

**ГАДААДЫН ЗАРИМ ОРНЫ ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН ЭРХ ЗҮЙН ЗОХИЦУУЛАЛТЫН
ХАРЬЦУУЛСАН СУДАЛГАА**

Р. Хатанбаатар, А. Пагма, Г. Гэрэл

УДИРТГАЛ

УИХ -ын гишүүн, УИХ дахь Ардчилсан намын бүлгийн ахлагч Д. Эрдэнэбатын захиалгаар “Гадаадын зарим орны хот байгуулалтын эрх зүйн зохицуулалтын харьцуулсан судалгаа” сэдэвт судалгааны ажлыг Улсын Их Хурлын Тамгын газрын Судалгааны төвийн судлаачдын баг гүйцэтгэв.

Судалгааны зорилго:

Гадаадын зарим орны, тухайлбал, БНХАУ, БНМолУ -ын хот байгуулалтын харилцааг зохицуулсан хуулийг Монгол улсын “Хот байгуулалтын тухай” хуультай харьцуулалт хийн, давуу болон сул талыг гаргах, цаашид манай орны онцлогт тохируулан авч хэрэгжүүлж болох туршлага, эрх зүйн зохицуулалтын талаар харьцуулсан дүгнэлт гаргахыг зорив. Мөн зарим өндөр хөгжилтэй орнуудын хот байгуулалтын эрх зүйн орчны талаархи мэдээллийг судалгааны явцад хайлт хийж, олдсон мэдээллүүдийг нэгтгэн нийтлэг асуудал, эрх зүйн зохицуулалтын чиг хандлагыг ерөнхийлөн харуулах зорилго тавьсан болно.

Судалгааны зорилтууд:

- Хот байгуулалтын эрх зүйн зохицуулалтын зарим ерөнхий асуудлыг харьцуулан судлах,
- Гадаадын зарим орны хот байгуулалтын эрх зүйн зохицуулалтыг Монгол улсын “Хот байгуулалтын тухай” хуулийн зохицуулалттай харьцуулалт хийн, давуу болон сул талыг гаргах, харьцуулан судлах,
- Судалгаанд хамрагдсан орнуудын хот байгуулалтын хуулийн зохих заалтуудыг Монгол улсын “Хот байгуулалтын тухай” хуультай харьцуулалт хийн, дүгнэлт гаргах зэрэг болно.

Судалгааны аргачлал:

- Гадаадын зарим орнуудын тухайлбал, орчин үеийн өндөр хөгжилтэй улсуудын хот байгуулалт, төлөвлөлтийн туршлагыг амжилттай авч хэрэгжүүлж буй БНХАУ-ын Хот, тосгон байгуулалтын тухай хууль /Urban and Rural Planning Law of the People's Republic of China/, мөн хуучин ЗХУ -ын бүрэлдэхүүнд байсан, тусгаар тогтносон, манай улстай хүн ам, эдийн засгийн хөгжлийн түвшингээр ойролцоо Бүгд Найрамдах Молдов Улсын “Хот байгуулалтын үндэс ба нутаг дэвсгэрийн тохижилтын тухай” хуулийг Монгол улсын “Хот байгуулалтын тухай” хуультай харьцуулалт хийхээр сонгон авсан болно.
- Гадаадын зарим орнуудын хот байгуулалтын эрх зүйн зохицуулалтын тодорхой жишээг харьцуулан судлах,
- Судалгааны материалыг харьцуулан нэгтгэн дүгнэх

Хамрах хүрээ:

1. БНХАУ, БНМолУ-ын хот байгуулалтын эрх зүйн зохицуулалт,
2. ХБНГУ, АНУ, Их Британи, Шведийн хот байгуулалт, түүний үндсэн баримт бичгийн төрөл, ангилал, эрх зүйн зохицуулалт,

3. Монгол улсын “Хот байгуулалтын тухай” хууль

Судалгааны ажлын хүрээнд дараах үндсэн үйл ажиллагаа хийгдсэн болно. Үүнд:

- Хууль, эрх зүйн баримт бичгүүдийг сонгож харьцуулсан шинжилгээ хийсэн
- Цуглуулсан мэдээлэлд нэгдсэн боловсруулалт хийсэн
- Судалгааны материалыг нэгтгэн дүгнэж, судалгааны тайлан бичсэн

Судалгааны ажлыг Улсын Их Хурлын Тамгын Газрын Судалгааны төвийн ахлах референт Р.Хатанбаатар ахалж, референт - шинжээч А. Пагма, референт - судлаач Г. Гэрэл нар хийж гүйцэтгэв.

Судалгааны дүгнэлт

1. Монгол улсын “Хот байгуулалтын тухай” хуулийн зүйл, заалтуудыг зарим улсын хот байгуулалтын тухай хуулиудтай харьцуулан үзэхэд ерөнхий бүтэц, зохицуулж буй харилцааны хувьд зарчмын ялгаа, зөрүү харьцангуй бага байна. Гэвч зарим нэг тодорхой чухал асуудал, тухайлбал, тухайн хуулиар зохицуулагдаж байгаа хот байгуулалтын үйл ажиллагааны зорилго, үүрэг, функц, тодорхой нөхцөлд хот байгуулалтын баримт бичигт өөрчлөлт оруулах дэг, журам, олон нийтийн саналыг авах, хот төлөвлөлтийн төрөл, агуулга, хот байгуулалтын үйл ажиллагааны төлөө хүлээх хариуцлагыг хуульчилсан байдлаараа бусад орны хууль илүү тодорхой, нарийвчлан хуульчилсан байдалтай харагдаж байна.
2. Хот байгуулалтын эрх зүйн зохицуулалтанд хот байгуулалтын баримт бичиг, түүний төрөл, агуулга, боловсруулах арга, түүнд тавигдах шаардлага, санхүүжилт зэрэг олон чухал асуудлыг тусган хуульчилдаг ба бидний харьцуулан судалсан хуулиудад уг асуудлыг тусгайлсан бүлэгт авч үзсэн байна. Ерөнхий зарчмын асуудлууд нь ижил хэмжээнд тусгагдан хуульчлагдсан боловч бусад орны хуулиудад хот төлөвлөлтийн хэтийн болон ойрын төлөвлөлтийн хугацаа, зайлшгүй ямар асуудлыг зохицуулсан байх, уг баримт бичигт хэрхэн өөрчлөлт оруулах зэргийг тодорхой хуульчилжээ.
3. Манай улсын хувьд, зайлшгүй тодорхой болгох эрх зүйн зохицуулалтын тухайд жишээ нь, хот байгуулалтын үйл ажиллагааны төлөө хариуцлага хүлээх субъектыг Молдов улсын “Хот байгуулалтын үндэс ба нутаг дэвсгэрийн тохижолтын тухай” хуулийн заалтын нэгэн адилаар хуульчилах боломжтой, бусад улсын хуулиудад ч мөн ийм заалтууд байна.

