

ГАЗАР ЗОХИОН БАЙГУУЛАЛТ ХИЙХ ЖУРАМ

Нэг. Нийтлэг үндэслэл

1. Газрын тухай хууль, Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн дагуу газар зохион байгуулалт хийхэд энэ журмыг дагаж мөрдөнө.
2. Газрын тухай хуулийн 24.1-д заасан цогцолбор арга хэмжээг хэрэгжүүлэх зорилгоор хийх газар зохион байгуулалтаар дараахь ажил гүйцэтгэнэ:
 - 1/ газрыг хэмжээ, хил, заагийг өндөр түвшний нарийвчлал бүхий гео-багажаар газар дээр нь тодорхойлж, газрын зурагт буулгах;
 - 2/ хил, заагийг газар дээр нь тогтоож тэмдэгжүүлэн кадастрын зураглал хийж, актаар хүлээлгэж өгөх.
3. Энэ журмын 2-т заасан ажлыг гүйцэтгэх технологийн зааврыг газрын асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын эрх бүхий байгууллага батална.
4. Газар зохион байгуулалтын арга хэмжээг зөвхөн газрын асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын эрх бүхий байгууллагаас эрх олгосон мэргэжлийн байгууллага Засгийн газраас тогтоосон үнэлгээг баримтлан гүйцэтгэнэ.
5. Газар зохион байгуулалтын ажлыг үнэн зөв хийх үүргийг тухайн мэргэжлийн байгууллага хүлээнэ.
6. Газар зохион байгуулалтыг дор дурдсан тохиолдолд хийнэ:
 - 1/ засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгжийн хилийн цэсийг тогтоох, өөрчлөлт оруулах, тодотгох;
 - 2/ улсын тусгай хэрэгцээний газрын хил, заагийг тогтоох, өөрчлөлт оруулах, тодотгох;
 - 3/ хуульд заасны дагуу иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагад өмчлүүлэх, эзэмшүүлэх, ашиглуулах газрын судалгааг хийж, хэмжилт, бүртгэл, зураглал үйлдэх, тэдгээрийн хил, заагийг тогтоох, өөрчлөлт оруулах, тодотгох;
 - 4/ гадаад улс, олон улсын байгууллага, гадаадын хуулийн этгээд, гадаадын хөрөнгө оруулалттай аж ахуйн нэгж, гадаадын иргэн, харьяалалгүй хүнд ашиглуулах газрын хил, заагийг тогтоох, түүнд өөрчлөлт оруулах, тодотгох;
 - 5/ улс, бүс нутгийн хэмжээгээр ашиглах, хамгаалах газрын хэтийн төлөвийг тогтоож, бүх шатны засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгжийн нутаг дэвсгэрт болон газар өмчлөгч, эзэмшигч, ашиглагчийн газарт газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө боловсруулах;
 - 6/ газрын нэгдмэл сангийн ангилал тогтоох.
7. Иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллага хүсэлтээрээ өмчлөл, эзэмшил, ашиглалтынхаа газарт газар зохион байгуулалт хийлгэж болно.
8. Газар зохион байгуулалтыг дор дурдсан байгууллагын шийдвэрээр хийнэ:
 - 1/ энэ журмын 6.1, 6.4, 6.5-д заасан газар зохион байгуулалтыг Засгийн газрын шийдвэрээр;
 - 2/ энэ журмын 6.2, 6.6-д заасан газар зохион байгуулалтыг газрын асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын эрх бүхий байгууллагын шийдвэрээр;
 - 3/ энэ журмын 6.3-т заасан газар зохион байгуулалтыг тухайн шатны Засаг даргын шийдвэрээр.
9. Газар зохион байгуулалтыг дараахь харьяаллын дагуу эрхлэн гүйцэтгэнэ:
 - 1/ засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгжийн хилийн цэсийн болон улсын тусгай хэрэгцээний газрын хил, заагийг тогтоох, өөрчлөлт оруулах, тодотгох, Газрын тухай хуулийн 17.1.2-т заасан зориулалтаар газар ашиглуулах, түүнчлэн улсын газар зохион байгуулалтын ерөнхий төлөвлөгөө болон тодорхой газар, бүс нутгийг хөгжүүлэх чиглэл, төсөл боловсруулахтай холбогдсон газар зохион байгуулалтыг газрын асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын эрх бүхий байгууллага;
 - 2/ аймаг, нийслэлийн газар зохион байгуулалтын ерөнхий болон тухайн жилийн төлөвлөгөө, орон нутгийг хөгжүүлэхтэй холбогдсон чиглэл, төсөл боловсруулах, тухайн жилд өмчлүүлэх, эзэмшүүлэх, ашиглуулах газрын байршил, хэмжээ, зориулалтыг тогтоох, нийслэлийн болон аймгийн төвийн инженерийн шугам сүлжээ бүхий газарт хийх, түүнчлэн төлөвлөгөөний дагуу шинээр шугам сүлжээнд холбох, орон нутгийн тусгай хэрэгцээнд тодорхой газар нутгийг авахтай холбогдсон газар зохион байгуулалтыг аймаг, нийслэлийн газрын алба;
 - 3/ энэ зүйлийн 1, 2-т зааснаас бусад газрыг иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагад өмчлүүлэх, эзэмшүүлэх, ашиглуулахтай холбогдсон болон тэдгээрийг бүртгэж баталгаажуулах, эрх дуусгавар болох, сум, дүүргийн нутаг дэвсгэр дээр хийгдэх газар зохион байгуулалттай холбоотой бүх ажлыг дүүргийн газрын алба, сумын газрын даамал.

10. Газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөг Газрын тухай хуулийн 25.3, 25.4 болон Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн 5.1-д заасан зарчим, үндэслэлийг баримтлан газрын нэгдмэл сангийн ангилал бүрээр, нэгж талбарын хуваарьтайгаар боловсруулна.

11. Газар зохион байгуулалтыг дор дурдсан үе шатаар гүйцэтгэнэ:

- 1/ бэлтгэл ажлыг хангах;
- 2/ судалгааны ажил;
- 3/ санал боловсруулах;
- 4/ шийдвэр гаргуулах;
- 5/ гарсан шийдвэрийг хэрэгжүүлэх.

12. Бэлтгэл ажлыг хангах үе шатанд газрын нөхцөл, нөөц, газрын өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалттай холбогдсон мэдээллийг бүрдүүлж, газар зохион байгуулалтын ажилд шаардагдах зураг, техник хэрэгслийг бэлэн болгоно.

13. Судалгааны ажлын үе шатанд тухайн газрын төлөв байдал, чанар, байршил, хэмжээ, газрын ангиллыг нарийвчлан тодорхойлж, уг газрын ашиглалтын зориулалтыг тогтооно.

14. Санал боловсруулах үе шатанд судалгааны ажлын үр дүнг үндэслэн уг газар нутгийн ашиглалтын хэтийн төлөв, зориулалтын талаар санал, төсөл боловсруулна.

15. Шийдвэр гаргуулах үе шатанд боловсруулсан санал, төслийг холбогдох эрх бүхий байгууллагад оруулж шийдвэрлүүлнэ.

16. Шийдвэрийг хэрэгжүүлэх үе шатанд тухайн газрын хил, заагийг газар дээр нь тэмдэгжүүлэн баталгаажуулан гэрээнд нь хавсаргаж, холбогдох мэдээллийг газрын мэдээллийн санд оруулна.

Хоёр. Засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгжийн газар зохион байгуулалт

17. Засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгжийн хилийн цэсийг тогтоох, тэдгээрт өөрчлөлт оруулах, тодотгох санал боловсруулахтай холбогдсон газар зохион байгуулалтыг дараахь байдлаар зохион байгуулан хэрэгжүүлнэ:

1/ сум, дүүргийн нутаг дэвсгэрийн хилийн цэсийг тогтоох, өөрчлөлт оруулах, тодотгох санал боловсруулах мэргэжлийн комиссыг аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын шийдвэрээр байгуулна. Комиссыг аймаг, нийслэлийн Засаг даргаар ахлуулж, бүрэлдэхүүнд нь холбогдох сум, дүүргийн Засаг дарга, дүүргийн газрын албаны мэргэжилтэн, сумын газрын даамал, мэргэжлийн холбогдох байгууллагын болон иргэдийн төлөөлөгчийг оруулна;

