



# **TORPAĞA OLAN MÜLKİYYƏT HÜQUQLARI**

**Bu hüquqları necə  
müdafiə etməli**





Açıq Cəmiyyət İnstitutu-Yardım Fondu  
Vətəndaş Nəzarəti Şəbəkəsi

# TORPAĞA OLAN MÜLKİYYƏT HÜQUQLARI

## BU HÜQUQLARI NECƏ MÜDAFİƏ ETMƏLİ

BAKİ — 2011

**Ümumi redaktə və**

**nəşrə məsul:**

Esmira Əsədullayeva

**Tərtib edən:**

Sahib Məmmədov

Bu soraq kitabçası Vətəndaş Nəzarəti Şəbəkəsi tərəfindən Açıq Cəmiyyət İnstitutu – Yardım Fondunun maliyyə yardımı ilə həyata keçirilən “Həsilat sənayesinin təsirləri ictimaiyyətin nəzarətinə” layihəsi çərçivəsində hazırlanaraq nəşr edilmişdir.

Ölkədə hazırda həyata keçirilən iri infrastruktur layihələri və həmçinin neft və qazın nəqli məqsədi ilə dövlət əsasən mülkiyyətdə olan torpaq sahələrini (əgər bu torpaqlar üzərində tikillilər və digər əmlak varsa, həmçinin həmin əmlak) özgəninkiləşdirir. Odur ki, təqdim olunan bu məlumat kitabçasında əsasən daşınmaz əmlak növü olan torpağın dövlət ehtiyacları üçün özgəninkiləşdirilməsi qaydaları, mülkiyyətçilərin hüquqları, bu hüquqların pozulması zamanı həyata keçirilməli olan prosessual hərəkətlər barədə qısa açıqlamalar verilir.

## MÜNDƏRİCAT

|                                                                        |           |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>MÜLKİYYƏT HÜQUQLARININ TƏMİNATI.....</b>                            | <b>4</b>  |
| Konstitusiya .....                                                     | 4         |
| Beynəlxalq Normalar .....                                              | 4         |
| Qanunvericilik .....                                                   | 4         |
| <br><b>HANSI HALLARDA SİZİN MÜLKİYYƏTİNİZ</b>                          |           |
| <b>ÖZGƏNİNKİLƏŞDİRİLƏ BİLƏR?.....</b>                                  | <b>5</b>  |
| Dövlət ehtiyacları nədir?.....                                         | 5         |
| Mülkiyyət hüququnun məhdudlaşdırılması halları                         |           |
| nə vaxt mümkündür? .....                                               | 6         |
| Ədalətli kompensasiya nə deməkdir? .....                               | 7         |
| <br><b>ÖZGƏNİNKİLƏŞDİRİLMƏNİN QAYDALARI .....</b>                      | <b>9</b>  |
| Hansı torpaqlar alına bilər? .....                                     | 9         |
| Alınmanın təsirinə məruz qalan şəxs.....                               | 10        |
| Torpaqları dövlət ehtiyacları üçün alan orqan .....                    | 11        |
| Torpaqların alınması prosesinə hansı dövlət orqanı nəzarət edir? ..... | 12        |
| Torpaqların alınma prosedurları və                                     |           |
| alınma qiymətlərinin müəyyən edilməsi .....                            | 14        |
| Kompensasiyanın məbləği ilə bağlı torpağın qiymətləndirilməsi üsulu .. | 15        |
| Kompensasiyanın qiymətləndirilməsində nəzərə alınmalı olan amillər ... | 16        |
| Yanaşı torpaqlara dəymiş zərərlə bağlı kompensasiya .....              | 17        |
| Ödənilən kompensasiyanın mahiyyəti və növü.....                        | 18        |
| Çətinliklərə görə kompensasiya .....                                   | 20        |
| Alqı-satqı ilə bağlı .....                                             | 21        |
| Könüllü alqı-satqı .....                                               | 21        |
| <br><b>SİZİN HÜQUQLARINIZ POZULUBSA NƏ ETMƏLİSİNİZ .....</b>           | <b>27</b> |
| Dövlət orqanlarına şikayət .....                                       | 28        |
| QHT-lərə müraciət .....                                                | 29        |
| Vəkil xidmətindən istifadə .....                                       | 29        |
| Faydalı ünvanlar .....                                                 | 30        |

# MÜLKİYYƏT HÜQUQLARININ TƏMİNATI

## Konstitusiya

1995-ci ildə qəbul olunmuş Azərbaycan Respublikası Konstitusiyasının 13-cü maddəsi mülkiyyətin toxunulmazlığı prinsipini elan etmişdir. Həmin maddəyə görə Azərbaycanda mülkiyyət – dövlət mülkiyyəti, xüsusi mülkiyyət və bələdiyyə mülkiyyətindən ibarətdir. Konstitusiyanın 29-cu maddəsinə görə *«Hər kəsin mülkiyyət hüququ vardır»*. Konstitusiyada mülkiyyətin heç bir növünə üstünlük verilmir. İstər dövlət, istər bələdiyyə, istərsə də xüsusi mülkiyyət və bu mülkiyyətə olan hüquqlar qanunla bərabər şəkildə müdafiə olunur. 29-cu maddənin 3-cü hissəsinə görə *«Hər kəsin mülkiyyətində daşınar və daşınmaz əmlak ola bilər. Mülkiyyət hüququ mülkiyyətçinin təkbəşinə və ya başqaları ilə birlikdə əmlaka sahib olmaq, əmlakdan istifadə etmək və onun barəsində sərəncam vermək hüquqlarından ibarətdir»*. Konstitusiyaya görə *«Heç kəs məhkəmənin qərarı olmadan mülkiyyətdən məhrum edilə bilməz. Əmlakın tam müsadirəsinə yol verilmir. Dövlət ehtiyacları və ya ictimai ehtiyaclar üçün mülkiyyətin özgəninkiləşdirilməsinə yalnız qabaqcadan onun dəyərini ədalətli ödəmək şərti ilə yol verilə bilər»*.

## Beynəlxalq Normalar

Azərbaycan Respublikasının tərəfdar çıxdığı İnsan Hüquqları və Əsas Azadlıqların Müdafiəsinə dair Avropa Konvensiyasına əlavə olunan 1 sayılı Protokolun 1-ci maddəsinə görə *«Hər bir fiziki və hüquqi şəxs öz mülkiyyətindən maneəsiz istifadə hüququna malikdir. Heç kəs cəmiyyətin maraqları naminə, qanunla və beynəlxalq hüququn ümumi prinsipləri ilə nəzərdə tutulmuş şərtlər istisna olmaqla, öz mülkiyyətindən məhrum edilə bilməz»*.

## Qanunvericilik

Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsində, Torpaq Məcəlləsində, Torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınması haqqında Qanunda və s. normativ hüquqi aktlarda mülkiyyət hüququnun, o cümlədən daşınmaz əmlakın müdafiəsi, mülkiyyət üzərində

hüquqların həyata keçirilməsi, mülkiyyətin dövlət ehtiyacları üçün özgəninkiləşdirilməsinin hüquqi tənzimlənməsi əks olunmuşdur.

Beləliklə, hər kəs ona məxsus olan mülkiyyət, o cümlədən daşınmaz əmlak olan torpaq sahələri, yaşayış və qeyri yaşayış sahələri üzərində haqlarını sərbəst surətdə həyata keçirmək hüququna malikdir.

## **HANSI HALLARDA SİZİN MÜLKİYYƏTİNİZ ÖZGƏNİNKİLƏŞDİRİLƏ BİLƏR**

Konstitusiya müəyyən edir ki, dövlətin ehtiyacı yarandıqda mülkiyyət onun dəyəri qabaqcadan ədalətli şəkildə ödənilməklə özgəninkiləşdirilə, yəni dövlət maraqları üçün alınə bilər.