Мөн БНХАУ -ын “Хот, тосгоны байгуулалтын тухай” хуульд хот, тосгоны ойрын хугацааны барилга байгуулалтын төлөвлөгөөнд олон нийтийн үйлчилгээний барилга байгууламж, бага дунд орлоготой иргэдэд зориулсан орон сууцны барилга байгууламж болон экологи, байгаль орчин хамгаалах гэсэн чухал үндсэн байгууламжуудыг зайлшгүй тусгана гэж хуульчилсан нь манай улсын хувьд анхаарч, эрх зүйн зохицуулалт хийх шаардлагатай асуудлын нэг хэмээн үзэж байна.

4. Мөн барилгын зөвшөөрөлгүй барьсан, хууль журам зөрчсөн тохиолдолд зөрчлийг арилгуулах арга хэмжээнд өсгөн нэмэгдүүлэх торгууль тогтоодог улс орнуудын туршлагыг харгалзан үзэх боломжтой юм. Тухайлбал, Орон нутгийн төлөвлөлтийн захиргааны байгууллагаас зөрчил гаргагчид бичгээр сануулга өгөх бөгөөд уг сануулгад гаргасан зөрчлөө арилгах хугацааг заасан байна. Сануулгад заасан зөрчлийг заагдсан хугацаанд арилгаагүй байвал торгууль оногдуулах бөгөөд торгуулийн хэмжээ хугацаа хэтэрснээс хойш өдөр тутам нэмэгдэнэ.

5. Германд барилга барих зөвшөөрөл авалгүй барьсан юмуу зөвшөөрлийн нөхцөлийг зөрчин барьсан байгууламжийг эзэмшигчийн зардлаар нураах бөгөөд нэмж торгууль оноодог. Францад зөрчил гаргагчийг шоронд хорих хүртэл шийтгэх ба уг зөрчлөөс үүдэн хохирол амссан хөршүүдийнх нь гомдлыг үндэслэн барилга байгууламжийг нураадаг байна.
6. Түүнчлэн хот байгуулалт, төлөвлөлтийн асуудалд иргэд, олон нийтийн оролцоог ерөнхийлөн тусгах бус харин энэ оролцоог бодитой хангах асуудал чухал нь харагдаж байна. Юуны өмнө 1) шийдвэрийг бэлтгэх, гаргах шатанд иргэд, олон нийтийн саналыг заавал тооцох, үүний хамгийн дээд хэлбэр нь хот байгуулалтын бодлоготой холбоотой ерөнхий болон тухайн асуудлаар санал асуулга, референдум явуулах хүртэл хэлбэр байж болно, 2) батлан гаргасан шийдвэрийн талаар гомдол гаргах боломжтой байх, 3) олон нийтийн зүгээс хот байгуулалттай холбоотой асуудлаар тодорхой үйл ажиллагаа явуулах боломжтой байх зохицуулалтыг бидний судалсан улс орнуудын хуульд зохицуулсан байна.
7. Хот байгуулалтын үйл ажиллагаа хэрэгжүүлэхэд хориглох зүйлүүдийг хуульчилсан нь үндсэндээ ижил төстэй ба манай улсын хуулийн заалтууд нь энэ асуудлаар зарим талаар илүү нарийвчлалтай, инженер, техник, технологийн нөхцөлийг нь тодорхой зааж, хориглох нөхцөлүүдийг нь хуульчилсан боловч эдгээр хуульчлагдсан эрх зүйн зохицуулалтууд амьдрал дээр бүрэн дүүрэн хэрэгждэггүй нь хуулинд хариуцлагын тогтолцоо, хуулийн хэрэгжилтийн хяналтын тогтолцоо ба хэрэгжүүлэх журмыг хуульчлан тогтоогүйтэй холбоотой гэж дүгнэж болохоор байна.

* * *

I. Хот байгуулалтын эрх зүйн зохицуулалтын зарим ерөнхий асуудал

- Дэлхийн улс орнуудад хот байгуулалтын эрх зүйн зохицуулалтыг эрх зүйн ялгаатай статус бүхий баримт бичгүүдээр зохицуулдаг. Тухайлбал, АНУ-д муж улсуудын бүсийн төлөвлөлтийн бүрэн эрхийн тухай хуулиудаар, Францад газрын орон зайн зохион байгуулалтын тухай баримт бичгүүдээр, Германд газар ашиглалтыг журамлах баримт бичгүүдээр тус тус зохицуулдаг. Ер нь аль ч улсад хот байгуулалтын үйл ажиллагааг үл хөдлөх хөрөнгө, түүнийг ашиглах процесстэй холбоотойгоор эрх зүйн хувьд зохицуулна.
- Газар ашиглалтын эрх зүйн зохицуулалтаар иргэд, хуулийн этгээд, нутгийн өөрөө удирдах байгууллага болон газар зохион байгуулалт, түүний ашиглалтын асуудлыг эрхэлдэг төрийн захиргааны байгууллагуудын бүрэн эрх, хариуцлага, үйл ажиллагаагаа уялдуулах журмыг тодорхойлно.

Газар ашиглалтыг зохицуулах процесст оролцогч этгээдүүдийн бүрэлдэхүүн, үйл ажиллагааны дарааллыг харгалзах норматив, арга зүй, лавлагаа, зааварчилгааны баримт бичгээр зохицуулна. Эдгээр баримт бичгээр хот байгуулалттай холбоотой архитектур төлөвлөлт, барилга, экологи, эрүүл ахуй, галын аюулаас хамгаалах болон бусад салбарын нормативыг тухайн тодорхой газарт харилцан уялдуулсан хязгаарлалтууд, хот байгуулалтанд оролцогч этгээдүүдийн эрх, үүрэг, хариуцлагыг тогтооно. Мөн хот байгуулалтын тодорхой төслийг хэрэгжүүлэх үед төлөвлөлтийн баримт бичгийг боловсруулж, батлахдаа газар төлөвлөлт, газар ашиглагч бусад сонирхогч этгээдийн байр суурийг тооцож, нэгтгэсэн байх ёстой.

