

## «Они отняли у меня все»

### Принудительные выселения, незаконное изъятие и снос жилья в азербайджанской столице

*Краткое содержание и ключевые рекомендации доклада Хьюман Райтс Вотч*

#### Краткое содержание

С 2008 г. правительство Азербайджана осуществляет широкую программу реконструкции городской застройки г. Баку – столицы этого богатого нефтью государства Южного Кавказа. В ходе ее реализации власти незаконно изымают сотни объектов недвижимости – квартиры и индивидуальные дома в районах где большинство жителей представители среднего класса – которые идут под снос, чтобы расчистить место под парки, дороги, торговый центр и элитное жилье. Правительство принудительно выселяет владельцев жилья, иногда без предупреждения или посреди ночи, порой – откровенно пренебрегая безопасностью и благополучием жильцов, чтобы потом снести их дома. Правильство отказывается обеспечивать владельцам жилья справедливую компенсацию на основе рыночной цены недвижимости, которая нередко располагается в престижных районах.

Этот доклад, основанный на интервью с пострадавшими владельцами жилья и жильцами, документирует нарушения прав человека в связи с государственным изъятием жилья, принудительными выселениями и сносом, в четырех бакинских районах. Эти районы традиционно были местом проживания представителей среднего класса: учителей, библиотекарей, врачей, офицеров и т.д. Некоторые из этих людей получили жилье в наследство от родителей, другие копили деньги, чтобы купить квартиру в том или ином конкретном месте. Документированные Хьюман Райтс Вотч нарушения связаны с порядком определения объектов недвижимости под изъятие и снос и установления размера компенсации, с тем, как осуществлялись изъятия,

выселения и снос, а также с отсутствием эффективных механизмов правовой защиты для тех, чьи права были нарушены.

Один из четырех описываемых в докладе районов – это поселок Байл, который находится на побережье в районе площади Государственного флага и Baku Crystal Hall, где в мае 2012 г. пройдет песенный конкурс «Евровидение». Амбициозные планы правительства по реконструкции данного места активизировались после мая 2011 г., когда Азербайджан выиграл предыдущий конкурс и, соответственно, получил право принимать его у себя в следующем году. Это ежегодное телешоу собирает исполнителей из 56 стран европейского региона, и правительство Азербайджана получит возможность представить г. Баку тысячам гостей и миллионам телезрителей.

Центром конкурса будет Baku Crystal Hall – современный, убранный в стекло концертный комплекс прямо на каспийском побережье. Правительство ускорило реализацию данного и других ранее запланированных девелоперских проектов в этом районе, включая продление набережной из центра города, продление и расширение дороги вдоль побережья и разбивку парка с противоположной от комплекса стороны площади Госфлага. Для того, чтобы расчистить место под дорогу и парк, правительство принудительно выселило из поселка Байл несколько сотен жителей.

Комитет ООН по экономическим, социальным и культурным правам квалифицирует принудительное выселение как «постоянное или временное выселение отдельных лиц, семей и/или общин против их воли из занимаемого ими жилья и/или с земли без обеспечения доступа к надлежащей юридической или иной защите». Выселение и изъятие недвижимости могут считаться законными, когда они осуществляются в исключительных обстоятельствах, и в полном соответствии с профильными международными нормами о правах человека и гуманитарного права. Принудительные выселения запрещены как законодательством Азербайджана, так и международным правом.

Документированные в этом докладе изъятие недвижимости и принудительные выселения осуществляются под общим руководством Исполнительной власти г. Баку и Государственного комитета Азербайджана по вопросам имущества. Когда тот или иной объект недвижимости определен под изъятие и снос, правительство обычно предлагает жильцам денежную компенсацию или альтернативное жилье. Однако, не все

владельцы жилья получают такие предложения или соглашаются на них. В результате, они остаются на старом месте, и когда власти приступают к сносу, они принудительно выселяют оставшихся владельцев жилья и их семьи.