### **Dövlət ehtiyacları nədir?**

Dövlət ehtiyacı qanunvericilikdə abstrakt anlayış kimi verilməyib. Bu ehtiyacların adları konkret olaraq göstərilib. Hər kəs bilməlidir ki, qanunlarda nəzərdə tutulmayan digər hallar dövlət ehtiyacı adlandırılə bilməz. Əgər kim isə Sizin torpaq sahənizi və ya yaşayış və ya qeyri yaşayış sahənizi dövlət ehtiyacı üçün almaq istəyirsə, onda Siz bunun həqiqətən dövlətə lazım olmasını dəqiqləşdirin. Torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınması haqqında Qanunda torpağın alınmasına əsas verən dövlət ehtiyaclarının adları göstərilmişdir.

Dövlət ehtiyaclarına aşağıdakılar daxildir:

- Dövlət əhəmiyyətli yolların və digər kommunikasiya xətlərinin (magistral neft və qaz boru kəmərlərinin, kanalizasiya, yüksək gərginlikli elektrik xətlərinin, hidrotexniki qurğuların) çəkilməsi və quraşdırılması;
- Sərhədboyu zolaqda dövlət sərhədinin etibarlı mühafizəsinin təmin edilməsi;
- Müdafiə və təhlükəsizlik əhəmiyyətli obyektlərin tikilməsi;
- Dövlət əhəmiyyətli dağ-mədən sənayesi obyektlərinin tikilməsi.

Torpaqlar dövlət ehtiyacları üçün yalnız bu Qanunda nəzərdə tutulmuş hallarda alınə bilər.

Mülki Məcəllənin 207.1. maddəsinə əsasən “Torpaq sahəsində olan binalara, qurğulara və ya digər daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququna xitam verilmədən həmin sahənin dövlət ehtiyacları üçün alınmasının mümkün olmadığı hallarda dövlət bu əmlakı satınalma yolu ilə ala bilər”.

Bu ehtiyaclar üçün dövlət daşınmaz əmlakın əvəzini ədalətli şəkildə ödəməklə özgəninkiləşdirə bilər.

**Qeyd:** Dövlət əhəmiyyətli yollar və kommunikasiya xətləri dedikdə respublika əhəmiyyətli magistral yollar və magistral kəmərlər və s. qurğular nəzərdə tutulur. Hər hansı yerli əhəmiyyət daşıyan yollar və kommunikasiya vasitələrinin tikilməsi dövlət ehtiyaclarına daxil deyildir.

### **Mülkiyyət hüququnun məhdudlaşdırılması halları nə vaxt mümkündür?**

Mümkündür ki, torpaqlar özgəninkiləşdirilməsin, amma bu torpaqlardan istifadə hüququ məhdudlaşdırılsın. Belə hal olduqda, ehtiyaclar üçün istifadə olunan torpaq sahələri mülkiyyətçidə qalır, lakin o, bu mülkiyyətdən istifadə edərkən ona müəyyən məhdudiyyətlər qoyulur. Məsələn, əgər həmin torpaq sahəsindən yeraltı kəmərlər keçirsə, onda mülkiyyətçi həmin kəmərin üstündə yaşayış və ya qeyri yaşayış binası tikə bilməz, kökü dərinə gedən bitkilər əkə bilməz və s. Belə olan halda, həmin torpaqlar yüklü edilir və buna görə mülkiyyətçiyə kompensasiya verilir.

Eyni zamanda məhdudlaşdırma yalnız dövlət ehtiyacları üçün deyil, həmçinin digərlərin xeyrinə də həyata keçirilə bilər.

Mülki Məcəllənin 169.2. maddəsində göstərilir ki,

“Hər bir daşınmaz əmlak mülkiyyətçisi, əgər quyuların qazılması, drenaj, qaz və başqa boruların, habelə yerüstü və yeraltı elektrik xətlərinin çəkilməsi onun torpaq sahəsindən istifadə edilmədən qətiyyətli mümkün deyildirsə və ya hədsiz yüksək məsrəflər hesabına mümkündürsə, bununla əlaqədar dəyən zərərin əvəzinin qabaqcadan tam ödənilməsi şərti ilə həmin tədbirlərin həyata keçirilməsinə icazə verməlidir”.

Mülki Məcəlləyə görə “Yüklü torpaq sahəsinin mülkiyyətçisi öz mənafeələrinin ədalətlə nəzərə alınması hüququna malikdir. Yəni üstü xətlərin çəkildiyi hallarda, əgər fəvqəladə hallar əsas verirsə, o, tələb edə bilər ki, həmin xəttin keçdiyi əqlabatən həcmdə torpaq sahəsi tam əvəzi ödənilməklə ondan ayrılısın”.

Qeyd edilməlidir ki, Bakı-Tibilisi-Ceyhan, Cənubi Qafqaz Boru Kəməri, bu əsas ixrac kəmərlərindən əvvəl istismar olunan Bakı-Subsa və Bakı-Novorossiysk neft kəmərlərinin altına və təsir zonasına düşən torpaqlar mülkiyyətçilərdən alınmamışdır. Bu kəmərlərin keçdiyi torpaqlardan mülkiyyətçilərə məhdud istifadə imkanı verilmişdir.

### **Ədalətli kompensasiya nə deməkdir?**

Dövlət ehtiyacları üçün torpaqların geri alınması zamanı mülkiyyətçilərə ədalətli kompensasiya verilməlidir.

Mülki Məcəllənin 247.2. maddəsinə görə “Satınalma qiyməti müəyyənləşdirilərkən həmin qiymətə torpaq sahəsinin və orada olan daşınmaz əmlakın bazar dəyəri, habelə torpaq sahəsinin alınması nəticəsində mülkiyyətçiyə dəyən bütün zərər, o cümlədən, əldən çıxmış fayda da daxil olmaqla, onun üçüncü şəxslər qarşısında daşdığı öhdəliklərə vaxtından əvvəl xitam verilməsi ilə əlaqədar düşdüyü zərər daxil edilir”.

Bu o deməkdir ki, torpaqlar dövlət ehtiyacı üçün alınarkən, mülkiyyətçiyə yalnız torpağın bazar qiymətinə uyğun olan qiyməti deyil, həmçinin mülkiyyətçinin həmin torpaqdan istifadə edərək əldə edəcəyi gözlənilən gəliri də (əldən çıxmış fayda) ödənilməlidir. Məsələn, əgər torpaqlar alınarkən həmin torpaqda tətixil əkilmişdirsə, onda alan tərəf mülkiyyətçinin həmin torpaqlarda əkilən dənli bitkidən əldə etməli olduğu gəlir də ona ödənilir. Mülkiyyətçiyə həmçinin torpağın alınması ilə bağlı dəyər bilən və ya dəyər biləcək zərərin də əvəzi ödənilməlidir.

Zərərin əvəzinin ödənilməsinə dair mübahisələri məhkəmə həll edir.

**Torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınması haqqında Qanunun** 56-cı maddəsində kompensasiyanın qiymətləndirilməsində nəzərə alınmalı olan amilləri göstərir. Bunlar:

- iddiaçılara ödəniləcək kompensasiya elə prinsipə əsaslanmalıdır ki, torpaqlarını tərk etmələrinin və başqa yerə köçürülmələrinin tələb olunması ilə bağlı və onun nəticəsində zərər və narahatlıq çəkən bütün şəxslərin əmlakları, dolanışığı üçün vasitələri, gəlirləri, yaşayış standartları, onların məruz qaldıqları zərər və narahatlığın baş verdiyindən sonra əqləbatan müddətdə, köçürülənədək malik olduqları şəraitdən əlverişsiz şəraitə düşməmələri baxımından bərpa edilsin;
- ödəniləcək kompensasiya qiymətləndirilərkən mövcud inflyasiya;
- torpağın bu Qanunun 58-ci maddəsinə əsasən müəyyən edilmiş bazar qiyməti;
- alınmanın təsirinə məruz qalan şəxsdən torpağın müəyyən hissəsinin alındığı hallarda alınan torpağın həmin şəxsin saxlanılan (alınmayan) torpağından ayrılması nəticəsində şəxsə dəyə biləcək zərər;
- alınmanın təsirinə məruz qalan şəxsdən torpağa sahibliyin əldə edilməsi nəticəsində həmin şəxsin digər daşınar və ya daşınmaz əmlakına, yaxud həqiqi gəlirinə dəyən və ya dəyə biləcək zərər;
- alınma nəticəsində şəxs yaşayış, həyata keçirdiyi sahibkarlıq fəaliyyətinin və ya iş yerini dəyişməyə məcbur edilmişdirsə, belə yerdəyişmədən irəli gələn bütün xərclər və itkilər.