Дээрх баримт бичгүүдийг баталсны дараа тухайн оронд үйлчилдэг газрын мэдээллийг хадгалах системийн (хот байгуулалтын кадастрын систем) дагуу албан ёсоор бүртгүүлнэ, ингэснээр уг баримтууд хуулийн хүчин төгөлдөр болно. Ийнхүү кадастрыг хөтөлснөөр

газар болон бусад үл хөдлөх хөрөнгийг эзэмшигч, ашиглагч, захиран зарцуулагч иргэд болон хуулийн этгээдүүд тогтоосон регламентийг мөрдөж байгаа эсэхэд хяналт тавихад шаардагдах мэдээллийн суурь бий болно. Газар ашиглалтыг зохицуулах орчин үеийн системийг бүрдүүлэх, уг систем зохих ёсоор ажиллаж байхын тулд тодорхой зарчмуудыг баримтлах бөгөөд эдгээр зарчмыг мөрдснөөр дараах нөхцөлийг бүрдүүлнэ. Үүнд:

- хүн амын амьдрах, амрах, ажиллах, аж ахуйн үйл ажиллагаа эрхлэх эрхийг хамгаалах,
- үл хөдлөх хөрөнгийн өөрчлөлттэй холбоотой хүсэлтийг шийдвэрлэхэд нутгийн өөрөө удирдах байгууллагад өргөн эрх мэдэл олгох, уг байгууллагын түвшин, өмчийн статусаас үл хамааран газар ашиглагчид гаргасан шийдвэрийг нь заавал биелүүлэх,
- тогтоогдсон процедурыг мөрдөх, газар ашиглахтай холбоотой маргаантай асуудлаар сонирхогч талуудын эрх ашгийг нийцүүлэхэд олон нийтийн болон шүүхийн хатуу хяналттай байх,
- газар ашиглагчид, нутгийн өөрөө удирдах байгууллага, төрийн захиргааны байгууллагуудын хооронд үүсч болох аливаа зөрчлийг арилгахад иргэдийн зүгээс оролцох эрх зүйн боломжууд байх
- төрийн байгууллагаас газар, хот байгуулалттай холбоотой гаргахаар бэлтгэж буй шийдвэрийн агуулгын талаар сонирхогч талууд урьдчилан мэдээлэл авсан байх, ингэснээр хойшдоо гарч болох маргаан, зөрчлөөс урьдчилан сэргийлэх зэрэг болно.

1. Газар төлөвлөлт болон хот байгуулалтын бүсчлэлийн баримт бичгийн тухай.

Орон нутаг, хотын түвшинд хот байгуулалтыг төлөвлөх баримт бичгийн хоёр түвшинт систем үйлчилдэг. Эхний түвшин нь газар төлөвлөлтийн баримт бичиг, хоёрдахь нь үл хөдлөх хөрөнгийг ашиглах, өөрчлөх эрхийг тодорхойлох баримт бичиг юм. Эхнийхийг нь газар төлөвлөлтийн баримт бичиг, хоёрдахыг нь хот байгуулалтын бүсчлэлийн баримт бичиг гэж нэрлэнэ.

Газар төлөвлөлтийн баримт бичиг нь хот, түүний орчныг хөгжүүлэх бодлогыг тусгасан стратегийн чанартай зарчмын шийдлүүдийг тусгасан байна. Үүнд нийгэм ахуйн болон инженер техникийн системийн ирээдүйн хөгжлийн төлөвлөлт, газар нутгийг тодорхой зориулалтаар хуваарилан ангилахтай холбоотой зарчмын шийдлүүд тусгагдана. Хот байгуулалтын бүсчлэлийн баримт бичиг нь илүү нарийвчилан боловсруулж, нутаг дэвсгэрийн бүсүүдийг тогтооно. Бүс бүрийн хувьд тавигдах шаардлага, зааглалт, үл хөдлөх хөрөнгийг ашиглах зөвшөөрөгдсөн хэлбэрүүд, ашиглаж болох газрын хэмжээ, барилгажуулалтын нягтрал зэргийг нарийвчлан боловсруулна.

Эдгээр хоёр түвшний баримт бичгүүд нь шийдвэрлэх зорилгоосоо гадна эрх зүйн статус, хуулийн үйлчлэлээрээ ч ихээхэн ялгаатай. Газар төлөвлөлтийн баримт бичиг нь юуны өмнө хотын захиргаанд хамаарах бөгөөд батлагдан гарснаараа үл хөдлөх хөрөнгө эзэмшигч иргэдэд ямар нэгэн эрх зүйн үр дагавар авчрахгүй байх ёстой. Харин хот байгуулалтын бүсчлэлийн баримт бичиг нь нутгийн өөрөө удирдах төлөөллийн байгууллагаар хэлэлцэгдэн батлагдсан, тухайн нутаг дэвсгэртээ хуулийн статустай байх бөгөөд нутгийн захиргааны байгууллагаас гадна үл хөдлөх хөрөнгийн өмчлөгчид, түрээслэгчид бүгд баримт бичгийн заалтуудыг хэрэгжүүлэх үүрэгтэй байна.

2. Барилга байгуулалтын зөвшөөрөл

Үл хөдлөх хөрөнгийн объектийг өөрчлөн барилга байгуулалт хийх эрх зөвхөн уг үл хөдлөх хөрөнгийн эзэмшигчид байх бөгөөд барилга барих зөвшөөрлийн үндсэн дээр

хийгдэнэ. Гэхдээ зарим бага хэмжээний өөрчлөлт хийхэд зөвшөөрөл авахгүй байж болдог. Зөвшөөрөл авахын тулд нутгийн захиргааны байгууллагад өргөдөл гаргах ба захиргааны байгууллага зөвшөөрөл олгохдоо хот байгуулалтын бүсчлэлийн баримт бичгээс давсан ямар нэгэн эрх зүйн норм тогтоохгүй, энэ нь зөвхөн үл хөдлөх хөрөнгийн эзэмшигчийн барилга байгуулалт хийх сонирхол нь хот байгуулалтын бүсчлэлийн баримт бичгээр тогтоогдсон журамтай нийцэж буйг л баталгаажуулж буй хэрэг юм.

Барилга байгуулалт дууссаны дараа шалгалт хийгдэх бөгөөд энд мөн л шинээр баригдсан объект нь хот байгуулалтын бүсчлэлийн баримт бичгээр тогтоогдсон журам болон аюулгүй байдлын шаардлагад нийцэж буй эсэхийг тогтооно. Харин уг шаардлага биелэгдээгүй тохиолдолд торгууль болон бусад арга хэмжээг авна.