Нередко при выселении и сносе власти сознательно пренебрегают достоинством, здоровьем и безопасностью владельцев жилья и жильцов. По меньшей мере, в 24 документированных нами случаях власти начинали разбирать изнутри многоквартирные или индивидуальные дома, в которых еще жили семьи или отдельные лица: в том числе производился демонтаж крыш, дверей, окон и лестничных перил, повреждались смежные стены. В такой ситуации жильцы подвергаются опасности, связанной с погодными условиями и риском частичного обрушения здания. Во многих случаях, несмотря на присутствие жильцов, власти также отключали воду, канализацию, электричество, газ или телефон. Такие действия также превращают недвижимость в непригодную для жилья, рано или поздно вынуждая жильцов и владельцев выезжать и соглашаться на несправедливую компенсацию.

В июле 2011 г. бывший офицер Виктор Камранов и его жена Ивета узнали, что их дом у площади Госфлага, в котором они прожили 20 лет, будут сносить. Первоначальный вариант компенсации их не устроил, и они попытались договориться с властями о более высокой выкупной цене, однако немногим более чем через месяц власти снесли значительную часть здания, включая крышу, а в конце сентября – отключили электричество и телефон.

«Мы не хотели продавать квартиру, - объясняла нам Ивета. – Но теперь придется, потому что дальше жить здесь невозможно. Крышу сняли, так что когда на улице дождь – у нас в квартире тоже дождь идет... Мы умоляли их хотя бы у нас над головой крышу оставить, пока не найдем, куда перебраться, но они отказались».

В некоторых случаях власти принудительно выселяли жильцов, предупреждая за очень короткий срок или совсем без предупреждения, после чего немедленно сносили индивидуальные или многоквартирные дома. Иногда здание окружали многочисленные силы полиции вместе с другими правительственные чиновниками, которые собирались на лестничных площадках, силой входили в квартиры и выселяли жильцов. По крайней мере, в двух случаях, должностные лица без предупреждения появлялись с бульдозером и другой техникой ночью или в предрассветные часы,

приказывали владельцам немедленно освободить помещение, после чего приступали к сносу. Во всех подобных случаях у владельцев жилья оставалось, в лучшем случае, несколько часов, чтобы собрать личные вещи и ценные предметы.

Так, 41-летняя учительница математики Арзу Адигезалова, в одиночку воспитывающая двух малолетних детей, была, без предупреждения, принудительно выселена властями из своей квартиры в районе площади Госфлага в предрассветные часы 29 октября 2011 г. За две недели до этого она согласилась на принудительный выкуп квартиры, но не успела найти новое жилье. Она рассказывает Хьюман Райтс Вотч:

Я проснулась, потому что дом трясся, было похоже на гром.. Взяла детей и вышла на улицу. [Подошла] к начальнику, попросила дать нам время вещи вынести. Он посмотрел на меня и говорит: «Хорошо», - а в следующий момент водителю бульдозера: «Ломай!».

Адигезалова стала поспешно собирать вещи и выносить их, однако значительная часть вещей и мебели пропала.

В трех документированных нами случаях ситуация усугублялась тем, что выселенных жильцов удерживали в полицейском участке, пока власти сносили дом.

Так, в декабре 2010 г. полиция принудительно выселила и задержала семью 42-летнего отставного военнослужащего Первиза Эмирова, который был ранен и получает пенсию по инвалидности. Вместе с женой и тремя детьми школьного возраста он жил в небольшой однокомнатной квартире недалеко от Старого города. Он рассказывает Хьюман Райтс Вотч:

Четверо или пятеро полицейских выломали дверь. ... Я только успел прихватить документы и те немногие деньги, которые были дома, - больше ничего. Меня с женой и дочерью посадили в полицейскую машину и отвезли в участок. Примерно через полчаса из школы вернулись сыновья-близнецы. ... Их полиция тоже в участок привезла. Отпустили нас часов через пять. Когда мы вернулись домой – не могли поверить своим глазам. Все было разрушено. Я до сих пор не знаю, где наши вещи.

При сносе рабочие обычно выносят мебель, вещи и другое личное имущество. Все это складывают на улице, иногда увозят на склад, откуда владельцы могут позднее забрать их. Владельцы жаловались, что при этом вещи повреждаются, уничтожаются или теряются. Некоторые не могли вынести вещи, которые еще оставались в домах к моменту сноса.

