

ХОТЫГ ДАХИН ХӨГЖҮҮЛЭХ ЧИГЛЭЛЭЭРХ КАЗАХСТАН УЛСЫН ЭРХ ЗҮЙН ОРЧНЫ СУДАЛГАА

Г. Алтан-Оч (Ph.D), Р. Нургүл

Засгийн газраас УИХ-д өргөн мэдүүлээд байгаа “Хотыг дахин хөгжүүлэх тухай” хуулийн төслийг боловсруулахдаа Япон, Герман, Орос, АНУ-ын эрхзүйн орчны зохицуулалтаас санаа авсан бөгөөд “Жайка” байгууллагатай хамтарч удаа дараа олон нийтийн хэлэлцүүлэг явуулсаныг дашрамд тэмдэглэх нь зүйтэй байна.

Казахстан улсад хотыг дахин хөгжүүлэх тухай тусдаа хууль байдаггүй бөгөөд Казахстан улсын хот байгуулалт, барилгын салбарын асуудлыг нийтэд нь 2001 оны 6 дугаар сарын 16-нд батлагдсан “Архитектур, хот байгуулалт, барилгын үйл ажиллагааны тухай” хууль, “Хувийн орон сууцын тухай» хууль болон бусад холбогдох хууль тогтоомжуудаар зохицуулдаг байна.

Хотуудын хувьд хот байгуулах, хот хөгжүүлэх асуудлыг зохицуулахад “Архитектур, хот байгуулалт, барилгын үйл ажиллагааны тухай” хууль болон бусад хуулийн хүрээнд батлагдсан тусгай дүрэм, журмуудыг хэрэглэдэг байна.

I. Хуулийн ерөнхий бүтэц, зохицуулах харилцаа, хамрах хүрээ

Казахстан Улсын “Архитектур, хот байгуулалт, барилгын үйл ажиллагааны тухай” хууль нь дараах 3 хэсгээс бүрдэнэ. Үүнд:

- 1) Архитектур, хот байгуулалт, барилгын үйл ажиллагааг төрөөс зохицуулах;
- 2) Архитектур болон хот байгуулалт;
- 3) Барилгын тухай гэсэн 3 хэсэгтэй бөгөөд нийт 11 бүлэг, 79 зүйлтэй.

Энэ хуулийн аль бүлэгт ямар харилцааг хэрхэн зохицуулсныг ерөнхий байдлаар авч үзвэл:

1 дүгээр бүлэг - Ерөнхий үндэслэл. Хуулийн 1 дүгээр бүлэгт энэ хуулинд хэрэглэгдэх нэр томъёоны тодорхойлолт; архитектур, хот байгуулалт, барилгын үйл ажиллагаатай холбоотой хууль тогтоомжууд; архитектур, хот байгуулалт, барилгын үйл ажиллагааны үндсэн чиг үүрэг; архитектур, хот байгуулалт, барилгын үйл ажиллагаанд оролцох субъектүүд; архитектур, хот байгуулалт, барилгын үйл ажиллагааны объектууд; архитектур, хот байгуулалт, барилгын үйл ажиллагааны хүрээнд тусгай зохицуулалт хийгдэх объектуудын талаарх ойлголтуудыг тодорхойлжээ.

2 дугаар бүлэг - Архитектур, хот байгуулалт, барилгын үйл ажиллагааг гүйцэтгэхэд оршин суух болон амьдрахад тохиромжтой тав тухтай орчныг бүрдүүлэх /орчноор хангах/. Тус бүлэгт суурин газарт иргэдийн тав тухтай, аюулгүй орчинд амьдрах эрхийн талаар тодорхой зааснаас гадна экологийн аюулгүй байдал, хүрээлэн буй орчныг хамгаалах талаар, түүх соёлын объектууд болон байгалийн үзэсгэлэнт газрыг хамгаалах талаарх зохицуулалтуудыг хийжээ. Мөн суурин газруудын ногоон байгууламж, дэд бүтцийн асуудлыг шийдэх, түүнчлэн эдэлбэр газрыг хот байгуулалтын салбарын хууль, дүрэм, журамд нийцүүлэн ашиглах; архитектур, хот байгуулалт, барилгын үйл ажиллагаанд хувь хүн болон хуулийн этгээдийн оролцоог хэрхэн хангах талаар тус тус заасан байна.

3 дугаар бүлэг - Архитектур, хот байгуулалт, барилгын үйл ажиллагаанд оролцох субъектүүдйн эрх, үүрэг, хүлээх хариуцлага. Энэ бүлэгт архитектур, хот байгуулалт, барилгын үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэхэд талуудын оролцоо, мөн тэдгээрийн эрх, үүргийг тодорхойлж, энэ хууль болон бусад холбогдох хууль тогтоомжуудыг зөрчсөн тохиолдолд авах арга хэмжээний талаар хуульчилсан байна.

