

Paytaxtın “qocalmış” məhəllələri tarixə qovuşur

Bəs sakinlərin köçürülməsi necə təşkil edilib?

Yaxın perspektivdə paytaxtın bir sıra rayonlarında qəzalı və istismar müddətini başa vurmuş binaların sökülməsi, eləcə də yeni infrastruktur layihələrinin icrası ilə bağlı genişmiqyaslı hazırlıq işləri görülür. İlk mərhələdə prosesin şəhərin 10 rayonunu əhatə edəcəyi, ilk növbədə, qəzalı vəziyyətdə olan fərdi yaşayış evlərindən sakinlərin köçürülməcəyi bildirilir.

Daşınmaz əmlak üzrə ekspert Aydın Əbilovun sözlərinə görə, söküntü və yenidənqurma prosesi “Bakı şəhərinin 2040-cı ilə qədərki dövrdə inkişafına dair Baş planı”na uyğun şəkildə həyata keçirilir. Sökülən ərazilərdə yeni yaşayış binalarının, parkların, sosial obyektlərin və nəqliyyat infrastrukturunun yaradılması planlaşdırılır. Bayıl qəsəbəsində, “Sovetski” adlanan ərazidə və ətraf məhəllələrdə, eləcə də Yasamal rayonunda istismar müddətini başa vurmuş fərdi yaşayış evlərinin və magistrallıq park zonalarına düşən tikililərin sökülməsi nəzərdə tutulur.

Nəqliyyat əlçatanlığının təmin olunması məqsədilə yeni yolların çəkiləcəyi xəttə düşən tikililər də söküləcək. Baş plana əsasən şəhərin memarlıq görünüşü yenilənəcək, urbanizasiya tələblərinə uyğun müasir mühit formalaşdırılacaq. Bu proses, eyni zamanda, həmin ərazilərdə yaşayan vətəndaşların daha təhlükəsiz və müasir mənzillərlə təmin olunmasına əlverişli imkan yaradacaq.

Qəzalı vəziyyətdə olan və istismar müddətini başa vurmuş tikililər fəvqəladə hallar zamanı ciddi təhlükə ehtimalı yara­dır. Bəzi binalar sürüşmə zonalarında, neftlə çirklənmiş ərazilərdə, yüksək gərginlikli xətlərin keçdiyi sahələrdə inşa olunub. Kommunikasiya xətlərinin mühafizə zolağında qanunsuz tikilmiş fərdi evlər də təhlükə mənbəyidir. Belə risk amillərinin aradan qaldırılması məqsədilə bu cür tikililərin sökülməsi qaçılmaz hesab olunur.

Sosial yanaşma və yerləşməyə dəstək

Bu məqamda sakinlərin köçürülməsi prosesinə diqqət yetirək. Əvvəlcə, onu qeyd edək ki, söküntü qərarı veriləndən sonra vətəndaşlara kompensasiya təklif olunur. Dövlət ehtiyacları üçün alınan torpaqlar əmlak bazar dəyəri ilə qiymətləndirilərək pul kompensasiyası ödənilir. Özəl tikinti şirkətlərinin həyata keçirdikləri layihələrdə isə mülk sahiblərinə əksər hallarda yeni tikiləcək binalarda mənzillər təklif olunur, bəzi hallarda isə pul ödənişi edilir.

Daşınmaz əmlak üzrə ekspertlərin sözlərinə görə, tərəflər arasında razılıq əldə olunmadıqda məsələ məhkəmə müstəvisinə keçirilir. Bu zaman prosesə müstəqil qiymətləndirmə qurumları cəlb olunur və əmlakın bazar dəyəri müqayisəli satış, xərc və zərurət yarandığıda isə gəlir metodları əsasında müəyyən edilir.