## ÖZGƏNİNKİLƏŞDİRİLMƏNİN QAYDALARI

Qanunvericilik zərurət yarandıqda hökumətə dövlət ehtiyacları üçün torpaqları satın almaq hüququ verir. **“Torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınması haqqında” Qanunun 4-cü maddəsinə** əsasən torpağın alınmasına əsas verən dövlət ehtiyacı yarandıqda “...dövlət ehtiyacları üçün tələb olunan hər hansı torpaq və ya paylı mülkiyyətdə olan torpaqda müvafiq pay (paylar) mülkiyyətçi (mülkiyyətçilər) ilə razılaşma əsasında, belə razılıq əldə edilmədikdə isə, məhkəmənin qanuni qüvvəyə minmiş qərarı əsasında məcburi qaydada dövlət tərəfindən kompensasiya ödənilməklə bu Qanuna uyğun olaraq alına bilər”.

Qanunun tələbinə görə “Dövlət, alınmanın təsirinə məruz qalan şəxslərlə razılıq əldə etməkdə və həmin torpaq üçün bazar qiymətini və ya bərpa qiymətini ödəməkdə bütün səylərindən istifadə etmək öhdəliyini daşıyır və bu öhdəliyi yerinə yetirənədək bu Qanunda alınma ilə bağlı müəyyən edilmiş müvafiq səlahiyyətlərdən istifadə edə bilməz”.

### **Hansı torpaqlar alına bilər?**

**Torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınması haqqında Qanunun 5-ci maddəsinə** əsasən aşağıdakı torpaqlar dövlət ehtiyacları üçün alına bilər.

İstifadədə, icarədə olmasından və torpaq sahəsindən istifadəyə dair müəyyən edilmiş yüklülüklərdən (məhdudiyyətlərdən) asılı olmayaraq aşağıdakı torpaqlar bu Qanuna uyğun olaraq dövlət ehtiyacları üçün alına bilər:

- xüsusi mülkiyyətdə olan torpaqlar;
- bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaqlar;
- Dövlət mülkiyyətində olan torpaqlar üzərində istifadə və icarə hüquqları dövlət ehtiyacları üçün geri alınır.

## **Alınmanın təsirinə məruz qalan şəxs**

**“Torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınması haqqında” Qanun** torpaqların alınmasının təsirinə məruz qalan şəxslərin dairəsini müəyyənləşdirir. Qanuna görə:

- Torpağın və ya onun müəyyən hissəsinin alınması nəticəsində öz torpağından köçürülən və həmin torpaqda yaşamaq və ondan istifadə hüququnu itirən,
- torpağının və digər əmlakının miqdarının, dəyərinin və ya faydalılığının azalmasına məruz qalan,
- sahibkarlıq fəaliyyətini tam və ya qismən davam etdirmək iqtidarında olmayan,
- iş yerini itirən,
- ümumi istifadə imkanlarını əldə etməkdən məhrum olan,
- əmlakının, yaxud da yaşamaq üçün vasitələrinin hər hansı digər itkisi və azalmasına məruz qalan şəxs alınmanın təsirinə məruz qalan şəxs hesab edilir.

Qanunun tələbinə görə belə şəxs qanunla müəyyən edilmiş qaydada və yuxarıda verilən abzasda nəzərdə tutulan itki və məhrumiyyətlər nəzərə alınmaqla kompensasiya almaq hüququna malikdir.

Torpağa mülkiyyət hüququna dair dövlət reyestrindən çıxarışı (kupça) və ya pay torpağa dair Dövlət Aktı olan şəxslərdən əlavə aşağıda göstərilən şəxslər də alınmanın təsirinə məruz qalanlar kateqoriyasına aiddir:

- torpaqla bağlı dövlət qeydiyyatına alınmış mülkiyyət, istifadə və ya icarə hüquqları olan, habelə qanunvericiliklə dövlət qeydiyyatı tələb olunmayan qanunauyğun istifadə və ya icarə hüquqları olan şəxslər;
- siyahıya alma dövründə yazılı sənədlərlə təsdiq edilən torpaqla bağlı qanuni, lakin dövlət qeydiyyatına alınmamış mülkiyyət, istifadə və ya icarə hüquqları olan şəxslər.

Yadda saxlayın ki, **“Torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınması haqqında” Qanun** qüvvəyə minənədək torpaq üzərində mülkiyyət, icarə və ya istifadə hüquqlarının əmələ gəlməsi üçün əsas olan dövlət orqanının və bələdiyyənin aktlarının və müqavilənin qanunvericiliyin tələblərinə riayət etməməklə qəbul edilməsi və ya bağlanması şəxsin torpaqla bağlı hüquqlarının qanunsuz hesab edilməsi üçün əsas ola bilməz.

**Yuxarıda göstərilən alınmanın təsirlərinə məruz qalan şəxslər itirdikləri torpaqla bağlı kompensasiya və digər yardımlarla təmin edilir.**

Alınmanın təsirinə məruz qalanlar həmçinin aşağıdakılardır:

- ikinci əldən icarəyə verən qismində icarəçi, üçüncü şəxslərə istifadəyə verən qismində istifadəçi və ya istifadəçi ilə şifahi və ya yazılı həqiqi sübutla təsdiq edilən razılaşma əsasında torpağı qısa müddətli istifadə edən şəxslər;
- torpağa hüququnun yaranmasına səbəb olan, qanun tərəfindən tanınan uzun müddətli istifadə əsasında torpaqda yaşayan şəxslər;
- yaşadıqları torpaqla bağlı qanuni hüquqları olmayan şəxslər.

Bu kateqoriyaya aid olan şəxslər daşınmaz əmlak istisna olmaqla, yalnız onların köçürülməsi ilə bağlı yardımla və köçürülmə zamanı həmin şəxslərin daşınar əmlakına vurulmuş zərərin ödənilməsinə yönəlmiş yardımlarla təmin edilir.

Yuxarıda göstərilən və alınmanın təsirinə məruz qalan hər hansı şəxsin ailə üzvləri qismində torpaqda yaşayan şəxslər də alınmanın təsirinə məruz qalan şəxslər hesab edilir.

**Torpaqları dövlət ehtiyacları üçün alan orqan**

**“Torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınması haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun tətbiqi ilə əlaqədar əlavə**

**tədbirlər barədə** Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanına əsasən dövlət ehtiyacları üçün torpaqların alınması prosesində iştirak edən dövlət orqanları aşağıdakılardır:

- Nazirlər Kabineti;
- Torpağın yerləşdiyi ərazinin icra hakimiyyəti orqanı;
- Maliyyə Nazirliyi;
- Əmlak Məsələləri üzrə Dövlət Komitəsi,
- Azərbaycan Respublikasının Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsi,
- Dövlət mülkiyyətində olan torpaqlara münasibətdə Azərbaycan Respublikasının Ekologiya və Təbii Sərvətlər Nazirliyi;
- Torpağın qeyri-qanuni tutulması halları kimi, alınması təklif olunan torpaqdan hər hansı qanuni hüquq olmadan yaşamaq üçün və ya digər məqsədlərlə faktiki daimi istifadə edən şəxslərin sayının ilkin hesablanmasına dair məsələlər üzrə Azərbaycan Respublikasının Qaçqınların və Məcburi Köçkünlərin İşləri üzrə Dövlət Komitəsi və yerli (rayon, şəhər və şəhər rayonu) icra hakimiyyəti orqanları və bələdiyyələr;

Bütün halda şəxslərin və bələdiyyələrin mülkiyyətində olan torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınmasına dair qərarı Nazirlər Kabineti verir.