4 дүгээр бүлэг - Архитектур, хот байгуулалт, барилгын салбарын үйл ажиллагаан дахь төрийн оролцоо /төрөөс удирдах/. Архитектур, хот байгуулалт, барилгын үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэхэд оролцох төрийн этгээд /хүн/ болон холбогдох төрийн байгууллагууд, тэдгээрийн хэрэгжүүлэх бүрэн эрхийг тодорхойлсон. Үүнд: Казахстан Улсын Засгийн газар; архитектур, хот байгуулалт, барилгын асуудал эрхэлсэн эрх бүхий байгууллага; орон нутгийн иргэдийн төлөөллийн байгууллага буюу орон нутгийн Маслихат; хотын иргэдийн төлөөллийн байгууллага буюу хотын Маслихат; районы иргэдийн төлөөллийн байгууллага буюу районы Маслихат; орон нутгийн захиргааны байгууллага; улсын нийслэл болон улсын ач холбогдол бүхий хотуудын захиргааны байгууллага; орон нутгийн ач холбогдол бүхий хотуудын захиргааны байгууллага; районы захиргааны байгууллага; орон нутгийн архитектур, хот байгуулалт, барилгын үйл ажиллагааг гүйцэтгэх байгууллагын хэрэгжүүлэх бүрэн эрхийн талаар хуулийн энэ бүлэгт тодорхой заасан байна.

4-1 дүгээр бүлэг - Архитектур, хот байгуулалт, барилгын үйл ажиллагааны аюулгүй байдлыг хангахад тавигдах ерөнхий шаардлагууд. Энэ хуулийн 4-1 дүгээр бүлэгт барилгын объектуудад хийгдэх техник үйлчилгээний талаар, мөн түүнчлэн барилга байгууламжид тавигдах шаардлагууд болон барилгын материалд тавигдах шаардлагуудын талаарх зүйл заалтуудыг оруулсан байна. Хуулинд тодорхойлсноор байшин барилга, бусад байгууламжууд болон тэдгээрийн зураг төслийг хийх, тэдгээрийг барих, дахин шинэчлэн барих /дахин хөгжүүлэх/, өргөжүүлэх, тэдгээрт их засвар хийх болон ашиглах зэрэг процессыг объектод техник үйлчилгээ хийх гэж ойлгодог. Мөн барилгын материал болон барилгын хийцийг үүнд хамруулжээ.

5 дугаар бүлэг - Архитектур, хот байгуулалт, барилгын салбарын үйл ажиллагаанд тавигдах норм нормативууд. Архитектур, хот байгуулалт, барилгын салбарын үйл ажиллагаанд тавигдах норм норматив бүхий баримт бичгийн улсын системийн талаар, мөн ямар төрлийн норматив бүхий баримт бичгүүдийг хэрэглэдэг ба барилга барих дүрэм журмуудын талаар хуулийн энэ бүлэгт тусгагдсан байна.

6 дугаар бүлэг - Архитектур болон барилгын ажилд хяналт, шалгалт хийх. Энэ бүлэгт архитектур болон барилгын ажлыг хянах, шалгах процессыг хэрхэн зохион байгуулах, хяналт шалгалт хийхэд юуг анхаарах, түүнчлэн лиценз олгох тухай, архитектур болон барилгын улсын мэргэжлийн хяналтын талаар холбогдох зохицуулалтуудыг хийсэн. Мөн барилга байгууламжийн зураг төсөл боловсруулагчийн эрх, архитектур зохиогчийн эрх, түүнийг хянаж шалгах болон бусад асуудлын талаар хуульчилсан байна. Түүнээс гадна техникийн үзлэг шалгалтыг хэзээ, хэрхэн хийх талаар, хяналт болон шалгалтыг гүйцэтгэх этгээд, архитектур болон барилгын ажлыг хянах, шалгах байгууллагаас өгөх журам заавар зэрэг хяналт шалгалттай холбоотой ойлголтуудыг дэлгэрэнгүй тусгажээ.

7 дугаар бүлэг - Улсын хот байгуулалтын кадастр. Хуулийн 7 дугаар бүлэгт улсын хот байгуулалтын кадастр хийх зорилт болон кадастрын төрөл, улсын хот байгуулалтын кадастр хийх тухай зэрэг кадастртай холбоотой ойлголтуудыг зохицуулжээ. Мөн архитектур, хот байгуулалт, барилгын үйл ажиллагааны объектууд болон улсын хот байгуулалтын кадастрт мониторинг хийх талаар хуульчилсан байна.

8 дугаар бүлэг - Нутаг дэвсгэрийг хөгжүүлэх болон нутаг дэвсгэрийг барилгажуулах хот байгуулалтын төлөвлөгөө. Энэ бүлэгт хот байгуулалтыг төлөвлөх буюу Казахстан улсын

нутаг дэвсгэрийг төлөвлөх ерөнхий схем, нутаг дэвсгэрийг хөгжүүлэх нэгж хоорондын схем, нутаг дэвсгэрийн хот байгуулалтыг төлөвлөх цогц схемүүдийн тухай ойлголтыг тодотгожээ. Түүнээс гадна суурин газрын нутаг дэвсгэр болон түүний хил хязгаар, суурин газрын хот байгуулалтын ерөнхий төлөвлөгөөний талаар, мөн суурин газрын нутаг дэвсгэрийг бүсүүдэд (нэгжүүдэд) хуваах талаар, өөрөөр хэлбэл, нутаг дэвсгэрийн хүн суурьшдаг бүсүүд, нутаг дэвсгэрийн нийгмийн хэрэгцээнд ашиглах бүсүүд, амралт чөлөөт цагаа өнгөрөөхөд зориулсан бүсүүд, инженерийн болон замын дэд бүтэц бүхий бүсүүд, суурийн газрын аж үйлдвэрийн бүсүүд, суурин газрын хөдөө аж ахуйн бүсүүд, тусгай зориулалтын бүсүүд, цэрэг армийн зориулалттай бүсүүд, хотын ойролцоох бүсүүд, нөөцөд байлгах бүсүүдийн талаарх ойлголт болон зохицуулалтыг хийсэн байна.

