

НИЙТИЙН СЕРВИТУТ ТОГТООСОН ГАЗАРТ НӨХӨХ ОЛГОВРЫН ХЭМЖЭЭГ ТООЦОХ, НӨХӨХ ОЛГОВРЫГ ТОГТООХ, НӨХӨХ ОЛГОВРЫГ ДҮЙЦҮҮЛЭН ТООЦОЖ ОЛГОХ 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, хуулийн этгээдэд олгох нөхөх олговрын хэлбэр, хэмжээг тооцох, нөхөх олговрыг тогтоох, нөхөх олговрыг дүйцүүлэн тооцох, нөхөх олговрыг олгохтой холбоотой харилцааг зохицуулахад оршино.

1.2. Нийтийн сервитут тогтооход эрх нь хязгаарлагдаж байгаа газар өмчлөгч, эзэмшигч, ашиглагч иргэн, хуулийн этгээдэд мэдэгдэж, урьдчилан тохиролцож, зөвшилцсөний үндсэн дээр тогтооно.

1.3. Нийтийн сервитут тогтоож эрх нь хязгаарлагдаж буй газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигч, ашиглагч иргэн, хуулийн этгээдтэй урьдчилан тохиролцож, үнэлсний үндсэн дээр олгох төлбөр, дүйцүүлэн тооцох газрыг нөхөх олговор (цаашид “нөхөх олговор” гэх) гэж ойлгоно.

1.4. Нөхөх олговрын хэлбэр, хэмжээг тооцохдоо Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 4.1-т заасан зарчмыг баримтлахаас гадна газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигч, ашиглагч иргэн, хуулийн этгээдийн хууль ёсны эрх ашиг, амьжиргаа, аж ахуйн үйл ажиллагааны нөхцөлийг дордуулахгүй байх зарчмыг баримтална.

1.5. Нийтийн сервитут тогтооход иргэн, хуулийн этгээдийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалтад байгаа газрын 80 ба түүнээс дээш хувь хамаарч байвал тухайн газрыг бүрэн чөлөөлөх бөгөөд нөхөх олговортойгоор газар чөлөөлөх журмын дагуу шийдвэрлэнэ.

1.6. Энэхүү журамд заасан үйл ажиллагаанд оролцогч газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигч, ашиглагч иргэн, хуулийн этгээд, аймаг, нийслэлийн газрын асуудал хариуцсан төрийн захиргааны байгууллага, газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага, Засгийн газар (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 бол газар, үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигч, ашиглагч иргэн, хуулийн этгээдийн сервитут тогтоосон газрын хэмжээг тодорхойлж нөхөх олговрыг тогтооно.

2.2. Иргэн, хуулийн этгээдтэй тохиролцсоны үндсэн дээр нийтийн сервитут тогтоож нийтээр ашиглах тохиолдолд газрын хэмжээг дараах материалыг 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. иргэн, хуулийн этгээдийн мэдээлэл

2.2.5.

2.3. Аймаг, нийслэлийн газрын асуудал хариуцсан төрийн захиргааны байгууллага өөрийн аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн нутагт, хоёр болон түүнээс дээш аймаг, нийслэлийн нутаг дэвсгэрийг хамарсан, улсын тусгай хэрэгцээний газарт нийтийн сервитут тогтоох газрын хэмжээг газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага тус тус энэхүү журмын 2.2.3-т заасан зураг төслийг авч Газрын кадастрын мэдээллийн системийн үндсэн мэдээлэлтэй давхцуулан нийтийн сервитут тогтоох газрын хэмжээг тодорхойлно.

Гурав. Нөхөх олговрыг тооцох

3.1. Энэхүү журмын 2.3-т заасан Газар өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрхтэй газрын нөхөх олговрыг Засгийн газраас тогтоосон 1 га газрын суурь үнэлгээний 10 хувиар тооцно.

3.2. Нийтийн сервитутыг түр хугацаатай тогтооход эрх нь хязгаарлагдаж байгаа газар өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрхтэй иргэн, хуулийн этгээдийн нөхөх олговрын сервитут тогтоосон хугацаанд олгоно.

3.3. Нийтийн сервитутыг байнгын хугацаатай тогтооход эрх нь хязгаарлагдаж байгаа газар өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрхтэй иргэн, хуулийн этгээдийн нөхөх олговрын хэмжээг эрхийн төрлийн хүчинтэй хугацаанд олгоно.

3.4. Газрын суурь үнэлгээг шинэчлэн тогтоосон тухай бүрд нийтийн сервитут тогтоож эрх нь хязгаарлагдсан иргэн, хуулийн этгээдийн нөхөх олговрыг шинэчлэн тооцно.

3.5. Энэ журмын 3.1 -т заасан нөхөх олговрыг жил, сараар тооцож олгоно.

