



МОНГОЛ УЛСЫН ЗАСГИЙН ГАЗРЫН ХЭРЭГЖҮҮЛЭГЧ АГЕНТЛАГ

ГАЗАР ЗОХИОН БАЙГУУЛАЛТ, ГЕОДЕЗИ,
ЗУРАГ ЗҮЙН ЕРӨНХИЙ ГАЗАР

**ХАЯГЖУУЛАЛТЫН ТУХАЙ ХУУЛИЙН ХЭРЭГЖИЛТИЙН
ҮР ДАГАВРЫН ҮНЭЛГЭЭНИЙ ТАЙЛАН**

2023 ОН

АГУУЛГА

Удиртгал

НЭГ.ЕРӨНХИЙ ЗҮЙЛ

ХОЁР.ТӨЛӨВЛӨХ ҮЕ ШАТ

- 1.1.Үнэлгээ хийх шалтгааныг тодорхойлох
- 1.2.Үнэлгээ хийх хүрээг тогтоох
- 1.3.Шалгуур үзүүлэлтийг сонгож тогтоох
- 1.4.Харьцуулах хэлбэрийг сонгох
- 1.5.Шалгуур үзүүлэлтийг томъёолох
- 1.6.Мэдээлэл цуглуулах аргыг сонгох

ГУРАВ.ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ ҮЕ ШАТ

ДӨРӨВ.ҮНЭЛЭХ ҮЕ ШАТ

- 4.1.“Зорилгод хүрсэн түвшин” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд үнэлсэн байдал
4. 2.“Практикт нийцэж байгаа байдал” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хийсэн үнэлгээ

ДӨРӨВ.ЗӨВЛӨМЖ

- 4.1.Зөвлөмж

АШИГЛАСАН ЭХ СУРВАЛЖ

УДИРТГАЛ

“Эрхэт Инноваци” ХХК нь Барилга, хот байгуулалтын яамтай 2023 оны 01 дүгээр сарын 25-ны өдөр байгуулсан 2023/21 дугаар гэрээний дагуу Хаягжуулалтын тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт Монгол Улсын Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын 6 дугаар хавсралтаар баталсан “Хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийх аргачлал” /цаашид “Аргачлал” гэх/-аар үнэлгээ хийлээ.

Үнэлгээ хийх энэхүү ажил нь Хаягжуулалтын тухай хуулийн хэрэгжилтийн бодит байдалд дүн шинжилгээ хийх, хуулийг хэрэгжүүлэхэд тулгарч байгаа хүндрэл, бэрхшээлтэй асуудал, нийгэмд үзүүлж байгаа эерэг, сөрөг нөлөөллийг илрүүлэх, цаашид зохистой, үр дүнтэй хэрэгжүүлэх боломжит хувилбарыг тодорхойлж дүгнэлт, зөвлөмж өгөх зорилготой.

Хаягжуулалтын тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийх ажил нь Аргачлалын 2.1-д заасны дагуу төлөвлөх, хэрэгжүүлэх, үнэлэх гэсэн үндсэн гурван үе шатаас бүрдсэн.

Нэг.ТӨЛӨВЛӨХ ҮЕ ШАТ

1.1.Үнэлгээ хийх шалтгааныг тодорхойлох

Монгол Улсын Их Хурлаас Хаягжуулалтын тухай хуулийг 2013 оны 02 дугаар сарын 07-ны өдөр баталж, дагаж мөрдөж эхэлснээс хойших 12 жилийн хугацаанд түүнд 2 удаа /2015, 2022 онуудад/ өөрчлөлт оруулсан байх бөгөөд уг өөрчлөлтүүд нь бусад хуулийг дагалдуулж оруулсан өөрчлөлт байна.

Хаягжуулалтын тухай хууль “Хуулийн зорилт”, “Хаягжуулалтын тухай хууль тогтоомж”, “Гудамж, зам, талбай, үл хөдлөх эд хөрөнгийг хаягжуулахад баримтлах зарчим”, “Гудамж, зам, талбай, үл хөдлөх эд хөрөнгийг хаягжуулах ажлыг зохион байгуулах”, “Хууль зөрчигчид хүлээлгэх хариуцлага” гэсэн 5 зүйл, 22 заалттай.

Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 51 дүгээр зүйлийн 51.3 дахь хэсэгт “Энэ хуульд өөрөөр заагаагүй бол хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийх үнэлгээг тухайн хууль тогтоомжийг дагаж мөрдсөнөөс хойш 5 жил тутамд хийнэ.” гэж заасан байдаг ч Хаягжуулалтын тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт тусгайлан үнэлгээ хийгдээгүй байна.

Иймд Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн дээрх заалтыг үндэс болгон Хаягжуулалтын тухай хууль дахь зарим зохицуулалтын хүрээнд хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээг хийсэн болно.

1.2.Үнэлгээ хийх хүрээг тогтоох

Үнэлгээ хийх хүрээг тогтоох ажиллагаагаар тухайн хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаврыг судлах явцад агуулгын хувьд чухал ач холбогдолтой, нөлөөлөл үзүүлэх хамгийн гол зохицуулалтыг тодорхойлоход чиглэдэг.

Энэ үе шатны хүрээнд Хаягжуулалтын тухай хуулиар зохицуулсан үндсэн харилцаа, зохицуулалтуудыг аль болох агуулгын хувьд бүхэлд нь үнэлэхийг хичээж үнэлгээ хийх хүрээг тус хуулийн дараах зүйл, заалтаар тогтоолоо. Үүнд:

№	Үнэлэгдэх	
	зүйл	хэсэг, заалт
1	1 дүгээр зүйл. Хуулийн зорилт	1.1.Энэ хуулийн зорилт нь гудамж, зам, талбай, үл хөдлөх эд хөрөнгийг хаягжуулах ажлыг зохион байгуулахтай холбогдсон харилцааг зохицуулахад оршино.
2	3 дугаар зүйл. Гудамж, зам, талбай, үл хөдлөх эд хөрөнгийг хаягжуулахад баримтлах зарчим	3.1.Гудамж, зам, талбай, үл хөдлөх эд хөрөнгийг хаягжуулахад дараах зарчим баримтална:
		3.1.3.хаяг давхардахгүй байх;
		3.1.4.хаяг үнэн зөв, энгийн, ойлгомжтой байх;
		3.1.5.кадастрын бүртгэлээр баталгаажсан байх;
		3.1.6.хаягжуулах ажил нэгдсэн арга зүйтэй байх;
		3.1.7.хаягийн талаарх мэдээлэл хүртээмжтэй, нээлттэй байх.
3	4 дүгээр зүйл. Гудамж, зам, талбай, үл хөдлөх эд хөрөнгийг хаягжуулах ажлыг зохион байгуулах	4.7.Гудамж, зам, талбай, үл хөдлөх эд хөрөнгийг хаягжуулах журмыг энэ хуульд нийцүүлэн Засгийн газар батална.
		4.8.Гудамж, зам, талбай, үл хөдлөх эд хөрөнгийг хаягжуулах ажлыг улс, орон нутгийн төсвөөс санхүүжүүлнэ.

1.3.Шалгуур үзүүлэлтийг сонгож тогтоох

Аргачлалд заасны дагуу шалгуур үзүүлэлт бүр хуулийн хэрэгжилтийн бодит байдлыг тодорхойлоход чиглэсэн байх тул Хаягжуулалтын тухай хуулийн хэрэгжилтийг үнэлэхэд оновчтой, бодитой, хэмжиж болохуйц байдлыг харгалзан, түүнчлэн үнэлгээний хүрээ, онцлогоос хамааран Аргачлалын 3.4-т заасан 6 шалгуур үзүүлэлтээс дараах 2 шалгуур үзүүлэлтийг сонгож авсан. Үүнд:

1/Зорилгод хүрсэн түвшин. Энэ шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд тухайн хууль хэрэгжиж эхэлснээс хойших хугацаанд хуулийн зорилго, зорилтдоо хүрсэн эсэхийг тогтоодог. “Зорилгод хүрсэн түвшин” шалгуур үзүүлэлтийг хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт бүхэлд нь үнэлгээ хийхэд зохимжтой гэж үзэж сонгосон болно. Өөрөөр хэлбэл, энэ шалгуур үзүүлэлтээр Хаягжуулалтын тухай хууль хэрэгжиж эхэлснээс хойших хугацаанд анх батлах үед төлөвлөж байсан зорилгод хүрсэн эсэхийг тогтоох боломжтой.

2/Практикт нийцэж байгаа байдал. Энэ шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд Хаягжуулалтын тухай хуулийн зохицуулалт практикт хэрхэн хэрэгжиж байгаа, түүний эерэг болон сөрөг үр дагавар, хэрэгжүүлэхэд хүндрэл, бэрхшээл гарч байгаа эсэхийг тодорхойлохыг зорьсон болно.

№	Үнэлгээний хүрээ		Шалгуур үзүүлэлт
	зүйл	хэсэг, заалт	
1	1 дүгээр зүйл	1.1 дэх хэсэг	Зорилгод хүрсэн түвшин

2	3 дугаар зүйл	3.1 дэх хэсгийн 3.1.3-3.1.7 дахь заалт	Практикт нийцэж байгаа байдал
3	4 дүгээр зүйл		Зорилгод хүрсэн түвшин Практикт нийцэж байгаа байдал

1.4. Харьцуулах хэлбэрийг сонгох

Аргачлалын 3.5.1-д заасны дагуу хууль хэрэгжсэнээр нийгмийн харилцаанд гарсан эерэг, сөрөг өөрчлөлтүүдийг олж тодорхойлоход харьцуулах хэлбэрүүдийг ашигладаг.

Хаягжуулалтын тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаврыг үнэлэхэд түүний хэрэгжилттэй холбоотой үүссэн асуудал буюу үнэлэх болсон шалтгаан, тогтоосон хүрээ, шалгуур үзүүлэлтээс хамаарч Аргачлалын 3.5.3-т заасан:

1/“байх ёстой ба одоо байгаа”

2/“хууль батлагдахаас өмнөх ба хууль батлагдсанаас хойш”

3/“хууль хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойш”

4/“тохиолдол судлах” гэсэн 4 харьцуулах хэлбэрээс “байх ёстой ба одоо байгаа”, “тохиолдол судлах” гэсэн харьцуулах хэлбэрүүдийг сонгосон болно.

“**Байх ёстой ба одоо байгаа**” харьцуулах хэлбэрийн хүрээнд Хаягжуулалтын тухай хууль хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлсэн 2013 оноос хойш гарсан үр дагавар /одоо байгаа нөхцөл байдал/-ыг бодитой хэмжиж тогтоосон үзүүлэлтүүдийг тухайн хуулиар тогтоосон шаардлага, хэмжиж болохуйц тодорхой тоогоор илэрхийлэгдсэн тоон үзүүлэлттэй харьцуулах хэлбэрээр хуулийн зорилгын хэрэгжилт ямар түвшинд байгааг тогтоохыг зорьсон.

“**Тохиолдол судлах**” харьцуулах хэлбэрээр Хаягжуулалтын тухай хуулийн холбогдох зүйл, хэсэг, заалт нь өөр өөр нөхцөл буюу тохиолдолд хэрхэн хэрэгжиж байгаа байдлыг харьцуулан дүн шинжилгээ хийхийг зорьсон.

Төлөвлөх үе шат			
№	Үнэлгээний хүрээ	Тогтоосон шалгуур үзүүлэлт	Харьцуулах хэлбэрийг сонгох
	1 дүгээр зүйлийн 1.1 дэх хэсэг	Зорилгод хүрсэн түвшин	Байх ёстой ба одоо байгаа
	3 дугаар зүйлийн 3.1.3-3.1.7 дахь заалт	Практикт нийцэж байгаа байдал	Байх ёстой ба одоо байгаа
	4 дүгээр зүйлийн 4.7, 4.8 дахь хэсэг	Практикт нийцэж байгаа байдал	Тохиолдол судлах

1.5. Шалгуур үзүүлэлтийг томьёолох

Энэ ажиллагааны хүрээнд тогтоосон шалгуур үзүүлэлт бүрээр тодорхой таамаглалыг дэвшүүлэх, эсхүл асуулт тавьж, уг үнэлгээний хүрээнд Хаягжуулалтын тухай хуулийн бүтэц, агуулга, зохицуулалтын шинж чанар, онцлогоос хамаарч аль тохиромжтой буюу түүгээр хэрэгжилтийн үр нөлөө, үр дагавар нь гарч ирэх шалгуур

үзүүлэлтийг сонгодог. Тухайлбал, шалгуур үзүүлэлтийг хамаарах зохицуулалтад “Зорилтод хүрсэн түвшин ямар байна вэ?”, “Хүлээн зөвшөөрөгдсөн байдал ямар байна вэ?”, “Практикт хэрхэн нийцэж байна вэ?” зэрэг асуултын хүрээнд томъёолж гүйцэтгэсэн болно.

1.6.Мэдээлэл цуглуулах аргыг сонгох

Аргачлалын 3.7.3.1-д заасан мэдээлэл цуглуулах аргын тухайд “Байгаа мэдээллийг цуглуулж ашиглах” аргыг сонгосон бөгөөд ингэхдээ өмнө хийгдсэн судалгааны тайлангуудын мэдээллийг цуглуулж үнэлгээ хийхэд ашигласнаас гадна статистик тоо баримт, гадаадын зарим улс орнуудын туршлагыг судалж ашигласан.

Хоёр.ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ ҮЕ ШАТ

Төлөвлөлтийн үе шатанд мэдээлэл цуглуулах аргыг ашиглан судалгааны хэрэгжүүлэх үе шатны холбогдох ажиллагаануудыг хийж гүйцэтгэлээ. Хаягжуулалтын тухай хуулийн хэрэгжилтийг үнэлэхэд шаардлагатай болон байгаа мэдээллийг цуглуулах аргаар дараах холбогдох материалыг цуглуулан дүн шинжилгээ хийсэн. Үүнд:

1.Монгол Улсын хууль:

- 1/Монгол Улсын Үндсэн хууль
- 2/Геодези, зураг зүйн тухай хууль /1997 он/
- 3/Кадастрын зураглал ба газрын кадастрын тухай хууль /1999 он/
- 4/Газрын тухай хууль /2002 он/
- 5/Шуудангийн тухай хууль /2003 он/
- 6/Хот байгуулалтын тухай хууль /2008 он/
- 7/Замын хөдөлгөөний аюулгүй байдлын тухай хууль /2015 он/
- 8/Авто замын тухай хууль /2017 он/
- 9/Монгол Улсын засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хууль /2020 он/
- 10/Монгол Улсын нийслэл Улаанбаатар хотын эрх зүйн байдлын тухай хууль /2021 он/
- 11/Хот, тосгоны эрх зүйн байдлын тухай хууль /2024 он/.

