

ГАЗРЫН ТУХАЙ ХУУЛИЙН НЭМЭЛТ, ӨӨРЧЛӨЛТИЙН ТАЛААР

2024.02.08



Энхбатын Цолмончимэг
Партнер
tsolmonchimeg.e@dblaw.mn



Энхбатын Ариунбаяр
Ахлах хуульч
e.ariunbayar@dblaw.mn

Нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай хууль¹ батлагдахтай холбогдуулан Монгол Улсын Их Хурлаас Газрын тухай хууль (“Газрын тухай хууль” гэх)-д нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн² төслийг 2023 оны 12 дугаар сарын 7-ны өдөр баталснаар Газрын тухай хуульд оруулсан нэмэлт, өөрчлөлтүүд 2023 оны 12 дугаар сарын 15-ны өдрөөс эхлэн хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж эхэлсэн байна. Түүнчлэн Газрын тухай хуульд орсон зарим нэмэлт, өөрчлөлтүүд 2024 оны 3 дугаар сарын 15-ны өдрөөс эхлэн хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж эхэлнэ³.

Газрын тухай хуульд нэмэлтээр орсон онцлог зохицуулалтуудыг тоймловол:

А. Улсын тусгай хэрэгцээний газрын жагсаалт нэмэгдэв

Газрын тухай хуульд зааснаар Монгол Улсын газрын нэгдмэл санг хэд хэдэн төрөлд ангилдаг бөгөөд эдгээрийн нэг нь тус хуулийн 16 дугаар зүйл дэх жагсаалтад багтсан “улсын тусгай хэрэгцээний газар” байдаг. Монгол Улсын Их Хурал болон Засгийн газар (түүнээс эрх олгосон төрийн бусад эрх бүхий байгууллага, албан тушаалтан) газрыг улсын тусгай хэрэгцээнд авах асуудлыг шийдвэрлэх бүрэн эрхтэй бөгөөд улсын тусгай хэрэгцээнд авсан газрыг өмчлүүлдэггүйгээс гадна бусдын эзэмшил, ашиглалтад байгаа газрыг нөхөн олговор олгох замаар хэдийд ч улсын тусгай хэрэгцээнд авах боломжтой. Харин Нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай хуулийг удирдлага болгон хотын төвлөрлийг сааруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах зорилтын хүрээнд “*нийтийн эдэлбэр газар*” буюу зохих журмын дагуу нийтээр ашиглахаар тогтоогдсон төрийн өмчийн газар болон “*нийслэл хотын эдийн засгийн*

¹ <https://legalinfo.mn/mn/detail?lawId=16960742235481>

² <https://legalinfo.mn/mn/detail?lawId=17047904381751&showType=1>

³ Газрын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн 7 дугаар зүйл. “Энэ хуулийн 1 дүгээр зүйлийн 10 дахь заалт буюу Газрын тухай хуулийн 60¹, 60², 60³ дугаар зүйл, 4 дүгээр зүйлд заасан Газрын тухай хуулийн 60 дугаар зүйлд орсон нэмэлт, өөрчлөлтийг 2024 оны 03 дугаар сарын 15-ны өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө”.

тусгай бүс⁴”-ийг улсын тусгай хэрэгцээний газарт хамааруулах зохицуулалтыг Газрын тухай хуульд нэмж оруулсан байна⁵.

Б. Газар өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрхэд хязгаарлалт (сервитут) тогтоох төрөл, зориулалтыг тодорхойлов

Үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхэд хязгаарлалт тогтоохтой холбоотой харилцааг Монгол Улсын Иргэний хуулиар зохицуулдаг бол газар өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрхээ хэрэгжүүлэх, хүн амын нийтийн ашиг сонирхлыг хангах зайлшгүй шаардлагатай тохиолдолд бусдын газар өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрхийг хязгаарлаж болох тухай нарийвчилсан зохицуулалтыг Газрын тухай хуульд нэмсэн байна. Тус хязгаарлалт буюу сервитутыг төрлийн хувьд нийтийн ба хувийн гэж ангилсан бөгөөд дор заасан зориулалтаар⁶ иргэн, аж ахуйн нэгжийн газар өмчлөх, ашиглах, эзэмших эрхэд тодорхой хязгаарлалт тогтоож болохоор байна. Үүнд:

- дамжин өнгөрөх;
- хил заагийн болон геодезийн байнгын цэг, тэмдэгт тавих;
- гамшгийн эрэл болон хор уршгийг арилгах, урьдчилан сэргийлэх арга хэмжээг хэрэгжүүлэх;
- инженерийн барилга байгууламж, шугам сүлжээ байгуулах, ашиглах;
- хайгуул судалгаа, түүнтэй ижил төстэй бусад үйл ажиллагаа явуулах; болон
- усны сан болон ойн сангийн газарт байгалийн дагалт баялаг ашиглах, аялах.

Түүнчлэн хүн амын нийтийн ашиг сонирхлыг хангах зайлшгүй шаардлага үүсвэл авто зам, төмөр зам, гүүр, гүүрний барилга байгууламж, явган ба дугуйн зам, нийтийн тээврийн үйлчилгээний барилга байгууламж байгуулах нийтийн сервитут тогтоож болохоор заасан байна. Нийтийн сервитут тогтоохоор болсон тохиолдолд тухайн газарт холбогдох эрх эзэмшигч этгээдэд нөхөн олговор олгох эсэх асуудлыг Газар зохион байгуулалт, геодези, зураг зүйн газраас баталсан журмын дагуу шийдвэрлэх бөгөөд сервитут тогтоосон талаарх мэдээллийг газрын нэгдмэл сангийн удирдлагын нэгдсэн цахим системээр нийтэд мэдээлнэ.

