



ГАЗАР ЗОХИОН БАЙГУУЛАЛТ,
ГЕОДЕЗИ, ЗУРАГ ЗҮЙН ЕРӨНХИЙ ГАЗРЫН
ДАРГЫН ТУШААЛ

2024 оны 05 сарын 24 өдөр

Дугаар А/180

Улаанбаатар хот

Журам батлах тухай

Засгийн газрын агентлагийн эрх зүйн байдлын тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 8.4 дэх хэсэг, Газрын тухай хуулийн 48¹ дүгээр зүйлийн 48^{1.5} дахь хэсгийг тус тус үндэслэн ТУШААХ нь:

1."Нийтийн сервитут тогтоосон газарт нөхөх олговрын хэмжээг тооцох, нөхөх олговрыг тогтоох, нөхөх олговрыг дүйцүүлэн тооцох журам"-ыг хавсралтаар баталсугай.

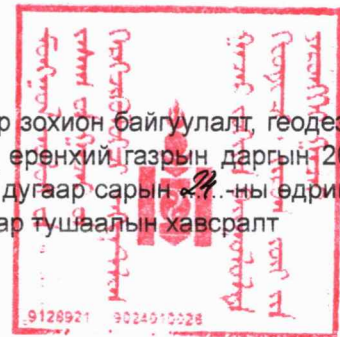
2.Энэхүү журмыг мөрдөж ажиллахыг 21 аймгийн Газрын харилцаа, барилга, хот байгуулалтын газар, нийслэл, дүүргийн Газар зохион байгуулалтын алба, сумдын газрын даамал нарт тус тус даалгасугай.

3.Журмын хэрэгжилтэд хяналт тавьж ажиллахыг Кадастрын хэлтэс (П.Баянтүмэн)-т үүрэг болгосугай.

ДАРГА  А.ЭНХМАНЛАЙ



Газар зохион байгуулалт, геодези, зураг
зүйн ерөнхий газрын даргын 2024 оны
...05 дугаар сарын ...-ны өдрийн А/180
дугаар тушаалын хавсралт



НИЙТИЙН СЕРВИТУТ ТОГТООСОН ГАЗАРТ НӨХӨХ ОЛГОВРЫН ХЭМЖЭЭГ ТООЦОХ, НӨХӨХ ОЛГОВРЫГ ТОГТООХ, НӨХӨХ ОЛГОВРЫГ ДҮЙЦҮҮЛЭН ТООЦОХ ЖУРАМ

Нэг. Нийтлэг үндэслэл

1.1. Энэхүү журмын зорилго нь Газрын тухай хуулийн 48¹ дүгээр зүйл, Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн 33 дугаар зүйлд заасны дагуу нийтийн сервитут тогтоосон бол газар өмчлөгч, эзэмшигч, ашиглагч иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагад олгох нөхөх олговрын хэлбэр, хэмжээг тооцох, нөхөх олговрыг тогтоох, нөхөх олговрыг дүйцүүлэн тооцох, нөхөх олговрыг олгохтой холбоотой харилцааг зохицуулахад оршино.

1.2. Нийтийн сервитут тогтоохдоо эрх нь хязгаарлагдаж байгаа газар өмчлөгч, эзэмшигч, ашиглагч иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагад мэдэгдэж, урьдчилан тохиролцож, зөвшилцсөний үндсэн дээр тогтооно.

1.3. Талууд харилцан тохиролцож чадаагүй тохиолдолд газрыг нөхөх олговортойгоор чөлөөлнө.

1.4. Нийтийн сервитут тогтоосноор эрх нь хязгаарлагдаж буй газар, үл хэдлэх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигч, ашиглагч иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагатай урьдчилан тохиролцож, нөхөх олговрыг дараах хэлбэрээр олгоно.
Үүнд:

1.4.1. мөнгөн хэлбэрээр;

1.4.2. газрыг дүйцүүлэх хэлбэрээр.

1.5. Нөхөх олговрын хэлбэрийг талууд харилцан тохиролцсоны үндсэн дээр гэрээгээр баталгаажуулна.

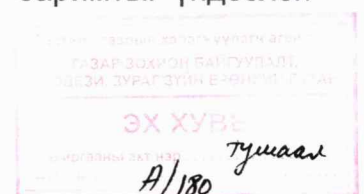
1.6. Нөхөх олговрын хэлбэр, хэмжээг тооцохдоо Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 4 дүгээр зүйлийн 4.1 дэх хэсэгт заасан зарчмыг баримтална.

1.7. Энэ журамд заасан үйл ажиллагаанд оролцогч талууд (цаашид хамтад нь "Талууд" гэх) өмчийн төрөл, хэлбэр үл харгалзан дагаж мөрдөнө.

Хоёр. Нөхөх олговрыг тогтоох

2.1. Хүн амын нийтийн ашиг сонирхлыг хангах зайлшгүй шаардлагыг үндэслэн нийтийн сервитут тогтоосон газрын хэмжээг тодорхойлж нөхөх олговрыг тогтооно.

2.2. Иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагатай харилцан тохиролцсоны үндсэн дээр нийтийн сервитут тогтоох газрын хэмжээг дараах бичиг баримтыг үндэслэн тодорхойлно.



2.2.1.эрх бүхий этгээдийн шийдвэр;

2.2.2.нэгж талбарын кадастрын зураг;

2.2.3.эрх бүхий байгууллагын баталсан инженерийн дэд бүтцийн зураг төсөл;

2.2.4.нэгж талбарын мэдээлэл.