2.Монгол Улсын засгийн газрын тогтоол:

- 1/“Журам батлах тухай” Монгол Улсын Засгийн газрын 2013 оны 8 дугаар сарын 02-ны өдрийн 280 дугаар тогтоол /Гудамж, зам, талбай, үл хөдлөх эд хөрөнгийг хаягжуулах журам/-/2019 оны 325 дугаар тогтоолоор хүчингүй болсонд тооцсон/
- 2/“Журам шинэчлэн батлах тухай” Монгол Улсын Засгийн газрын 2019 оны 8 дугаар сарын 14-ний өдрийн 325 дугаар тогтоол /Гудамж, зам, талбай, үл хөдлөх эд хөрөнгийг хаягжуулах журам/

3.Бусад:

1/“Гудамж, зам, талбай, үл хөдлөх эд хөрөнгө, аж ахуйн нэгж, байгууллагын хаягийн тэмдэгт тавих ерөнхий шаардлага MNS5283:2022” стандарт

2/“Хаягийн бичвэрт тавих шаардлага MNS6775:2019” стандарт

3/Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын Тэргүүлэгчдийн 2006 оны 269 дүгээр тогтоолоор баталсан “Нийслэл Улаанбаатар хотын гудамж, талбайд нэр өгөх, нэрэмжит болгох, барилга, байгууламжид дугаар олгох журам”

4.Ашигласан цахим хуудас:

Гурав.ҮНЭЛЭХ ҮЕ ШАТ

Энэ үе шатанд Төлөвлөх үе шатанд сонгож авсан үнэлгээний хүрээ буюу Хаягжуулалтын тухай хуулийн зүйл, хэсэг, заалт тус бүрийг хэрэгжүүлэх үе шатанд олж авсан мэдээлэл дээр тулгуурлан үнэлсэн болно.

Монгол Улсын Их Хурал Хаягжуулалтын тухай хуулийг 2013 оны 02 дугаар сарын 07-ны өдөр баталсан бөгөөд түүнд 2 удаа /2015, 2022 онуудад/ өөрчлөлт оруулсан байна.

Хаягжуулалтын тухай хууль “Хуулийн зорилт”, “Хаягжуулалтын тухай хууль тогтоомж”, “Гудамж, зам, талбай, үл хөдлөх эд хөрөнгийг хаягжуулахад баримтлах зарчим”, “Гудамж, зам, талбай, үл хөдлөх эд хөрөнгийг хаягжуулах ажлыг зохион байгуулах”, “Хууль зөрчигчид хүлээлгэх хариуцлага” гэсэн 5 зүйл, 22 заалттай.

Хаягжуулалттай холбогдсон харилцааг Хаягжуулалтын тухай хуулиас гадна Геодези, зураг зүйн тухай хууль /1997 он/, Кадастрын зураглал ба газрын кадастрын тухай хууль /1999 он/, Газрын тухай хууль /2002 он/, Шуудангийн тухай хууль /2003 он/, Хот байгуулалтын тухай хууль /2008 он/, Замын хөдөлгөөний аюулгүй байдлын тухай хууль /2015 он/, Авто замын тухай хууль /2017 он/, Монгол Улсын засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хууль /2020 он/, Монгол Улсын нийслэл Улаанбаатар хотын эрх зүйн байдлын тухай хууль /2021 он/, Хот, тосгоны эрх зүйн байдлын тухай хууль /2024 он/ зэрэг хуулиар зохицуулж байна.

Шалгуур үзүүлэлтийн томьёолол 1. Хаягжуулалтын тухай хуулийн зохицуулалтууд мөн хуулийн зорилтыг хангаж чадаж байгаа эсэх, хууль хэрэгжиж эхэлснээс хойших хугацаанд хуулийн зорилго, зорилтод хүрсэн эсэх?

Хаягжуулалтын тухай хуулиас үнэлгээ хийхээр сонгож авсан эхний хуулийн заалт бол “Хуулийн зорилт” гэсэн 1 дүгээр зүйл байгаа.

Хаягжуулалтын тухай хуулийн 1 дүгээр зүйлийн 1.1 дэх хэсэгт “Энэ хуулийн зорилт нь гудамж, зам, талбай, үл хөдлөх эд хөрөнгийг хаягжуулах ажлыг зохион байгуулахтай холбогдсон харилцааг зохицуулахад оршино” гэж заасан.

Хэдийгээр тодорхой хэмжээнд эрх зүйн орчин бүрдсэн ч хуулийн бүтэц хэт ерөнхий, талаас илүү хувийг зарчим, тунхагийн шинжтэй зохицуулалт эзэлсэн байх бөгөөд хаягжуулалттай холбоотой нэр томъёо, нэгдсэн аргачлал, хаягжуулах үйл ажиллагаа, оролцогч талуудын эрх, үүрэг, уялдаа холбоо, хаягийн мэдээллийн сан, хаягийн мэдээллийн систем, нээлттэй мэдээлэл, тэмдэг, тэмдэгжүүлэлт, шуудангийн хайрцгийн хэрэглээ зэрэг суурь асуудлуудыг бүрэн зохицуулж өгөөгүй байна.

Хаяг нь нийгэм, эдийн засагт өргөн хэрэглэгддэг өдөр тутмын хэрэглээ бөгөөд энэхүү суурь харилцаанд нийгмийн олон талын оролцогч байдаг боловч хуульд нэр томъёотой холбоотой зүйл, заалт оруулж өгөөгүй нь хуулийг субъектив байдлаар ойлгох, тайлбарлах, хэрэглэх, нийтийн хэрэглээнд ойлгомжгүй байх, төрийн эрх бүхий байгууллагуудын хооронд ойлголтын зөрүү үүсэх, уялдаа холбоо алдагдах зэрэг нөхцөл байдлыг бий болгожээ.

Хуульд “үл хөдлөх эд хөрөнгө” гэсэн нэр томъёоноос өөр нэр томъёог тодорхойлоогүй байна.

Тус хуульд хаягжуулах объектыг гудамж, зам, талбай, үл хөдлөх эд хөрөнгө гэж тодорхойлсон боловч “гудамж”, “зам”, “талбай” , “өргөн чөлөө”, “туслах зам”, “мухар зам” гэж юуг ойлгох талаар нэр томъёог тодорхойлж өгөөгүй нь хуулийг хэрэгжүүлэхэд ойлгомжгүй байдал үүсгэж байна. Тухайлбал, хаягжуулалтын суурь нь зам бөгөөд зам нь өөрөө төрөлтэй, түүний нэг төрөл нь гудамж гэж ойлгож, хэрэглэж байгаа практик олон улсад байна. Мөн “талбай” гэдэгт ногоон байгууламж, авто зогсоол, цэцэрлэгт хүрээлэн зэрэг ямар объектууд орох талаар тодорхой зааж өгөөгүй байгаа юм.

Харин Авто замын тухай хуулийн 4 дүгээр зүйлийн 4.1.1 дэх заалтад "авто зам" гэж тээврийн хэрэгсэл зорчиход зориулан барьсан замын байгууламж бүхий хатуу, хайрган хучилттай зам, гудамж, засаж, сайжруулсан болон ердийн хөрсөн замыг” гэж, Замын хөдөлгөөний аюулгүй байдлын тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 3.1.4 дэх заалтад “”зам” гэж тээврийн хэрэгслээр зорчиход зориулсан зурвас газрыг. Зорчих хэсэг болон түүний хажуугийн хөвөө, явган хүний зам, тусгаарлах зурвас замд хамаарна.” гэж тус тус тодорхойлсон байна.

Түүнчлэн хуульд “хаяг” болон “байршлын хаяг” гэсэн нэр томъёог хэрэглэсэн нь хоёр тусдаа ойлголт мэтээр хэрэглэж болохоор байна. Тухайлбал, хуулийн 3 дугаар зүйлийн 3.1.3, 3.1.4, 3.1.7 дахь заалтад “хаяг” гэсэн үгийг хэрэглэсэн бол хуулийн 4 дүгээр зүйлийн 4.1, 4.3, 4.4 дэх хэсэгт “байршлын хаяг” гэсэн үгийг хэрэглэсэн байна.

Хаягжуулалтын хуулийн зорилтыг нь хаягийн объект (зам, гудамж, өргөн чөлөө, үл хөдлөх эд хөрөнгө)-ийг хаягжуулах, нийтэд нээлттэй болгох ажлыг зохион байгуулахтай холбогдсон харилцааг зохицуулахаар тодорхойлсон байгаа тул энэхүү судалгааны ажлын дараагийн хэсгээр хуулийн зохицуулалтад хийсэн үнэлгээнүүдээр хуулийн хэрэгжилт зорилгодоо хүрсэн эсэхийг тодорхойлох боломжтой.

Үнэлгээ:

Хаягжуулалтын тухай хуулийн 1 зүйлийн 1.1 дэх хэсэгт “Энэ хуулийн зорилт нь гудамж, зам, талбай, үл хөдлөх эд хөрөнгийг хаягжуулах ажлыг зохион байгуулахтай холбогдсон харилцааг зохицуулахад оршино” гэж тодорхойлсон ч нэр томьёо, аргачлал, мэдээллийн сан, оролцогч, талуудын эрх, үүрэг зохицуулах харилцааг орхигдуулсан нь зорилттойгоо нийцэхгүй байна.

Шалгуур үзүүлэлтийн томьёолол 2. Хуульд заасан гудамж, зам, талбай, үл хөдлөх эд хөрөнгийг хаягжуулахад баримтлах зарчмууд практикт хэрэгжиж байгаа эсэх?

Хүчин төгөлдөр үйлчилж байгаа хуульд зорилтоо хэрэгжүүлэхэд баримтлах үндсэн 7 зарчмыг тодорхойлж өгсөн байна.

3.1.Гудамж, зам, талбай, үл хөдлөх эд хөрөнгийг хаягжуулахад дараах зарчим баримтална:

- 3.1.1.байр зүйн зурагт суурилсан байх;
- 3.1.2.засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгжийн хуваарьт нийцсэн байх;
- 3.1.3.хаяг давхардахгүй байх;
- 3.1.4.хаяг үнэн зөв, энгийн, ойлгомжтой байх;
- 3.1.5.кадастрын бүртгэлээр баталгаажсан байх;
- 3.1.6.хаягжуулах ажил нэгдсэн арга зүйтэй байх;
- 3.1.7.хаягийн талаарх мэдээлэл хүртээмжтэй, нээлттэй байх.

Хаягжуулалтын тухай хуулийн 7 зарчмын нэг болох “байр зүйн зурагт суурилсан байх;” гэсэн зарчмыг улсын төсвийн хөрөнгөөр 2013-2017 хэрэгжсэн “Хаягийн мэдээллийн систем байгуулах” төсөл, арга хэмжээг хэрэгжүүлэхэд баримталсан байна. Гэвч байршилд суурилсан хаягжуулалтын суурь мэдээлэл болох 1:1000-ны масштабтай байр зүйн зураг /суурин газрын хувьд/ нь тухай үед бүх сум, суурин газарт зохиогдоогүй, шинэчлэгдээгүй, нэгдсэн тогтолцоо /“Геодезийн солбицол, өндөр тусгагийн нэгсэн тогтолцоог батлах тухай” Монгол Улсын Засгийн газрын 2009 оны 01 дүгээр сарын 28-ны өдрийн 25 дугаар тогтоол/-нд шилжээгүй, Нийслэлийн хувьд БНСУ-ын олон улсын хамтын ажиллагааны нийгэмлэг KOICA байгууллагын тусламжаар хэрэгжсэн Улаанбаатар хотын 1:1000-ны масштабтай байр зүйн зураг хийх, мэдээллийн сан үүсгэх төсөл, арга хэмжээний хүрээнд Нийслэл Улаанбаатар хотын 1:1000-ны масштабтай зураг зөвхөн төвийн хэсгийг хамарсан талбайд хийгдсэн байна.

Хаягжуулалтын тухай хуульд заасан хаягжуулалтад баримтлах зарчмууд нь зорилтдоо хүрэх арга замтайгаа зөрчилдөж байгаа байдал харагдаж байна. Тухайлбал, хуулийн 3 дугаар зүйлийн 3.1.6 дахь заалтад “**хаягжуулах ажил нэгдсэн арга зүйтэй байх**” гэсэн зарчмыг тодорхойлж өгсөн. Гэхдээ ямар арга зүйгээр хаягжуулалтыг хийх талаар тусгаагүй, өөрөөр хэлбэл, нэгдсэн арга зүйг хуульчлаагүй, үүнийг Засгийн газар шийдвэрлэхээр заасан байна.

Хаягжуулалтын хууль хэрэгжиж эхэлснээс хойш хаягжуулалтыг зохицуулж байгаа Засгийн газраас баталсан “Гудамж, зам, талбай, үл хөдлөх эд хөрөнгийг хаягжуулах журам” 2 удаа өөрчлөгдөөд байгаа ба үүний үр дүнд хэд хэдэн арга зүйгээр хаягжуулалт хийгдсэн байна.

Үүнтэй холбоотойгоор хуулийн 3 дугаар зүйлийн 3.1.4 дэх заалтад заасан “**хаяг үнэн зөв, энгийн, ойлгомжтой байх**” гэсэн зарчим бүрэн хэрэгжих боломжгүй байдал үүссэн байна.

Түүнчлэн “**хаяг кадастрын бүртгэлээр баталгаажсан байх**” гэдэг зарчим хэрэгжихэд Монгол Улсын бүртгэлийн тогтолцооны онцлог буюу төрийн хоёр тусдаа байгууллага хийж байгаа нь хүндрэл учруулж байна. Тиймээс хаягийг бүртгэх мэдээллийн сангийн асуудлыг хуульд тусгах, түүнийг хэрхэн тогтвортой авч явах, бусад мэдээллийн сантай уялдах талаар зохицуулалт хийх шаардлагатай байна.