Bəzən kompensasiya məbləğləri ilə bağlı narazılıqlar da eşidilir. Sakinlər bildirirlər ki, mərkəzi ərazilərdəki yeni binalarda kvadratmetrin qiyməti 3–4 min manat civarında olduğu halda, təklif edilən



Ekspert rəyi



Vüqar ORUC,
Azərbaycan Qiymətləndiricilər
Cəmiyyətinin sədri

Bakı şəhəri rayonlarında san vaxtlar aparılan söküntü işləri ilə əlaqədar, təxminən, 1500-dən çox ailə ilə razılaşma əldə olunub. “Bakı şəhərinin 2040-cı ilədək inkişafına dair Baş planı”na uyğun olaraq həyata keçirilən prosesin bundan sonra da davam etdiriləcəyi nəzərdə tutulub. Bu zaman şəhərin tarixi və qədim simasının qorunması şərti ilə infrastrukturun yenilənməsi, müasir standartlara cavab verən tikinti işlərinin aparılması qarşıya əsas vəzifə kimi qoyulub.

Adətən parkların salınacağı, abadlıq işlərinin aparılacağı, metro xətlərinin və digər infrastruktur layihələrinin həyata keçiriləcəyi ərazilərdə yerləşən fərdi ev və müəyyən obyekt sahibləri ilə müvafiq dövlət qurumları arasında birbaşa razılaşma əldə olunur və dövlət büdcəsindən həmin şəxslərə kompensasiya ayrılır. Yeni binaların tikintisi üçün isə müvafiq inşaat şirkətləri və investorlar müəyyənləşdirilir. Həmin investorlar tərəfindən birbaşa sakinlərlə danışıqlar aparılır və ya müvafiq dövlət qurumlarının müəyyənləşdirdi-

yi kompensasiya məbləği təklif edilir. Bir çox hallarda dövlətin icra qurumları tərəfindən keçirilən tenderlərdə qalib gələn şirkətlər kompensasiya məbləğini müəyyənləşdirir və həmin qərara uyğun olaraq ödənişlər həyata keçirilir.

Bu proses bəzi hallarda Dövlət Şəhərsalma və Arxitektura Komitəsi tərəfindən, yaxud Nazirlər Kabinetinin müvafiq qərarı ilə yaradılmış komissiya tərəfindən icra olunur. Xüsusilə Yasamal rayonu ərazisində həyata keçirilən söküntü işləri və kompensasiya ödənişləri müvafiq komissiya tərəfindən təşkil edilir.

Fikrimcə, daha məqsədəuyğun olar ki, bütün hallarda kompensasiya məbləğini müstəqil qiymətləndirici şirkətlər müəyyən etsin. Çünki “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” qanuna əsasən, ölkədə daşınmaz əmlakın dəyərini müstəqil qiymətləndirici müəyyən etməlidir. Bu, daha obyektiv yanaşmadır. Əgər kompensasiya məbləğini investor müəyyən edərsə, təbii ki, o, daha az məbləğ ödəməyə çalışa bilər. Dövlət müəyyən edərsə, bu zaman da büdcə və qənaət prinsipləri nəzərə alınır. Lakin qiymətləndirici bu prosesdə müstəqil tərəf kimi çıxış edərsə və kompensasiya məbləğini obyektiv şəkildə müəyyənləşdirsə, bu, daha ədalətli razılaşmaların əldə olunmasına səbəb ola bilər.

Bu proses ölkənin, xüsusilə də paytaxtın tikinti və inşaat baxımından yenilənməsini, müasir standartlara cavab verən binaların inşasını, istismar müddəti başa çatmış və qəzalı vəziyyətdə olan binaların vətəndaşların təhlükəsizliyi baxımından sökülməsini nəzərdə tutur. Eyni zamanda, paytaxtın simasının yenilənməsi və gözəlləşdirilməsi məqsədi daşıyır.

kinti altı sahə də daxil olmaqla təqdim olunur, lakin çıxarış yalnız daxili sahəyə görə verilir. Bu isə kompensasiya hesablanarkən uyğunsuzluq yaradır.

AQC bu zaman vahid yanaşmanın tətbiqini təklif edir: ya tikintialtı sahə rəsmi sənədlərdə açıq şəkildə göstərməli, ya da satış təcrübəsində bu məsələyə hüquqi məhdudiyyət qoyulmalıdır. Əks halda, kompensasiya hesablanarkən həm daxili, həm də tikintialtı sahə nəzərə alınmalıdır.