3. Хот төлөвлөлтийн талаарх мэдээлэл

Батлагдан гарсан хот байгуулалтын бүсчлэлийн баримт бичигт тусгагдсан мэдээлэл иргэдэд нээлттэй, хүртээмжтэй, сонирхсон этгээд нутгийн захиргааны байгууллагад хандан материалтай танилцах боломжтой байх ёстой. Нутгийн өөрөө удирдах төлөөллийн байгууллагаар хэлэлцэгдэн батлагдсан хот байгуулалтын бүсчлэлийн баримт бичиг тухайн нутгийн хэвлэлд нийтлэгдсэн өдрөөс хүчин төгөлдөр болж байхаар хуульчилдаг.

Үл хөдлөх хөрөнгийн эзэмшигч тухайн үл хөдлөх хөрөнгийн хувьд хот байгуулалтын бүсчлэлийн баримт бичгийн шаардлагыг өөрчлөх хүсэлтэй байвал нутгийн захиргааны байгууллагад ийнхүү өөрчлөх гарцаагүй шаардлагатй байгаагаа үндэслэсэн өргөдөл гаргаж болно. Хэрэв уг хүсэлтийг үндэслэлтэй гэж үзээд, хийх өөрчлөлт нь хөршүүдийн сонирхолыг зөрчихгүй, тэдэнд ямар нэгэн хохирол учруулахгүй гэвэл тухайн объектийн хувьд хот байгуулалтын бүсчлэлийн баримт бичгийн шаардлагыг өөрчилж болно.

4. Хот төлөвлөлтөнд иргэд оролцох

Үл хөдлөх хөрөнгийг ашиглах, өөрчлөхтэй холбоотой бүсчлэлийн баримт бичгийн шаардлагуудыг тогтооход иргэд, олон нийт оролцох эрхтэй байх ёстой. Хэлбэрийн хувьд шууд болон шууд бусаар оролцох, үе шатны хувьд бүсчлэлийн баримт бичгийг бэлтгэх үед, зөвшилцөх үед эсвэл хэрэгжих үед нь оролцож болдог. Иргэд, олон нийт нутгийн өөрөө удирдах байгууллага юмуу гүйцэтгэх байгууллагад сонгогдсон төлөөлөгчдөөрөө дамжуулан оролцохыг шууд бус оролцоо гэнэ.

Иргэд, олон нийтийн шууд оролцоо нь тухайн шатны байгууллагын албан ёсны шийдвэр гарахын өмнө ба хойно хэдийд ч байж болох бөгөөд мөн олон нийтийн санаачлага хэлбэртэй байж болно. Энд анхаарал татсан дараах гурван зүйл байна. Үүнд: 1) шийдвэрийг бэлтгэх, гаргах шатанд иргэд, олон нийтийн саналыг заавал тооцох, үүний хамгийн дээд хэлбэр нь хот байгуулалтын бодлоготой холбоотой ерөнхий болон тухайн асуудлаар санал асуулга, референдум явуулах хүртэл байж болно, 2) батлан гаргасан шийдвэрийн талаар гомдол гаргах боломжтой байх, 3) олон нийтийн зүгээс хот байгуулалттай холбоотой асуудлаар тодорхой үйл ажиллагаа явуулах боломжтой байх, жишээлбэл, гол гудамжийг шинэчлэн засварлах, орон нутгийн түүхийн дурсгалыг хамгаалах, хотын өөрийн өвөрмөц дүр төрхийг хадгалах гэх мэт асуудлаар хөтөлбөр гарган үйл ажиллагаа явуулах зэрэг болно.

Хот байгуулалтын бүсчлэлийн баримт бичгийн төслийг бэлтгэх шатанд иргэд, олон нийтийн байгууллагууд өөрийн санал бодлоо илэрхийлэх боломжтой байхын тулд уг баримт бичгийн үндсэн санааг орон нутгийн хэвлэлд урьдчилан нийтэлсэн байх шаардлагыг хуульчилсан байх хэрэгтэй. Мөн санал, санаачлага, шүүмжлэлийг нэгтгэн цуглуулах, анализ хийж дүгнэлт гаргах тусгай комиссыг байгуулан ажиллуулах ёстойг болон баримт бичгийн төслийг хэлэлцэх, батлах процесст олон нийтэд нээлттэй сонсгол хийх асуудал зэргийг хуульчлан тогтоосон байх хэрэгтэй байдаг байна.

II. Гадаадын зарим улс орны хот байгуулалтын тухай хууль, Монгол улсын “Хот байгуулалтын тухай” хуулийн харьцуулалт

Монгол улсын “Хот байгуулалтын тухай” хуулийг БНХАУ -ын “Хот, тосгон байгуулалтын тухай” хууль, Бүгд Найрамдах Молдов улсын “Хот байгуулалтын үндэс ба нутаг дэвсгэрийн тохижилтын тухай” хуультай тус тус харьцуулалт хийсэн болно.

1. БНХАУ -ын Хот, тосгон байгуулалтын тухай хууль /Urban and Rural Planning Law of the People's Republic of China/

БНХАУ-ын Хот, тосгон байгуулалтын тухай хууль нь 2008 оны 1 сарын 1-ний өдрөөс хэрэгжиж эхэлсэн.

Монгол улсын Хот байгуулалтын тухай хуулинд зааснаар	БНХАУ-ын Хот, тосгон байгуулалтын тухай хуулинд зааснаар
<p>Хуулийн бүтэц:</p> <p>Монгол улсын Хот байгуулалтын тухай хууль нь нийт долоон бүлэг, 28 зүйлтэй. Үүнд:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Нэгдүгээр бүлэг - Нийтлэг үндэслэл • Хоёрдугаар бүлэг- Хот байгуулалтын үйл ажиллагааны талаархи төрийн байгууллагын бүрэн эрх • Гуравдугаар бүлэг- Хот байгуулалтын баримт бичиг, түүнд тавигдах үндсэн шаардлага • Дөрөвдүгээр бүлэг - Хот төлөвлөлтийн үйл ажиллагааны зохицуулалт • Тавдугаар бүлэг- Хот байгуулалтын үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх, зохицуулах • Зургадугаар бүлэг-Хот байгуулалтын кадастр болон хот байгуулалтын үйл ажиллагаанд тавих хяналт, шинжилгээ • Долдугаар бүлэг - Бусад зүйл 	<p>Хуулийн бүтэц:</p> <p>БНХАУ-ын Хот, тосгон байгуулалтын тухай хууль нь нийт долоон бүлэг, 70 зүйлтэй. Үүнд:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Нэгдүгээр бүлэг - Нийтлэг үндэслэл • Хоёрдугаар бүлэг - Хот, тосгон байгуулалт төлөвлөгөөний тогтолцоо • Гуравдугаар бүлэг - Хот, тосгон байгуулалт төлөвлөгөөний хэрэгжүүлэлт • Дөрөвдүгээр бүлэг - Хот, тосгон байгуулалт төлөвлөгөөнд өөрчлөлт оруулах • Тавдугаар бүлэг - Хяналт шалгалт • Зургадугаар бүлэг - Хуулийн хариуцлага • Долдугаар бүлэг – Бусад зүйл
<p>1 дүгээр зүйл. Хуулийн зорилт</p> <p>1.1.Энэ хуулийн зорилт нь Монгол улсын хот байгуулалтын бодлогын хүрээнд хүн амын нутагшилт, суурьшил болон харьцангуй бие даан хөгжих бүс нутгийн хөгжлийн зохистой бүтэц бүрдүүлэх, хот, тосгоныг хот төлөвлөлтийн дагуу барьж байгуулахад төр, аж ахуйн нэгж, байгууллага, иргэний хооронд үүсэх харилцааг зохицуулахад оршино.</p>	<p>1-р зүйл</p> <p>Хот, тосгоны төлөвлөгөөний удирдлагыг сайжруулах, хот, тосгоны хоосон газар талбайн тохижилтыг зохицуулах, хүн амын амьдрах хүрээлэн буй орчныг сайжруулах, хот, тосгоны нийгэм, эдийн засгийн бүх талын хөгжлийг дээшлүүлэх зорилгоор энэхүү хуулийг тогтоосон.</p>