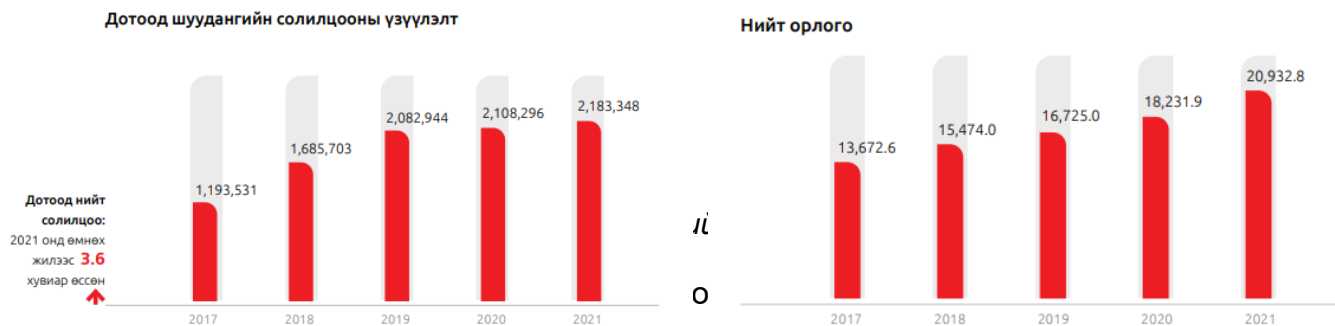
Хуулийн 3 дугаар зүйлийн 3.1.7 дахь заалтад “**хаягийн талаарх мэдээлэл хүртээмжтэй, нээлттэй байх**” гэж заасан ч хэрхэн, яаж хүртээмжтэй, нээлттэй байх, хэн хариуцах зэрэг нь тодорхой бус байна.

Мөн энэхүү заалтыг Улсын Их Хурлаас 2021 онд баталсан Хүний хувийн мэдээлэл хамгаалах тухай хуулийн заалттай уялдуулах шаардлагатай. Тухайлбал, энэ хуулиар “хөрөнгийн мэдээлэл”, “хүний хувийн мэдээлэл” зэрэг ойлголтуудыг зохицуулж байгаа бөгөөд эдгээр мэдээллийг хүний зөвшөөрлөөр цуглуулах, боловсруулах тухай заажээ.

Хэдийгээр хаягийн мэдээллийн санг 2013 оноос эрчимтэйгээр бүрдүүлж ирсэн ч хаягийн мэдээлэл, мэдээллийн сан олон нийтэд хаалттай байсаар байна. Иргэд, төр болон хувийн хэвшил хаягийг нийгэм, эдийн засаг, байгаль орчны олон харилцаанд ашиглаж байна. Тухайлбал, оршин суугаа газрын тодорхойлолт, нийгмийн суурь үйлчилгээ, шуудан, илгээмж хүргэлт, онлайн худалдан авалт, нийтийн тээвэр, такси үйлчилгээ, үл хөдлөх хөрөнгийн түрээс, зуучлал, аялал жуулчлал, онцгой байдал, татвар, төлбөр болон бусад олон төрлийн үйл ажиллагаанд хаяг хэрэглэгдэж байна.

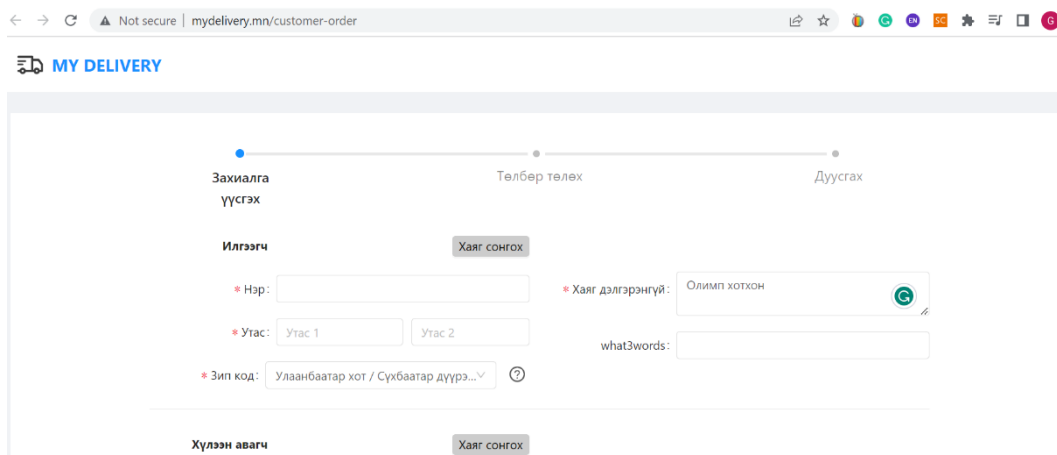
Гэсэн хэдий ч хаягийн мэдээллийн санг бүрдүүлэгч, эрхлэгч гол тоглогч болох төр нь иргэд олон нийт, хувийн хэвшлийн хэрэглээнд хаягийн мэдээллийн санг нээлттэй болгож чадаагүй байна. Түүнчлэн одоогийн үүсгэсэн хаягийн мэдээллийн сангийн хаягийн бүрэлдэхүүн болон геометр утга, хэлбэр, агуулга нь хувийн хэвшлийн хэрэгцээ, шаардлагыг хангахгүй байна.

Хаягийн хэрэглээ болох шуудан, илгээмж хүргэлт, онлайн худалдаа, такси үйлчилгээ, суурь байршлын мэдээллийн зах зээл жил ирэх тусам өсөж байна. Тухайлбал, шуудан, илгээмжийн зах зээлийн сүүлийн жилүүдэд тогтвортой өсөж байгаа нь харагдаж байна. Монгол шуудан ХК-ийн дотоод шуудангийн солилцооны тоо 2017 онд 1.2 сая байсан бол 2021 онд ойролцоогоор 2 дахин өссөн байна. Нийт орлогын хэмжээ 2017 онд 13.7 тэрбум төгрөг байсан бол тогтвортойгоор өсөж 2021 онд 21 тэрбум төгрөгт хүрж 50 орчим хувиар өссөн байна (Эх сурвалж: Монгол шуудан ХХК-ийн 2022 оны тайлан). Цаашид ч өсөх хандлага ажиглагдаж байна.



Зураг 2. Дотоод шуудангийн солилцоо ба нийт орлого, Эх сурвалж: “Монгол шуудан” ХХК-ийн 2022 оны тайлан

Хэдийгээр шуудан, илгээмжийн тоо өсөж байгаа ч хаягийн мэдээллийн сангийн хэрэглэх боломж хомс байна. Тухайлбал, “Монгол шуудан” ХК-аар шуудан, илгээмж илгээх хүсэлт тус компанийн сайтаар дамжуулан өгөхөд хаягийн албан ёсны санг санал болгох боломж бүрдээгүй байгаа юм.

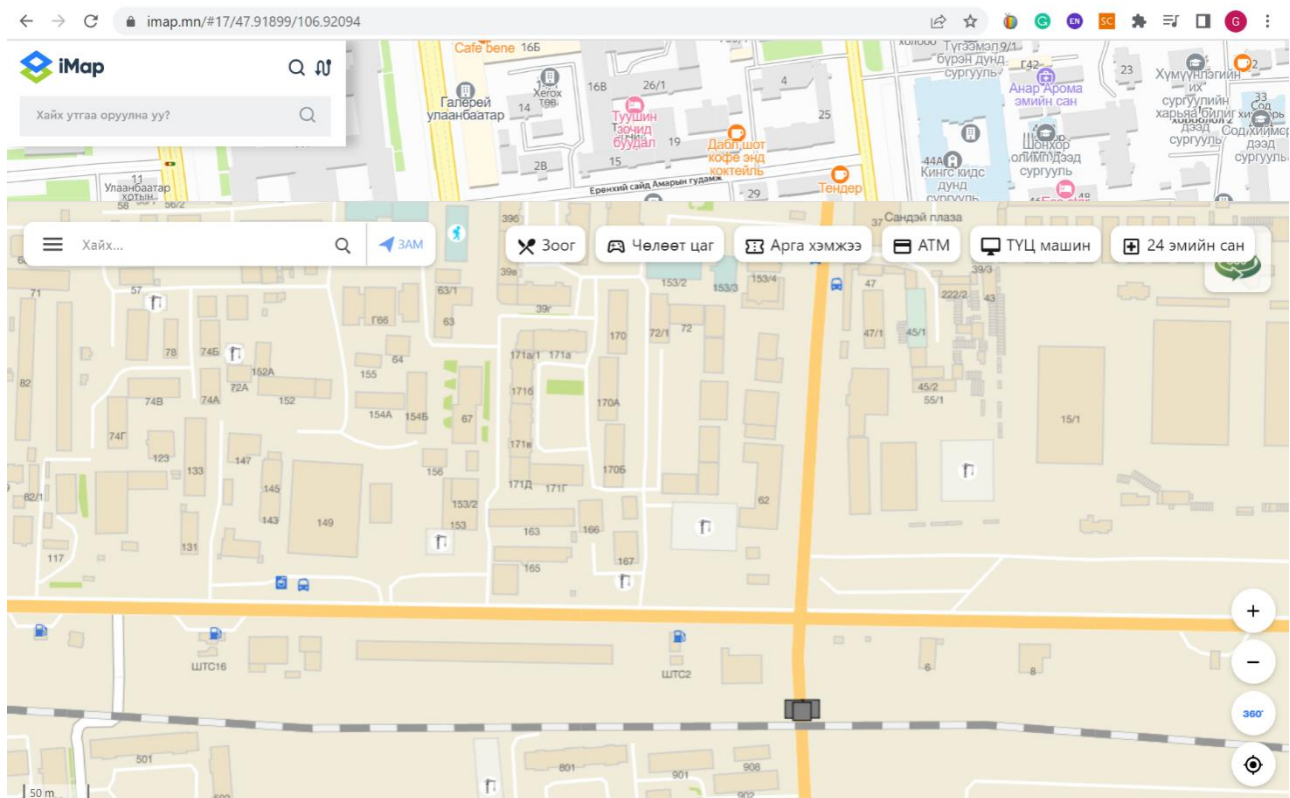


Зураг 3. Илгээмж захиалгын хуудас, mydelivery.mn

Түүнчлэн албан ёсны хаягийн мэдээлэл нийтэд хаалттай байгаа нь хувийн хэвшил өөрсдийн хөрөнгийн эх үүсвэрээр хаяг, байршлын мэдээллийн сан хөгжүүлэх төслүүдийг хэрэгжүүлэх нөхцөл байдал руу оруулсан байна. Тухайлбал, itar.mn, minutar.mn, google.map, UbCab зэрэг хаяг, байршлын мэдээллийн санг ашиглаж, хөгжүүлж байгаа технологийн компаниудыг дурдаж болохоор байна. Үүний улмаас дээрх орон зайн мэдээллийн технологийг хөгжүүлж байгаа компаниудыг үндсэн үйл ажиллагаанаасаа гадна хаягийн сан хөгжүүлэх, томоохон зардал гаргах, эсвэл өөр зах зээл рүү орох нөхцөл рүү хөтөлж байна.

“ICTGroup” ХХК-ийн 10 жилийн турш хөгжүүлж байгаа iMap.mn нь байрлалд суурилсан томоохон систем бөгөөд тус газар зүй, орон зайн мэдээллийн системийн санд Монгол Улсын 21 аймаг, 330 сум, 1564 баг болон гол, нуур, худаг, уул, нутгийн нэршил, хаялбар шугам, хотын хаягжилтыг бүрэн багтаасан, нийт 323,785 хаяг, байршлын мэдээлэл бүртгэгдээд байна (Эх сурвалж: www.ictgroup.mn). 10 жилийн хугацаанд тус системийг хөгжүүлэх, өгөгдөл бүрдүүлэх цалингийн зардал нь тэрбум төгрөгөөс хол давсан байна.

Зураг 4. ICTGroup-ийн хөгжүүлсэн iMap.mn хаяг, байршлын систем

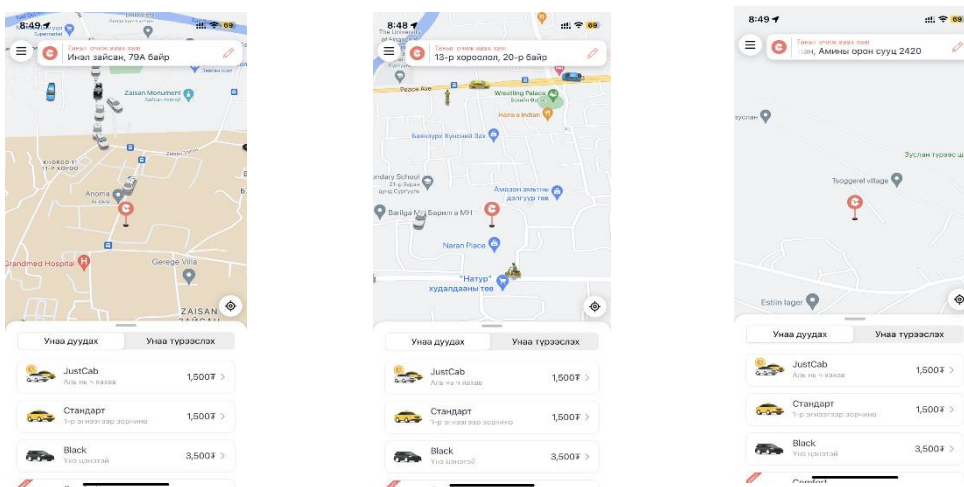


Мөн хаяг, байршлын minimap.mn мэдээллийн системийг “Монгол АйДи” ХХК хөгжүүлж, хэрэглээнд нэвтрүүлсэн байна. Тус системд агуулагдах бизнесийн үйл ажиллагаа болон хаягийн суурь мэдээллийг объект тус бүрээр явж, нэг бүрчлэн бүрдүүлсэн талаар дурдсан байгаа ба энэ системд оруулсан хөрөнгө оруулалт мөн хэдэн тэрбум төгрөгөөр хэмжигдэхээр байна.

Зураг 5. Монгол АйДи ХХК хаяг, байршлын minimap.mn мэдээллийн систем

Түүнчлэн UbCab нь зах зээлээ тэлэх, үйлчилгээний хүртээмжийг сайжруулах зорилгоор өөрсдийн хөрөнгийн эх үүсвэрээр хаяг, байршлын мэдээллийн санг хөгжүүлэх шаардлага тулгарсан ба сүүлийн хэдэн жилийн хугацаанд ихээхэн хэмжээний хөрөнгө зарцуулжээ. Нөгөөтээгүүр, навигацчиллын шаардлага хангахуйц хаягийн суурь мэдээлэл бүрдүүлж чадахгүй байгаа нь энэ төрлийн үйл ажиллагаа явуулж байгаа хувийн хэвслүүдэд бизнесийн таагүй орчныг бий болгож байна. Тухайлбал, зам, замын нэр, төрөл (зам, гудамж, өргөн чөлөө, туслах зам, мухар зам,.... гэх мэт), түүний нарийвчилсан мэдээлэл (геометр – эхлэл, төгсгөл цэг, төв цэг, чиглэл, нэгж талбар, барилга руу холбогдох цэг, орц, гарцын цэгэн утга, координат..... гэх мэт), орон сууц, барилга, гэр хороолол, зуслангийн дугаарлалт зэрэг мэдээлэл бүрэн бүрдээгүй байна.

