İQTİSADİYYAT

Xəzər sahillərində 'bir pəncərə': kiçik sahibkarlar sıxışdırıla bilərmi?

Noyabr 18, 2026



Xəzərin sahilində 'Çin səddi' (Arxiv videosu. 2017)

Xəzər sahilindəki torpaqların idarə olunmasının bir quruma verilməsi kiçik sahibkarlara necə təsir göstərəcək? "Sea Breeze" kimi iri layihələrə fərqli yanaşma olacaqmı? Prezident İlham Əliyevin noyabrın 16-da imzaladığı fərman bu sualları gündəmə gətirib.

Fərmana əsasən, Xəzərin Azərbaycan sahillərində torpaqların idarə olunması, istifadəsi və mühafizəsi sahəsində vahid dövlət siyasətini bundan sonra Əmlak Məsələləri Dövlət Xidməti həyata keçirəcək. Sahilboyu ərazilərin sərhədləri və hüquqi rejimi müəyyənləşdiriləcək, torpaqların istifadəyə və icarəyə verilməsi isə "bir pəncərə"

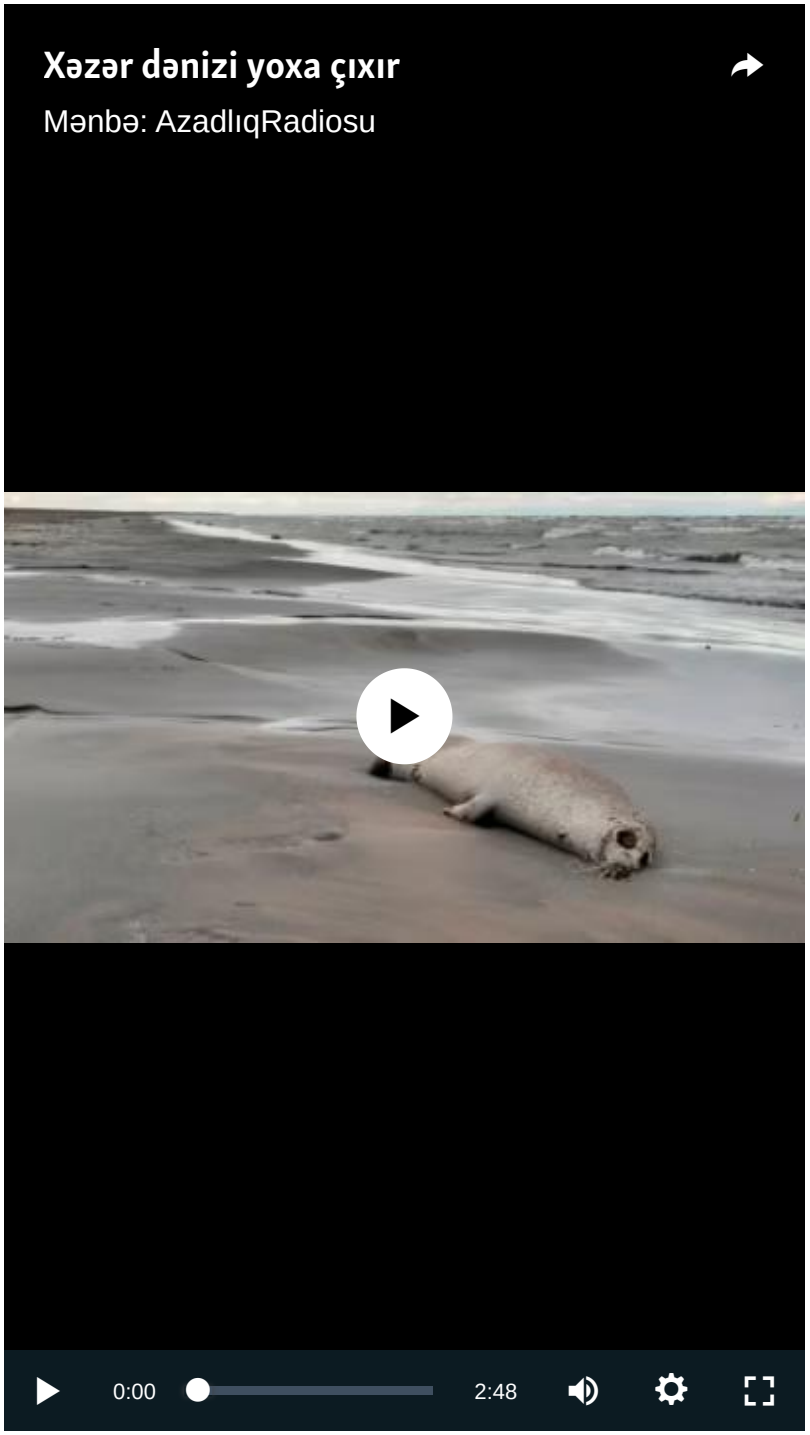
prinsipi ilə təşkil olunacaq. Eyni zamanda, qanunsuz torpaq zəbtinə qarşı nəzarətin gücləndirilməsi, monitorinqlər və söküntü tədbirləri də nəzərdə tutulur.