**Torpaqların alınması prosesinə hansı dövlət orqanı nəzarət edir?**

**“Torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınması haqqında” Qanunda** dövlət ehtiyacları üçün torpaqların alınması üzərində nəzarəti həyata keçirən orqan nəzərdə tutulur. Azərbaycan Respublikasının Prezidentinin **“Torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınması haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun tətbiqi ilə əlaqədar əlavə tədbirlər barədə** fərmanı ilə bu orqanın funksiyalarını Maliyyə Nazirliyi həyata keçirir.

Qanuna əsasən “Alınmanın həyata keçirilməsi zamanı qanunvericiliyin tələblərinə riayət olunmasına nəzarət və şikayətlərə baxılması müvafiq icra hakimiyyəti orqanı (bundan sonra — nəzarət orqanı) tərəfindən həyata keçirilir”

Nəzarət orqanının həyata keçirdiyi funksiyalar aşağıdakılardır:

- tələb olduğu hallarda torpağın alınması prosesi ilə bağlı təkliflərə dair rəy hazırlamaq;
- alan orqanın həyata keçirdiyi alınma prosedurlarına nəzarət etmək;
- qiymətləndirmənin düzgün aparılmasını müəyyən etmək məqsədilə torpağın alınması prosedurlarını davamlı şəkildə yoxlamaq və səmərəliliyi artırmaq istiqamətində dəyişikliklər təklif etmək;
- alınma haqqında təkliflər və proseslərlə bağlı ictimai iclaslara nəzarət etmək və həmin icaslarda edilən etirazlara və təqdimatlara dair hesabatlar hazırlamaq;
- alınmanın təsirinə məruz qalan şəxsdən torpağa sahibliyin alınması başlayana qədər bu Qanuna əsasən kompensasiyanın ödənilməsinin və ya köçürülmənin həyata keçirilməsinin təmin edildiyinə əmin olmaq;
- alınmanın təsirinə məruz qalan şəxs tərəfindən şəxsən və ya qanunvericiliklə vəkalət verdiyi şəxs vasitəsilə alınma prosesinin istənilən məsələsi ilə bağlı verilmiş hər hansı şikayətə baxmaq və araşdırmaq, habelə həmin şikayətlə bağlı alan orqana tövsiyələrlə birgə rəy təqdim etmək;
- alınma ilə bağlı hesabatlar hazırlamaq.

Qanuna görə

- Nəzarət orqanı zəruri hallarda torpaqların alınması ilə bağlı ortaya çıxan məsələlərin araşdırılması məqsədilə müvafiq sahə üzrə ekspert və ya mütəxəssis xidmətlərindən istifadə edə bilər.

- Nəzarət orqanı alınma prosedurları ilə əlaqədar hazırladığı təklif və hesabatları Nazirlər Kabinetinə təqdim edir.

Qanuna görə “Nəzarət orqanı öz mülahizəsinə görə alınmanın bu Qanunla müəyyən edilmiş tələblərə riayət edilməməklə həyata keçirildiyini hesab etdiyi hallarda, alınma prosesinin istənilən mərhələsində alan orqan tərəfindən torpaq üzərində hüquqların alınması, alınmanın təsirinə məruz qalan şəxslərin köçürülməsi, torpaqda mövcud tikililərin sökülməsi, tikinti işlərinin aparılması da daxil olmaqla, hər hansı işlərin və hərəkətlərin dərhal dayandırılması haqqında sonuncuya icrası məcburi olan göstərişlər verə bilər. Bu göstərişin yerinə yetirilməsinin təmin edilməməsi nəticəsində maraqlı şəxsə dəymiş ziyan alan orqan tərəfindən ödənilir”.

### **Torpaqların alınma prosedurları və alınma qiymətlərinin müəyyən edilməsi**

Torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınması qayda və prosedurları **“Torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınması haqqında” Qanunla** və Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 2009-cu il 4 aprel tarixli 54 nömrəli qərarı ilə təsdiq edilmiş **“Dövlət ehtiyacları üçün alınan daşınmaz əmlakın satılma qiymətinin hesablanması” Qaydasında** əks olunmuşdur.

**“Torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınması haqqında” Qanunun** 54-cü maddəsi alınmanın təsirinə məruz qalan şəxslərə ödənilən kompensasiyalara dairdir:

Maddəyə görə “Alınmanın təsirinə məruz qalan bütün şəxslərə torpaqlarının alınması əvəzində, yaxud torpağa dair digər hüquqları ilə bağlı bu Qanuna uyğun olaraq ədalətli kompensasiya ödənilməlidir”.

Kompensasiya alınmanın təsirinə məruz qalan şəxslərə torpağın alınmasını zəruri edən layihənin hesabına ödənilir.

**Qeyd:** Kompensasiyaların həyata keçirilən layihələrin hesabına ödənilməsi üçün layihəni həyata keçirən şirkətlərə müxtəlif yollarla

kompensasiyaların miqdarının minimuma endirməyə cəhd edirlər. Təsadüf olunan tipik pozuntular da kompensasiyaların torpaqların bazar qiymətlərinə nisbətən dəfələrlə aşağı olması ilə bağlıdır. Odur ki, alınmanın təsirinə məruz qalan şəxslər kompensasiyaların miqdarı ilə razı olmadıqda müvafiq dövlət orqanlarına və məhkəməyə iddia verməlidirlər.

### **Kompensasiyanın məbləği ilə bağlı torpağın qiymətləndirilməsi üsulu**

Qanunun 55-ci maddəsinə əsasən alınan torpaq üçün kompensasiyanın məbləği aşağıdakı üsullarla hesablanır:

- torpağın bazar qiymətinin müəyyən edilməsi;
- torpağın qiymətinin bazar qiyməti əsasında ədalətli müəyyən edilməsi üçün alınan torpağın yerləşdiyi ərazidə torpaq bazarı olmadıqda və ya mövcud torpaq bazarı real bazar qiymətinin müəyyən edilməsi üçün kifayət etmədikdə, yaxud alınan torpağın əvəzinə digər torpaq verildikdə bu Qanunun 59-cu maddəsinə uyğun olaraq bərpə qiymətinin müəyyən edilməsi.

Qanunda bazar qiyməti dedikdə aşağıdakılar nəzərdə tutulur:

Qanunun məqsədləri üçün torpağın bazar qiyməti həmin torpağın siyahıya alınma tarixinə olduğu vəziyyətdə açıq bazarda satmaq istəyində olan satıcı tərəfindən almaq istəyində olan alıcıya satılacağı təqdirdə ehtimal olunan qiyməti deməkdir.

Torpağın bazar qiyməti torpağın siyahıya alınma tarixindən əvvəlki üç ay ərzində alınan torpağa uyğun torpağın notariat qaydada təsdiq edilmiş alqı-satqı müqavilələrində göstərilmiş 3 ən yüksək qiymətin orta göstəricisi əsasında müəyyən edilir.

Torpağın qiymətinin onun bazar qiyməti əsasında müəyyən edilməsi üçün alınan torpağı 100 metrədək əhatə edən ərazi üzrə, həmin ərazidə torpaqla bağlı bazar mövcud olmadıqda alınan torpağı 250 metrədək əhatə edən ərazi üzrə, həmin ərazidə torpaqla bağlı bazar mövcud olmadıqda alınan torpağı 500 metrədək əhatə

edən ərazi üzrə mövcud olan, alınacaq torpağa uyğun torpağın bazar qiyməti əsas götürülür.

Torpağın qiymətinin onun bazar qiyməti əsasında müəyyən edilməsi üçün alınan torpağı 500 metrədək əhatə edən ərazidə torpaqla bağlı bazar mövcud olmadıqda həmin torpağın bazar qiyməti yerləşdiyi inzibati ərazi vahidinə uyğun olaraq rayon, şəhər və şəhər rayonlarında mövcud olan, alınacaq torpağa uyğun torpağın bazar qiyməti əsas götürülür.