Зураг 6 UbCab апп хаягийн сан орсон байдал



UbCab апп-аас хот, суурингийн төвийн хэсгийн барилга, орон сууцны хаягийн дугаарлалтын ихэнх нь орсон байгаа нь харагдаж байна.

Онлайн худалдааны хувьд дотоодын онлайн худалдаа, хүргэлтийн зах зээлийн талаарх албан ёсны мэдээлэл байхгүй байгаа ч Монгол банкнаас 2020 онд гаргасан “Цахим худалдааны статистик бүртгэлийн шинжилгээ”-нээс харахад манай улсын иргэд 2019 онд нийт 71.5 сая ам.долларын цахим худалдан авалтыг гаднын орноос хийсэн ба энэхүү тоо өсөх хандлагатай байна. Өөрөөр хэлбэл, дэлхийн олон оронд онлайн худалдаа нийт худалдааны 20%-ийг эзэлдэг талаарх судалгаа байдаг ба манай улсад 14.3 сая ам.доллар онлайн худалдаагаар хийгдэж байна. Энэхүү худалдааны хүргэлтийн үйл ажиллагаанд хаягийг түгээмэл хэрэглэж байгаа ч хаягийн үнэн зөв, албан ёсны эх үүсвэр бүхий мэдээлэл хаалттай байна.

Түүнчлэн хаягийн мэдээллийн нэг том хэрэглэгч нь үл хөдлөх эд хөрөнгийн салбар, тэр дундаа үл хөдлөх эд хөрөнгийн зуучлалын салбар юм. Тус зах зээлд олон улсын франчайз болох Ремакс, С21 орж ирснээр технологи болон менежментийн олон боломжуудыг авчирчээ. Үүний нэг нь үл хөдлөх эд хөрөнгийн зарын нэгдсэн бүртгэл мэдээллийн сан ба цаашдын чиг хандлагын нэг гол зорилт нь орон зайн мэдээллийн систем хөгжүүлэх байна. Сүүлийн үеийн үл хөдлөх эд хөрөнгийн зарын нэгдсэн бүртгэлийн веб системүүдэд газар зүйн мэдээлэл, байрлалд суурилсан мэдээллийг нэвтрүүлж байгаа практик түгээмэл харагдаж байна.

Дээрх хэдхэн компанийн жишээнээс харахад хаягийн мэдээлэл, хаягийн сан бүрдүүлэхэд ихээхэн хэмжээний зардал гаргасан нь харагдаж байгаа юм.

Технологийн хурдацтай хөгжилтэй холбоотойгоор дэлхийн олон оронд тренд болж байгаа хаяг, байрлалын мэдээлэлд суурилсан дээрх бизнес моделиуд болон бусад Airbnb, booking.com, Uber, Amazon delivery, Ubereats, Baidu Map манай улсын зах зээлд нэвтрэх чиг хандлага харагдаж байгаа ба төрийн зүгээс бизнесийн таатай орчин бүрдүүлэх, суурь мэдээллийг практик шаардлагад нийцүүлэн, олон улсын стандартын дагуу бий болгож, нээлттэй хэрэглэх боломжоор хангахад анхаарах, эрх зүйн орчныг бүрдүүлэх шаардлагатай байна.

Үнэлгээ:

Хаягжуулалтын тухай хуулийн 1 дүгээр зүйлд тодорхойлсон хуулийн зорилтыг хэрэгжүүлэхэд баримтлах 7 зарчмаас 5 нь буюу хуулийн 3 дугаар зүйлийн 3.1.3, 3.1.4, 3.1.5, 3.1.6, 3.1.7 дахь заалтуудын хэрэгжилт хангалтгүй байна.

Шалгуур үзүүлэлтийн томъёолол 3. Гудамж, зам, талбай, үл хөдлөх эд хөрөнгийг хаягжуулах ажлыг зохион байгуулах хуулийн зохицуулалт практикт хэрэгжиж байгаа эсэх?

Хаягжуулалтын тухай хуулийн “Гудамж, зам, талбай, үл хөдлөх эд хөрөнгийг хаягжуулах ажлыг зохион байгуулах” гэсэн 4 дүгээр зүйлд хаягжуулах үйл ажиллагааг зохицуулсан ч хаяг, хаягийн аргачлал, хаягийн мэдээллийн сан, хаягжуулах үйл ажиллагаа, хаягийн тэмдэг, тэмдэглэгээ, шуудангийн хайрцаг, хаягжуулах үйл ажиллагаанд оролцогч талуудын эрх, үүрэг, хариуцлагын зохицуулалтыг тусгаж өгөөгүй байна. Тухайлбал, хуулийн 4 дүгээр зүйлийн 4.3 дахь хэсэгт байршлын хаягт хамаарах мэдээллүүд (нийслэл, аймаг болон сумын төв, засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж дэх хот, тосгонд гудамж /зам, талбай, хороолол, хотхон/-ийн нэр, дугаар, хашаа, барилга байгууламжийн нэр, эсхүл дугаар, хаалганы дугаар)-ийг заасан ч түүнийг ямар субъект хариуцан өгөх, өөрчлөх, хадгалах, уялдуулах зэрэг нь тодорхой бус байгаа юм. Түүнчлэн баг, хорооны хил, нэр өөрчлөгдөхөд энэ тухайгаа ямар байдлаар хаягийн мэдээллийн сан болон түүнийг эрхлэгч байгууллагад мэдэгдэх эсэх зохицуулалт тодорхой бус байна.

Гудамж, зам, талбай, өргөн чөлөө зэрэг хаягжуулалтын объектэд нэр өгөхөөс гадна нэрэмжит болгох, нэр өөрчлөх асуудлыг ямар субъект анхлан санаачилж хэний шийдвэрээр хэрэгжүүлэх асуудлыг зохицуулах шаардлагатай.

Харин хуулийн 4 дүгээр зүйлийн 4.7 дахь хэсэгт “Гудамж, зам, талбай, үл хөдлөх эд хөрөнгийг хаягжуулах журмыг энэ хуульд нийцүүлэн Засгийн газар батална.” гэж зааж, дээр дурдсан хаягийн аргачлал, хаягийн мэдээллийн сан, хаягжуулах үйл ажиллагаа, түүнд оролцогч талуудын эрх, үүрэг, хариуцлага зэрэг суурь зохицуулалтыг Засгийн газрын журмаар зохицуулахаар шийдвэрлэсэн байна.

Хаягжуулалтын тухай хуулийн 4 дүгээр зүйлийн 4.7 дахь хэсэгт “Гудамж, зам, талбай, үл хөдлөх эд хөрөнгийг хаягжуулах журмыг энэ хуульд нийцүүлэн Засгийн газар батална.” гэж заасны дагуу Монгол Улсын Засгийн газраас 2013 оны 8 дугаар сарын 02-ны өдрийн 280 дугаар тогтоолоор “Гудамж, зам, талбай, үл хөдлөх эд

хөрөнгийг хаягжуулах журам”-ыг баталсан байдаг. Уг журамд гудамжийг нэрлэх, түүний эхлэл, чиглэлийг тодорхойлох, гудамжид хамаарах үл хөдлөх эд хөрөнгийг гудамжны аль талд байгаагаас хамааруулан тэгш, сондгойгоор дугаарлахаар үндсэн аргачлалыг тодорхойлж өгсөн байна.

Уг аргачлалыг Монгол Улсын Засгийн газрын 2019 оны 8 дугаар сарын 14-ний өдрийн 325 дугаар тогтоолоор шинэчлэн баталсан “Гудамж, зам, талбай, үл хөдлөх эд хөрөнгийг хаягжуулах журам”-аар нарийвчлан тогтоосон. Тухайлбал, мөн журмын:

-6.4 дэх заалтад “энэ журмын 5.2.1-д заасан үл хөдлөх эд хөрөнгө /өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрх үүссэн газар/-ийг дараалсан дугаарлалтын аргаар 1-ээс эхлэн дугаарлана” гэж;

-6.5 дахь заалтад “Гудамж, үл хөдлөх эд хөрөнгийн дугаарыг тухайн нутаг дэвсгэрийн суурьшлын төвөөс гадагш чиглүүлэх байдлаар эхлүүлэн дугаарлах бөгөөд дугаарлалтын эхлэлийг аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал тогтооно.” гэж;

-6.7 дахь заалтад “Өргөн чөлөө, гудамжны дагуу байрлаж байгаа үл хөдлөх эд хөрөнгийг гудамжны эхлэлээс дэс дараалан дугаарлах бөгөөд гудамжны баруун талд байрлаж байгааг тэгш тоогоор, зүүн талд байрлаж байгааг сондгой тоогоор дугаарлана” гэж;

-6.8 дахь заалтад “Гудамж тойрог хэлбэртэй тохиолдолд баруун талаас нь эхлэл тогтоож, цагийн зүүний дагуу дараалсан хувьсах аргаар үл хөдлөх хөрөнгийг дугаарлана” гэж;

-6.10 дахь заалтад “Цогцолбор барилга байгууламжийн хувьд нэгдсэн нэг дугаар олгох бөгөөд тухайн цогцолборт хамаарах барилга, байгууламж тус бүрийг нэгдсэн дугаарын ард ташуу зураас татаж тоо нэмэх замаар дугаарлана. Жишээлбэл: 102/1, 102/2 гэх мэт” гэж;

-6.13 дахь заалтад “Зуслан, гэр хорооллын хашаанд байрлах гэр, амины сууцны зориулалттай үл хөдлөх эд хөрөнгийг хашааны адил дугаарлах бөгөөд тухайн хашаанд хэд хэдэн үл хөдлөх хөрөнгө байгаа тохиолдолд хашааны дугаарын ард ташуу зураас татаж тоо нэмэх замаар дугаарлана. Жишээлбэл: “102, 102/1, 102/2” гэх мэт” гэж;

-6.14 дэх заалтад “Үйлдвэрлэл, үйлчилгээний болон нийтийн орон сууцны зориулалттай барилга байгууламжийг дугаарлахдаа нэгж талбарын хаягийн дугаарын ард ташуу зураас татаж дараалсан хувьсах дугаарлалтын аргаар дугаарлана. Жишээлбэл: нэгж талбарын хаяг 100 бол барилга байгууламжийг 100/1, 100/2” гэж;

-6.15 дахь заалтад “Нийтийн зориулалттай орон сууцны байран дахь сууцыг нэг давхраас эхлэн цагийн зүүний дагуу дугаарлана” гэж;

-6.17 дахь заалтад “Хот, суурин газраас бусад орон нутагт байрлах нэгдсэн төлөвлөлт, зохион байгуулалтын дагуу бий болоогүй гудамж, зам, талбай, өмчлөх,

эзэмших, ашиглах эрх үүссэн газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгжийн нэр, газар зүйн нэрийг үндэслэн зориулалтаар нь дугаарлаж, байршлын хаяг олгоно. Жишээлбэл: “Өвөрхангай аймаг, Сант сум, 2 дугаар баг, Цагаан толгой, Өвөлжөө 01” гэх мэт” гэж тус тус хаягжуулах аргачлалыг тодорхойлж өгсөн байна.

Өөрөөр хэлбэл, өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрх үүссэн газар буюу **нэгж талбарыг дараалсан дугаарлалтын аргаар 1-нээс эхлэн** дугаарлахаар,

-өргөн чөлөө, гудамжны дагуу байрлаж байгаа үл хөдлөх эд хөрөнгийг гудамжны эхлэлээс дэс дараалан дугаарлах бөгөөд гудамжны баруун талд байрлаж байгааг **тэгш** тоогоор, зүүн талд байрлаж байгааг **сондгой** тоогоор дугаарлахаар заажээ.

Түүнчлэн **гудамж** нь тойрог хэлбэртэй бол баруун талаас нь эхлэл тогтоож, цагийн зүүний дагуу **дараалсан хувьсах аргаар** үл хөдлөх хөрөнгийг дугаарлахаар,

-цогцолбор барилга байгууламжийн хувьд нэгдсэн нэг дугаар олгох бөгөөд дугаарын ард ташуу зураас татаж тоо нэмэх замаар дугаарлахаар,

-зуслан, гэр хорооллын хашаанд байрлах **гэр, амины сууцны зориулалттай үл хөдлөх эд хөрөнгийг хашааны адил дугаарлахаар** заажээ.

Үүний зэрэгцээ, Харилцаа, холбооны зохицуулах хороо болон нийслэлийн Хот байгуулалт хөгжлийн газраас шуудан, илгээмжийн хаягийн хайлт, хүргэлтийг хялбарчлах зорилгоор барилгад шуудангийн нэгдсэн кодыг өгч байна.

Харилцаа, холбооны зохицуулах хорооны цахим хуудсанд шуудангийн нэгдсэн кодыг барилга байгууламжид оноож өгдөг ба энэ нь бүсчлэлийн 5 оронтой тоо дээр 4 оронтой тооноос бүрддэг, 2022 оны байдлаар орон зайн мэдээллийн санд нийт 18 мянга гаруй барилгад шуудангийн нэгдсэн кодыг өгсөн талаар дурдсан байна (<https://www.zipcode.mn/news?p=21>).



Зураг 7. Шуудангийн нэгдсэн кодын агуулга

Дээрхээс үзэхэд хаягжуулалтын 5-7 аргачлал байна гэж үзэж болохоор байгаа ба нөхцөл шаардлагыг нарийн тодорхойлж өгөөгүй нь ойлгомжгүй байдал үүсгэж

байна. Мөн журмаар зохицуулсан дээрх хаягжуулах аргачлал нь олон улсын хаягжуулалтын аргачлал, стандартаас хэт зөрүүтэй байна.

Хуульд хаягийн талаарх суурь ойлголтыг томъёолж, түүнийг хэрхэн, ямар субъектүүд эрхлэх талаар нарийвчилж зааж өгөөгүй нь хаягжуулах үйл ажиллагаанд оролцогч талуудын дунд ойлголтын зөрүү үүсэх, уялдахгүй байх, давхардал үүсэх зэрэг нөхцөл байдлыг үүсгэсэн байна. Тухайлбал, Хаягийн мэдээллийн санг төрийн байгууллагууд өөр өөрсдийн эрхлэх асуудлын хүрээнд үүсгэж, хэрэглэж байна. Газар зохион байгуулалт, геодези, зураг зүйн газар, Улсын бүртгэлийн ерөнхий газар, нийслэлийн Хот байгуулалт хөгжлийн газар, Харилцаа, холбооны зохицуулах хороо зэрэг байгууллага нь өөрсдийн эрхлэх асуудлын хүрээнд хаягийн мэдээллийн санг тус тус үүсгэсэн ч стандартын хувьд зөрүүтэй, харилцан уялдаа хангалтгүй хэвээр байсаар байна.