<p>2 дугаар зүйл. Хот байгуулалтын тухай хууль тогтоомж</p> <p>2.1. Хот байгуулалтын тухай хууль тогтоомж нь Монгол Улсын Үндсэн хууль, энэ хууль болон эдгээртэй нийцүүлэн гаргасан хууль тогтоомжийн бусад актаас бүрдэнэ.</p> <p>2.2. Монгол Улсын олон улсын гэрээнд энэ хуульд зааснаас өөрөөр заасан бол олон улсын гэрээний зүйлыг дагаж мөрдөнө.</p>	<p>2-р зүйл</p> <p>Хот, тосгоны төлөвлөгөөг гаргах болон хэрэгжүүлэхэд мөн түүнчлэн төлөвлөгөөний бүс дотор барилга барих бол зайлшгүй энэ хуулийг дагаж мөрдөнө.</p> <p>4-р зүйл</p> <p>Хот, тосгоны төлөвлөгөөний бүс дотор барилга барих бол газрын тухай хууль, байгалийн баялаг, хүрээлэн буй орчны хамгаалалтын тухай хууль зэрэг хууль, эрх зүйн актуудыг дагаж мөрдөнө.</p> <p>5-р зүйл</p> <p>Хотын ерөнхий төлөвлөгөө, тосгоны ерөнхий төлөвлөгөө мөн сум, дүүргийн ерөнхий төлөвлөгөөний төлөвлөлт нь үндэсний эдийн засаг, нийгмийн хөгжилд суурилсан байх ёстой ба түүнчлэн газар ашиглалтын ерөнхий төлөвлөгөөтэй харилцан уялдах ёстой.</p>
<p>17.1. Хот төлөвлөлтийн үйл ажиллагаанд иргэдийн оролцоотой төлөвлөлтийн зарчмыг тусгаж ажиллана.</p> <p>17.2. Хот, тосгоны захирагч нь хот төлөвлөлтийг хэрэгжүүлэхдээ иргэд болон холбогдох мэргэжлийн хүмүүсийн оновчтой саналыг авч хот төлөвлөлтөд тусгана.</p>	<p>26-р зүйл</p> <p>Хот төлөвлөлтийн байгууллага нь хот, тосгоны төлөвлөгөөний зөвшөөрөл авахаар хүргүүлэхийн өмнө хуулийн дагуу хотын төлөвлөгөөний төслийг олон нийтэд мэдээлэх ба хэлэлцүүлэг, уулзалт болон бусад аргаар мэргэжилтэн, ард иргэдийн саналыг авна. Нийтэд 30-аас доошгүй өдрийн өмнө мэдээлнэ.</p>

Монгол улсын Хот байгуулалтын тухай хуулинд тусгагдаагүй заалт

Монгол улсын Хот байгуулалтын тухай хуулинд тусгагдаагүй заалт	БНХАУ-ын Хот, тосгон байгуулалтын тухай хуулинд зааснаар
Хотын ерөнхий төлөвлөгөөний хугацааг тодорхой заагаагүй байна.	<p>17-р зүйл</p> <p>Хотын ерөнхий төлөвлөгөө болон тосгоны ерөнхий төлөвлөгөөний хугацаа 20 жил байна. Хотын ерөнхий төлөвлөгөөнд тухайн хотын цаашдын урт хугацааны хөгжлийн талаарх урьдчилсан төлөвлөгөөг мөн гаргана.</p>
<p>16-р зүйл</p> <p>Шинэ хороолол, бичил хорооллыг төлөвлөх болон байгуулах асуудлыг хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагатай зөвшилцсөний үндсэн дээр аймаг, нийслэлийн Засаг дарга санаачилна.</p>	<p>30-р зүйл</p> <p>Хотын ерөнхий төлөвлөгөөнд болон тосгоны ерөнхий төлөвлөгөөнд заасан барилгажуулах газраас бусад газарт өөр төрлийн шинэ хот, барилга байгуулахыг хориглоно.</p>

