yusif Safarov Street 36/37, at the railway were demolished.

8.

Zağulba qəsəbəsi

Sahibkar Möhübbət Məmmədova məxsus 120 kv metrlik qarışıq mallar dükanı Zağulba qəsəbəsində avtomobil yolunun yanındakı qəsəbə əhəmiyyətli yolun kənarında yerləşirdi. Mülkiyyət şəhadətnaməsində dükanın sahəsi 58,6 kv metr metr qeyd olunub.¹ Bu dükan sökülənədək burada 4 nəfər işləyirdi ki, onlar hazırda işsizdirlər. Həmçinin sahibkar M.Məmmədovun hazırda hər hansı gəliri yoxdur.

2010-cu il dekabrın 28-dən başlayaraq Möhübbət Məmmədovun dükanı da daxil olmaqla 17 obyekt məcburən sökülməyə başlayıb. Bunlardan 6-nın özəl mülkiyyət şəhadətnaməsi, 5-nin Əzizbəyov RİH tikinti aparılması üçün müvafiq sərəncamı, 2-nin isə Buzovna bələdiyyəsindən torpaq ayrılması barədə qərarları var.² Qalan 4 dükanın sənədinin olub-olmaması barədə məlumat yoxdur.

Söküntü işlərini "Azimport" MMC aparıb və bunu ərazinin abadlaşdırılması ilə izah ediblər. Belə ki, Əzizbəyov (indiki Xəzər) RİH 24 sentyabr 2009-cu ildə "Azimport" MMC ilə Bakı-Aeropot-Zağulba magistral yolu boyunca Əzizbəyov rayonu ərazisindən keçən hissədə əsaslı təmir-tikinti işlərinin aparılması barədə müqavilə imzalayıb. Amma bu müqavilə özəl mülkiyyətdə olan, yaxud müvafiq sənədlər əsasında tikilmiş dükanları sökmək üçün əsas ola bilməzdi.³

8.

Zaqluba settlement

A store of mixed goods, 120 (one hundred and twenty) square meters premises owned by a businessman, Mohubbat Mammadov was situated at the automobile road in Zaqluba settlement. In the certificate of property area of the store was indicated as 58.6 square meters.¹ There were 4 employees working in this store before it was demolished and now they are unemployed. Moreover, the businessman does not have any incomes, now.

Starting from December 28, 2010 17 business premises, including Mohubbat Mammadov's store were forcefully demolished. 6 of them have certificates of private property, 5 of them have appropriate order of Azizbekov DEA for construction, 2 of them have decisions of Buzovna municipality on giving them lands.² We do not have information on whether the remaining 4 stores have any documents, or not.

Demolition works were carried out by "Azimport" LLC and explained these demploitions with renovation works of the area. On September 24, 2009 Azizbeyov (now Khazar) DEA signed a contract with "Azimport" LLC on carrying out fundamental reparation-construction works along the part of the Airport-Zaqluba highway passing through the territory of Azizbeyov district. But, that contract might not be a ground for the demolition of stores in private property or built in accordance with appropriate legal documents.³

¹ Möhübbət Məmmədovla müsahibə

² Buzovna qəsəbə nümayəndəliyinin Xəzər RİH başçısı G.İslamova 31 may 2001-ci il tarixli 160 sayılı məktubu

³ Azərbaycan Vəkillər Kollegiyasının üzvü Fariz Namazlı ilə müsahibə

¹ Interview with Mohubbat Mammadov

² Letter of Buzovna settlement representative to the head of Khazar DEA, G. Islamov, number 160, dated May 31, 2001

³ Interview with Fariz Namazli, member of Azerbaijan Bar Collegium

Sahibkar M.Məmmədov faktla bağlı olaraq 2 sayılı İnzibati-İqtisad Məhkəməsində Xəzər RİH və "Azimport" MMC-yə qarşı maddi və mənəvi ziyanın ödənilməsi ilə bağlı iddia qaldırıb. Xəzər RİH başçısının səlahiyyətlərini icra edən Ə.Heydərovun hakim Kəmalə Abiyevaya göndərdiyi 17 iyul 2011-ci il tarixli 828 sayılı məktubda söküntü faktı təsdiq olunur və bunun əsasında sahibkara ərazidə yeni tikilən ticarət mərkəzində mülkiyyət şəhadətnaməsində qeyd olunduğu ölçüdə dükan veriləcəyi bildirilib. Lakin sonra məlum olub ki, söhbət gələcəkdə tikilən dükanların mülkiyyətçilərə icarə əsasında verilməsindən gedir.

The businessman, M. Mammadov filed an application with Administrative-Economic Court number 2, against Khazar DEA and "Azimport" LLC, claiming compensation for the material and moral damage he had suffered. In his letter, numbered 828, dated July 17, 2011, E. Heyderov, acting head of Khazar DEA, addressed to judge, Kemale Heyderova confirmed the fact of demolition and stated that the businessman would be provided with a store in the newly built trade center in the area and the size of the store would be equal to the size indicated in the certificate of demolished property. However, it was later found out that he meant that the stores in the trade center to be built in future would be rented by the owners of demolished properties.

Nəticələr və tövsiyələr

Beləliklə də 2009-2012-ci illər ərzində Bakı şəhərində dövlət qurumlarının müdaxiləsi vətəndaşların şəxsi mülkiyyətində olan mənzil və sahibkarlıq obyektlərinin məcburi sökülməsi üzrə 3930 hal qeydə alınıb. Lakin məcburi sökülən daşınmaz əmlakın sayının bundan çox olduğu ehtimal edilir. Çünki bəzi hallarda dövlət qurumlarının müdaxiləsi ilə evlərin və sahibkarlıq obyektləri sökülərkən vətəndaşlar bu barədə nə mediaya, nə də QHT-yə məlumat vermirlər. Həmçinin söküntülər bir çox ərazilərdə davam edir. Buna misal kimi Bayıl ərazisində Krasin meydanının ətrafında, Dilarə Əliyeva, Süleyman Rəhimov, Şamil Əzizbəyov küçələrində və Ramstor dairəsindəki davam edən söküntüləri göstərmək olar.