2.3.Газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага, аймаг, нийслэлийн газрын алба энэ журмын 2.2.3-т заасан зураг төслийг Газрын кадастрын мэдээллийн системийн үндсэн мэдээлэлтэй давхцуулан нийтийн сервитут тогтоох газрын хэмжээг тодорхойлно.

Гурав. Нөхөх олговрыг тооцох

3.1.Нийтийн сервитут тогтоосон газарт олгох нөхөх олговрыг жил бүр олгох бөгөөд жилээс бага хугацаагаар тогтоогдсон түр сервитутын газарт нөхөх олговрыг сараар тооцож олгоно.

3.2.Нийтийн сервитут тогтоосон газарт олгох нөхөх олговрын хэмжээг Газрын төлбөрийн тухай хуулийн 5 дугаар зүйлийн 1-д заасан Засгийн газраас тогтоосон газрын суурь үнэлгээний 10 хувиар тооцно.

3.3.Энэ журмын 3.2-т заасан нөхөх олговрын хэмжээ нь нэг жилд олгох нөхөх олговор бөгөөд жилээс бага хугацаагаар тогтоосон бол нөхөх олговрын хэмжээг 12 сард тэнцүү хувааж сараар тооцон жилд нэг удаа олгоно.

3.4.Нийтийн сервитут тогтоож бүтээн байгуулалт хийх хугацаанд иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллага өөрийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалтад байх газар, үл хөдлөх хөрөнгө (гэр, орон сууц гэх мэт)-д нэвтрэх боломжгүй нөхцөл байдал үүссэн тохиолдолд түр суурьшуулах зардлыг тооцож олгоно.

3.5.Түр суурьшуулах зардалд нийтийн сервитут тогтоож бүтээн байгуулалт хийх хугацаанд түр байрлуулах буюу газар, байр, сууц түрээслэхтэй холбогдон гарах зардал хамаарна.

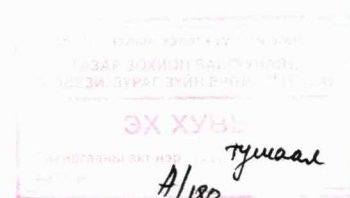
3.6.Нийтийн сервитут тогтоосон газарт байгаа үл хөдлөх эд хөрөнгөө ашиглах боломжгүй нөхцөл байдал үүсвэл тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгийн нөхөх олговрын үнэлгээг Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 7 дугаар зүйлийн 7.2.4 дэх заалтад заасны дагуу тооцож чөлөөлнө.

3.7.Газрын суурь үнэлгээг шинэчлэн тогтоосон бол нийтийн сервитут тогтоож эрх нь хязгаарлагдсан иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагад олгох нөхөх олговрыг шинэчлэн тооцож, дараа жилээс олгоно.

3.8.Энэ журмын 3.4, 3.6-д заасан зардал болон үнэлгээг Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 3.1.10, 3.1.11 дах заалтад заасан этгээд тооцно.

Дөрөв. Нөхөх олговрыг олгох

4.1.Нийтийн сервитут тогтоосон газрын нөхөх олговрыг аймаг, нийслэлийн Засаг дарга олгоно.



4.2. Энэ журмын 3.4-т заасан зардал болон нөхөх олговрыг орон нутгийн төсөв, бусад эх үүсвэрээс олгож болно.

4.3. Нийтийн сервитут тогтоосноор эрх нь хязгаарлагдаж байгаа иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагатай харилцан тохиролцсоны үндсэн дээр энэхүү журмын 2.3-т заасантай адил хэмжээтэй газрыг газраар дүйцүүлэн олгож болно.

4.4. Энэ журмын 4.3-т заасан дүйцүүлэн олгох газрыг аймаг, нийслэлийн газар зохион байгуулалтын ерөнхий төлөвлөгөө, сумын нутаг дэвсгэрийн хөгжлийн төлөвлөгөө, хотын хөгжлийн ерөнхий болон хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөнд үндэслэн тухайн жилийн газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөнд тусгаж шийдвэрлэнэ.

4.5. Дүйцүүлэн олгох газрын байршлыг иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагатай харилцан зөвшилцөж сонгоно.

Тав. Нийтийн сервитутыг цахим системд бүртгэх

5.1 Засгийн газар болон газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагын тогтоосон нийтийн сервитутыг ажлын 5 хоногийн дотор газрын удирдлагын нэгдсэн цахим системд газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага бүртгэнэ.

5.2 Аймаг, нийслэлийн газрын албаны тогтоосон нийтийн сервитутыг ажлын 5 хоногийн дотор газрын удирдлагын нэгдсэн цахим системд тухайн аймаг, нийслэлийн газрын алба бүртгэнэ.

Зургаа. Талуудын эрх, үүрэг

6.1. Талууд холбогдох хууль тогтоомжид зааснаас гадна дараах эрх, үүрэгтэй байна:

6.1.1. нөхөх олговрын хэлбэр, хэмжээг харилцан тохиролцох, санал сэлчилцөх;

6.1.2. хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн байгууллага, үнэлгээчнийг сонгох;

6.1.3. иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллага газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрхийн баримт бичгийн аливаа зөрчилгүй байх, зэрчилтэй тохиолдолд холбогдох төрийн захиргааны байгууллагад хандан өөрийн зардлаар зөрчлөө шуурхай арилгуулах;

6.1.4. газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигч, ашиглагч иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллага гэрээний дагуу нөхөх олговроо авах;

6.1.5. гэрээний дагуу газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигч, ашиглагч иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагад нөхөх олговор олгох;

6.1.6. гэрээ байгуулахаас өмнө буюу төслийн бэлтгэл үе шатанд газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигч, ашиглагч иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагад холбогдох танилцуулгыг хийсэн байна.