9 дүгээр бүлэг - Хот байгуулалт болон хотын архитектурын (барилгын архитектур) баримт бичиг. Энэ бүлэгт хот байгуулалтын болон архитектурын зураг төсөлтэй холбоотой баримт бичгүүд өөрөөр хэлбэл, хот байгуулалтын төслүүд, архитектурын төслүүд, барилгын төслүүдийг хэрхэн бэлтгэх. Эдгээр төсөлд эксперт хийх талаар хуульчилжээ.

10 дугаар бүлэг - Барилгын ажлыг төрөөс зохицуулах. Захиалагч ба гэрээт ажил гүйцэтгэгчийн талаар, гэрээт хийх гүйцэтгэгчийг хэрхэн сонгох болон сонгон шалгаруулалт (тендер) амжилтгүй болох тохиолдолд хэрхэх талаар зохицуулсан байна. Түүнээс гадна барилгын ажилд тавигдах шаардлагууд, баригдсан объектын ашиглалтын хугацаа болон чанарын асуудал, баригдсан объектын аюулгүй байдал ба чанарын үзүүлэлтийг хангахад өмч эзэмшигч болон ашиглагчийн үүрэг оролцоо зэргийг тодорхойлсон.

11 дүгээр бүлэг - Бэлэн болсон барилга байгууламжуудыг ашиглалтад хүлээн авах. Хуулийн энэ бүлгээр бэлэн болсон барилга байгууламжуудыг ашиглалтанд хүлээж авах журмын талаар, мөн ямар объектыг улсын комиссоор, ямар объектыг эзэмших этгээд өөрөө хүлээн авах талаар зохицуулсан байна. Хүлээн авах комисс, ажлын комиссын тухай ойлголтууд, түүнчлэн баригдсан объектуудыг ашиглалтанд өгөх, хүлээн авах харилцаа зэргийг энэ бүлгийн зүйл заалтаар зохицуулна.

II. Иргэн болон бусад этгээдээс түүний мэдлийн газрыг улсын хэрэгцээнд авахтай холбоотой хуулийн зохицуулалтууд

Хот байгуулалт болон хот төлөвлөлтийг хэрэгжүүлэх, хотыг дахин хөгжүүлэх явцад хамгийн чухал асуудлын нэг бол газрын тухай асуудал юм. Иргэн болон бусад этгээдээс түүний эдэлбэр газрыг улсын хэрэгцээнд ямар зарчмаар хэрхэн авах талаар Казахстан улсын холбогдох хууль тогтоомжид шаардлагатай зохицуулалтуудыг хуульчилсан байна. Энэ төрлийн харилцааг “Казахстан улсын газрын тухай” хууль, “Хувийн орон сууц барих тухай”, “Төрийн өмчийн тухай” хуулиуд, мөн бусад хуулиар зохицуулдаг.

“Казахстан улсын газрын тухай” хуулинд зохицуулалтыг хэрхэн тусгасан талаар авч үзье.

Иргэн болон бусад этгээдээс түүний эдэлбэр газрыг улсын хэрэгцээнд авах үндэслэл, шаардлага

“Казахстан улсын газрын тухай” хуулийн 6 дугаар бүлэг 84 дүгээр зүйлийн 1-д “Эдэлбэр газрыг улсын хэрэгцээний улмаас онцгой тохиолдол буюу энэхүү хэрэгцээг өөрөөр зохицуулах боломжгүй тохиолдолд газар эзэмшигчтэй, эсвэл газар ашиглагчтай (төрийн бус) гэрээ хэлэлцээр хийсний үндсэн дээр, мөн шүүхийн шийдвэрээр албадан авч болно” гэжээ. Мөн 84 дүгээр зүйлийн 2-т эдэлбэр газрыг улсын хэрэгцээнд албадан авах зайлшгүй тохиолдлуудыг заасан бөгөөд бусад тохиолдолд, өөрөөр хэлбэл, хэн нэгний бизнесийн үйл ажиллагааг дэмжих, хэн нэгэнд ашигтай давуу байдал олгох г.м. ашиг

сонирхлын үүднээс авахыг хориглоно. Түүнээс гадна эдэлбэр газрыг улсын хэрэгцээнд авахдаа хэрэгцээт хэмжээнээс хэтрүүлж болохгүй талаар хуульчилсан байна.