Torpağın qiymətinin bazar qiyməti əsasında ədalətli müəyyən edilməsi üçün alınan torpağın yerləşdiyi ərazidə torpaq bazarı olmadıqda və ya mövcud torpaq bazarı real bazar qiymətinin müəyyən edilməsi üçün kifayət etmədikdə, yaxud alınan torpağın əvəzinə digər torpaq verildikdə bu Qanunun 59-cu maddəsinə uyğun olaraq bərpa qiymətinin müəyyən edilməsi.

Yuxarıda göstərilən qiymətləndirmə üsullarından hər ikisi tətbiq edilə biləcəyi hallarda ödəniləcək kompensasiyanın məbləğinin müəyyənləşdirilməsi üçün torpağın daha yüksək qiymətini verən üsul tətbiq edilir.

### **Kompensasiyanın qiymətləndirilməsində nəzərə alınmalı olan amillər**

**“Torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınması haqqında” Qanun** əsasən alınacaq hər hansı torpaqla bağlı kompensasiyanın məbləği müəyyən edilərkən aşağıdakı amillər nəzərə alınır:

- iddiaçılara ödəniləcək kompensasiya elə prinsipə əsaslanmalıdır ki, torpaqlarını tərk etmələrinin və başqa yerə köçürülmələrinin tələb olunması ilə bağlı və onun nəticəsində zərər və narahatlıq çəkən bütün şəxslərin əmlakları, dolanışığı üçün vasitələri, gəlirləri, yaşayış standartları onların məruz qaldıqları zərər və narahatlığın baş verdiyindən sonra əqləbatan müddətdə, köçürülənədək

malik olduqları şəraitdən əlverişsiz şəraitə düşməmələri baxımından bərpa edilsin;

- ödəniləcək kompensasiya qiymətləndirilərkən mövcud inflyasiya;
- torpağın bu Qanuna əsasən müəyyən edilmiş bazar qiyməti;
- alınmanın təsirinə məruz qalan şəxsdən torpağın müəyyən hissəsinin alındığı hallarda alınan torpağın həmin şəxsin saxlanılan (alınmayan) torpağından ayrılması nəticəsində şəxsə dəyə biləcək zərər;
- alınmanın təsirinə məruz qalan şəxsdən torpağa sahibliyin əldə edilməsi nəticəsində həmin şəxsin digər daşınar və ya daşınmaz əmlakına, yaxud həqiqi gəlirinə dəyən və ya dəyə biləcək zərər;
- alınma nəticəsində şəxs yaşayış, həyata keçirdiyi sahibkarlıq fəaliyyətinin və ya iş yerini dəyişməyə məcbur edilməmişdirsə, belə yerdəyişmədən irəli gələn bütün xərclər və itkilər.

**Torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınması haqqında” Qanunun 59-cu maddəsi Bərpa qiymətiləri ilə bağlıdır.** Müxtəlif təyinatlı torpaq sahələrinin alınması ilə əlaqədar mülkiyyətçinin yeni torpaq sahəsinin əvvəlki torpağın səviyyəsinə çatdırılması, infrastrukturun bərpası, əgər torpaq üzərində daşınmaz əmlak varsa, onun bərpası üçün tələb olunan materialların bazar qiyməti və s. nəzərdə tutulur.

Torpaq sahəsinin yalnız müəyyən hissəsinin alınması nəticəsində torpaq bölünürsə, saxlanılan (alınmayan) torpaqdan yolların, drenaj borularının, divarların, hasarların, körpülərin, yeraltı keçidlərin, qurğuların və digər obyektlərin tikintisi ilə bağlı qanuni əsaslarla istifadə edildikdə müvafiq kompensasiya ödənilir.

### **Yanaşı torpaqlara dəymiş zərərlə bağlı kompensasiya**

Bu Qanuna əsasən alınan torpağın hər hansı hissəsini təşkil etməyən və alınan torpaqda tikintinin inşası və alınmaya səbəb olmuş digər işlərin aparılması nəticəsində və (və ya) həmin tikintinin təyinatı

ilə əlaqədar alınan torpaqla yanaşı olan torpaqda qanunvericiliklə nəzərdə tutulmuş məhdudiyyətlərin müəyyənləşdirilməsi nəticəsində zərər dəymiş yanaşı torpaq üzərində müvafiq hüququ olan alınmanın təsirinə məruz qalan şəxs həmin zərərli təsirlə bağlı kompensasiya almaq hüququna malikdir.

Qanunda həmçinin narahatlığa, ümumi istifadədə olan torpaqların hüdudlarının itməsinə görə də kompensasiyalar nəzərdə tutulur.

### **Ödənilən kompensasiyanın mahiyyəti və növü**

**“Torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınması haqqında” Qanunu** ödənilən kompensasiyaların mahiyyətini və növünü aşağıdakı şəkildə müəyyənləşdirir:

Kompensasiya aşağıdakı formalarda ödənilə bilər:

- itirilmiş torpaqla müqayisə ediləcək keyfiyyətə, ölçüyə, istehsal potensialına malik olan torpaq sahəsi;
- itirilmiş yaşayış sahəsi və ya tikili ilə müqayisə ediləcək keyfiyyətə, ölçüyə və istifadə imkanına malik olan yaşayış sahəsi və ya tikili;
- kənd təsərrüfatı torpaqları itirildikdə, itirilmiş torpaqla müqayisə ediləcək keyfiyyətə, ölçüyə, istehsal potensialına malik olan torpaq sahəsindən əlavə kənd təsərrüfatı torpağında istifadə etmək üçün bitkilər və toxumlar;
- itirilmiş torpaqda əldə edilən qida məhsullarının və ya əvvəllər belə qida məhsullarını əldə etmək üçün istifadə olunmuş itirilmiş gəlirin əvəzinə müəyyən müddət ərzində qida məhsulları ilə mütəmadi təchizat;
- yerdəyişmə nəticəsində itirilmiş iş imkanlarının əvəz edilməsi məqsədi ilə iş əldə etmək üçün alınmanın təsirinə məruz qalan şəxslərə yeni vərdişləri aşılamaqla və ya torpağın alınması layihəsi nəticəsində açılan iş imkanlarından istifadə etməklə əlaqədar təlimin təmin edilməsi;
- alınmanın təsirinə məruz qalan şəxslərlə alan orqan arasında müəyyən edilən və ya razılaşdırılan digər kompensasiya formaları.

- Alınmanın təsirinə məruz qalan şəxs ona ödənilməli kompensasiyanın bir və ya daha çox növünü seçə bilər.
- Alan orqan kompensasiyaların növləri, onların hansının daha faydalı olması haqqında alınmanın təsirinə məruz qalan şəxsin məlumatı malik olduğuna əmin olmalıdır. Əks təqdirdə, alan orqan alınmanın təsirinə məruz qalan şəxslərə bu barədə ətraflı məlumat verir.
- Qəbiristanlığın ərazisi olan torpaq alındıqda, alan orqan həmin qəbiristanlıqda dəfn edilmiş şəxslərin qohumları ilə dəfn edilmiş şəxslərin eksqumasiyası və başqa yerdə basdırılması, onların həmin məqsədlə üstünlük verdikləri yerlə bağlı məsləhətləşmələr aparır və həmin şəxslər eksqumasiya və başqa yerdə basdırılma ilə bağlı qərar qəbul etdiyi halda, alan orqan eksqumasiya və başqa yerdə basdırılma, habelə bununla əlaqədar bütün müvafiq və ənənəvi mərasimlərlə bağlı xərcləri ödəyir.
- Ümumi istifadədə olan bina alındıqda, alan orqan:
- həmin binadan istifadə edən şəxsləri onların istifadə edə biləcəkləri yerdə eyni məqsədli (təyinatlı) bina ilə (binalarla) təmin edir və ya;  
alınmanı həyata keçirən orqan Qanunun 59-cu maddəsinə uyğun olaraq alınmanın təsirinə məruz qalan şəxslərə həmin binanın bərpası qiymətini ödəyir.