2/ аймаг, нийслэлийн нутаг дэвсгэрийн хилийн цэсийг тогтоох, өөрчлөлт оруулах, тодотгох санал боловсруулах мэргэжлийн комиссыг Засгийн газар байгуулна. Комиссын бүрэлдэхүүнд газрын асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын эрх бүхий байгууллага, холбогдох аймаг, сумын болон нийслэлийн удирдлага, мэргэжилтэн, эрдэмтдийг оруулна.

18. Засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгжийн хилийн цэсийг тогтоох, тэдгээрт өөрчлөлт оруулах, тодотгох санал боловсруулах комисс дараахь материалыг бүрдүүлж, тухайн шатны Засаг даргад хүргүүлнэ:

1/ тухайн засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгжийн хилийн цэсийг тогтоох, өөрчлөлт оруулах, тодотгох шалтгаан, уг газрын өмчлөл, эзэмшил, ашиглалтын байдал, комиссоос хийж гүйцэтгэсэн ажлын дэлгэрэнгүй илтгэх хуудас, дүгнэлт, санал, гаргах шийдвэрийн төсөл;

2/ шинээр тогтоох, өөрчлөлт оруулах, тодотгох нутаг дэвсгэрийн хилийн цэсийн тухайн үеийн болон шинэчилсэн 1:500000 масштабтай газрын зураг;

3/ хилийн цэсийг тогтоож өөрчлөлт оруулан тодотгож байгаа сум, аймаг, нийслэлийн хил залгаа засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгжийн хилийн цэсийн 1:500000 масштабтай газрын зураг дээр 1:100000 масштабтай зургийн нарийвчлалаар тэмдэглэсэн өөрчлөлт;

4/ шинээр тогтоох, өөрчлөлт оруулах, тодотгох болон түүнтэй хил залгаа засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгжийн хилийн цэсэд орсон өөрчлөлтийн тооцоо.

19. Шинээр тогтоох, өөрчлөлт оруулах болон түүнтэй хил залгаа засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгжийн газрын зураг нь дараахь шаардлагыг хангасан байна:

1/ зураг дээрх хуучин хилийн цэсийг хар өнгөөр, шинэчилсэн хилийн цэсийг улаан өнгөөр ялган тодорхой зурж, хүчингүй болсонд тооцох хилийн цэсийг улаан өнгөөр чагт тавьж дүрсэлсэн байх;

2/ хилийн цэсийн нэр нь батлагдсан нэртэйгээ тохирч байх шаардлагатай бөгөөд шинээр тогтоож байгаа хилийн цэсийн нэр нь талуудын тохиролцсон, маргаангүй, газрын зурагт тэмдэглэсэн байх;

3/ нутаг дэвсгэрийн хилийн цэсийг баруун хойт талын цэгээс эхлэн цагийн зүүний дагуу нар зөв тойруулан зөвхөн газар усны нэр, газрын өндрийн тэмдэгтийн тоот зэргээр тэмдэглэсэн уул, даваа,

толгодын нэр болон усны түвшний өндөрлөгийн ард байгаа тоотыг хаалтад бичсэн, өндөрлөг нь нэргүй бол тухайн тоотоор тэмдэглэсэн байх;

4/ хавсралт хүснэгт, тооцоонд орсон тоон үзүүлэлтийг ашиглалтын зориулалт, төрөл (бэлчээр, хадлан, тариалан, ой гэх мэт)-өөр ангилан тайлбарласан байх;

5/ шинэчлэн тогтоож, өөрчлөлт орж, тодотгол хийж байгаа нутаг дэвсгэрийн талбайг газрын нэгдмэл сангийн ангилал тус бүрээр нь гео-багажаар нарийвчлан тодорхойлж тайлбарласан байх;

6/ талбайн хэмжээг зөв гаргахын тулд тухайн засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгжийн үлдэж байгаа талбайг мөн дээрх замаар нарийвчлан тодорхойлж, хуучин талбайтай нь уялдуулан гаргасан байх.

20. Засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгжийн хилийн цэсийг шинээр тогтоох, түүнд өөрчлөлт оруулах, тодотгох тухай дүгнэлт, саналаа Засаг дарга сум, дүүргийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлаараа хэлэлцүүлж гаргасан шийдвэрийг холбогдох материалын хамтаар аймаг, нийслэлийн Засаг даргад хүргүүлэх бөгөөд тэрээр уг асуудлыг нягтлан хянаж иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хуралд оруулна. Асуудлыг аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал авч шийдвэрийн хамт газрын асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын эрх бүхий байгууллагад хүргүүлнэ.

21. Аймаг, нийслэлээс оруулсан засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгжийн хилийн цэсийг тогтоох, өөрчлөлт оруулах, тодотгох тухай материалыг газрын асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын эрх бүхий байгууллага хүлээн авч зохих хууль тогтоомжид нийцсэн эсэхийг хянаж 30 хоногийн дотор газрын асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүнд хүргүүлнэ.

22. Комиссоос санал зөрүүтэй, тохиролцоогүйгээр ирүүлсэн материалыг аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлаар хэлэлцэж, хурлын саналыг материалд хавсаргана. Уг санал нь дээд шатанд хэлэлцэх үндэслэл болно.

23. Газрын асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүний оруулсан засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгжийн хилийн цэсийг тогтоох, түүнд өөрчлөлт оруулах, тодотгох тухай асуудлыг Засгийн газар хэлэлцээд Улсын Их Хуралд өргөн мэдүүлнэ.

24. Засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгжийн хилийн цэсийг тогтоох, өөрчлөлт оруулах, тодотгох талаар Улсын Их Хурлаас эцсийн шийдвэр гаргана.

Гурав. Иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагын эзэмшил, ашиглалт, өмчлөлийн газарт хийх газар зохион байгуулалт

25. Иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллага шинээр өмчлөх, эзэмших, ашиглах газартаа болон өмчилж, эзэмшиж, ашиглаж байгаа газартаа газар зохион байгуулалт хийлгэх тухай хүсэлтээ харьяалагдах шатны Засаг даргад гаргана.

26. Иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагаас Засаг даргад ирүүлсэн хүсэлтийг аймаг, нийслэл, дүүргийн газрын алба, сумын газрын даамал хүлээн аваад 14 хоногт багтаан судалгаа хийж санал, дүгнэлтээ Засаг даргад оруулна.

27. Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга газрын алба, сумын газрын даамлын санал, дүгнэлт бүхий материалыг хүлээн аваад 30 хоногт багтаан зохих шийдвэр гаргана.

28. Аймаг, нийслэл, дүүргийн газрын алба, сумын газрын даамал Засаг даргын гаргасан шийдвэрийг үндэслэн иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагад газар өмчлүүлэх, эзэмшүүлэх, ашиглуулах газрын хил, заагийг газар дээр нь хэмжин тэмдэгжүүлж өмчлөгч, эзэмшигч, ашиглагчид хүлээлгэн өгч акт үйлдэн газар өмчлөгчийн Үл хөдлөх хөрөнгийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээ, газар эзэмшигч, ашиглагчийн эрхийн гэрчилгээний хавсралт болгоно.

29. Газар зохион байгуулалтын баримт бичиг нь техникийн хувьд засваргүй, цэвэр, нямбай хийгдсэн байхаас гадна тамга, тэмдэг дарж гарын үсэг зурсан байна.

30. Иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагын хүсэлтийнх нь дагуу газар зохион байгуулалт хийхэд газар зохион байгуулалтын ерөнхий төлөвлөгөөтэй уялдуулан дараахь болзол, нөхцөлийг харгалзан үзнэ:

1/ хадлан, бэлчээр, тариалангийн зориулалтаар өмчилж, эзэмшиж, ашиглаж байгаа газарт газар зохион байгуулалт хийхэд тухайн сум, дүүргийн нутаг дэвсгэрийн газрын хүрэлцээ, хөрсний үржил шим, шинж чанар, ургамлын ургацын байдал, уст цэгийн хангамж зэрэг үзүүлэлт;

2/ энэ зүйлийн 1-д зааснаас бусад зориулалтаар үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхлэх газарт газар зохион байгуулалт хийхэд нутаг дэвсгэрийн хүрэлцээ, байрших газар, үйлдвэрлэл, үйлчилгээний онцлог;

3/ иргэнд өмчлүүлэх, эзэмшүүлэх, аж ахуйн нэгж, байгууллагад эзэмшүүлэх, түүнчлэн гадаадын иргэн, харьяалалгүй хүн, гадаад улсын байгууллага, хуулийн этгээдэд ашиглуулах газрын газар зохион байгуулалтыг хийхдээ аль болох нэг дор байрлах боломж зэргэлдээх газар өмчлөгч, эзэмшигч, ашиглагчийн хууль ёсны эрхийг хохироохгүйгээр зохион байгуулах, газар өмчлөгч, эзэмшигч, ашиглагчийн сервитут, узуфрукт эрх зэргийг харгалзах.

Тав. Газар зохион байгуулалтын санхүүжилт, бусад асуудал

31. Газар зохион байгуулалтыг дор дурдсанаар санхүүжүүлнэ:

1/ Газрын тухай хуулийн 24.5-д заасан болон иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагад өмчлүүлэх, эзэмшүүлэх, ашиглуулахаар анх газар олгох газар зохион байгуулалтыг төсвийн хөрөнгөөр;

2/ иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагын хүсэлтээр тэдний өмчлөл, эзэмшил, ашиглалтын газарт хийх газар зохион байгуулалтыг хүсэлт гаргагчийн хөрөнгөөр.

32. Газрын зохион байгуулалтаар тодорхойлсон газар нутаг, түүний хэмжээг тухайн сум, дүүргийн газрын кадастрын зурагт гео-багажийн тусламжтайгаар уг зургийн масштабын дагуу оруулна. Газар зохион байгуулалтад хамаараагүй үлдсэн талбайн хэмжээг түүнтэй уялдуулан зурагт тусгана.

33. Газар зохион байгуулалт хийсэн талбайн хэмжээг шаардагдах зургийн масштабаас шалтгаалан гектар (га), хавтгай дөрвөлжин метр (м²)-ээр тодорхойлно.

34. Газар зохион байгуулалт хийгдсэн газар нутгийн хил заагийг тогтоохдоо уул, нурууны орой, даваа, овоо, дов, толгодын орой зэрэг өндөрлөг, ус хагалбарын шугам болон гол, горхи, уст цэгүүд, нуур, цөөрөм гэх мэтийн байгалийн биетээр, тэдгээрээр тогтоох боломжгүй газар болон тариа, төмс, хүнсний ногоо тариалах, байшин барилга барих зэрэг жижиг хэмжээний газрын хил, заагийг шон тэмдэг тавьж зураглал үйлдэн, газар өмчлөгч, эзэмшигч, ашиглагчид актаар хүлээлгэн өгнө.

35. Иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагын мэдлийн газарт хийгдсэн газар зохион байгуулалтын материалыг хоёр хувь үйлдэх бөгөөд нэг хувийг газар өмчлөгч, эзэмшигч, ашиглагчид, нөгөө хувийг тухайн аймаг, нийслэл, дүүргийн газрын алба, сумын газрын даамал хадгална.

36. Газар зохион байгуулалт хийсэн мэргэжлийн байгууллага газар зохион байгуулалтын тайланг аймаг, нийслэлийн газрын алба, сумын газрын даамалд тайлагнах, тэдгээр нь сум, дүүргийн газар нутагт хийсэн газар зохион байгуулалтын тухайн жилийн өөрчлөлтийг Кадастрын зураглал ба газрын кадастрын тухай хуулийн 17.1-д заасны дагуу газрын мэдээллийн санд тухай бүр тусгуулах үүрэгтэй.