84 дүгээр зүйл. Эдэлбэр газрыг улсын хэрэгцээний улмаас албадан авах үндэслэл, шаардлага

2. Эдэлбэр газрыг дараах тохиолдолд улсын хэрэгцээнд албадан авна:

1) Казахстан Улсын олон улсын гэрээнд хүлээсэн үүргийн дагуу;

2) Батлан хамгаалах болон үндэсний аюулгүй байдлын шаардлагаар, байгалийн тусгай хамгаалалтанд авах, эрүүлийг хамгаалах, амарч зугаалах болон түүх соёлын хэрэгцээнд өгөхөөр болсон, мөн эдийн засгийн тусгай бүсүүдийг байгуулан үйл ажиллагаа явуулахад;

3) ашигт малтмал уурхайн орд олдох болон тэдгээрийг олборлоход;

4) автозам болон төмөр замын байгууламжууд (тэдгээрийг шинэчлэн барих), нисэх онгоцны буудал, аэронавигацийн объектууд болон авиатехникийн төвүүд, төмөр замын тээврийн объектууд, гүүр, метрополитен, туннель, эрчим хүч болон цахилгаан дамжуулах шугам, харилцаа холбооны шугам, сансар судлалын объектууд, магистраль хоолойнууд, инженер-холболтын шугамуудыг барьж байгуулах, концессын төслүүдийг хэрэгжүүлэх, суурин газарт нийтийн эзэмшлийн барилга объектуудыг барьж байгуулахад (тэдгээрийг шинэчлэн засварлах);

5) хүн ам оршин суудаг нутаг дэвсгэрийн ерөнхий төлөвлөгөөнд энд заасан онцгой объектууд баригдахаар тусгагдсан бол, түүнчлэн “Казахстан Улсын төлөвлөлтийн ерөнхий систем”-ийн баримт бичигт тусгасан объектуудыг төсвийн хөрөнгөөр барихад.

Дээр дурдсанаас гадна зарим онцгой тохиолдолд газар эзэмшигчээс, эсвэл газар ашиглагчаас (төрийн бус) түүний эдэлбэр газрыг түр хугацаагаар авч хэрэглээд, буцаан өгөх боломжтой. Энэ харилцааг хуулийн 91 дүгээр зүйлд дараах байдлаар зохицуулсан байна:

91 дүгээр зүйл. Онцгой тохиолдолд эдэлбэр газрыг түр хугацаагаар авах

1. Байгалийн давагдашгүй хүчин зүйл, дайны нөхцөл байдал үүсэх, аваар осол, халдварт өвчин гарах, бусад онцгой нөхцөл байдал үүсэхэд нийгмийн тусын тулд орон нутгийн гүйцэтгэх байгууллагын шийдвэрээр эдэлбэр газрыг эзэмшигч, эсвэл ашиглагч этгээдэд (төрийн бус) гарах өртөг зардлыг төлж, түр хугацаагаар авна.
2. Онцгой байдал өнгөрсний дараа эдэлбэр газрыг эзэнд буцаан өгөх бөгөөд ямар нэг маргаан гарвал эзэн нь түүнийг шүүхийн журмаар шийдүүлэх эрхтэй.
3. Эдэлбэр газрыг эзэнд буцаан өгөх боломжгүй болсон тохиолдолд газрын үнэ өртгийг, эсвэл газар ашиглах эрхийн үнэ өртгийг төлнө.
4. Эдэлбэр газрыг түр хугацаагаар авахад хөрөнгө, тодруулбал, үл хөдлөх хөрөнгийг улсын мэдэлд авах үйл ажиллагааг Казахстан Улсын иргэний хуулийн дагуу хийнэ.

Эдэлбэр газрыг улсын хэрэгцээнд албадан авах

Энэхүү харилцааг “Казахстан улсын газрын тухай” хууль болон “Төрийн өмчийн тухай” хуулиар зохицуулна. Одоо эдэлбэр газрыг улсын хэрэгцээнд албадан авах ажлыг гүйцэтгэх процессын талаар үзье. Энэ нь дараах дарааллын дагуу явагдана:

1. Шийдвэр гаргах: “Казахстан Улсын Газрын тухай” хуулийн 84 дүгээр зүйлд заасан онцгой нөхцөлд эдэлбэр газрыг улсын хэрэгцээнд авах болсноор газар болон үл хөдлөх хөрөнгийг албадан авах ажлыг эхлүүлэх тухай Засгийн газраас, эсвэл орон нутгийн гүйцэтгэх байгууллагаас албан ёсны шийдвэр (тогтоол) гаргах бөгөөд энэ талаар ажлын

3 хоногт хэвлэл мэдээллийн хэрэгслээр зарлана. Уг шийдвэрт дараах зүйлсийг заавал тусгах ёстой. Үүнд:

- 1) улсын хэрэгцээнд албадан авах болсон зорилго, үндэслэл;
- 2) эдэлбэр газрын байршил, талбайн хэмжээ, кадастрын дугаар;
- 3) газар эзэмшигч, эсвэл газар ашиглагчийн (төрийн бус) нэр;
- 4) албадан авах он, сар, өдрийг заах. Энэ хугацаа нь эдэлбэр газрыг улсын хэрэгцээнд авахаар албан ёсоор зарласнаас хойш 3 сараас багагүй байх;
- 5) гэрээ хэлэлцээр хийх газрыг тодорхой заана.