Ойрын хугацааны барилга байгуулалтын төлөвлөгөөний хугацаа болон бага, дунд орлоготой иргэдэд зориулсан орон сууцны барилга байгууламж байгуулах талаар заалт байхгүй.	34- р зүйл Ойрын хугацааны барилга байгуулалтын төлөвлөгөөнд олон нийтийн үйлчилгээний барилга байгууламж, бага дунд орлоготой иргэдэд зориулсан орон сууцны барилга байгууламж болон экологи, байгаль орчин хамгаалах гэсэн чухал үндсэн байгууламжуудыг зайлшгүй тусгана. Түүнчлэн ойрын хугацааны барилга байгууламжын хугацаа, барилгажилтын дараалал, хөгжлийн чиг хандлага болон хоосон газар талбай зэргийн тохижилт орно. Ойрын хугацааны барилга байгуулалтын төлөвлөгөөний хугацаа 5 жил байна.
Хот, тосгоны төлөвлөгөөнд барилга барих байгууллага өөрчлөлт оруулж болох эсэх талаар заалт байхгүй.	43- р зүйл Барилга барих байгууллага нь хотын төлөвлөгөөнд тавигдах шаардлагын дагуу барилга барина. Зайлшгүй өөрчлөх шаардлага гарвал хот, мужийн төрийн захиргааны хотын төлөвлөлтийн газарт /Department of urban and rural planning under the people's government of the city or town/ хүсэлтээ өргөдлөөр гаргана. Хэрэв өөрчлөлт нь хотын нарийвчилсан төлөвлөгөөнд тохирохгүй бол зөвшөөрөл олгож болохгүй. Хот, мужийн төрийн захиргааны хот төлөвлөлтийн яам хуулийн дагуу өөрчлөлт оруулсан хотын төлөвлөгөөг тухай бүр тухайн шатны газрын асуудал хариуцсан яаманд мэдэгдэх ба олон нийтэд зарлана.
Түр барилга барих, түүнийг буулгах талаар энэ хуульд зохицуулсан зүйл заалт байхгүй.	44- р зүйл Хот, тосгон дотор түр барилга барих бол зайлшгүй хот, мужийн төрийн захиргааны хот төлөвлөгөөний яамнаас зөвшөөрөл авна. Хэрэв түр барилга нь хотын ойрын хугацааны төлөвлөгөө, нарийвчилсан төлөвлөгөөний хэрэгжилт болон зам тээвэр, хотын өнгө үзэмж, аюулгүй байдалд сөрөг нөлөө үзүүлэхээр бол зөвшөөрөл олгож болохгүй. Түр барилгыг олгосон зөвшөөрөлд заасан хугацааны дотор түр барилгыг барьсан байгууллага өөрөө буулгана. 65-р зүйл Барилга барих байгууллага эсвэл хувь хүн дараах аль нэг байдалтай бол тухайн оршин байгаа газрын хот, мужийн төрийн захиргааны газрын төлөвлөгөөний яамнаас буулгуулах шийдвэр гаргах ба мөн түр барилгын төслийн үнийн нэг дахин үнээс багаар торгоно: 1- Зөвшөөрөлгүйгээр түр барилга барьсан бол 2- Зөвшөөрөлд заасны дагуу түр барилга бариагүй бол 3- Түр барилгыг зөвшөөрөлд заасан хугацаанд буулгаагүй бол
Хяналт шалгалт хийсэн байдал болон шийдвэрийн үр дүн нийтэд нээлттэй эсэх талаар заалт байхгүй.	54- р зүйл Хяналт шалгалт хийсэн байдал болон шийдвэрийн үр дүн хуулийн дагуу олон нийтэд нээлттэй байна.
Барилга барих зөвшөөрлийг хүчингүй болгож болох эсэх талаар заалт байхгүй.	57-р зүйл Хот, тосгон байгуулалт төлөвлөгөөний яам энэхүү хуулийг зөрчин захиргааны зөвшөөрөл олгосон бол, дээд шатны төрийн захиргааны хот тосгон төлөвлөлтийн яамнаас тухайн зөвшөөрлийг хүчингүй болгох шийдвэр гаргах ба эсвэл шууд хүчингүй болгоно. Зөвшөөрлийг хүчингүй болгосноос шалтгаалан хүний эрх ашигт хохирол учирсан бол хуулийн дагуу хохирлыг нөхөн олгоно.

Хот, төлөвлөлтийн байгууллагад мэргэшлийн гэрчилгээг шаардах ба тухайн мэргэшлийн гэрчилгээг хүчингүй болгож болох талаар заалт байхгүй?	59- р зүйл Хот, тосгон төлөвлөлтийн байгууллага нь шаардлага хангасан мэргэшлийн гэрчилгээтэй байгууллагаар хот тосгоны төлөвлөгөөг гаргуулаагүй бол, дээд шатны төрийн захиргааны газраас засаж сайжруулахыг шаардах ба анхааруулга өгнө. Мөн тухайн үйл ажиллагааг гүйцэтгэсэн холбогдох гол хариуцсан этгээд болон бусад шууд хариуцсан этгээдэд арга хэмжээ авна.
	63- р зүйл Хот, тосгон төлөвлөлтийн байгууллага нь мэргэшлийн гэрчилгээ /qualification certificate/ авснаас хойш, мэргэшлийн түвшинг цаашид хангахгүй бол тухайн мэргэшлийн гэрчилгээг олгосон байгууллагаас тодорхой хугацаа өгөн засаж сайжруулахыг шаардах ба, хэрэв хугацаандаа сайжраагүй бол мэргэшлийн гэрчилгээний зэрэглэлийг бууруулах эсвэл мэргэшлийн гэрчилгээг хүчингүй болгоно.
Хот, тосгонд баригдсан зөвшөөрөлгүй, шаардлага хангаагүй барилга байгууламжыг хүчээр буулган нурааж болох тухай заалт байхгүй.	64- р зүйл Тосгоны төлөвлөгөөний бүс дотор хуулийн дагуу тосгон байгуулах төлөвлөгөөний зөвшөөрөлгүйгээр барилга барих эсвэл тосгон байгуулах төлөвлөгөөний зөвшөөрлийн дагуу барилга бариагүй бол тосгоны төрийн захиргааны газраас барилга барихыг зогсоож, тодорхой хугацаа өгөн хуучин байдалд нь оруулахыг шаардах шийдвэр гаргана. Хэрэв заасан хугацаанд хуучин байдалд нь оруулаагүй бол хүчээр буулгаж болно.

2. Бүгд Найрамдах Молдов Улсын “Хот байгуулалтын үндэс ба нутаг дэвсгэрийн тохижилтын тухай” хууль⁷⁰

Тус хууль нь 1997 онд батлагдсан ба нийт 6 бүлэг 78 зүйлтэй, БНМолУ-ын хот байгуулалт, нутаг дэвсгэрийн тохижилтын үйл ажиллагааны зорилго, хот байгуулалтын баримт бичгийн боловсруулалт, түүнд тавих шаардлага, батлах, барилга барих зөвшөөрөл олгох, барилга барих үйл ажиллагааг зогсоох, хот байгуулалт, тохижилтын ажилд тавих хяналт шалгалтын зарчим, тус хяналтыг хэрэгжүүлэх субъект зэрэг хот байгуулалт, нутаг дэвсгэрийн тохижилтын хүрээний харилцааны үндсийг хуульчилжээ.