Одоогийн байдлаар зөвхөн хаягийн үйл ажиллагаанд зориулагдсан Газар зохион байгуулалт, геодези, зураг зүйн газрын Хаягийн мэдээллийн сангийн нэгдсэн систем болон нийслэлийн Хот байгуулалт хөгжлийн газраас хөгжүүлсэн нийслэлийн Хаягийн мэдээллийн систем гэсэн хоёр үндсэн мэдээллийн систем байна.

Хаягтай холбоотой уялдаж ажиллах шаардлагатай Газар зохион байгуулалт, геодези, зураг зүйн газрын Газрын кадастрын мэдээллийн систем, Хот байгуулалтын кадастрын мэдээллийн систем, Газар зохион байгуулалтын төлөвлөлтийн мэдээллийн систем, Харилцаа, холбооны зохицуулах хорооны Шуудангийн нэгдсэн кодын мэдээллийн сан, мөн Улсын бүртгэлийн ерөнхий газрын Эд хөрөнгийн эрхийн бүртгэлийн мэдээллийн систем зэрэг 5 системийг ашиглаж байна.

Газар зохион байгуулалт, геодези, зураг зүйн газрын Хаягийн мэдээллийн сангийн нэгдсэн системийг байгуулах зорилгоор “1:1000-ны масштабтай хаягийн зураг зохиох, мэдээллийн сан бүрдүүлэх” ажлыг 2013-2017 онд улсын төсвийн хөрөнгө оруулалтаар хэрэгжүүлжээ.

Тус ажлын хүрээнд 21 аймгийн 330 сумын хэмжээнд нийт 24189 гудамж, 288510 хашаа, 24351 байшин, мөн нийслэлийн 9 дүүргийн хэмжээнд нийт 10389 гудамж, 165655 хашаа, 20543 байшин Хаягжуулалтын тухай хууль, журмын дагуу нэр өгч, дугаарлаж, хаягийн зураг зохион, мэдээллийн санг үүсгэсэн байна. Мөн дээрх ажлын хүрээнд 220 суманд 170,365 хаягийн тэмдгийг MNS 5283:2014 стандартын дагуу байршуулжээ.

Улсын хэмжээнд 2023 оны байдлаар нийт 50530 гудамж, 1079711 нэгж талбар, 689888 байшин хаягийн мэдээллийн санд бүртгэгдсэн байна.

Нийслэлийн Хот байгуулалт хөгжлийн газраас хөгжүүлсэн нийслэлийн Хаягийн мэдээллийн систем нь Газар зохион байгуулалт, геодези, зураг зүйн газрын Хаягийн мэдээллийн сангийн нэгдсэн системтэй хаяг авах хүсэлтийг сервисээр илгээх, авах байдлаар холбогдож байгаа ба холболтын ажил бүрэн хийгдэж дуусаагүй байна. Мөн энэхүү систем нь барилга, орон сууцны хаягийг өгөхөд түлхүү хэрэглэгдэх ба хаягийг гар аргаар өгч бүртгэдэг байна.

Хаягийн мэдээллийн нэгдсэн систем байгуулах ажлын хүрээнд дээрх санал болгосон аргачлал, дарааллын дагуу хаягийн мэдээллийн системд бүртгэлтэй 964803 хаягийн мэдээллийг Улсын бүртгэлийн ерөнхий газрын Эд хөрөнгийн эрхийн бүртгэлийн мэдээллийн сангийн бүртгэлтэй 1249248 үл хөдлөх эд хөрөнгийн хаягийн бүртгэлтэй тулгаж үзэхэд нэгж талбарын дугаараар нийт 483373 буюу 50.1%-тай таарсан байна. Энэхүү ажлыг Газар зохион байгуулалт, геодези, зураг зүйн газрын болон Улсын бүртгэлийн ерөнхий газрын хамтарсан баг гүйцэтгэжээ. Мөн нэгж талбарын тоот зөрүүтэй 307020 бүртгэл байгаа ба 8 буюу түүнээс доош оронтой 112646, үсэг холилдсон нэгж талбарын дугаар 324, хоосон эсвэл тусгай тэмдэгт ашигласан 117811 буюу түүнээс дээш оронтой 128465, 10 оронтой боловч нэгж талбарын дугаар таарахгүй 64407 бүртгэл байгааг тус тус илрүүлжээ. Тухайлбал, Улсын бүртгэлийн ерөнхий газрын Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд нэгж талбарын дугаарыг 8 оронтой бүртгэсэн болон Газар зохион байгуулалт, геодези, зураг зүйн газрын Газрын кадастрын мэдээллийн системд нэгж талбарын дугаар 10 оронтой бүртгэсэн байдал.

Улсын бүртгэлийн ерөнхий газар			
Нэгж талбарын дугаар	Иргэний нэр	Регистрийн дугаар	Хаяг
60721242	Д.Должинсүрэн	ДП74122803	Говь-Алтай Есөнбулаг сум 2-р баг, Баяншанд 5 гудамж, 63 тоот
Газар зохион байгуулалт, геодези, зураг зүйн газар			
Нэгж талбарын дугаар	Иргэний нэр	Регистрийн дугаар	Хаяг
8208003725	Д.Должинсүрэн	ДП74122803	Говь-Алтай Есөнбулаг сум 2-р баг, Баяншанд 5 гудамж, 63 тоот
Нэгж талбарын дугаар зөрүүтэй нийт 307020			

Зураг 8. Газар зохион байгуулалт, геодези, зураг зүйн газар болон Улсын бүртгэлийн ерөнхий газарт нэгж талбарын зөрүүтэй бүртгэгдсэн байдал (Эх сурвалж: Хаягийн ажлын хэсэг)

Улсын бүртгэлийн ерөнхий газрын Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд хаягийн мэдээлэлд нэгж талбарын дугаарыг дараах байдлаар зөрүүтэй бүртгэсэн байдаг байна.

UAIMAG_CITY_NAME	USOUM_DISTRICT_NAME	UADDRESS_TYPE_NAME	UPRPTY_PARCEL_ID
Өвөрхангай	Бат-Өлзий	Гэр хороолол	140301014=
Улаанбаатар	Сүхбаатар	Байр хороолол	143010/0111
Өмнөговь	Даланзадгад	Гэр хороолол	150501070=
Завхан	Сонгино	Гэр хороолол	16714434332204 а
Завхан	Цэцэн-Уул	Гэр хороолол	16720403192837
Сэлэнгэ	Баруунбүрэн	Хөдөө	170200338=

Зураг 9. УБЕГ-т нэгж талбарын зөрүүтэй бүртгэгдсэн байдал (Эх сурвалж: Хаягийн ажлын хэсэг)

Мөн Хот байгуулалтын системд бүртгэлтэй 19308 барилгын мэдээллийг Улсын бүртгэлийн ерөнхий газрын Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэлтэй 256975 Ү-дугаартай ҮХЭХ-ийн мэдээлэлтэй тулгаж үзэхэд 2630 мэдээлэл хоорондоо таарсан байна.

Түүнчлэн Газар зохион байгуулалт, геодези, зураг зүйн газар болон нийслэлийн Хот байгуулалт, хөгжлийн газрын Хаягийн мэдээллийн сангийн барилга байрлалын хувьд зөрүүтэй байгаа байна.



Зураг 10. Барилга байрлалын хувьд зөрүүтэй бүртгэгдсэн байдал (Эх сурвалж: Хаягийн ажлын хэсэг)

Нийслэлийн Хот байгуулалт, хөгжлийн газрын Хаягийн мэдээллийн сангийн болон Газар зохион байгуулалт, геодези, зураг зүйн газрын Газрын кадастрын мэдээллийн системд бүртгэлтэй барилгын мэдээллийг тулган үзэхэд нийт зөрүүтэй бүртгэгдсэн 53024 барилгын мэдээлэл байна.

Дээрх системүүдийн хувьд хоорондоо сервисээр холбогдох ба төслийн хаягийг Хаягийн мэдээллийн сангийн нэгдсэн системээс өгч, баталгаажилт хийгддэг байна. Системүүдийн уялдаа холбоог хангахтай холбоотой ажлууд хийгдэж байна.

Мөн журмын 5.5 дахь заалтад “Аймгийн хэмжээнд аймгийн Газрын харилцаа, барилга, хот байгуулалтын газар, нийслэлийн хэмжээнд нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын алба энэхүү журмын 5.2.1-д заасан үл хөдлөх эд хөрөнгөд байршлын хаяг олгоно”, 5.6 дахь заалтад “Аймгийн хэмжээнд аймгийн Газрын харилцаа, барилга, хот байгуулалтын газар, нийслэлийн хэмжээнд нийслэлийн Хот байгуулалт, хөгжлийн газар энэ журмын 5.2.2, 5.2.3-т заасан үл хөдлөх эд хөрөнгөд байршлын хаяг олгоно” гэж заажээ.

Өөрөөр хэлбэл, нийслэлд нэгж талбар, аймаг, суманд хаяг олгох үйл ажиллагааг нийслэл, дүүргийн Газар зохион байгуулалтын алба, аймгийн Газрын харилцаа, барилга, хот байгуулалтын газар хариуцаж байна. Харин нийслэлийн барилга, орон сууцанд хаяг олгох үйл ажиллагааг нийслэлийн Хот байгуулалт хөгжлийн газар хариуцан зохион байгуулж байна.

Улсын хэмжээнд Газрын кадастрын мэдээллийн санд бүртгэлтэй нийт **1,292,329** газар өмчлөгч, эзэмшигч, ашиглагч нарын мэдээлэл байдаг бөгөөд үүнээс **644,996** эзэмших, ашиглах эрх үүссэн боловч **57.5%** буюу **370,706** нэгж талбарт хаяг олгогдоогүй байна.

Харин ГЗБГЗЗЕГ-ын мэдээллийн санд нийт өмчлөх эрх үүссэн **647,333** нэгж талбар бүртгэлтэй байдаг бол Улсын бүртгэлийн ерөнхий газрын мэдээллийн санд нийт **543,292** газар өмчлөгчийн мэдээлэл бүртгэлтэй байна. Тус 2 байгууллагын мэдээллийн сангийн хаягийн мэдээллийг тулгалт хийж үзэхэд 40.8% буюу **264,056** нэгж талбарын хаяг таарч байгаа бөгөөд үлдсэн 59.2% буюу **383,277** нэгж талбарын хаягийн мэдээлэл зөрүүтэй бүртгэгдсэн байна.

Үнэлгээ:

Хаягжуулалтын тухай хуульд хаягжуулах аргачлал тодорхойгүй байна.

Хаягийн аргачлалыг хуулиар зааж өгөөгүйгээс зам, үл хөдлөх эд хөрөнгөд олон янзаар хаяг өгч, хаягжуулж байгаа нь нийгэмд ойлгомжгүй байдлыг бий болгож байна.

Хэдийгээр хуулийн 4 дүгээр зүйлийн 4.7 дахь хэсэгт “Гудамж, зам, талбай, үл хөдлөх эд хөрөнгийг хаягжуулах журмыг энэ хуульд нийцүүлэн Засгийн газар батална.” гэж зааж, хаяг, хаягийн аргачлал, хаягийн мэдээллийн сан, хаягжуулах үйл ажиллагаа, хаягийн тэмдэг, тэмдэглэгээ, шуудангийн хайрцаг, түүнд оролцогч талуудын эрх, үүрэг, хариуцлага зэрэг суурь зохицуулалтыг тусгаж өгөлгүйгээр Засгийн газарт журмаар зохицуулахаар шийдвэрлэсэн нь хаягжуулах үйл ажиллагааг хуульд заасан зарчмын дагуу хэрэгжүүлэх боломжгүй байдалд хүргэсэн байна.

Иргэд, олон нийт, бизнес эрхлэгчдийн зүгээс хаяг, хаягжуулалт, түүний хүртээмж, ойлгомжтой байдал, хэрэглээнд шүүмжлэлтэй хандсан хэвээр байгаа нь Хаягжуулалтын тухай хууль нь нийгмийн харилцааг зохицуулж чадахгүй байгааг харуулж байна.

Иймээс зам, түүний төрөл, ангиллыг тодорхой болгох, нэрлэх, түүнд харьяалах нэгж талбар, барилгын дугаарлалтыг нэгдсэн нэг аргачлалаар өгөх, нөхцөл бүр дээр нарийвчлан тодорхойлсон аргачилсан заавар гаргах шаардлагатай байна.

Шалгуур үзүүлэлтийн томъёолол 4. Хаягжуулах ажлын санхүүжилтэд бэрхшээл, хүндрэл гарч байгаа эсэх?

Хуулийн 4 дүгээр зүйлийн 4.8 дахь хэсэгт “Гудамж, зам, талбай, үл хөдлөх эд хөрөнгийг хаягжуулах ажлыг улс, орон нутгийн төсвөөс санхүүжүүлнэ.” гэж санхүүжилтийн эх үүсвэрийг заажээ.

Хэдийгээр санхүүжилтийн эх үүсвэрийг хуульд тусгаж өгсөн нь сайшаалтай ч ямар зардал нь хаанаас гарахыг нь нарийвчлах шаардлагатай байна. Тухайлбал, хаягийн бүх мэдээллийг агуулсан хаягийн мэдээллийн сан байх практик шаардлага байгаа ба үүнийг эрхлэх санхүүжилт нь улсын төсвөөс байх шаардлагатай. Замыг нэрлэх, орон зайн мэдээллийг бүрдүүлэх, газар дээр нь тэмдэгжүүлэхтэй холбоотой зардлыг орон нутгийн төсөв, эсвэл үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын орлого болон газрын төлбөрийн орлогоос, үл хөдлөх эд хөрөнгийн хаягийн дугаарын тэмдгийг байршуулахыг өмчийн эзэн өөрийн хөрөнгөөр санхүүжүүлэхээр тус тус нарийвчлан зааж өгөх шаардлагатай байна.

Мөн улсын хэмжээнд нэг удаагийн нэгдсэн арга зүйн дагуу хаягжуулах үйл ажиллагааны зардлыг ямар эх үүсвэрээр санхүүжүүлэхийг мөн тусгаж өгөх шаардлагатай байна.