3.6. Сервитут тогтоож бүтээн байгуулалт хийх хугацаанд иргэн, хуулийн этгээд өөрийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалтад байх газар, үл хөдлөх хөрөнгө (гэр, орон сууц гэх мэт)-т нэвтрэх боломжгүй нөхцөл байдал үүссэн тохиолдол дараах нөхөх олговрын зардлыг тооцож олгоно.

3.6.1. түр суурьшуулах зардал;

3.7. Энэхүү журмын 3.6.1-т заасан түр суурьшуулах зардалд газраа чөлөөлсөн үл хөдлөх эд хөрөнгө (газар) өмчлөгч, эзэмшигч, ашиглагч иргэн, хуулийн этгээдийг нүүлгэх, төсөл хэрэгжих хугацаанд түр байрлуулах буюу газар, байр, сууц түрээслэхтэй холбогдон гарах зардал тус тус хамаарна.

3.8. Энэхүү журмын 3.6-т заасан зардлыг Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 3.1.10-д заасан эрх бүхий үнэлгээний хуулийн этгээд тооцно.

Дөрөв. Нөхөх олговрыг олгох

4.1. Нөхөх олговрыг мөнгөн хэлбэрээр, эсхүл газраар дүйцүүлэн олгож болох бөгөөд Талууд харилцан тохиролцсоны үндсэн дээр гэрээгээр тохирно.

4.2. Нөхөх олговрыг аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга, хариуцах бөгөөд тус журмын 3.1-т заасан үнэлгээг олгоно.

4.3. Ажлын байр бүхий этгээдэд энэхүү журмын 3.6.1-т заасан түр суурьшуулах зардлыг олгоход тухайн үеийн зах зээлийн дундаж үнээр тооцож, гэрээгээр тохиролцсон хугацаагаар олгоно.

4.4. Энэ журмын 3.6.1-т заасан зардлыг аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга олгоно.

Тав. Нөхөх олговрыг дүйцүүлэн тооцож олгох

5.1. Нийтийн сервитут тогтоож эрх нь хязгаарлагдаж байгаа иргэн, хуулийн этгээдэд энэ журмын 2.3-т заасантай адил хэмжээтэй газрыг газраар дүйцүүлэн тооцож олгож болно.

5.2. Энэ журмын 4.1-т заасан дүйцүүлэн олгох газрыг аймаг, нийслэлийн газар зохион байгуулалтын ерөнхий төлөвлөгөө, сумын нутаг дэвсгэрийн хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, хотын хөгжлийн ерөнхий, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөнд үндэслэн шийдвэрлэнэ.

5.3. Дүйцүүлэн олгох газрын байршлыг иргэн, хуулийн этгээдтэй зөвшилцөж сонгоно.

Зургаа. Нийтийн сервитутыг цахим системд бүртгэх

6.1. Засгийн газар, газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагын тогтоосны нийтийн сервитутыг ажлын 5 хоногийн дотор газрын удирдлагын нэгдсэн цахим системд газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага бүртгэнэ.

6.2. Аймаг, нийслэлийн газрын асуудал хариуцсан төрийн захиргааны байгууллага тогтоосон нийтийн сервитутыг ажлын 5 хоногийн дотор тухай аймаг, нийслэлийн газрын асуудал хариуцсан төрийн захиргааны байгууллага бүртгэнэ.

Долоо. Талуудын эрх, үүрэг

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

7.1.1. нөхөх олговрын хэмжээг харилцан тохиролцох, санал солилцох;

7.1.2. хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн байгууллага, үнэлгээчнийг сонгох;

7.1.3. нөхөх олговрын хэмжээ, олгох нөхцөл, хугацаатай холбоотой санал, гомдлыг хэлэлцүүлэн шийдвэрлүүлэх;

7.1.4. иргэн, хуулийн этгээд газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрхийн баримт бичгийн аливаа зөрчилгүй байх, зөрчилтэй тохиолдолд холбогдох төрийн захиргааны байгууллагад хандан өөрийн зардлаар зөрчлөө шуурхай арилгуулах;

7.1.5. гэрээний дагуу газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигч, ашиглагч иргэн, хуулийн этгээдэд нөхөх олговор олгох;

7.1.6. газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигч, ашиглагч иргэн, хуулийн этгээд гэрээний дагуу нөхөх олговроо авах.

7.2. Гэрээ байгуулахаас өмнө буюу төслийн бэлтгэл үе шатанд газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигч, ашиглагч иргэн, хуулийн этгээдэд холбогдох танилцуулгыг хийсэн байна.

Найм. Бусад

8.1. Энэхүү журмыг зөрчсөн, эсхүл нөхөх олговортой холбоотой гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлээгүй этгээд холбогдох хууль тогтоомжид заасны дагуу хариуцлага хүлээнэ.

8.2. Нөхөх олговор олгохтой холбоотой гэрээний нөхцөл, үүргийн биелэлтийн талаарх санал, гомдлыг талууд харилцан тохиролцож шийдвэрлэх бөгөөд эс тохиролцвол шүүхээр шийдвэрлүүлнэ.