Десятки владельцев жилья обращались в суд, однако из-за постоянной неявки представителей властей слушания откладывались каждый раз на несколько месяцев. В нескольких случаях власти сносили дома в нарушение судебных предписаний, или, не дожидаясь результатов судебного обжалования решения о сносе.

В случаях, когда какое-либо правительство изымает частную недвижимость для государственных нужд, оно обязано обеспечивать справедливый и прозрачный процесс компенсации, отражающий рыночную стоимость изымаемого имущества и предусматривающий возмещение расходов на переезд и прочие расходы. Однако, азербайджанские власти предлагают некоторым владельцам жилья, как правило – площадью до 60 кв. м, денежную компенсацию по единой установленной правительством ставке в 1,5 тыс. манатов (USD 1 900) за квадратный метр, без учета местоположения, срока эксплуатации, состояния, формы использования объекта или любых других факторов. Владельцы жилья не располагали сведениями о какой-либо назначеннной правительством независимой оценке их имущества, на наши неоднократные запросы о том, проводилась ли такая оценка, мы также не получили от властей никакого ответа.

Владельцам жилья площадью свыше 60 кв. м правительство предлагает квартиры в новостройках, обычно – на окраинах. Однако свидетельство о собственности на новое жилье до переезда не выдают, обещая оформить его позднее, без указания конкретных сроков. В дополнение к этому фотоматериалы и свидетельства тех, кто уже переехал или собирается переезжать в эти самые новые квартиры, указывают на низкое качество, по меньшей мере части таких квартир и самих зданий, а также на возможное несоответствие строительным нормативам. Речь, в частности, может идти о постоянном наличии воды в подвале, трещинах в стенах, в том числе в несущих, недоделках с окнами, а также об отслаивающихся и поврежденных полах.

Некоторые владельцы жилья рассказывали Хьюман Райтс Вотч об обстановке запугиваний и неопределенности при контактах с официальными лицами по вопросам изъятия и сноса. Некоторые чиновники угрожают владельцам, которые пытаются оспаривать действия властей или не хотят сразу соглашаться на предложенную компенсацию.

Кампания правительства по изъятию, выселению и сносу жилья и других объектов недвижимости в г. Баку не имеет правовых оснований в национальном законодательстве, которое предусматривает возможность изъятия недвижимости только в исключительных обстоятельствах для государственных нужд, причем это должно делаться по решению суда, а выкуп - производиться по рыночной цене. Действия правительства также нарушают международно-правовые обязательства Азербайджана в области прав человека, в том числе по Европейской конвенции, в части гарантий частной собственности и неприкосновенности личной и семейной жизни. В ряде случаев принудительного выселения действия правительства, в том числе серьезное пренебрежение к благосостоянию и имуществу выселяемых, может доходить до уровня, составляющего бесчеловечное и унижающее достоинство обращение.

Власти Азербайджана должны остановить любое дальнейшее выселение, изъятие и снос до тех пор, пока при этом не будет обеспечена справедливость и прозрачность процесса, а также соблюдение внутреннего законодательства и международных норм о правах человека. Правительство также должно в дальнейшем неукоснительно обеспечить безопасность и уважение достоинства тех владельцев жилья, которые отказываются выезжать добровольно. Компенсация за изымаемую недвижимость должна быть справедливой и должна основываться на рыночной цене, определенной по итогам независимой оценки.

Международные партнеры Азербайджана, в том числе ключевые правительства и многосторонние банки развития, должны настаивать на прекращении правительством этой страны кампании изъятия недвижимости и выселения и обеспечить соответствие любых дальнейших шагов нормам национального законодательства и международного права. Международные партнеры Азербайджана должны также призвать правительство оперативно создать механизм справедливого и прозрачного регулирования претензий выселенных владельцев жилья и жильцов и пересмотреть компенсацию за утрату жилья и имущества. Дополнительную важную роль могли бы

сыграть Евросоюз и США, продолжив поддержку неправительственных организаций и других групп в Азербайджане, документирующих нарушения прав человека в контексте изъятия правительством недвижимости и выселения жильцов.