Энэхүү хуулийг 2008 онд батлагдсан Монгол Улсын “Хот байгуулалтын тухай” хуулийн зүйл заалтуудтай харьцуулан үзэхэд ерөнхий бүтэц, зохицуулж буй харилцааны хувьд зарчмын ялгаа, зөрүү харьцангуй бага хэдий боловч зарим нэг тодорхой, чухал асуудал, тухайлбал, тухайн хуулиар зохицуулагдаж байгаа хот байгуулалтын үйл ажиллагааны зорилго, үүрэг, функц, тодорхой нөхцөлд хот байгуулалтын баримт бичигт өөрчлөлт оруулах дэг, журам, олон нийтийн саналыг авах, хот төлөвлөлтийн төрөл, агуулга, хот байгуулалтын үйл ажиллагааны төлөө хүлээх хариуцлагыг хуульчилсан байдлаараа Молдов Улсын “Хот байгуулалтын үндэс ба нутаг дэвсгэрийн тохижилтын тухай” хууль илүү тодорхой, нарийвчлан хуульчилсан байна. Тухайлбал, тус хуулийн 1 дүгээр бүлгийн 5 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсэгт хот байгуулалтын үйл ажиллагааны зорилгыг дараах байдлаар хуульчилжээ. Үүнд:

- Хүн амын суурьшилд зайлшгүй шаардлагатай нутаг дэвсгэрийн үр ашигтай, тэнцвэртэй ашиглалтыг хангах,
- Хүн амын суурьшлын оновчтой бүтцийг тодорхойлох,

⁷⁰ Закон Республики Молдовии “Об основах градостроительства и обустройстве территории” 1997 г.
<http://www.constructor.md>

- Хүн амыг нийгмийн хөгжлийн түвшин, хэрэгцээнд нийцсэн амьдрах нөхцөлөөр хангах,
- Барилгажилт, тохижолтын ажлын засал чимэглэлийн гоо зүйн иж бүрдлыг хангах,
- Хүн амыг хүрээлэн буй орчны бохирдол болон болзошгүй байгалийн болон технологийн аюулт үзэгдлээс хамгаалах,
- Байгалийн ба соёлын хөшөө, дурсгалыг зохих ёсоор хадгалан, хамгаалах зэрэг болно.

Түүнчлэн 5 дугаар зүйлийн 2 дахь хэсэгт орон нутгийн нийтийн захиргааны байгууллага (органы публичного управления) нь өөрийн эрх мэдлийн хүрээнд дээрхи зорилгыг хэрэгжүүлэх хот байгуулалтын зохион байгуулалт, хүн амын суурьшлын бүсийг хөгжүүлэх хөтөлбөр боловсруулан хэрэгжүүлэхийг хуульчилжээ. Монгол Улсын “Хот байгуулалтын тухай” хуульд хот байгуулалтын үйл ажиллагааны зорилгыг хуульчилсан зүйл, заалт байхгүй харин “Хот байгуулалтын үйл ажиллагааны талаархи төрийн байгууллагын бүрэн эрх” гэсэн 2 дугаар бүлэгт УИХ, Засгийн газар, засгийг газрын уг асуудлыг хариуцсан байгууллага, бүх шатны Засаг дарга, ИТХ-ын бүрэн эрхийг маш ерөнхий байдлаар хуульчилсан байна.

Хот байгуулалтын эрх зүйн зохицуулалтанд хот байгуулалтын баримт бичиг, түүний төрөл, агуулга, хэрхэн боловсруулах, түүнд тавигдах шаардлага, санхүүжилт зэрэг олон чухал асуудлыг тусган хуульчилдаг ба бидний харьцуулж буй 2 хуульд уг асуудлыг тусгайлсан бүлэгт авч үзсэн ба ерөнхий зарчмын асуудлууд нь ижил хэмжээнд тусгагдан хуульчлагдсан боловч тухайн асуудлыг хэрхэн нарийвчлан хуульчилсаныг хот байгуулалтын баримт бичиг гэсэн бүлгийн задаргаа, зүйл тус бүрийн гарчигийг харьцуулан үзэхэд ч харагдаж байгаа болно. Доор Монгол Улсын “Хот байгуулалтын тухай” хуулийн Хот байгуулалтын үндсэн баримт бичиг, түүнд тавигдах шаардлага гэсэн 3 дугаар бүлэг болон Молдов Улсын “Хот байгуулалтын үндэс ба нутаг дэвсгэрийн тохижилтын тухай” хуулийн Хот байгуулалт болон нутаг дэвсгэрийн тохижилтын баримт бичиг гэсэн 2 дугаар бүлгийн хэсэг, зүйлийн гарчгийг харьцуулан харуулав.

Монгол Улсын “Хот байгуулалтын тухай” хуулийн II бүлгийн зүйлийн нэрс	Молдов Улсын “Хот байгуулалтын үндэс ба нутаг дэвсгэрийн тохижилтын тухай” III бүлгийн хэсгийн нэрс
<ul style="list-style-type: none"> • Хот байгуулалтын баримт бичиг • Хот байгуулалтын баримт бичигт тавигдах шаардлага • Хот, тосгоны нутаг дэвсгэрийн бүсчлэл • Нутаг дэвсгэрийн бүсчлэлд тавигдах шаардлага • Хот байгуулалтын баримт бичиг • боловсруулах ажлын санхүүжилт 	<ul style="list-style-type: none"> Баримт бичгийн агуулга Баримт бичгийн боловсруулалт Баримт бичгийг зөвшилцөх Иргэдтэй зөвлөлдөх Баримт бичгийг батлах Баримт бичигт өөрчлөлт оруулах

Тухайлбал, манай улсын “Хот байгуулалтын тухай” хуулийн 2 дугаар бүлэгт хот байгуулалтын баримт бичиг нь ямар төсөл, төлөвлөгөө, бусад баримт бичгээс бүрдэх, ямар байгууллага тэдгээрийг боловсруулах, ямар шаардлагыг хангасан байх, баримт бичгийг боловсруулах ажлыг ямар эх үүсвэрээс санхүүжүүлэх зэрэг асуудлыг хуульчилсан бол Молдов улсын “Хот байгуулалтын үндэс ба нутаг дэвсгэрийн тохижилтын тухай” хуулийн 3 дугаар бүлэгт хот байгуулалтын баримт бичиг нь ямар төрөлтэй байх, төрөл тус бүр ямар агуулгыг тусгасан байх, баримт бичгийг боловсруулах явцад ямар байгууллагууд хоорондоо зөвшилцөх болон хэрхэн иргэдтэй зөвлөлдөн, тэдний саналыг боловсруулж буй баримт бичигт тусгах, батлах, тодорхой, шаардлагатай тохиолдолд баримт бичигт

хэрхэн өөрчлөлт оруулах зэрэг хот байгуулалтын баримт бичигтэй холбоотой тодорхой асуудлуудыг нарийвчлан хуульчилсан байна.