Rəsmi açıqlamalarda yeni idarəetmə modelinin sahilyanı ərazilərdən daha səmərəli istifadəyə, turizmin inkişafına və dövlət qurumlarının fəaliyyətinin əlaqələndirilməsinə xidmət edəcəyi bildirilir. Əmlak Məsələləri Dövlət Xidməti dəyişiklikləri Xəzərin geri çəkilməsi, sahillərdə urbanizasiyanın artması və ekoloji vəziyyətin pisləşməsi ilə də əsaslandırır. Qurumun məlumatına görə, rəqəmsal idarəetmə sistemi torpaq münasibətlərində inzibati prosedurları sadələşdirəcək, sahibkarların müraciətlərinin elektron qaydada həllinə imkan yaradacaq.

Deputat "bir pəncərə" prinsipinin əhəmiyyətini vurğulayır

Ancaq yeni qaydaların sahilboyu ərazilərdə fəaliyyət göstərən sahibkarlara necə təsir edəcəyi hələ tam aydın deyil. Bakı kəndlərində və digər sahilyanı ərazilərdə uzun illərdir işləyən kiçik çimərliklərin, kafe və istirahət obyektlərinin mövcud sənədlərinin necə qiymətləndiriləcəyi, yeni icarə şərtlərinin hansı meyarlarla müəyyən olunacağı və söküntü tədbirlərinin hansı obyektləri əhatə edəcəyi barədə konkret mexanizmlər açıqlanmayıb.

Milli Məclisin deputatı **Rövşən Muradov**un fikrincə, fərmanda nəzərdə tutulan zonalaşdırma, rəqəmsal xəritələşdirmə və "bir pəncərə" prinsipi investisiya layihələrinin hazırlanmasına sərf olunan vaxtı və xərcləri azalda bilər. Bu isə turizm infrastrukturunun, mehmanxana təsərrüfatının, istirahət komplekslərinin, ictimai iaşə və digər xidmət sahələrinin inkişafına şərait yaradar. Deputat AzadlıqRadiosuna açıqlamasında bildirib ki, Xəzərin sahilboyu ərazilərində vahid idarəetmə sisteminin yaradılması turizm və investisiya mühitinin inkişafına yeni imkanlar qazandıracaq.