Milli Məclisin Əmək və Sosial Siyasət Komitəsinin üzvü Vüqar Bayramov kompensasiya mexanizminin təkmilləşdirilməsinə təklif edir. Deputatın fikrincə, xüsusən

kiçik sahəli mənzillərin sahiblərinə yalnız pul kompensasiyası verilməsi onların eyni ərazidə yeni mənzil əldə etməsini çətinləşdirir. Bu baxımdan alternativ mexanizm kimi həmin ərazidə tikilən yeni binalarda mənzil ayrılması daha məqsədəuyğundur. Deputatın sözlərinə görə, dövlət ehtiyacı üçün torpaq alındıqda da vətəndaşlara əlavə sosial dəstək mexanizmləri nəzərdən keçirilə bilər.

Ədalətli köçürmə və “yerində yenilənmə”

Beynəlxalq təcrübədə şəhərsalma və yenidənqurma proseslərində “ədalətli kompensasiya və sosial balans” adlı əsas prinsipə önəm verilir. Bu baxımdan qardaş Türkiyədə “Şəhər transformasiyası” proqramı diqqətdə saxlanılır. Bu, köhnəlmiş və ya təhlükəli tikililərin müasir, dayanıqlı və sosial cəhətdən əlverişli yaşayış sahələri ilə əvəz edilməsi prosesidir.

Bu proqram yaşayış keyfiyyətini artırmağı, ictimai məkanları bərpa etməyi və şəhər kimliyini qoruyaraq inklüziv mühit yaratmağı hədəfləyir. Başqa sözlə, bu zaman köhnə binaların zəlzələyə davamlılığına, müasir tikililərlə əvəzlənməsinə üstünlük verilir, eyni zamanda, hər kəs üçün əlçatan, sosial və “yaşıl” məkanların yaradılması, iqlim dəyişikliyinə davamlı infrastrukturun qurulması, şəhər mühitinin yenilənməsi ilə yerli iqtisadiyyatın dəstəklənməsi kimi amillər də diqqətdə saxlanılır.

Bu layihələr çərçivəsində binaların təmiri və ya yenidən tikilməsi ilə yanaşı, ətraf mühitin abadlaşdırılması da həyata keçirilir. Eyni zamanda, qəzalı binalar sökülərkən sakinlərə 3 seçim – yeni tikilidə mənzil, pul kompensasiyası və ya dövlət tərəfindən dəstəklənən uzunmüddətli kredit təqdim olunur. Bu modeldə əsas məqsəd vətəndaşın eyni ərazidə qalmasını təmin etməkdir.

Almaniyada isə şəhər yenilənməsi zamanı “Sosial icarə fondu” mexanizmi tətbiq olunur. Məsələn, söküntü zonalarında yaşayan aztəminatlı ailələr üçün müvəqqəti yaşayış və ya subsidiyalı kirayə mənzil təmin edilir. Kompensasiya yalnız bazar dəyərinə görə deyil, sosial vəziyyət nəzərə alınmaqla diferensial şəkildə müəyyənləşdirilir. Fransada böyük şəhərlərdə həyata keçirilən yenidənqurma layihələrində “Yerində yenilənmə” prinsipinə üstünlük verilir. Sakinlər müvəqqəti köçürüldükdən sonra həmin ərazidə tikilmiş yeni mənzillərə qaytarılır. Bu məqsədlə dövlət və bələdiyyə orqanları tərəfindən tikinti şirkətləri ilə üçtərəfli müqavilə bağlanaraq sosial kvota tətbiq edilir.

Bakıda həyata keçirilən söküntü və yenidənqurma prosesi şəhərin təhlükəsizliyi və müasir urbanistik inkişafı baxımından strateji əhəmiyyət daşıyır. Lakin prosesin sosial ədalət prinsipi əsasında aparılması, kompensasiya mexanizmlərinin daha şəffaf və vahid meyarlara əsaslanması mühüm şərtidir. Beynəlxalq təcrübə də göstərir ki, ən səmərəli model yalnız bazar dəyərinə əsaslanan pul kompensasiyası deyil, vətəndaşa seçim imkanı verən, yerində yenilənməni və sosial təminatı ehtiva edən kompleks mexanizmdir. Bu baxımdan Azərbaycanda da kompensasiya siyasə-

tinin təkmilləşdirilməsi, xüsusilə kiçik sahəli mənzillərin sahibləri üçün alternativ mexanizmlərin tətbiqi aktual məsələlərdən biri kimi qalır.