Köçürüləcək şəxslər alınan torpaqda elektrik enerjisi, qaz, su və kanalizasiya, telekommunikasiya və elektron kommunikasiya ilə təchizatına, habelə yol və sair bu kimi infrastruktur təchizatına malik olduqda alan orqan alınmanın təsirinə məruz qalan həmin şəxsləri köçürüləcəkləri ərazidə müqayisə ediləcək keyfiyyət, rahatlıq və kəmiyyətə malik olan müvafiq infrastruktur təchizatı ilə təmin etmək öhdəliyini daşıyır, bu şərtlə ki, həmin ərazidə əvvəllər yaşayan şəxslərin infrastrukturlarının və tikililərinin keyfiyyəti, rahatlığı və kəmiyyəti azalmasın.

Alınan torpağa ümumi istifadədə olan torpaq sahələri daxil olduqda, ondan istifadə etmək və ya məhsul götürmək hüququna

malik olan şəxslər ümumi istifadədə olan torpaq sahələrinə giriş, istifadə və ya məhsul götürmək hüququnun itirilməsinə görə kompensasiya almaq hüququna malikdirlər.

Belə torpaqlar üçün:

- torpaq və digər kapital itkisinə görə bu fəslin müddəalarına uyğun olaraq müəyyən edilmiş məbləğdə birdəfəlik pul ödənişi;
- yerdəyişmə nəticəsində azalmış və ya itirilmiş gəlirin təmin edilməsi və ya əvəz edilməsi üçün müəyyən müddətə ödənişlər.

### **Çətinliklərə görə kompensasiya**

Qanuna uyğun olaraq yaşayış sahəsinin alındığı hər bir halda, alan orqan iddiaçıya bu fəsilə uyğun olaraq alınmanın təsirinə məruz qalan şəxslərin almaq hüququna malik olduqları ödənişlərə əlavə olaraq çətinliyə görə kompensasiya verir.

Çətinliklərə görə kompensasiya alınmanın təsirinə məruz qalan şəxsə alınan yaşayış sahəsində əsas yaşayış yeri kimi ən azı beş il müddətində yaşamasını təsdiq edən sənədi onun tərəfindən təqdim edildikdə ödənilir.

Alınmanın təsirinə məruz qalmış şəxs alan orqana çətinliklə bağlı ödəniş üçün tələbi bu

çətinliklərə görə kompensasiya alınmanın təsirinə məruz qalan şəxsə alınan yaşayış sahəsində əsas yaşayış yeri kimi ən azı beş il müddətində yaşamasını təsdiq edən sənədi onun tərəfindən təqdim edildikdə ödənilir. Belə olduqda kompensasiya alınmanın baş verdiyi tarixdən bir təqvim ili müddətində təqdim edə bilər.

Çətinliklə bağlı ödəniş alınmanın təsirinə məruz qalmış şəxsin alınan yaşayış sahəsində yaşadığı müddətdən asılı olaraq bu fəslə uyğun olaraq iddiaçıya ödəniləcək kompensasiyanın ümumi məbləğinin aşağıda göstərilən faizi miqdarında müəyyənləşdirilir:

- 5 ildən 6 ilədək müddət üçün — 5 faiz;
- 6 ildən 7 ilədək müddət üçün — 6 faiz;
- 7 ildən 8 ilədək müddət üçün — 7 faiz;

- 8 ildən 9 ilədək müddət üçün — 8 faiz;
- 9 ildən 10 ilədək müddət üçün — 9 faiz;
- 10 ildən artıq müddət üçün — 10 faiz.

**"Torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınması haqqında"**  
**Qanunda** torpaqların dövlət ehtiyacları üçün satın alınması üçün həyata keçirməli olan fəaliyyətlər əks olunmuşdur.

### **Alqı - satqı ilə bağlı**

**Torpaqların alqı-satqısı üçün səlahiyyət verilmiş orqan qanunda nəzərdə tutulan aşağıdakı şəxslərdən torpaqları almaq istiqamətində zəruri işləri həyata keçirir:**

- torpaqla bağlı dövlət qeydiyyatına alınmış mülkiyyət, istifadə və ya icarə hüquqları olan, habelə qanunvericiliklə dövlət qeydiyyatı tələb olunmayan qanuna uyğun istifadə və ya icarə hüquqları olan şəxslər;
- torpağa hüququnun yaranmasına səbəb olan, qanun tərəfindən tanınan uzun müddətli istifadə əsasında torpaqda yaşayan şəxslər.

Alqı-satqı və bununla bağlı olan digər proseslər könüllü alqı-satqı yolu ilə, könüllü alqı-satqı olmadıqda isə məhkəmə qərarı ilə alqı-satqını həyata keçirir.

### **Könüllü alqı - satqı**

Torpaqları satın alan orqan aşağıdakı şəxslərin alınan torpaqla bağlı hüquqlarını bu fəsildə müəyyən edilmiş qaydada danışıq (könüllü alqı-satqı) yolu ilə əldə edə bilər.

- torpaqla bağlı dövlət qeydiyyatına alınmış mülkiyyət, istifadə və ya icarə hüquqları olan, habelə qanunvericiliklə dövlət qeydiyyatı tələb olunmayan qanuna uyğun istifadə və ya icarə hüquqları olan şəxslər;

- torpağa hüququnun yaranmasına səbəb olan, qanun tərəfindən tanınan uzun müddətli istifadə əsasında torpaqda yaşayan şəxslər.

Torpaqların alınması haqqında qərar qəbul olunduqdan sonra alan orqan alınmanın təsirinə məruz qalan şəxslərə, həmin torpaqlar üzərində hüquqların danışıq (kənüllü alqı-satqı) yolu ilə satın alınmasına razılığı barədə bildiriş göndərir.

Bildiriş alan orqanın torpaqları danışıq yolu ilə almağa razılığı və bu Qanunun 31.3-cü maddəsində nəzərdə tutulan müddət barədə məlumatla yanaşı aşağıdakıların qısa izahını əks etdirir:

- torpağın satın alınmasının məqsədi;
- torpağın danışıq yolu ilə satın alınması mümkün olmadıqda, torpağın alınmasının bu Qanunla müəyyən edilmiş alternativ;
- mülkiyyətçinin bu iş üzrə müstəqil məsləhətçi axtara bilməsi imkanına dair izahat daxil olmaqla, kənüllü danışıq yolu ilə satışın qaydaları (tələb olunan sənədlər, prosedurlar və s.).

Alınmanın təsirinə məruz qalan şəxs torpaq üzərində hüquqların danışıq (kənüllü alqı-satqı) yolu ilə satışına razı olduqda, bildirişi alan gündən 30 təqvim günü ərzində öz razılığı barədə alan orqanı yazılı şəkildə məlumatlandırır.

Qanuna əsasən təşkil edilmiş torpağın alınması qrupunun üzvləri bildiriş göndərilmiş bütün mülkiyyətçilərə bildirişi izah və müzakirə etmək məqsədilə görüşlər keçirirlər. Torpağın alınması qrupunun heç bir üzvünün mülkiyyətçidən torpağı satın almaq üçün təklif vermək və ya torpağın satın alınmasına razılıq verilməsini tələb etmək, yaxud mülkiyyətçidən torpağı alan orqana satmaq təklifini qəbul etmək hüququ yoxdur.

Torpağın mərzlənməsi və qiymətləndirilməsi məqsədi ilə alınmanın təsirinə məruz qalan şəxs torpaq üzərində hüquqların danışıq (kənüllü alqı-satqı) yolu ilə satışına razılığı barədə alan orqanı yazılı şəkildə məlumatlandırıdığı hallarda alan orqan həmin şəxslərin torpaqlarının qiymətləndirilməsini təmin edir.

Sonrakı dövrdə torpağın satın alınması təklifi ilə bağlı prosedurlar, təkliflə bağlı danışıqlar həyata keçirilir və Torpağın satın alınması təklifinin qəbul olunması və müqavilənin bağlanması prosesi başlanır.