Шаардлагатай бол шийдвэрт бусад материалуудыг хавсаргадаг байна. Хэрэв 2) болон 4)–д өөрчлөлт орохоор бол нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай шийдвэрийг зарласан өдрөөс эдэлбэр газрыг улсын хэрэгцээнд албадан авах ажлыг дахин эхлүүлнэ.

2. Мэдэгдэх: Албан ёсны шийдвэр гарснаас хойш 3 өдрөөс хэтрэхгүй хугацаанд, газар эзэмшигчид, эсвэл газар ашиглагчид (төрийн бус) түүний газрыг улсын хэрэгцээнд авах болсноор газар болон үл хөдлөх хөрөнгийг албадан авах тухай бичгээр мэдээлнэ. Мөн түүнд газар болон үл хөдлөх хөрөнгийг худалдан авах талаар гэрээний төслийг хавсаргаж шуудангаар явуулна. Хэрэв бичиг авснаа мэдэгдэж хариу ирүүлэхгүй байвал материалыг дахин явуулна.

Эдэлбэр газрыг улсын хэрэгцээнд авах болсноор газар болон үл хөдлөх хөрөнгийг албадан авах тухай газар эзэмшигчид, эсвэл газар ашиглагчид (төрийн бус) мэдэгдсэнээс хойш төр түүнийг худалдаж авах давуу эрх эдэлнэ.

Газар эзэмшигч, эсвэл газар ашиглагч (төрийн бус) нь эдэлбэр газрыг улсын хэрэгцээнд албадан авах мэдэгдэл авсан өдрөөс хойш эдэлбэр газрыг төрийн өмчид бүртгэх хүртэл, эсвэл газар ашиглах эрхийг дуусгавар болгох хүртэл хугацаанд эрхээ /газар эзэмших, ашиглах/ бусдад шилжүүлэх, өв залгамжлуулах зэргээр эзэн өөрчлөгдсөн ч албадан авах ажлыг үргэлжлүүлэн хэрэгжүүлнэ.

3. Хэрэгжүүлэх: Эдэлбэр газрыг улсын хэрэгцээнд авах болсноор газар болон үл хөдлөх хөрөнгийг албадан авах ажлыг Казахстан Улсын хуулиудад өөрөөр заагаагүй бол шийдвэрт заасан хугацаанд газар эзэмшигчийн, эсвэл газар ашиглагчийн (төрийн бус) зөвшөөрлөөр, мөн шүүхийн шийдвэрээр гүйцэтгэнэ.

Газар эзэмшигчийн, эсвэл газар ашиглагчийн (төрийн бус) зөвшөөрлөөр, түүнд зохих үнэ төлбөрийг төлснөөр газар эзэмших, эсвэл газар ашиглах эрхийг дуусгавар болгоно. “Үл хөдлөх хөрөнгийн эрхийг улсын бүртгэлд бүртгэх байгууллага”-д төлбөр төлөгдсөнийг батлах баримтыг өгсөнөөр уг хөрөнгө төрийн эзэмшилд бүртгэгдэх эрх үүсэх буюу төрийн өмчид шилжинэ.

4. Шаардлагатай бол шүүхэд хандах: Хэрэв Засгийн газар, эсвэл орон нутгийн гүйцэтгэх байгууллагаас эдэлбэр газрыг улсын хэрэгцээнд албадан авахтай холбоотой гаргасан шийдвэрийг хүлээн зөвшөөрөөгүй бол талууд хуулийн дагуу шүүхэд өргөдөл гомдол гаргаж болно.

Эдэлбэр газрыг улсын хэрэгцээнд авах асуудлыг шүүхийн шийдвэрээр зохицуулах: “Казахстан Улсын газрын тухай” хуулийн 88 дугаар зүйлд энэ талаар хуульчилсан байна.

- Хэрэв газар эзэмшигч, эсвэл газар ашиглагч этгээд (төрийн бус) эдэлбэр газрыг улсын хэрэгцээнд албадан авах ажил эхлүүлэх тухай шийдвэрийг хүлээн зөвшөөрөөгүй, газрын үнэ төлбөр болон бусад асуудлаар тохиролцоонд хүрээгүй бол орон нутгийн гүйцэтгэх байгууллага уг асуудлаар шүүхэд хандах эрхтэй.

- Эдэлбэр газрыг эзэмшигч, эсвэл газар ашиглагч (төрийн бус) нь эдэлбэр газрыг улсын хэрэгцээнд албадан авах тухай мэдэгдэл авснаас хойш 3 сарын хугацаанд /гэхдээ эдэлбэр газрыг улсын хэрэгцээнд албадан авах ажлыг эхлүүлэх тухай шийдвэрт заасан гүйцэтгэх хугацаанаас хэтрэхгүй хугацаанд/ уг асуудлаар шүүхэд өргөдөл гомдол гаргаж болно.
- Эдэлбэр газрыг улсын хэрэгцээнд албадан авах талаар гаргасан өргөдөл гомдлыг иргэний шүүх хүлээн авч, хэлэлцэхэд бэлэн болсон өдрөөс 1 сарын хугацаанд хэлэлцэж шийдвэрлэнэ.