Другие субъекты также должны выступить за прекращение принудительных выселений и сопутствующих нарушений, за обеспечение законности и справедливости всего процесса и за обеспечение пострадавшим правовой защиты. Вне зависимости от того обстоятельства, что конкурс «Евровидение» является культурным мероприятием и не связан с политикой, Европейский вещательный союз, под эгидой которого он проводится, должен недвусмысленно указать правительству на то, что серьезные нарушения прав человека, имеющие место в отношении семей, жилья и имущества в непосредственной близости от места его проведения, могут бросить на него тень. Ссылаясь на обоюдную заинтересованность в том, чтобы мероприятие прошло успешно и не было омрачено нарушениями прав человека, ЕВС должен настоятельно призвать правительство к оперативному и справедливому разрешению всех претензий, связанных с изъятием, выселением и сносом жилья вблизи Baku Crystal Hall.

## **Ключевые рекомендации**

**Правительству Азербайджанской Республики, в том числе  
Исполнительной власти г. Баку и Государственному комитету  
Азербайджана по вопросам имущества**

- Остановить любое дальнейшее изъятие, выселение и снос до тех пор, пока при этом не будет обеспечена справедливость и прозрачность процесса, а также соблюдение внутреннего законодательства и международных норм о правах человека.
- Любое дальнейшее выселение владельцев жилья, которые отказываются выезжать с занимаемой площади, должно осуществляться исключительно в соответствии с нормами внутреннего законодательства Азербайджана и международного права. Любое выселение должно регламентироваться судебным решением и осуществляться с полным уважением физической неприкосновенности и достоинства выселяемых лиц. Ни при каких обстоятельствах власти не должны начинать снос или разбор зданий, где еще остаются жильцы.
- Пересмотреть компенсацию, предложенную тем, кто лишился своего жилья и имущества.
- Обеспечить охрану всей частной собственности при осуществлении выселения и сноса.
- Обеспечить владельцев жилья и недвижимого имущества, которые могут лишиться собственности под застройки, ясной информацией относительно правовых оснований и сроков изъятия, вариантов компенсации и переселения и способов обжалования решений. Такая информация должна предоставляться своевременно.
- Обеспечить всем владельцам недвижимости, затронутым изъятием, доступ к эффективному механизму обжалования, который обеспечивал бы ясное и прозрачное рассмотрение претензий, а также средство правовой защиты.
- Обеспечить справедливость и прозрачность механизмов предоставления владельцам недвижимости компенсации за изымающее имущество, с четкой правовой основой.

## **Генеральной прокуратуре Азербайджана**

- Инициировать независимую проверку, почему изъятие и снос в центре г. Баку допускается описываемым в этом докладе способом, учитывая, что это явно нарушает Конституцию и внутреннее законодательство Азербайджана, а также международные нормы о правах человека.

## **Европейскому вещательному союзу**

- Призвать правительство Азербайджана оперативно и справедливо урегулировать все претензии в связи с изъятием, выселением и сносом в районе Baku Crystal Hall.
- Призвать власти Азербайджана не допускать новых нарушений прав человека в рамках подготовки страны к проведению песенного конкурса «Евровидение», в том числе вблизи Baku Crystal Hall.

## **Членам Европейского вещательного союза**

- Призвать EBC, включая Eurovision Reference Group, недвусмысленно обозначить перед властями Азербайджана, что изъятие, выселение и снос вблизи Baku Crystal Hall могут бросить тень на песенный конкурс «Евровидение» и должны быть остановлены.

## **Двусторонним партнерам Азербайджана, в том числе Евросоюзу, отдельным европейским государствам и США**

- Настаивать на том, чтобы власти Азербайджана остановили любое дальнейшее изъятие, выселение и снос до тех пор, пока при этом не будет обеспечена справедливость и прозрачность процесса, а также соблюдение внутреннего законодательства и международных обязательств Азербайджана в области прав человека.
- Сделать решение Азербайджаном этих проблем прямым требованием в контексте развития отношений, в том числе через Соглашения об ассоциации с ЕС и в контексте углубления сотрудничества с США и получения американской помощи.