İqtisadçı: "Kiçik sahibkarlar sıxışdırıla bilər"

Liberal İqtisadçılar Mərkəzinin sədri **Akif Nəsirli** də deyir ki, sahilyanı torpaqları bir qurumun idarə etməsi pərakəndəliyi azalda, qanunsuz zəbt hallarının qarşısını ala və dövlət nəzarətini gücləndirə bilər. Amma bunun sağlam rəqabət mühiti yaradıb-yaratmayacağı yeni qaydaların necə tətbiq edilməsindən asılı olacaq. İqtisadçının fikrincə, əsas məsələ dövlətin iri investisiya layihələrinə və kiçik sahibkarlara hansı şərtlərlə yanaşacağıdır. O xəbərdarlıq edir ki, bütün sahibkarlara eyni hüquqi və iqtisadi qaydalar tətbiq olunmasa, mərkəzləşdirilmiş idarəetmə bazarda mövcud bərabərsizliyi daha da gücləndirə bilər: **"Əsas şərt bütün investorlar üçün eyni hüquqi və iqtisadi qaydaların tətbiq edilməsidir. "Sea Breeze" kimi iri layihələrlə kiçik sahibkarlıq subyektlərinə münasibətdə fərqli yanaşma olarsa, sağlam rəqabət mühiti pozula bilər".**

İqtisadçı deyir ki, Bakı kəndlərində və digər sahilyanı ərazilərdə uzun illərdir işləyən kiçik obyektlərin hamısını qanunsuz fəaliyyət göstərən subyektlər kimi qiymətləndirmək düzgün deyil. Aralarında müəyyən sənədlər və razılaşmalar əsasında işləyənlər də var.

A.Nəsirli bildirir ki, yeni idarəetmə sistemi həmin sahibkarların fəaliyyətinin rəsmiləşdirilməsi üçün fürsət yarada bilər.

"Kiçik sahibkarların iri investorların maraqları naminə ərazilərdən sıxışdırılması da istisna edilməməlidir. Dövlət siyasətinin məqsədi yalnız böyük investisiyaları cəlb etmək deyil, həm də yerli sahibkarlığı qorumaq olmalıdır", – deyən iqtisadçı bu halda turizm sektorunda rəqabətin zəifləyəcəyi və sahilyanı ərazilərin məhdud sayda şirkətin əlində cəmləşəcəyi riskini vurğulayır.



Deputat **R.Muradov** isə bu narahatlıqları bölüşmür. Onun sözlərinə görə, yeni sistem sahibkarların inzibati maneələrlə qarşılaşma ehtimalını azaldaraq qanuni fəaliyyət üçün daha əlverişli şərait yarada bilər. Ancaq əlavə edir ki, **"yeni fərman mövcud qanunsuz fəaliyyətlərin avtomatik leqallaşdırılmasını nəzərdə tutmur. Əksinə, torpaqların qanunsuz zəbt edilməsinin qarşısının alınması və nəzarət mexanizmlərinin gücləndirilməsi əsas istiqamətlərdəndir".**

O hesab edir ki, kiçik sahibkarlar üçün aydın icarə qaydaları, şəffaf seçim meyarları və münasib ödəniş şərtləri müəyyənləşdirilməli, qanuni işləyən müəssisələrin hüquqları da qorunmalıdır. Deputatın fikrincə, iri investisiya layihələri ilə yerli sahibkarlıq bir-birini

tamamlamalı, kiçik müəssisələrin böyük turizm komplekslərinin xidmət və təchizat zəncirlərinə qoşulması üçün şərait yaradılmalıdır.

Xarici investisiya cəlbi

R.Muradov xarici investisiyaların cəlb edilməsini də müsbət perspektiv kimi qiymətləndirir: "Yeni idarəetmə modelinin iqtisadi səmərəsi onun nə dərəcədə şəffaf, rəqabətə açıq və investisiya üçün proqnozlaşdırıla bilən mexanizmə çevrilməsindən asılı olacaq".