“Төрийн өмчийн тухай” хуулийн 65 дугаар зүйлийн 8-д зааснаар эдэлбэр газрыг улсын хэрэгцээнд авах болсноор газар болон үл хөдлөх хөрөнгийг албадан авах талаар орон нутгийн гүйцэтгэх байгууллагаас шүүхэд гаргасан өргөдөл гомдлыг хэрэгсээгүй бол газар эзэмшигчид, эсвэл газар ашиглагчид (төрийн бус) учирсан хохирлыг төсвөөс төлнө.

5. Хэрэгжүүлж дуусах: Эдэлбэр газрыг улсын хэрэгцээнд авахтай холбоотой газар болон үл хөдлөх хөрөнгийг албадан авах ажил хуулийн дагуу амжилттай хэрэгжин, гэрээнд зааснаар зохих төлбөр төлөгдөж, газар хууль дүрмийн дагуу төрийн өмчид шилжсэнээр уг ажил дуусгавар болно.

Эдэлбэр газрыг улсын хэрэгцээнд авах болсноор газар болон үл хөдлөх хөрөнгийг албадан авах ажил хэрэгжиж дуусахад энэ талаар Засгийн газраас, эсвэл орон нутгийн гүйцэтгэх байгууллагаас шийдвэр гарах бөгөөд үүнийг ажлын 3 хоногт багтааж хэвлэл мэдээллийн хэрэгслээр зарлана.

Гэрээ байгуулах тухай

Эдэлбэр газрыг улсын хэрэгцээнд авахдаа газар болон үл хөдлөх хөрөнгийг худалдан авах талаар газар эзэмшигчтэй, эсвэл газар ашиглагчтай гэрээ байгуулна. Гэрээнд дараах зүйлийг тусгах ба үүнийг “Төрийн өмчийн тухай” хуулийн 65 дугаар зүйлийн 6-д зохицуулжээ:

- 1) Улсын хэрэгцээнд авах газрын үнийг, эсвэл газрын оронд өөр газар олгохоор бол тэр тухай;
- 2) Хэрэв улсын хэрэгцээнд авсан газрын үнэ түүний оронд өгөх газрын үнээс илүү бол зөрүү үнийг;
- 3) Улсын хэрэгцээнд авах газарт буй үл хөдлөх хөрөнгийн үнэ болон бусад зардлуудыг;
- 4) Газар болон үл хөдлөх хөрөнгийн үнийг төлөх хугацаа, эсвэл улсын хэрэгцээнд авах газрын оронд өөр газар (үл хөдлөх хөрөнгө) олгохоор бол ямар хугацаанд хэрэгжүүлэх тухай;
- 5) Улсын хэрэгцээнд авах хөрөнгийн бүрэлдэхүүний талаар;
- 6) Улсын хэрэгцээнд авах хөрөнгөтөй хамааралтай эрх дуусгавар болсон, эсвэл эрх хязгаарлагдсан этгээдийн нэрсийн жагсаалт;
- 7) Улсын хэрэгцээнд худалдаж авах хөрөнгийн төсөв зардлыг хаанаас санхүүжүүлэх талаар гэрээнд тусгана.

Эдэлбэр газрыг улсын хэрэгцээнд албадан авахдаа газар эзэмшигчид, эсвэл газар ашиглагчид (төрийн бус) төлөх төлбөр

Эдэлбэр газрыг улсын хэрэгцээнд албадан авахдаа газар эзэмшигчид, эсвэл газар ашиглагчид зохих төлбөр төлөх ёстой бөгөөд үүнд газрын үнэ, газарт буй үл хөдлөх хөрөнгийн үнэ болон бусад зардлыг оруулна.

Төлөх төлбөрийн хэмжээ, төлбөр төлөх хэлбэр, хугацаа зэргийг “Казахстан Улсын газрын тухай” хуулийн 87 дугаар зүйл, 96 дугаар зүйл болон “Төрийн өмчийн тухай” хуулийн 6 дугаар бүлэгт заасны дагуу зохицуулна. Төлбөрийг 2 хэлбэрээр олгож болно. Үүнд:

1. бэлэн мөнгөөр
2. газрын оронд газар олгох буюу эд хөрөнгөөр

Төлбөрийг бэлэн мөнгөөр төлөх: Эдэлбэр газрыг улсын хэрэгцээнд албадан авахдаа эзэмшигчид, эсвэл ашиглагчид (төрийн бус) газрын төлбөрийг гэрээний дагуу, эсвэл шүүхийн шийдвэрээр, гэхдээ зах зээлийн үнээс хэтрэхгүй байхаар үнэлж олгоно. Хэрэв гэрээнд газрын үнийг заагаагүй бол түүнийг кадастрын үнээр тооцно.

Улсын хэрэгцээнд авч буй эдэлбэр газрын эзэмшигч, эсвэл ашиглагч (төрийн бус) түүнийг улсаас худалдаж авсан байвал газрын төлбөрийг тэр үнээр олгоно.

Хэрэв газар эзэмшигч, эсвэл ашиглагч (төрийн бус) улсаас худалдаж авсан газрынхаа төлбөрийг бүтэн төлөөгүй, хэсэгчлэн төлж байсан бол уг газрыг улсын хэрэгцээнд авахдаа улсад төлөгдсөн хэмжээгээр нь төлбөрийг олгоно.