Хаягжуулалтын зохицуулалтын талаарх олон улсын болон бусад улсын эрх зүйн зохицуулалтын харьцуулсан судалгаа

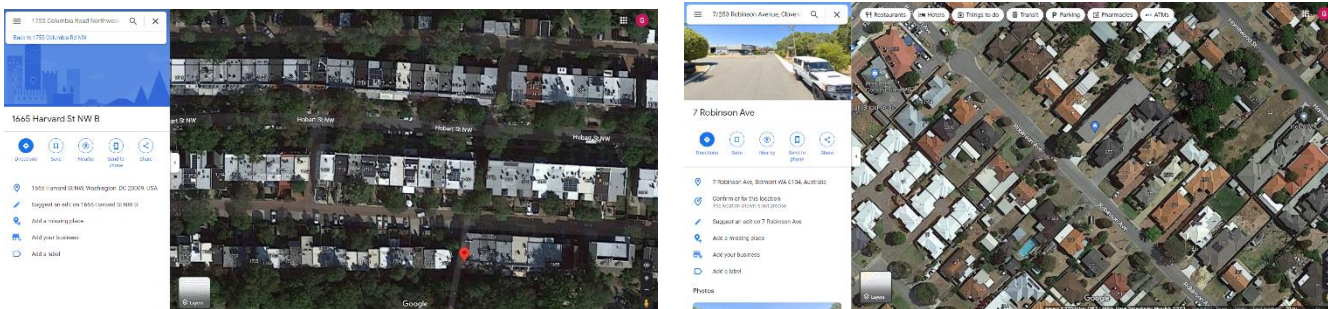
Олон улсын судалгаанд Бүгд Найрамдах Солонгос Улс (БНУС), Шинэ Зеланд, Америкийн Нэгдсэн Улс (АНУ), Австрали зэрэг 10-аад улсуудын туршлагыг судалсан ба тэр дундаа АНУ болон Австрали улсын туршлагыг нарийвчлан судаллаа. Үүнд:

- AS/NZS 4819: Хөдөө болон хотын хаягжуулалтын стандарт;
- AS/NZS 4819: Хөдөө болон хотын хаягжуулалтын стандартын танилцуулга;
- Шинэ Зеланд улс Марлбороу хотын, Замыг нэрлэх болон хаягжуулах журам;
- Австрали улс, Баруун Австрали мужийн Хөрөнгө, гудамж хаягийн өгөгдлийн толь;
- Шинэ Зеланд улс, Хаягжуулалтын гарын авлага;
- Дэлхийн банк, Гудамж хаягжуулалт болон хотуудын менежмент;
- АНУ, Жеоржиа мужийн гудамжны хаягжуулалтын стандарт болон гарын авлага;
- Австрали улс, Нью Сөүт Вэлш мужийн Хаягийн бодлого гарын авлага.

Дэлхийн өндөр хөгжилтэй орнуудад байрлалд суурилсан (орон зайн) мэдээллийн хэрэглээ нь нийгэм болон эдийн засгийн бүхий л түвшинд маш чухал үүрэг гүйцэтгэж байна. НҮБ, Дэлхийн банк, Азийн хөгжлийн банк зэрэг олон улсын байгууллагууд улс, орнуудын Засгийн газруудад орон зайн мэдээллийн дэд бүтцийг байгуулах нь тогтвортой хөгжлийн зорилтод хүргэх томоохон хөшүүрэг нь байх болно гэдгийг сануулсаар байна. Нийгмийн тасралтгүй хэрэгцээ, технологийн өндөр хөгжил нь орон зайн мэдээллийн хэрэглээг улам бүр нэмэгдүүлж, түүний үүрэг, ач холбогдол, цар хүрээг улам бүр нэмэгдүүлсээр байгаа юм. Тухайлбал, иргэдийн өдөр тутмын амьдралын нэг хэсэг болох харилцаа, холбоо, мэдээлэл авах, шуудан хүргэлт, хоол захиалах, хүргэх, нийтийн тээвэр, такси дуудлага, түргэн тусламж, цагдаа, гал түймэр, үл хөдлөх хөрөнгийн мэдээлэл авах, түрээслэх орон сууцаа хайх, ус, тог, газ, түрээсийн төлбөрөө төлөх, цаг агаар, онлайн худалдаа, ажил хайх зэрэг нийгмийн олон төрлийн хэрэглээнд байрлалд суурилсан мэдээллийг, тэр дундаа хаягийн мэдээллийг ашигласаар байна.

Австрали, Шинэ Зеланд болон АНУ-ын хаягжуулалтын аргачлал, түүний задаргаа

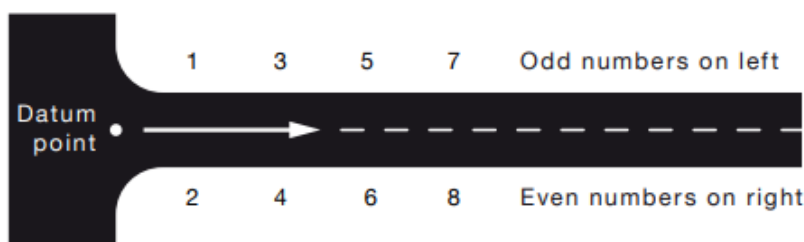
Австрали болон АНУ-ын объектод хаяг өгч буй аргачлал үндсэнд нэг зарчимтай байна. Хаягийн бүрдлийг харвал АНУ-д “1665 Harvard St NW, Washington, DC 20009, USA” буюу үл хөдлөх эд хөрөнгийн дугаар, хамаарах гудамжны нэр, замын төрөл, үндсэн чиглэл, хотын нэр, зипкод, улсын нэр бол Австрали улсад “7/253 Robinson Avenue, Cloverdale, 6105, WA, Australia” үл хөдлөх эд хөрөнгийн дугаар, хамаарах өргөн чөлөөний нэр, замын төрөл, үндсэн чиглэл, хотын нэр, зипкод, мужийн нэр, улсын нэр гэсэн мэдээллийг агуулж байна.



Зураг 11. Австрали болон АНУ-ын объектын хаягийн бүрдэл жишээ

Үл хөдлөх эд хөрөнгийн хаягийн дугаарлалт

Үл хөдлөх эд хөрөнгийн хаягийн дугаарыг тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгө рүү хөтөлж буй хамгийн сүүлийн замын эхлэл цэгийн зүүн талд байвал сондгой, баруун талд байвал тэгш тоогоор дугаарлана.



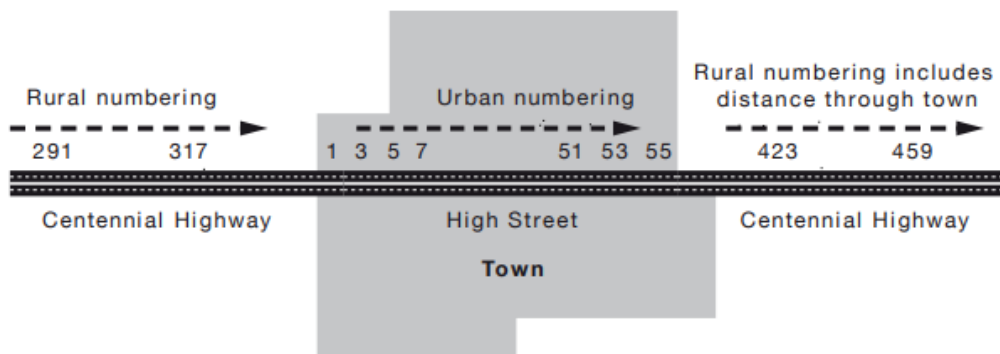
Зураг 12 Тэгш, сондгой дугаарлалт (Эх сурвалж: AS/NZS 4819: Хөдөө болон хотын хаяжуулалтын стандарт)

Хаягийн дугаарыг үл хөдлөх эд хөрөнгийн үндсэн орц (хаалга) руу хүргэх тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгийн харьяалагдах замын эхлэл цэгээс **алслагдсан зайн** хэмжээ, түүнийг **10-т хувааж** хураангуйлсан хэмжээгээр илэрхийлэгдэж байна. Өөрөөр хэлбэл, тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгө рүү хүргэх орц хүртэлх зай **16,300 метр** бол хаягийн дугаар нь 1630 болно. Энэхүү дугаарлалтын зарчим нь ихэвчлэн хөдөө, үйлдвэржилтийн бүс буюу нягтаршил харьцангуй бага хэсэгт үйлчилдэг байна.



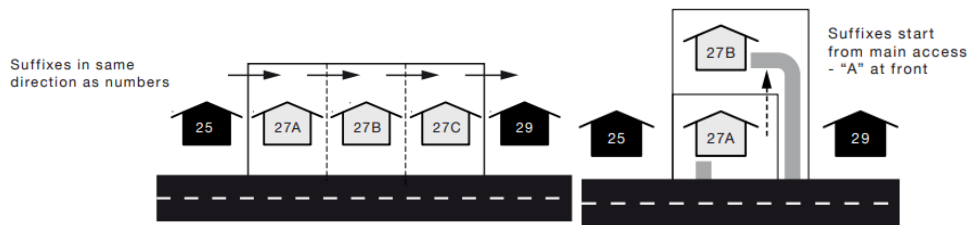
Зураг 13 Дугаарлалт зайн хэмжээст үндэслэж буй байдал (Эх сурвалж: AS/NZS 4819: Хөдөө болон хотын хаягжуулалтын стандарт)

Хотын сууринд ойлгомжтой байлгах үүднээс замын эхлэл цэгийн зүүн талд байгаа объектуудыг 1, 3, 5, 7, баруун талынхыг 2, 4, 6, 8 гэх мэт дэс дараалсан дугаарлалтыг хэрэглэдэг байна. Өөрөөр хэлбэл, нам давхрын суурьшлын бүс дэх эзэмшлийн газруудын зам дагуу нүүрэн талын эгнээний урт ихэнх тохиолдолд 10-аас илүү метрээс ихгүй байдаг байна. Нөгөөтээгүүр, хот, суурин газарт нягтшил их байдаг тул төв замаас салсан жижиг зам бүр нэртэй байдаг нь энэхүү зарчмын дагуу дугаарлахад тохиромжтой, энгийн болгож өгдөг байна. Гэхдээ хот, суурин газрыг дайран өнгөрч буй чөлөөт хурдны зам болон өндөр хурдны замын объект нь дугаарлалт авах бол зайн хэмжээст үндэслэдэг байна.



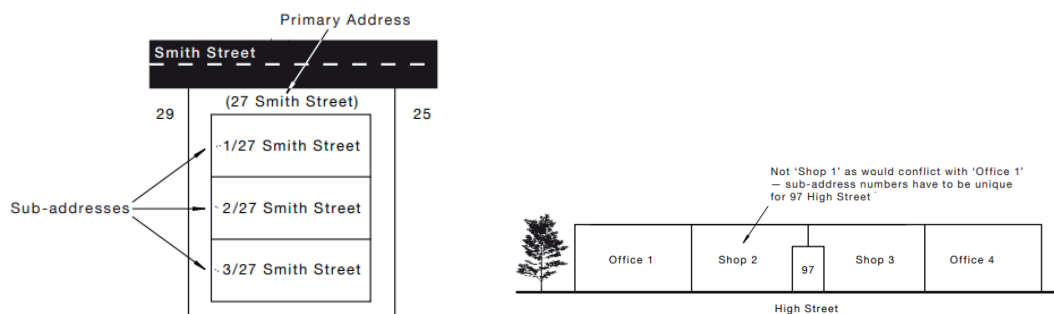
Зураг 14. Дугаарлалт зайн хэмжээст үндэслэж буй байдал (Эх сурвалж: AS/NZS 4819: Хөдөө болон хотын хаягжуулалтын стандарт)

Мөн нам давхрын суурьшлын бүсэд (house) газар нь хуваагдсан тохиолдолд шинээр үүссэн объектод дугаарын ард үсэг өгдөг ба үсэг чиглэлийн дагуу дараалсан эрэмбэтэй байдаг байна.



Зураг 15. Газар хуваагдах, дугаарын ард үсэг авах, түүний эрэмбэ (Эх сурвалж: AS/NZS 4819: Хөдөө болон хотын хаягжуулалтын стандарт)

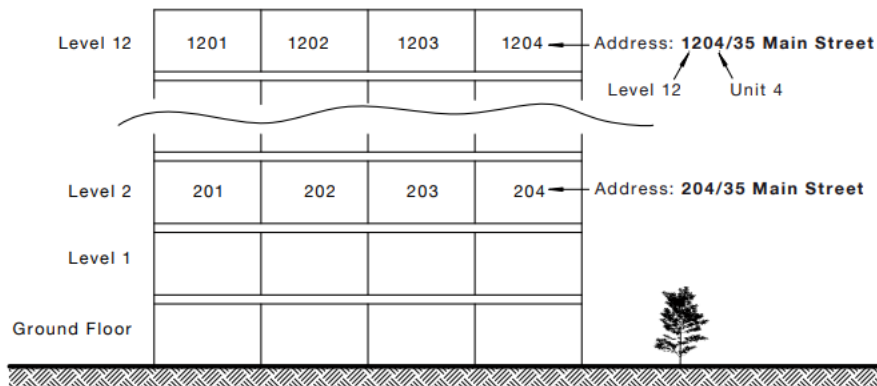
Газар дээрээ хэд хэдэн объектоос бүрдэх нэг том барилгын хувьд үндсэн хаягийн дугаарын урд тоо авах байдлаар хаягийн дэд дугаарлалтыг хийдэг байна.



Зураг 16. Дэд дугаарлалтын жишээ (Эх сурвалж: AS/NZS 4819: Хөдөө болон хотын хаягжуулалтын стандарт)

Хоёр болон түүнээс дээш давхар барилга, түүний доторх өмчлөл, эзэмшлийн нэгжийн дугаарлалт нь давхар, өмчлөл, эзэмшлийн нэгжийн дугаар, үндсэн хаягийн дугаараас бүрддэг байна. Тухайлбал, 1204/35 Main Street хаягийн бичиглэлийн “12” нь давхар, “04” өрөөний дагаар, 35 нь объектын үндсэн хаягийн дугаарыг илэрхийлдэг байна.

Энэ төрлийн дугаарлалтын жишээг нийтийн орон сууц, бизнесийн зориулалттай барилга, зочид буудал зэргээс харж болно. Мөн “Level, Floor”-оос бусад төрлийн давхрын төрөл нь төрлийг илэрхийлсэн кодтой байдаг байна. Жишээ нь Basement бол “B”, Ground бол “G”, Observation Deck бол “OD” зэрэг 11 төрөлтэй байна.



Зураг 17. Дэд дугаарлалтын жишээ (Эх сурвалж: AS/NZS 4819: Хөдөө болон хотын хаягжуулалтын стандарт)

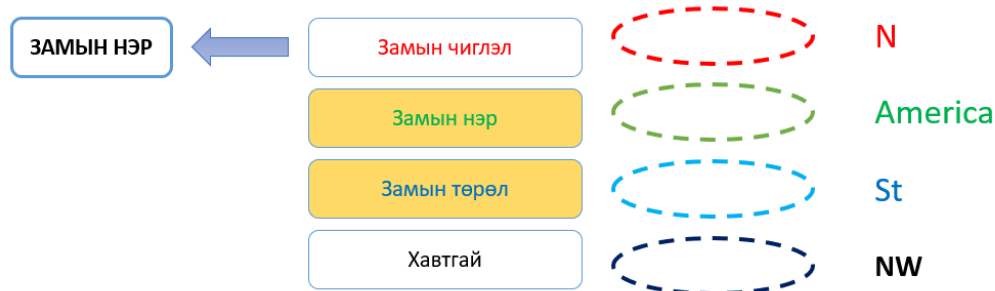
Мөн үл хөдлөх эд хөрөнгийг хаягжуулахад дараах зарчмыг баримталдаг байна.