**Torpağın satın alınması təklifinin qəbul olunmasından sonra alan orqanın hərəkətləri aşağıdakılardır:**

90 təqvim günü ərzində aşağıdakıları həyata keçirir:

- mülkiyyətçiyə torpağın dəyərini tam ödəyir;
- torpaqla bağlı hüquqların dövlətə verilməsi (keçməsi) üçün öz xərcləri hesabına lazımi tədbirləri görür;
- satılan torpaq mülkiyyətçinin, onun ailəsinin yaşayış yeri olduğu halda, torpağın dəyəri mülkiyyətçiyə tam ödənildikdən sonra bu Qanunun V fəslinə uyğun olaraq mülkiyyətçiyə torpağı boşaltmaqda və yeni yaşayış yerinə köçməkdə köməklik göstərir.

Mülkiyyətçi yuxarıda göstərilən tələblərinin təmin edilməsi məqsədi ilə satılan torpağa dair hüquqlarla bağlı müvafiq sənədləri təqdim etməklə alan orqana köməklik göstərmək öhdəliyi daşıyır.

**Torpaqların qiymətləndirilməsi və əldən çıxmış faydanın hesablanmasına dair örnək**

Bakı-Subsa neft kəmərinin təsirlərinə məruz qalan ərazilərdə mülkiyyətçilərin torpağa olan hüquqlarının məhdudlaşdırılması və əldən çıxmış faydanın hesablanması üçün xüsusi metodika hazırlanmışdır. Bu metodika ilk dəfə “Gülsüm Məmmədova və qeyriləri Azərbaycan Dövlət Neft Şirkətinə, BP Azərbaycan Şirkətinə və Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsinə qarşı” məhkəmə iddiasının hazırlanması zamanı istifadə edilmişdir. Sonradan bu metodika başqa analoji işlərdə də tətbiq edilmişdir. Torpağa olan hüquqların məhdudlaşdırılmasına görə kompensasiyanın verilməsi üçün analogiyadan istifadə edilmişdir. Bu zaman eyni ərazidən keçən Bakı-Tibilisi-Ceyhan Əsas İxrac Neft Kəmərinin çəkilişi zamanı əhaliyə ödənilən kompensasiyaların

qiyməti, əldən çıxmış fayda hesablanarkən isə həmin ərazidə əkilən taxılın məhsuldarlığı və illər üzrə onun satışının orta bazar qiyməti əsas götürülür. Aşağıda örnək olaraq cədvəllər təqdim edilir.

Lakin məhkəmə praktikası onu göstərir ki, məhkəmə ekspertizası qiymətləri bir qədər fərqli hesablayır. Bununla belə iddiaçı bu üsuldən istifadə etməklə iddiasını ortaya qoyur.

2009-cu ildən başlayaraq ildə ARDNŞ-in Hacıqabul rayonu Rəncbər kənd mülkiyyətçilərinə məxsus ərazilərdə Kalmaz-47 km - Qazıməmməd QKS marşrutu üzrə magistral qaz kəmərinin inşa olunması nəticəsində mülkiyyətçilərə ödənilməli olan (kv. m üçün 0. 625 manat) kompensasiyaların məbləği

| Nö | Soyadı, adı, atasının adı         | Dövlət Aktı Nö          | Zəbt olunmuş ərazi (kv. m) | Məbləğ (manat) |
|----|-----------------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------|
| 1  | Məmmədov Yunis Ağabala oğlu       | JN-535 KOD<br>91007018  | 7000 kv. m                 | 4375           |
| 2  | Həsənov Aydın Mənsim oğlu         | JN-408 KOD<br>91007018  | 31300 kv. m                | 19562          |
| 3  | Məmmədov Əlibaba Xanbaba oğlu     | JN-434 KOD<br>91007018  | 7500 kv. m                 | 4575           |
| 4  | Mikayılov Əlisoltan Əliyusif oğlu | JN-527 KOD<br>91007018  | 30080 kv. m                | 18800          |
| 5  | Hüseynova Səlminaz Cəbrayıl       | JN-471 KOD<br>91007018  | 15000 kv. m                | 9375           |
| 6  | Hüseynov Asif Novruz oğlu         | JN- 470 KOD<br>91007018 | 5000 kv. m                 | 3125           |

Cəmi 59 812 manat

ARDNŞ-in Qaz Əməliyyatları İdarəsi tərəfindən 2009-cu ildə Kalmaz-47 km- Qazıməmməd QKS marşrutu üzrə əsas qoyulmuş magistral qaz boru kəmərinin tikintisi nəticəsində Hacıqabul rayonu Rəncbər kənd mülkiyyətçilərinə məxsus ərazilərdən istifadə imkanlarının əldən çıxması nəticəsində dəymiş maddi ziyanın son iki ildə miqdarını əks etdirən

## C Ə D V Ə L

| 2                                     | 1                               |                                                  |
|---------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------|
| Mikayılov Əlisoltan<br>Əliyusif oğlu. | Məmmədov Yunis<br>Ağabala oğlu. | Adı, soyadı,<br>atasının adı.                    |
| JN-527<br>KOD 91007018                | JN-535<br>KOD 91007018          | Dövlət Aktı №                                    |
| 2.8 ha                                | 1.5 ha                          | Zəbt olunmuş ərazi (ha)                          |
| 565 manat                             | 303 manat                       | Son 2 ildə<br>əkin xərci (manatla)               |
| 27 sentner                            | 27 sentner                      | Rəsmi statistika üzrə<br>məhsuldarlıq son 1 ildə |
| 15 ton                                | 8 ton                           | 2-ilin məhsuldarlığı                             |
| 450 man                               | 450 man                         | 1 ton üçün mövcud bazar<br>qiyməti (manat)       |
| 6750 manat                            | 3600 manat                      | Ümumi gəlir (manatla)                            |
| 6185 man                              | 3297 man.                       | Xalis gəlir (manatla)                            |

| 6                             | 5                                    | 4                             | 3                                 |
|-------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| Hüseynov Asif<br>Novruz oğlu. | Hüseynova Selminaz<br>Cəbrayıl qızı. | Həsənov Aydın<br>Mənsim oğlu. | Məmmədov Əlibaba<br>Xanbaba oğlu. |
| JN-470<br>KOD 91007018        | JN-471<br>KOD 91007018               | JN-408<br>KOD 91007018        | JN-534<br>KOD 91007018            |
| 0.5 ha                        | 1.2 ha                               | 3 ha                          | 1 ha                              |
| 101 manat                     | 242<br>Manat                         | 606 manat                     | 202 manat                         |
| 27 sentner                    | 27 sentner                           | 27 sentner                    | 27 sentner                        |
| 2.7 ton                       | 6.4 ton                              | 16.2 ton                      | 5.4 ton                           |
| 450 man                       | 450 man                              | 450 man                       | 450 man                           |
| 1215 manat                    | 2880 manat                           | 7290<br>manat                 | 2430 manat                        |
| 1114 man                      | 2038 man                             | 6684 man                      | 2228 man                          |

Qeyd: “Torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınması haqqında” yeni qəbul olunmuş Qanunda torpağın satılması ilə bağlı həmçinin satış qiyməti həmin ərazidə müəyyən edilmiş müddətlərdə eyni əhəmiyyətli torpağın notariat orqanlarında alqı-satqı müqavilələrində göstərilən qiymətlərdən istifadə edilir. Bu barədə kitabçada bəhs olunur.

## SİZİN HÜQUQLARINIZ POZULUBSA NƏ ETMƏLİSİNİZ?

Əgər torpaqların könüllü əsaslarla alqı-satqısı baş vermirsə, onda mülkiyyətçinin şikayət etmək hüquqları yaranır.