Эдэлбэр газарт буй үл хөдлөх хөрөнгийг түүний зах зээлийн үнээс хэтрэхгүй байхаар тооцно. Газар, газарт буй үл хөдлөх хөрөнгийн үнийг төлөхөөс гадна эдэлбэр газрыг улсын хэрэгцээнд албадан авахаас үүдэлтэй газар эзэмшигчид, эсвэл газар ашиглагчид (төрийн бус) учирсан хохирол зардал болон гуравдагч этгээдэд учруулсан хохирлыг бүрэн тооцож төлнө.

Эдэлбэр газрыг улсын хэрэгцээнд авахдаа газар болон бусад үл хөдлөх хөрөнгийн үнэ, мөн төлөх шаардлагатай бусад зардлууд газрын эрх улсад, эсвэл орон нутгийн захиргааны нэгжид шилжих хүртэл бүрэн төлөгдөх бөгөөд төлбөрийг төсвийн хөрөнгөнөөс гаргана. Төлбөрийг үндэсний мөнгөн тэмдэгт тенгегээр тооцож олгоно.

Төлбөрийг бэлэн мөнгөөр бус эд хөрөнгөөр төлөх: Эдэлбэр газрыг эзэмшигчид, эсвэл ашиглагчид (төрийн бус) тохирсны үндсэн дээр улсын хэрэгцээнд авах газрынх нь оронд өөр газар өгч болно. Энэ тохиолдолд шинээр өгөх газарт үнэлгээ хийх хэрэгтэй.

Төлбөрийг бэлэн мөнгөөр бус эд хөрөнгөөр төлөх тохиолдолд нэг талаас улсын нэрийн өмнөөс Засгийн газар, эсвэл орон нутгийн захиргааны нэгжийн өмнөөс орон нутгийн гүйцэтгэх байгууллага, нөгөө талаас өмчийн эзэн хооронд байгуулсан гэрээний дагуу хийнэ. Энэхүү гэрээг бичгээр хийнэ.

Эдэлбэр газрыг улсын хэрэгцээнд авахдаа газар болон үл хөдлөх хөрөнгийг худалдаж авах тухай гэрээнд гарын үсэг зурагдсанаас хойш, эсвэл шүүхийн шийдвэр хүчин төгөлдөр болсон өдрөөс сарын дотор төлбөрийг бүрэн төлнө. Төлбөр төлөх хугацааг хэтрүүлж болохгүй.

Эдэлбэр газрыг улсын хэрэгцээнд авахдаа газар болон үл хөдлөх хөрөнгийг үнэлэх

Эдэлбэр газрыг улсын хэрэгцээнд авахдаа газар болон үл хөдлөх хөрөнгийг үнэлэх талаар “Төрийн өмчийн тухай” хуулийн 16 дугаар бүлэгт хуульчилжээ. Эдэлбэр газрыг улсын хэрэгцээнд албадан авах тухай эзэмшигчид, эсвэл ашиглагчид (төрийн бус) мэдэгдсэнээс хойш газар болон үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн үнийг, мөн бусад хохирол зардлыг тогтоох зорилгоор үнэлгээ хийх этгээдийг томилно. Үнэлгээ хийх этгээд нь хараат бус байна. Үнэлгээ хийх этгээдийг “Казахстан Улсын үнэлгээ хийх ажлыг зохицуулах тухай” хуулийн дагуу сонгож томилох бөгөөд түүний ажлын хөлсийг улсын төсвөөс гаргана. Ер

нь төрийн өмчид эрх олгох, эрх дуусгавар болгох, мөн төрийн өмчийг эзэмших болон ашиглах эрх олгохдоо өмчийг үнэлдэг байна.

Үнэлгээг Казахстан Улсын Засгийн газрын 2013 оны 2 дугаар сарын 12-ны өдрийн 124 тоот тогтоолоор гаргасан “Үнэлгээний тооцооллын хэлбэр болон агуулгад тавигдах шаардлагууд” нэртэй стандартын дагуу хийнэ. Үнэлгээ хийхдээ объектив байх, үнэн зөв байх зарчмыг баримталдаг. Үнэлгээнд дараах 3 төрлийн аргыг хэрэглэнэ:

1. Харьцуулах арга: Үнэлэх гэж буй объекттой ижил төстэй объектууд зах зээлд ямар ханшаар худалдаалагдаж байгааг судлаад, харьцуулах замаар үнэлгээ хийнэ. Энэ арга нь харьцуулах зарчимд суурилсан учраас үүнийг хэрэглэснээр объектын зах зээлийн үнийг нэлээд бодитой тооцоолох боломжтой.
2. Орлогын арга: Объектын тодорхой хугацааны дараа ашиг өгөх чадвар буюу ирээдүйн үнэ цэнийг тооцож үнэлгээ хийнэ. Энэ аргыг хэрэглэхдээ худалдаж авах объектын тухайн газар нутагт орлого оруулах эдийн засгийн үр ашигтай байдлыг бүх талаас нь судалж тооцох шаардлагатай.
3. Зарлагын арга: Энэ арга нь объектыг, ялангуяа газрыг сайжруулах зорилгоор худалдаж авах тохиолдолд голдуу хэрэглэдэг бөгөөд газар үнэлэхэд ач холбогдол багатай арга юм. Зарлагын аргаар газрыг худалдаж авах үнэ болон сайжруулах зардлыг үнэлэхдээ зах зээлд ижил төстэй газрыг сайжруулахад хэр хэмжээний зардал зарцуулдгийг тооцож, түүнээс хэтрэхгүй хэмжээнд үнэлгээ хийх зарчим баримтална.