Bakıda aparılan söküntü və yenidənqurma prosesləri göstərir ki, mövcud hüquqi baza, ümumilikdə, prosesi tənzimləsə də, təcrübədə kompensasiya məbləğlərinin hesablanması, sahələrin müəyyən edilməsi və sosial təminat mexanizmləri ilə bağlı boşluqlar qalmaqdadır. Bu baxımdan bir sıra konkret normativ dəyişikliklər məqsədəuyğun görünür. Məsələn, “Ədalətli kompensasiya” anlayışının qanunvericilikdə dəqiq təsbiti vacibdir. Çünki mülkiyyət hüququnun qorunması ilə bağlı normalar Milli Məclis tərəfindən qəbul edilmiş müəyyən qanunlarda ümumi şəkildə əksini tapsa da, “Ədalətli kompensasiya” anlayışının konkret formulunun müəyyənləşdirilməsinə ehtiyac var.

Bütün bunlar nəzərə alınaraq kompensasiya təkcə cari bazar dəyərinə deyil, eyni ərazidə alternativ mənzil əldə etmə imkanına, köçürmə və sosial uyğunlaşma xərclərinə əsaslanan kompleks hesablama-ya əsaslanmalıdır. Qanunvericilikdə “Yerində təminat prinsipi” ayrıca norma kimi təsbit edilməlidir. Bu dəyişiklik mülkiyyət hüququnun real müdafiəsini gücləndirər və sosial narazılığın azalması.

Kompensasiyanın müəyyənləşdirilməsində sahə ölçülməsi ilə bağlı vahid standartın tətbiqi də mühüm amillərdən biridir. Hazırda daxili sahə və tikintialtı sahə arasında uyğunsuzluq kompensasiya mübahisələrinin əsas səbəblərindəndir. Buna görə də mənzil satışı və dövlət qeydiyyatı zamanı sahə anlayışları vahid metodologiya əsasında müəyyənləşdirilməlidir. Çıxarışlarda isə həm daxili sahə, həm də tikintialtı sahə ayrıca göstərməlidir. Söküntü zamanı kompensasiya hesablanarkən hər iki parametrlər nəzərə alınmalı və bu, Nazirlər Kabinetinin təsdiq etdiyi qaydalarda açıq ifadə olunmalıdır. Bu dəyişiklik normativ boşluğu aradan qaldırır və qiymətləndirmə prosesində şəffaflığı artırır.

Kiçik sahəli mənzillər üçün alternativ yollar axtarılmalı, xüsusilə 40 kvadratmetrdən az sahəsi olan mənzillər üçün ayrıca mexanizm hazırlanmalıdır. Eyni zamanda, kiçik sahəli mənzillərin sahiblərinə pul kompensasiyası əvəzinə, həmin ərazidə tikilən yeni binalarda minimum sosial standartlara uyğun mənzil təqdim edilməsi qanunla nəzərdə tutulmalıdır.

Yuxarıda qeyd edilənlərlə bərabər, sosial ədalət prinsipinə daha uyğun model ola bilən subsidiyalı ipoteka mexanizminin tətbiqi də diqqətdə saxlanılmalı, müstəqil qiymətləndirmə institutu gücləndirilməli, qiymətləndirmə prosesində subyektivliyi azaltmaq məqsədilə yalnız akkreditə olunmuş müstəqil ekspertlərin fəaliyyətinə xüsusi önəm verilməli və hər bir söküntü layihəsində qiymətləndirmə hesabatları ictimaiyyət üçün açıq reyestrədə yerləşdirilməlidir. Bütün bunlarla bərabər, “bir pəncərə” hüquqi müdafiə mexanizmi işə salınmalı, söküntü zonaları üzrə xüsusi hüquqi məsləhət mərkəzləri yaradılmalıdır.

Vaqif BAYRAMOV
XQ