Үүнд:

- Хаяг нэг байх;
- Тодорхой, логиктой байх;
- Дугаар дараалалтай байх;
- Дугаар бүхэл байх;
- Тэгш, сондгой;
- Эхлэл цэг тодорхойлсон байх.

Зам нэр, төрөл, чиглэл

Хаягт хэрэглэгдэж байгаа замын мэдээлэл нь замын чиглэл, замын нэр, замын төрөл, хавтгай гэсэн дөрвөн үндсэн мэдээллээс бүрддэг байна.



USA: 39 **N** **America** **St** **NW**, 20009, USA

AU: 7/253 **Robinson Ave**, Cloverdale, 6105, WA, Australia

Зураг 18. Замын хаягийн бүрэлдэхүүн

АНУ-ын хувьд дээрх замын дөрвөн бүрдлийг нийтлэг хэрэглэдэг бол Австрали, Шинэ Зеланд улсын хувьд замын нэр, төрлийг л хэрэглэдэг байна.

Замын чиглэл нь үндэслэл болох шугамаас хоёр дахь эрэмбийн зам руу чиглэсэн үндсэн чиглэлийг заадаг ба N, W, S, E гэсэн үсгүүдийг ашигладаг байна.

Зам бүр нэртэй байх ба дараах зарчмыг баримталдаг байна. Үүнд:

- **Avoid Duplication:** e.g., Quail Drive, Quail Lane – **Шувуут зам, Шувуут гудамж;**
- **Avoid Confusion:** easy to read, spell, and pronounce – even for children – in an **emergency situation;**
- **Homonyms:** Steven Lane / Stephen Lane; Disk Drive / Disc Lane – **Довчин гудамж, Дөвчин замын;**
- **Mispronounced or misspelled:** Javelina, Peony, Weimaraner – **Рэгзэднямаагиш уулын зам, ... ;**
- **Two-word names or one-word names:** Clearlake, Clear Lake, Brookhaven, Baytree – **Өргөнмөрөн, Өргөн мөрөн, ...;**
- **Not contain directional words:** North, South, East, or West;

- **Avoid Emotion:** Except where historically significant; avoid using proper names as street names (e.g., Wilma Calumet Road);
- **Promote Continuity:** A continuous street should have one name and one name only throughout its entire length, even if the street changes direction one or more times;
- **Keep Names Short:** Road names should be made up of one word, preferably of **15 characters** or fewer. *reduce data entry errors* and make the production of street signs more manageable;
- **Use Themes:** Choosing names related to a single theme (e.g., flowers, states, presidents), Also, consideration should be given to naming streets in **alphabetical order** to further aid navigation;

APPENDIX A
ROAD TYPES—AUSTRALIA

(Normative)

The road type shall be selected from those specified as suitable for open ended roads, culs-de-sac, or pedestrian only roads (see Clauses 4.3, 4.6.2, 7.2 and 8.3.2(a)).

Road type	Abbreviation	Description	Open ended	Cul-de-sac	Pedestrian only
Alley	Ally	Usually narrow roadway in cities or towns, often through city blocks or squares.	✓	✓	
Approach	App	Roadway leading to an area of community interest (e.g. public open space, commercial area, beach etc.)	✓		
Arcade	Arc	Passage having an arched roof, or any covered passageway, especially one with shops along the sides.			✓
Avenue	Av	Broad roadway, usually planted on each side with trees.	✓		
Boardwalk	Bwlk	Promenade or path, especially of wooden planks, for pedestrians and sometimes vehicles, along or overlooking a beach or waterfront.			✓
Boulevard	Bvd	Wide roadway, well paved, usually ornamented with trees and grass plots.	✓		
Break	Brk	Vehicular access on a formed or unformed surface, which was originally prepared as a firebreak.	✓		
Bypass	Bypa	Alternative roadway constructed to enable through traffic to avoid congested areas or other obstructions to movement.	✓		
Chase	Ch	Roadway leading down to a valley.	✓	✓	
Circuit	Cct	Roadway enclosing an area.	✓		
Close	Cl	Short, enclosed roadway.		✓	
Concourse	Con	Roadway that runs around a central area (e.g. public open space or commercial area).	✓		
Court	Ct	Short, enclosed roadway.		✓	
Crescent	Cr	Crescent-shaped thoroughfare, especially where both ends join the same thoroughfare.	✓		
Crest	Crst	Roadway running along the top or summit of a hill.	✓	✓	
Drive	Dr	Wide thoroughfare allowing a steady flow of traffic without many cross-streets.	✓		
Entrance	Ent	Roadway connecting other roads.	✓		
Esplanade	Esp	Level roadway, often along the seaside, lake or a river.	✓		

COPYRIGHT

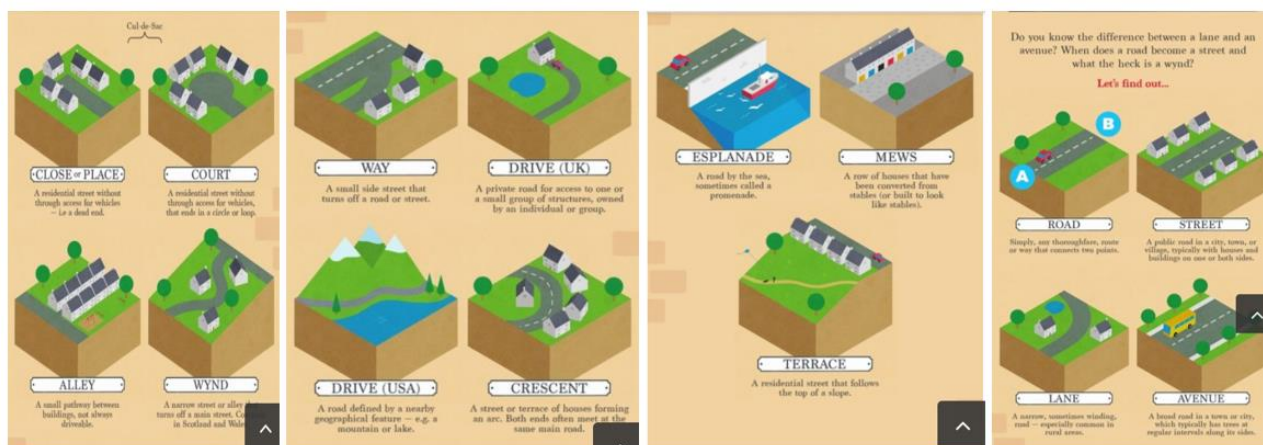
ICSM – reproduced under copyright Licence 1202-c003

Мөн зам нь төрөлтэй байх ба тухайн замын төрөл түүний онцлог, шинж чанарыг илэрхийлдэг байна. Өөрөөр хэлбэл, тухайн зам руу явж буй жолооч болон зорчигч ямар онцлогтой замаар явах талаарх мэдээллийг тухайн замын төрлөөс авдаг байна.

Зураг 19 Замын төрөл (Эх сурвалж: AS/NZS 4819: Хөдөө болон хотын хаягжуулалтын стандарт)

Бидний хэрэглээнд зам, гудамж, өргөн чөлөө гэдэг үгсийг албан болон албан бус байдлаар түгээмэл хэрэглэдэг ч зам нь өөрөө төрөлтэй түүний нэг төрөл нь гудамж гэж хүлээн авч хэрэглээнд оруулах шаардлагатай байгаа юм.

Зурагт үзүүлснээр зам бол тодорхой хоёр объектыг хооронд нь холбосон замыг ойлгохоор байна. Тухайлбал, А хотоос Б хотыг холбосон зам. Гудамж гэдэгт хоёр талаараа хаус болон барилгатай хот, суурины нийтийн замыг ойлгоно гэж тодорхойлжээ. Зарим тохиолдолд зам, гудамж хоёр параллелиар байрладаггүй гэсэн зарчим мөрддөг байна. Замын төрлийг зурагт үзүүлсэн байдлаар ангилж, тодорхойлдог байна. Энэ нь эргээд объект дугаарлахад илүү хялбар болдог ба хайж олоход амар болгох үндсэн зорилготой байна.



Зураг 20 Замын төрлийн тайлбар

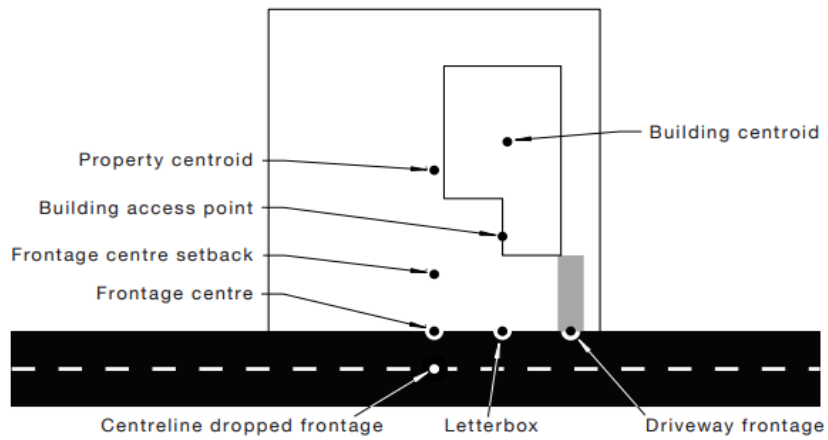
Хаягийн геометр утгын гео-код

Хаягийн мэдээллийн сан үүсгэх, хаягийг автоматжуулах, хаягийн мэдээллийг навигацчилалд ашиглахад хаягийн мэдээллийг гео-коджуулах шаардлага үүсдэг ба үүнийг газар зүйн мэдээллийн системийн технологийн тусламжтайгаар хийдэг байна. Өөрөөр хэлбэл, дээр аргачлалд дурдсан зам, үндсэн хаягийн дугаар болон дэд дугааруудад гео-код өгнө.

Гео-код нь зөвхөн тухайн объектын координатыг илэрхийлээд зогсохгүй дараах мэдээллийг илэрхийлдэг. Үүнд:

- Барилга руу нэвтрэх цэг;
- Барилгын төв цэг;
- Нүүрэн тал руу буусан төв шулуун;
- Аюулгүйн гарцын цэг;
- Аюулгүйн гарцын хоёр дахь цэг;
- Урд хаалганы гарц (цэг);
- Нүүрэн талын төв (цэг);

- Шуудангийн хайрцаг (цэг);
- Хөрөнгөд нэвтрэх цэг;
- Хөрөнгийн төв цэг;
- Замын чиглэл.



Зураг 21 Гео-кодын жишээ (Эх сурвалж: AS/NZS 4819: Хөдөө болон хотын хаягжуулалтын стандарт)

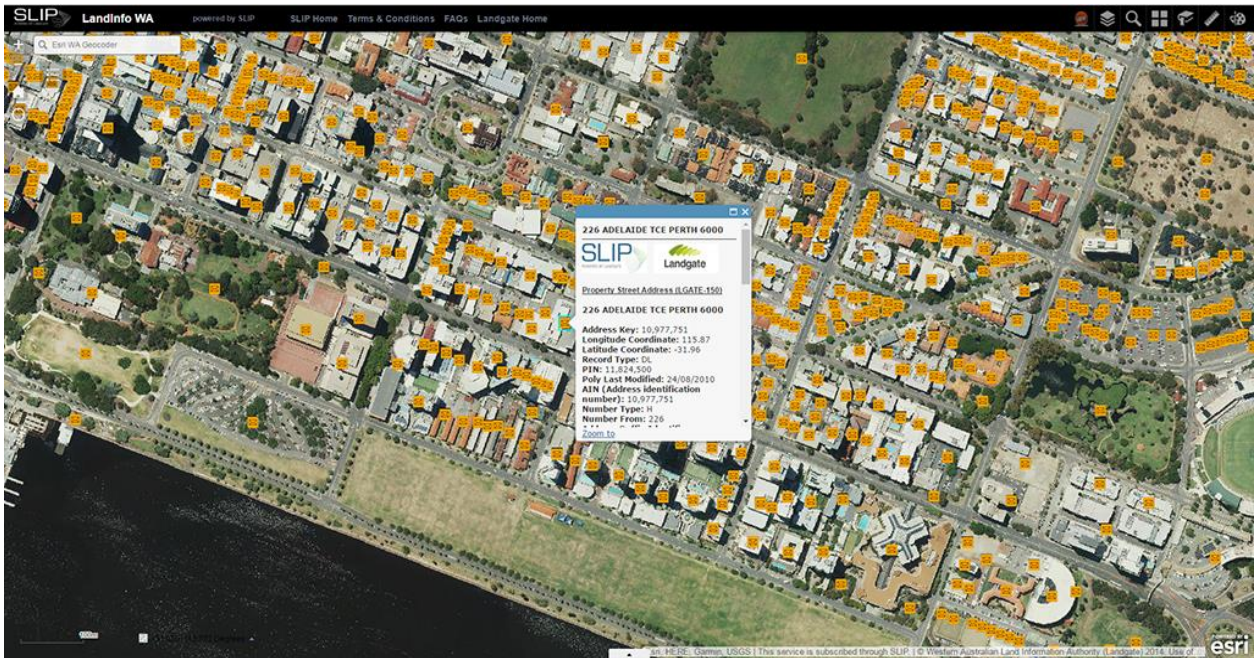
GEOCODE FEATURE TYPES AND DESCRIPTIONS

Geocode feature type	Description
Building access point	Point of access to the building
Building centroid	Point as centre of building and lying within its bounds (e.g. for U-shaped building).
Centre-line dropped frontage	A point on the road centre-line opposite the centre of the road frontage of an address site
Driveway frontage	Centre of driveway on address site frontage
Emergency access	Specific building or property access point for emergency services
Emergency access secondary	Specific building or property secondary access point for emergency services
Front door access	Front door of building
Frontage centre	Point on the centre of the address site frontage
Frontage centre setback	A point set back from the centre of the road frontage within an address site.
Letterbox	Place where mail is deposited.
Property access point	Access point (centre of) at the road frontage of the property
Property access point setback	A point set back from the (centre of the) access point at the road frontage of the property.
Property centroid	Point of centre of parcels making up a property and lying within its boundaries (e.g. for L-shaped property).
Unit centroid	Point at centre of unit and lying within its bounds (e.g. for U-shaped unit).
[service type] connection point	The utility connection point (e.g. box, or underground chamber). 'Service type' to be specified (e.g. water, electricity, gas, telephone)
[service type] meter	The utility meter (e.g. box, or underground chamber). 'Service type' to be specified (e.g. water, electricity, gas, telephone)

Зураг 22 Гео-кодын төрөл тайлбар (Эх сурвалж: AS/NZS 4819: Хөдөө болон хотын хаягжуулалтын стандарт)

Австрали Улсын зарим туршлага

Австрали Улсын хаягийн мэдээллийн систем нь үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэл, хот төлөвлөлт, онцгой байдал (цагдаа, түргэн тусламж, гал түймэр), мэдээлэл түгээлт (сонин, сэтгүүл), шуудан хүргэлт (банкны карт, бүх төрлийн гэрчилгээ, бичиг баримтууд), статистик мэдээлэл, худалдаа (онлайн худалдаа, бараа хүргэлт), үйлчилгээ (хоол хүргэлт, такси дуудлага), байгаль орчны менежмент, зураг болон атлас, замчлах систем, аялал жуулчлал, газар тариалан, ашигт малтмал зэрэг өргөн хүрээнд хэрэглэгдэж байна. Өөрөөр хэлбэл, хөгжингүй орнуудын нийгэм, эдийн засагт хаягжуулалт, хаягийн систем нь иргэнд чиглэсэн маш, олон төрлийн үүргийг гүйцэтгэж байгаа юм.