İqtisadçı **A.Nəsirli** isə bildirir ki, xarici sərmayə yeni iş yerləri və turizm infrastrukturu yarada bilər, amma sahilyanı torpaqlar yalnız kommersiya məqsədilə istifadə olunan resurslar deyil. Onun fikrincə, yerli və xarici investorlar üçün şəffaf müsabiqə və bərabər rəqabət prinsipləri təmin olunmalıdır. Əsas məsələ torpağın kimə verilməsi deyil, hansı şərtlərlə istifadə olunması və bunun ölkəyə hansı iqtisadi və sosial fayda gətirməsidir: **"Sahilyanı ərazilər adi kommersiya torpaqları deyil, həm də ekoloji, sosial və strateji əhəmiyyət daşıyan resurslardır. Ona görə də onların istifadəsi ilə bağlı qərarlarda dövlət maraqları, ictimaiyyətin sahilə çıxış hüququ, ekoloji təhlükəsizlik və milli iqtisadi prioritetlər əsas götürülməlidir".**

AzadlıqRadiosu mövzu ilə əlaqədar Xəzər sahilində obyekti olan sahibkarla danışa bilməyib.



İri investorlar üçün imtiyazlı rejim, yoxsa vahid qayda?

İri investisiya layihələrinə fərqli yanaşma ehtimalı fonunda "Sea Breeze" kompleksi ətrafındakı əvvəlki presedentlər diqqət çəkir. AzadlıqRadiosunun peyk görüntülərinə əsaslanan araşdırması göstərmişdi ki, işadamı, prezident Əliyevin keçmiş kürəkəni Emin Ağalarov Xəzərdə "Caspian Dream Liner" adlı süni yarımadanın tikintisinə 2023-cü ilin yayında – süni torpaq sahələrini tənzimləyən xüsusi qanun qəbul edilməzdən bir il əvvəl başlayıb. Həmin dövrdə Ekologiya və Təbii Sərvətlər Nazirliyi layihə üzrə ekoloji qiymətləndirmə sənədinin təqdim edilmədiyini, Dövlət Şəhərsalma və Arxitektura Komitəsi isə tikinti icazəsinin verilmədiyini bildirmişdi.

Buna baxmayaraq, 2026-cı il aprelin 15-də Nazirlər Kabineti "Sea Breeze Resort" ərazisində ümumilikdə 55 hektarlıq iki süni torpaq sahəsinin yaradılmasına icazə verib və icarə müqaviləsinin bağlanmasını məhz Əmlak Məsələləri Dövlət Xidmətinə (ƏMDX) tapşırıb. Noyabr fərmanı adaları əhatə dairəsindən istisna etsə də, bu fakt ƏMDX-nin iri layihələrlə əvvəldən işlədiyini təsdiqləyir. Üstəlik, Nardaran ərazisindəki torpaq mübahisələri hələ 2021-ci ildə Avropa İnsan Hüquqları Məhkəməsinə qədər gedib çıxmış və hökumət 18 sakinin mülkiyyət hüququnun pozulmasına görə 285 min dollar təzminat ödəməyə məhkum edilmişdi.

Azərbaycanın Torpaq Məcəlləsinə əsasən, Xəzər dənizinin sahilboyu 20–50 metrlik mühafizə zolağı dövlət mülkiyyətindədir, onun hasarlanması və fiziki və ya hüquqi şəxslərin mülkiyyətinə verilməsi qadağandır. Buna baxmayaraq, əvvəlki jurnalist araşdırmaları Abşeron sahillərində həmin zolağın böyük hissəsini yüksəkrütbəli məmurların və onlara bağlı şəxslərin hasarladığını, yerli bələdiyyələrin isə qadağan olunmuş torpaqları müxtəlif sxemlərlə dövriyyəyə buraxdığını ortaya qoymuşdu. Yeni fərman qanunsuz zəbtə qarşı nəzarəti gücləndirməyi hədəfləsə də, ictimai nəzarət olmadığı halda mərkəzləşdirilmiş idarəetmə şəffaflıq risklərini aradan qaldırmır.

AzadlıqRadiosu © 2026 Inc. | Bütün hüquqlar qorunur