**“Torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınması haqqında” Qanunun 29 –cu maddəsinə görə:**

- Alan orqanın və ya torpağın alınması qrupunun hərəkətləri nəticəsində zərər çəkmiş alınmanın təsirinə məruz qalan şəxs və ya həmin torpaqda hüququnun olması iddiası ilə çıxış edən şəxs, yaxud həmin torpaqda belə hüququ olan şəxs hüquqlarının pozulduğunu bildiyi və ya bilməli olduğu gündən 90 gün müddətində alan orqanın və ya torpağın alınması qrupunun müvafiq aktlarından və ya onların vəzifəli şəxslərinin hərəkətlərindən (hərəkətsizliyindən) yuxarı orqana və (və ya) qanunvericiliyə uyğun olaraq məhkəməyə müraciət edə bilər.
- Torpağın və ya onun müəyyən hissəsinin müvafiq layihə üçün alınmasının zəruri olmadığını iddia edən, habelə ödənilən kompensasiyanın məbləği ilə razı olmayan alınmanın təsirinə məruz qalan şəxs qanunvericiliyə uyğun olaraq məhkəməyə müraciət edə bilər.

Məhkəmə müdafiəsindən istifadə etməklə yanaşı yuxarıda göstərilənlərdən heç biri alınmanın təsirinə məruz qalan şəxs, torpağın alınması qrupu, alan orqan və ya alınma prosesində iştirak edən digər orqan tərəfindən mübahisənin alternativ həlli üsullarından istifadə edilməsinə və ya məhkəməyə ərizə verilənədək mübahisənin digər həlli üsulları ilə bağlı razılığın əldə edilməsinə mane olan hal kimi qəbul edilə bilər.

Məhkəməyə şikayət verildikdən sonra Birinci instansiya məhkəməsi qərarı Sizin xeyrinizə çıxarmayıbsa, bu o demək deyildir ki, artıq hökumət adından çıxış edən tərəf hərəkətə keçməlidir. Bu qüvvəyə minmiş məhkəmə qərarı deyil və Sizin appelyasiya şikayəti vermək hüququnuz vardır. Yalnız appelyasiya instansiyasının qərarından sonra torpaqlar özgəninkiləşdirilə bilər. Lakin bundan

sonra Sizin kassasiya instansiyasına və daha sonra İnsan Hüquqları üzrə Avropa məhkəməsinə şikayət etmək hüququnuz qalır.

Nəzərə alın ki, məhkəməyə şikayəti peşəkar hazırlamalıdır. Bu vəkil və ya ixtisaslaşmış qurumların hüquqşünasları olsa yaxşıdır. Odur ki, hüquqlarınızın təmin olunması üçün iş əvvəlcədən peşəkar yanaşmaq lazımdır, hətta bu əlavə məsrəflər tələb etsə belə.

### **Dövlət orqanlarına şikayət**

**“Torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınması haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun tətbiqi ilə əlaqədar əlavə tədbirlər barədə** fərmanı ilə bu orqanın funksiyalarını Maliyyə Nazirliyi həyata keçirir.

**Torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınması haqqında Qanunda nəzarət orqanının funksiyaları sırasında** “alınmanın təsirinə məruz qalan şəxs tərəfindən şəxsən və ya qanunvericiliklə vəkalət verdiyi şəxs vasitəsilə alınma prosesinin istənilən məsələsi ilə bağlı verilmiş hər hansı şikayətə baxmaq və araşdırmaq, habelə həmin şikayətlə bağlı alan orqana tövsiyələrlə birgə rəy təqdim etmək” də daxildir.

Mülkiyyətçi onun hüquqları pozulan halda məhkəməyə müraciətlə yanaşı və ya məhkəmə şikayətinə alternativ olaraq nəzarət orqanına şikayət təqdim edə bilər.

Eyni zamanda mülkiyyətçinin digər dövlət orqanlarına, həmçinin Azərbaycan Respublikasının Prezidentinə şikayət vermək hüququ da vardır. Prezidentə şikayəti onun adminstrasiyasına yazılı şəkildə və ya Prezidentin internet səhifəsi vasitəsi ilə on-line göndərmək olar. Bunun üçün Azərbaycan Respublikası Prezidentinin rəsmi internet səhifəsinə daxil olmaq lazımdır. Şikayət vermək üçün bu linkə girmək lazımdır: (müraciət qaydaları ilə tanış olmaq üçün: <http://az.president.az/letters/rules>, müraciəti yazmaq üçün: <http://az.president.az/letters/send>)

### **QHT-lərə müraciət**

Mülkiyyət hüquqlarınızın pozulması halında Siz həmçinin ixtisaslaşmış Qeyri hökumət təşkilatlarına da hüquqi yardım məqsədi ilə müraciət edə bilərsiniz. Unutmayın ki, QHT-lər qərar qəbul edən orqanlar deyildir və onların yardımı hüquqi məsləhət, məhkəmə müdafiəsi və ictimai kampaniyaların təşkili ilə məhdudlaşır. Müraciət etmək üçün aşağıda ixtisaslaşmış bəzi QHT-lərin adları və ünvanları verilir.

### **Vəkil xidmətindən istifadə**

Yuxarıda qeyd etdiyimiz kimi məhkəməyə şikayəti peşəkar vəkil və ya hüquqşünas həyata keçirsə, yaxşı olar. Bu Sizin məhkəmədə pozulmuş hüquqlarınızı bərpa etmək şansınızı artırır. Eyni zamanda nəzərə alın ki, ölkə daxilində hüquqlarınızı təmin edə bilmədikdə İnsan Hüquqları üzrə Avropa Məhkəməsinə üz tutmalı olacaqsız. Bu halda da ölkədəki məhkəmələrə verilən şikayətlər əvvəlcədən yüksək səviyyədə tərtib olunmalıdır.

Lakin nəzərə alın ki, vəkil xidməti pulludur. Odur ki, xərcləri azaltmaq üçün yaxşı olar ki, vəkillə müqavilə qrup şəkilində bağlansın. Belə olarsa, eyni hal üzrə hüquqları pozulan şəxslər məhkəmə xərclərini paylaşa bilər.

## FAYDALI ÜNVANLAR

### **Maliyyə Nazirliyi**

---

*AZ 1022, Bakı, S.Vurğun küçəsi 83*

*Web: maliyye.gov.az ; finance.gov.az ; Email: info@maliyye.gov.az*

### **Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Administrasiyası**

---

*AZ 1066, Bakı, İstiqlaliyyət küçəsi, 19, "Prezident Sarayı".*

*Faks: (0099412) 492 35 43, 492 06 25 ; E-mail: office@pa.gov.az*

### **İnsan Hüquqları üzrə Müvəkkil (Ombudsman)**

---

*Bakı, Üzeyir Hacıbəyov 40, Hökumət evi*

*Tel.: (+99412) 498 23 65; Fax: (+99412) 498 23 65*

*Email: ombudsman@ombudsman.gov.az*

## **QHT-lər:**

### **Neftçilərin Hüquqlarını Müdafiəsi Təşkilatı**

---

*Bakı, AZ1060 Kamil Balakışiyev küçəsi 7, Mənzil 6  
Telefon: (+994 50) 220 27 52 ; Faks: (+994 12) 520 34 59  
Email: mirvari.gahramanli@gmail.com ; Web: www.nhmt-az.org*

### **Vətəndaşların Əmək Hüquqlarını Müdafiə Liqası**

---

*Bakı, Ə.Hüseynov küçəsi, 7  
C bloku, 3-cü mərtəbə 347 №-li mənzil ; Telefon: (+994 12) 530 86 25  
Email: sahib.mammadov@gmail.com; clrpl@clrpl.az ; Web: www.clrpl.az*

## **Vətəndaş Nəzarəti Şəbəkəsinin regional ofisləri:**

### **Salyan Regional Vətəndaş Nəzarəti Mərkəzi**

---

*Emil Məmmədov, Salyan şəh., Ə.Hüseynzadə,16  
Telefon: (+0163) 5 0718 Email: emilmammedov10@yahoo.com.tr*

### **Hacıqabul Vətəndaş Nəzarəti Məntəqəsi**

---

*Əliman Məmmədov, Hacıqabul r-nu, Rəncbər kəndi  
Telefon: (+994 50) 560 94 82 Email: bayazet\_m@mail.ru*

## This image shows a full page of blank white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, providing a template for writing or drawing. There are no margins, text, or other markings on the page.