Зураг 23 Баруун Австрали мужийн хаягийн мэдээллийн сан (www0.landgate.wa.gov.au)

Австрали улсын хаягжуулалтын эрх зүйн орчин

Хаягжуулалтын үйл ажиллагаа нь Баруун Австрали мужид Газрын удирдлагын тухай хууль (1997), Баруун Австралийн газар зүйн нэрийн бодлого, стандарт (2017), Газрын мэдээллийн байгууллагын журам (2007), **Австралийн стандарт AS/NZS 4819:2011** хот болон хотоос бусад газрын хаягжуулалт болон бусад салбар эрх зүйн баримт бичгүүдээр зохицуулагдаж байна.

Хаягжуулах объект, аргачлал

Зам, байр зүйн элементүүд, амралт зугаалгын газар, засаг захиргааны нэгжийг нэрлэх болон үл хөдлөх хөрөнгөнд дугаар өгөх гэсэн үндсэн хоёр ажилбартай.

Зам, байр зүйн элементүүд, амралт зугаалгын газар, засаг захиргааны нэгжийг нэрлэхдээ газар зүйн нэрийг үндэс болгон нэрлэдэг бол үл хөдлөх хөрөнгийг дугаарлахдаа замын эхлэлээс аль талд байгаагаас нь хамааруулж тэгш, сондгойн зарчмаар дугаарладаг байна. Дугаарлахдаа амины орон сууцыг дэс дараалуулан, амины орон сууцнаас бусад барилга, байгууламжийн хувьд замын эхлэл цэгээс алслагдсан зайгаар дугаарладаг байна.

Хаягжуулахад зам, түүнийг зураглаж бүртгэх нь хамгийн чухал бөгөөд замуудыг онцлог, төрөл, шинж чанар, хэлбэрээр ангилж, гео-кодын зарчмаар зураглаж, бүртгэн (эхлэл цэг, төгсгөлийн цэг, эргэлт, мурийлт, хазайлт), нэрлэж, тухайн зам руу нэвтрэх боломжтой үл хөдлөх хөрөнгийг тэгш, сондгойн зарчмаар дугаарладаг байна (Үл хөдлөх хөрөнгийн хаягийн стандартын толь, 2018). Мөн хаягжуулахдаа холбоотой нарийвчилсан хэл, нэршил, бичвэрийн стандартыг мөрддөг байна.

Appendix 2A: Road types suitable for use in Australia

The following table is an extract from Australian Standard AS/NZS 4819:2011 Appendix A 'Road Types – Australia'. Road types used in Western Australia shall be chosen from this list for open ended roads, cul-de-sacs or pedestrian only roads.

Road Type	Abbreviation	Description	Open ended	Cul-de-sac	Pedestrian only
Alley	Ally	Usually narrow roadway in cities or towns, often through city block or squares.	✓	✓	
Approach	App	Roadway leading to an area of community interest (e.g. public open space, commercial area, beach etc.)	✓		
Arcade	Arc	Passage having an arched roof, or any covered passageway, especially one with shops along the sides.	✓		✓
Avenue	Av	Broad roadway, usually planted on each side with trees.	✓		
Boardwalk	Bwlk	Promenade or path, especially of wooden planks, for pedestrians and sometimes vehicles, along or overlooking a beach or waterfront.			✓
Boulevard	Bvd	Wide roadway, well paved, usually ornamented with trees and grass plots.	✓		
Break	Brk	Vehicular access on a formed or unformed surface, which was originally prepared as a firebreak.	✓		
Bypass	Bypa	Alternative roadway constructed to enable through traffic to avoid congested areas or other obstructions to movement.	✓		
Chase	Ch	Roadway leading down to a valley	✓	✓	

Зураг 24. Замын ангилал (*Policies and Standards for Geographical Naming in Western Australia, 2017*)

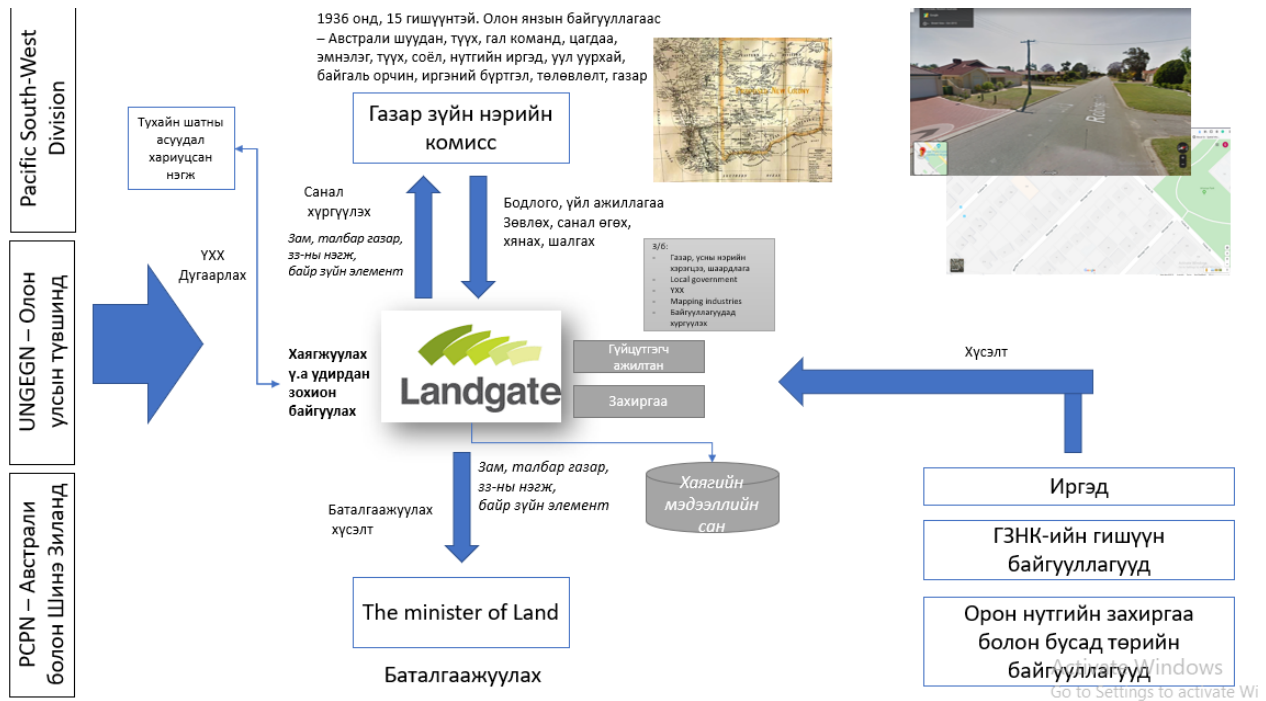
Хаягжуулах үйл ажиллагаа, түүнд оролцогч талууд

Дээр дурдсан эрх зүйн орчны хүрээнд хаягжуулах үйл ажиллагааг Баруун Австрали мужийн Газрын мэдээллийн байгууллага буюу “Landgate” (Засгийн газрын агентлаг), түүний дэргэдэх Газар зүйн нэрийн комисс удирдан зохион байгуулдаг ба газрын асуудал эрхэлсэн сайд зам, байр зүйн элементүүд, амралт зугаалгын газар, засаг захиргааны нэгжийг батална.

Харин үл хөдлөх хөрөнгийн дугаарыг тухайн засаг захиргааны асуудал хариуцсан нэгж олгож, дээд шатны байгууллага буюу “Landgate” хянаж, баталгаажуулдаг байна. Шинээр хаяг, нэр авах, өөрчлөх хүсэлтээ тухайн шатны төрийн байгууллага (хот төлөвлөлт, иргэдийн төлөөлөгчдийн хурал), үл хөдлөх хөрөнгийн компани болон иргэд Газрын мэдээллийн байгууллагад ирүүлдэг байна. Газрын мэдээллийн байгууллагын хаягийн асуудал эрхэлсэн нэгж хүсэлтийг хүлээн авч, нягтлан, санал боловсруулан иргэд олон нийтээс санал авч, Газар зүйн нэрийн комиссын хурлаар хэлэлцүүлж, дэмжигдсэн саналыг Газрын асуудал эрхэлсэн сайд батална.

Газар зүйн нэрийн комисс нь 1963 онд байгуулагдсан ба Австралийн шуудан, шүүх, гал команд, цагдаа, эмнэлэг, соёл, нутгийн иргэд, уул уурхай, байгаль орчин, иргэний бүртгэл, хот төлөвлөлт, газрын харилцаа зэрэг 15 байгууллагын гишүүдээс

бүрддэг байна. Хаягжуулсан бүх объектоо Газрын мэдээллийн байгууллага нь хаягийн мэдээллийн системд оруулж, бүртгэн олон нийтэд мэдээлж, нийтийн хэрэглээнд гаргадаг байна.



Зураг 25 Баруун Австралийн Хаягжуулалтын ерөнхий схем

Хаягийн мэдээллийн сан

Хаягийн мэдээллийн сан нь газар усны мэдээллийн сан (суурь мэдээлэл) болон гудамжны хаягийн бүртгэлийн мэдээллийн сан (объектын хаягийн мэдээлэл) гэсэн хоёр үндсэн мэдээллийн сангаас бүрддэг байна. Мэдээллийн санг Газрын мэдээллийн байгууллага эрхлэх ба хаягийн суурь мэдээллээр иргэд, аж ахуй нэгжүүдэд түгээдэг байна. Тухайлбал, үл хөдлөх хөрөнгийн гудамжны хаягийн мэдээлэл, үл хөдлөх хөрөнгийн байршлын мэдээлэл, замын төвийн шугамын мэдээлэл, засаг захиргааны хилийн мэдээллээр үйлчилгээ үзүүлдэг байна (www0.landgate.wa.gov.au).

Дүгнэлт, зөвлөмж

Үүсээд буй нөхцөл байдал, үр дүнг дүгнэн үзвэл хаягжуулалттай холбоотой дараах тулгамдсан асуудал үүссэн гэж үзэж байна. Үүнд:

- Хаягийн мэдээлэл нийтэд хаалттай байна;
- Ойлголтын зөрүү байна;
- Олон улсын жишигт нийцээгүй;
- Нэгдсэн аргачлал байхгүй, тодорхой бус, нөхцөл байдал тус бүрээр нарийвчлаагүй;
- Хаягийн мэдээлэл, түүний бүрэлдэхүүн, геометр утга практик шаардлагад нийцээгүй;

- Хаягжуулах үйл ажиллагаа оролцогч талуудыг уялдааг хангаагүй, тодорхой бус;
- Оролцогч талуудын эрх, үүргийг тодорхой заагаагүй;
- Хаягийн мэдээллийн сангийн талаар зохицуулалт байхгүй;
- Хаягийн тэмдэгжүүлэлт, шуудангийн хайрцаг;
- Хаягжуулах ажлын санхүүжилтийг нарийвчлаагүй.

Хаяг нь нийгэм, эдийн засагт өргөн хэрэглэгддэг өдөр тутмын хэрэглээ бөгөөд энэхүү суурь харилцаанд нийгмийн олон талын оролцогч байдаг боловч хуульд нэр томъёотой холбоотой зүйл, заалт оруулж өгөөгүй нь хуулийг субъектив байдлаар ойлгох, тайлбарлах, хэрэглэх, нийтийн хэрэглээнд ойлгомжгүй байх, төрийн эрх бүхий байгууллагуудын хооронд ойлголтын зөрүү үүсэх, уялдаа холбоо алдагдах зэрэг нөхцөл байдлыг бий болгожээ.

Мөн Хаягжуулалтын тухай хууль нь нэгдсэн аргачлал, хаягжуулах үйл ажиллагаа, оролцогч талуудын эрх, үүрэг, уялдаа холбоо, хаягийн мэдээллийн сан, нээлттэй мэдээлэл, тэмдэг, тэмдэгжүүлэлт, шуудангийн хайрцаг зэрэг суурь асуудлуудыг зохицуулаагүй байна.

Иймд хаягжуулалтын бүрэлдэхүүн хэсэг болох дараах асуудлыг хуулиар зохицуулах шаардлагатай байна. Үүнд:

- 1.Хаягийн мэдээллийг нийтэд нээлттэй болгох, хэрэглээг энгийн хялбар болгох;
- 2.Хуульд нэр томъёог нарийвчлан тусгах;
- 3.Хаягжуулалт, түүний нэгдсэн аргачлалыг тодорхой зааж, нарийвчлах, ойлголт, зохицуулалтыг олон улсын жишигт нийцүүлэх;
- 4.Хаягжуулах үйл ажиллагаанд оролцогч талуудын уялдааг хангах зохицуулалтыг хуульд тусгах, оролцогч талуудын эрх, үүргийг тодорхой зааж өгөх;
- 5.Хаягийн мэдээллийн сан, түүний мэдээлэл, бүрэлдэхүүн, түүнийг эрхлэх асуудлыг хуулиар зохицуулах;
- 6.Хаягийн тэмдэг, тэмдэгжүүлэлтийн асуудлыг хуульчлах, шуудангийн хайрцгийн хэрэглээтэй холбоотой зохицуулалтыг хуульд тусгах;
- 7.Хаягжуулах ажлын санхүүжилтийн асуудлыг нарийвчлан тусгах, санхүүгийн хөшүүрэг бий болгох.

---oOo---