Conclusions and Recommendations

So, during the years of 2009-2012 there were 3930 cases of forceful demolition of private apartments and business premises of citizens with the interference of government authorities in Baku. But, it is supposed that the number of forcefully demolished immovable properties is more than this. That is because, in some cases citizens whose houses and business related properties are demolished with the interference of government authorities do not inform media and NGOs about this. Moreover, demolitions are going on in many areas. As examples to this we can show the demolitions going on in Bayil around Krasin square, Dilara Aliyeva, Suleyman Rahimov, Shamil Azizbeyov streets and at Ramstore Circle.

2009-2012-ci illərdə Bakı şəhərində məcburi sökülmüş daşınmaz əmlakın sayı¹ Number of immovable property compulsorily demolished in Baku during 2009-2012¹

Ərazilər Areas	Mənzil və sahibkarlıq obyektləri Apartments and Business Premises
Xutor Khutor	510
H.Əliyev Mərkəzinin ətrafı Around H.Aliyev Center	244
Bəşmərtəbə – H.Əliyev sarayı Beshmertebe – H.Aliyev palace	2524
Bayraq meydanı Flag Square	281
Neftçilər prospekti Neftchiler avenue	88
Azadlıq prospekti Azadlig avenue	235
Ramstor dairəsi Ramstore Circle	31
Zaqluba qəsəbəsi Zaqluba settlement	17
Cəmi Total	3930

¹ 2012-ci il üzrə məlumatlar yalnız yanvar-mart aylarını əhatə edir.

¹ Data for 2012 only cover January – March (the first quarter).

2009-2012-ci ildə Bakı şəhərində aparılmış məcburi söküntülər göstərir ki, Bakı ŞİH öz səlahiyyətlərini aşmaqla yanaşı, dövlət ehtiyacları anlayışından və 18 may 1987-ci ildə Azərbaycan SSR Nazirlər Sovetinin qərarı ilə təsdiq edilmiş, lakin qüvvədə olma müddəti 2005-ci ildə bitmiş Bakı Şəhər Baş Planı sənədindən sui-istifadə edir.

O biri tərəfdən, aşkarca görünür ki, ortada bir siyasi qərar olduğundan polis orqanları da ŞİH-in addımları yardımçı olur, çoxsaylı müraciətlərə baxmayaraq Baş Prokurorluq məcburi söküntülərlə bağlı hər hansı araşdırma başlamayıb, həmçinin məhkəmələr də ŞİH-i, həmçinin söküntünü aparan şirkətləri himayə edir. Bu şərait isə mülkiyyət hüquqlarının hüquqi müstəvidə davam etdirilməsi ilə yanaşı, hökumətin və ölkəni idarə edənlərin bu sahədə apardığı siyasətə təsir göstərilməsi zərurətini ortaya qoyur.

Bu siyasətin dəyişməsi üçün isə Azərbaycanın dövlət qurumlarının aşağıdakı addımları atması zəruridir:

- 1) Bakı şəhərində sürətlə davam edən tikinti işlərinin səmərəli idarə edilməsini təmin etmək və özəl mülkiyyətin toxunulmazlığını təmin etmək üçün Nazirlər Kabinetinin paytaxtın yeni Baş Planın hazırlanmasını sürətləndirməsi və bu prosesdə vətəndaş cəmiyyətinin iştirakını təmin etmək;
- 2) Dövlət ehtiyacları anlayışından sui-istifadənin qarşısını almaq, dövlət proqramları ilə dövlət ehtiyaclarını uyğunlaşdırmaq üçün Milli Məclisin bu sahədəki qanunvericiliyi təkmilləşdirmək;
- 3) Köçürmə prosesində mülkiyyət hüquqlarının pozulması hallarını minimuma endirmək üçün Bakı ŞİH-in köçürmə ilə bağlı sakinləri əvvəlcədən məlumatlandırması, bu sahədəki sərəncamların dərc etdirilməsi, kompensasiyaların müəyyən edilməsi və ödənilməsi prosesində şəffaflığı təmin etmək;

Compulsory demolitions carried out in Baku in 2009-2012 show that Baku CEA oversteps the limits of its authorities and abuses the definition of 'government's needs' and Chief Plan of Baku that was approved with the decision of the Council of Ministers of Azerbaijan SSR, dated May 18, 1987, but the effect of which expired in 2005.

On the other hand, it is obvious that since there is political decision police authorities also assist the CEA in its works, Chief Prosecutor's Office has not yet launched any investigation on the compulsory demolitions, despite the plenty of applications submitted to them and courts also support the CEA and companies carrying out the demolitions. Under these circumstances, there is a necessity of influencing on the policy of the government and rulers of the country carried out in this field, along with the necessity of continuing legal fight for the protection of property rights.

For change of these policies government authorities of Azerbaijan shall take the following steps:

- 1) To ensure efficient management of fast continuing construction works in Baku and in order to ensure the inviolability of private property Cabinet of Minister shall speed up the development of new Chief Plan of Baku and involvement of civil society in this process;
- 2) To prevent the abuse of the definition of 'government's needs', to improve the relevant legislation in order to bring the government programs in accordance with the government's needs;
- 3) To minimize the violation of property rights in the processes of eviction Baku CEA shall notify the population about the evictions in advance, publicize the Orders made for these purposes, determine the amounts of compensations and ensure transparency in the processes of payment of such compensations.