Харин газар өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрхтэй этгээдүүд хооронд үүссэн хувийн сервитуттай холбоотой нарийвчилсан асуудлыг Иргэний хуульд зааснаар зохицуулна.

В. Газрын нэгдмэл сангийн удирдлагын нэгдсэн цахим систем⁷ ба газар эзэмшүүлэх, ашиглуулах ба газар эзэмшүүлэх шийдвэрийн ил тод байдал

Газар зохион байгуулалттай холбоотой аливаа арга хэмжээг газрын нэгдмэл сангийн удирдлагын нэгдсэн цахим систем (“**цахим систем**”)-ээр дамжуулан хэрэгжүүлэхээр болов. Цахим системийн үйл ажиллагааны журмыг Засгийн газраас батлах бөгөөд уг журмаар газрыг төлөвлөх, олгох, кадастр эрхлэх, мониторинг хийх, төлбөр татвар ногдуулах, хаяг олгох зэрэг үйл ажиллагааг цахимаар эрхлэх, системийн удирдлага, тохиргоо, хөгжүүлэлт, аюулгүй байдал, хэрэглэгчийн эрх, үүрэг, хяналт тавих асуудлыг зохицуулна.

Эрх бүхий этгээдийн шийдвэрээр эзэмшүүлсэн, ашиглуулсан газрын хаяг, байршил, хэмжээ, хугацаа болон газар эзэмшигч, ашиглагчийн мэдээллийг нийтэд нээлттэй мэдээлэхээр Газрын тухай хуулийн 33 дугаар зүйлийн 33.8-д заасан байна.

Г. Нийслэлийн нутаг дэвсгэр дэх газартай холбогдон үүссэн маргааныг хянан шийдвэрлэх харьяалал ба газрын маргаан таслах зөвлөл

⁴ Монгол Улсын нийслэл Улаанбаатар хотын эрх зүйн байдлын тухай хуулийн 38 дугаар зүйлд зааснаар нийслэл хот нь Засгийн газрын шийдвэрлэснээр мэдээлэл технологи, аялал жуулчлал, хүлэмж, хүнсний үйлдвэрлэл болон агаарын хөлгийн засвар үйлчилгээний чиглэл бүхий эдийн засгийн 5-аас илүүгүй тусгай бүстэй байж болно.

⁵ Газрын тухай хуулийн 16 дугаар зүйлийн 16.1.17; 16.1.18

⁶ Газрын тухай хуулийн 48¹ дугаар зүйлийн 48¹.3

⁷ <https://www.egazar.gov.mn/>

Газрын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт орсноор газартай холбогдон үүссэн маргааныг хянан шийдвэрлэх харьяаллыг аймгийн эсхүл нийслэлийн нутаг дэвсгэрт хамаарч байгаагаас шалтгаалан тогтоох зохицуулалтыг бий болгожээ⁸. Тухайлбал, нийслэлийн нутаг дэвсгэр дэх газартай холбогдон үүссэн маргааныг маргааны төрлөөс хамааран нийслэл, дүүргийн газрын алба, нийслэлийн газрын эрхийн маргаан таслах зөвлөл, арбитр эсхүл шүүх шийдвэрлэнэ.

Дээрхээс гадна, нийслэлийн нутаг дэвсгэр дэх газартай холбоотой үүссэн маргааныг орон тооны бус “Нийслэлийн газрын эрхийн маргаан таслах зөвлөл”-өөр шийдвэрлүүлэх шинэ зохицуулалт Газрын тухай хуульд нэмэгджээ. Тухайлбал, Нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай хуулийн 3 дугаар бүлэгт заасны дагуу нийслэлийн нутаг дэвсгэрийн хэмжээнд төвлөрлийн сааруулах зорилгоор нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн газар чөлөөлөх, гэр хорооллыг орон сууцжуулж, барилгажуулах хүрээнд нийслэл дэх газар чөлөөлөхтэй холбоотой үүссэн маргааныг уг маргаан таслах зөвлөл шийдвэрлэнэ. 9 хүний бүрэлдэхүүнтэй маргаан таслах зөвлөлийн ажиллах журам, бүрэлдэхүүнийг Засгийн газар батална.

Газартай холбогдон үүссэн маргааныг хянан шийдвэрлэхтэй холбоотой нэмэлт заалтууд нь 2024 оны 3 дугаар сарын 15-ны өдрөөс эхлэн хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж эхэлнэ.

Д. БУСАД

Дээр дурдсан онцлог нэмэлт заалтуудаас гадна хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, нийслэлийн газар зохион байгуулалтын ерөнхий болон тухайн жилийн төлөвлөгөөний дагуу газрыг иргэнд өмчлүүлэх болон иргэн, аж ахуйн нэгж байгууллагын газар эзэмших, ашиглах эрхийг хүчингүй болгох, дуусгавар болгох, газрын байршил болон хэмжээ, зориулалт өөрчлөх асуудлыг шийдвэрлэх бүрэн эрхийг нийслэлийн Засаг дарга, түүний эрх олгосноор дүүргийн Засаг дарга хэрэгжүүлэх нэмэлт зохицуулалтыг Газрын тухай хуульд оруулсан байна.

Дээрх мэдээлэлтэй холбоотой асууж, тодруулах зүйл байвал бидэнтэй холбогдоно уу.

⁸ Газрын тухай хуулийн 60 дугаар зүйлийн 60¹