Эдэлбэр газрыг улсын хэрэгцээнд авахдаа зөвхөн газар болон үл хөдлөх хөрөнгийг үнэлээд зогсохгүй түүнээс үүдэлтэй гарах бусад зардал хохирлыг мөн адил үнэлж, төлөх үүрэгтэй. Үүнийг бас “Үнэлгээний тооцооллын хэлбэр болон агуулгад тавигдах шаардлагууд” стандартын дагуу хийнэ.

Газар эзэмшигч, эсвэл ашиглагчаас (төрийн бус) гарах бусад зардал хохирол гэж түүний газар болон эд хөрөнгийг улсын хэрэгцээнд авах ажлыг хэрэгжүүлэх явцад эд хөрөнгө алга болох, эвдэрч хэмхрэх, мөн ердийн үед түүний олдог байсан орлого зогсох зэргийг ойлгоно. Өөрөөр хэлбэл, эзэмших, эсвэл ашиглах эрх зөрчигдсөн гэж үзнэ.

Бусад зардал хохирлыг үнэлэхдээ төлбөрийн баримт г.м гэрчлэх баримттай бол түүнийг үндэслэж, үгүй бол ижил төстэй зардлуудын зах зээлийн дундаж үнээр тооцож үнэлгээ хийнэ. Жишээлбэл, газар болон үл хөдлөх хөрөнгийг улсын хэрэгцээнд авах болсноор эд хөрөнгөө зөөх, нүүх зардал, үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлал (реалтор)-ын үйлчилгээ, улсад өгсөн хөрөнгийн оронд шинээр авсан хөрөнгөө бүртгүүлэх зардал г.м байж болно.

Бусад зардал хохирлыг үнэлэхдээ газар болон үл хөдлөх хөрөнгийг улсын хэрэгцээнд авснаар гуравдагч этгээдэд учруулах зардлыг мөн тооцож үнэлнэ. Гуравдагч этгээдэд учруулах хохирол зардлыг үнэлэхдээ:

- газар эзэмшигчээс, эсвэл газар ашиглагчаас (төрийн бус) гуравдагч этгээдийн өмнө хариуцлага алдсаны буюу гэрээ зөрчсөний торгууль, гуравдагч этгээдийн хүлээх алдагдал, зээл болон зээлийн хүүгийн төлбөр зэргийг авч үзнэ.

Эдгээрийг газар эзэмшигчийн, эсвэл газар ашиглагчийн (төрийн бус) гуравдагч этгээдтэй байгуулсан гэрээг нягтлан судалсны үндсэн дээр тооцоолж үнэлнэ. Өөрөөр хэлбэл, газар болон үл хөдлөх хөрөнгийг албадан авахаас үүдэлтэй гэрээ зөрчигдөх нөхцөл үүсэх бөгөөд түүний үр дүнд ямар төрлийн хариуцлагыг ямар хэмжээнд хүлээх болсныг тооцоолж гаргана.

- гуравдагч этгээдийн алдагдсан ашиг орлогыг тооцоолно.

Үүнийг газар эзэмшигчийн, эсвэл газар ашиглагчийн (төрийн бус) санхүү, аж ахуйн үйл ажиллагаанд дүн шинжилгээ хийсний үндсэн дээр тооцоолж үнэлнэ. Ийнхүү дүн шинжилгээ хийснээр газар эзэмшигчийн, эсвэл ашиглагчийн эрх зөрчигдөхөд, мөн хэвийн ажиллагаа нь алдагдаж бэрхшээл хүндрэл үүсэх үйл ажиллагааны төрлүүдийг тодорхойлно. Түүнээс гадна үүсэх бэрхшээл хүндрэлийг хэмжээг тогтооно.

Эдэлбэр газрыг улсын хэрэгцээнд авах ажил хэрэгжиж, үнэлгээ хийгдэж байгаа үед газар болон үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн үнийн өөрчлөлтийг харгалзахгүй.

Газар эзэмшигчээс, эсвэл газар ашиглагчаас (төрийн бус) шаардлага тавьсны дагуу эдэлбэр газар, үл хөдлөх хөрөнгө, бусад зардалд дахин үнэлгээ хийж болох бөгөөд энэ тохиолдолд үнэлгээ хийх этгээдийг шинээр томилно.

* * *

АШИГЛАСАН МАТЕРИАЛ

- Закон “Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан” http://adilet.zan.kz/rus/docs/Z010000242_
- Закон “О государственном имуществе” http://adilet.zan.kz/rus/docs/Z1100000413_
- Земельный кодекс Республики Казахстан http://adilet.zan.kz/rus/docs/K030000442_
- Закон “Об индивидуальном жилищном строительстве” http://adilet.zan.kz/rus/docs/Z940001100_
- “Требования к форме и содержанию отчета об оценке” http://adilet.zan.kz/rus/docs/P1300000124_