Молдов улсын “Хот байгуулалтын үндэс ба нутаг дэвсгэрийн тохижилтын тухай” хуулийн 47 дугаар зүйлд хот байгуулалтын баримт бичигт барилга барих ажиллагааг бүр болон түр хориглох арга хэмжээг тусгаж болохыг хуульчлан ямар тохиолдолд бүр болон түр хориглох шалтгааныг тодорхой заажээ.

Монгол Улсын “Хот байгуулалтын тухай” хуулийн 23, 24 дүгээр зүйлүүдэд мөн хот байгуулалтын үйл ажиллагааг хязгаарлах, Хот байгуулалтын үйл ажиллагаа хэрэгжүүлэхэд хориглох зүйлүүдийг хуульчилсан нь үндсэндээ ижил төстэй ба манай улсын хуулийн заалтууд нь энэ асуудлаар зарим талаар илүү нарийвчлалтай, инженер, техник, технологийн нөхцөлийг нь тодорхой зааж, хориглох нөхцөлүүдийг нь хуульчилжээ. Тухайлбал, Монгол улсын “Хот байгуулалтын тухай” хуулийн 24 дүгээр зүйлийн 1 дүгээр хэсэгт хот байгуулалтын үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэхэд дараах зүйлийг хориглохоор хуульчилжээ. Үүнд:

- Хот, тосгоны ерөнхий төлөвлөгөөний үндсэн шаардлага, үе шатны зорилт, эдэлбэр газрын зориулалт, инженерийн шугам сүлжээний даац, технологийн горим зөрчиж газар олгох,
- Техникийн нөхцөлийн зөвшөөрөл, бүрдэлгүй газар олгох,
- Олгосон газарт зориулалтын бус барилга байгууламж барих, хүн амын амьдрах орчны чанарт сөрөг нөлөө бүхий үйл ажиллагаа явуулах,
- Инженер-геологийн судалгаа, зураг төсөлгүй барилга байгууламж, инженерийн шугам сүлжээ барих, өргөтгөх, шинэчлэх,
- Холбогдох байгууллагаар хянагдаж баталгаажсан төв, суурин газрын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө болон барилга байгууламжийн ерөнхий төлөвлөгөөг хэрэгжүүлэх явцад тэдгээрийг зөрчих, зөвшөөрөлгүй дур мэдэн өөрчлөх,
- Инженерийн шугам сүлжээний хамгаалалтын зурваст барилга байгууламж төлөвлөх, барих зэрэг болно.

Түүнчлэн 24 дүгээр зүйлийн 2 дахь хэсэгт Аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын шийдвэрээр хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулах шийдвэрт хамрагдсан тухайн газар нутагт газар эзэмших, ашиглах эрх олгох болон хот байгуулалтын бусад үйл ажиллагаа явуулахыг тодорхой хугацаагаар түр зогсоор заажээ.

Дээрхи хоёр хуулийг бүлэг, зүйл, заалт бүрээр харьцуулан үзэхэд аль аль хуульд нь нөгөөгөөсөө ялгагдах давуу болон сул тал байгаа нь харагдаж байна. Монгол улсын “Хот байгуулалтын тухай” хуулийн хувьд дээр дурьдсанаар 24 дүгээр зүйлийн заалтууд илүү тодорхой байгаагийн зэрэгцээ тус хуулийн 20 дугаар зүйлд хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдэд зориулсан дэд бүтэц бий болгох талаар хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэний саадгүй хүрч үйлчлүүлэх нөхцөлийг хангаагүй хот төлөвлөлт болон барилгажилтын шийдэл, зураг төсөл, инженерийн болон нийгмийн дэд бүтцийг барьж байгуулах аливаа төсөлд зөвшөөрөл олгохыг хориглоно гэсэн заалттай ижил утга агуулгатай эрх зүйн зохицуулалт Молдов улсын “Хот байгуулалтын үндэс ба нутаг дэвсгэрийн тохижилтын тухай” хуульд үгүй байгаа юм. Мөн онцолбол зохих нэг чухал асуудал бол хот байгуулалт, тохижилтын үйл ажиллагаа, зохион байгуулалт, хот байгуулалтын хууль, тогтоомжийг зөрчсөний төлөө ямар субъект хариуцлага хүлээх тухай асуудал юм.

Монгол улсын “Хот байгуулалтын тухай” хуулийн Хот байгуулалтын хууль тогтоомж зөрчигчид хүлээлгэх хариуцлагыг хуульчилсан 28 зүйлд иргэн, байгууллага, аж ахуйн нэгж гэсэн 3 субъектэд зохих хариуцлагыг тооцохоор хуульчилсан бол Молдов улсын

“Хот байгуулалтын үндэс ба нутаг дэвсгэрийн тохижилтын тухай” хуулийн 3 дугаар зүйлд нутаг дэвсгэрийг тохижуулах ажлын хариуцлагыг дэвшүүлсэн зорилтоос хамааран нийтийн захиргааны төв болон орон нутгийн байгууллагууд хүлээнэ, 19 дүгээр зүйлд хот байгуулалт ба тохижилтын бичиг баримтын боловсруулалт, батлах хариуцлагыг дараах байдлаар хүлээнэ:

- а) Нийт улсын хэмжээний хот байгуулалт, төлөвлөлтийн хариуцлагыг Засгийн газар,
- б) Бүс нутгийн хот байгуулалт, төлөвлөлтийн хариуцлагыг Засгийн газар, тухайн орон нутгийн нийтийн захиргааны байгууллага,
- б) Орон нутгийн хот байгуулалт, тохижилт, төлөвлөлтийн хариуцлагыг, тухайн орон нутгийн нийтийн захиргааны байгууллага тус тус хариуцахыг заасан.

71 дүгээр зүйлд “Хот байгуулалтын үндэс ба нутаг дэвсгэрийн тохижилтын тухай” хуулийг зөрчсөн хариуцлагыг орон нутгийн нийтийн захиргааны байгууллага, тэдгээрийн албан тушаалтнууд хүлээхийн зэрэгцээ, эдгээр байгууллага, албан тушаалтны батлан гаргасан заавар, журам, хийсэн үйлдлээс үүдсэн хохирлын хариуцлагыг мөн тэд хүлээхээр хуульчилсан болно.

3. Гадаадын зарим орнуудын хот байгуулалтын эрх зүйн зохицуулалтын зарим тодорхой жишээ

1) Нэгдүгээр түвшний газар төлөвлөлтийн баримт бичгийг Германд газар ашиглах төлөвлөгөө, Их Британид бүтцийн төлөвлөгөө, Францид директив схем, Шведэд ерөнхий төлөвлөгөө, АНУ-д комплекс төлөвлөгөө гэж тус тус нэрлэнэ.

Хоёрдугаар түвшний хот байгуулалтын бүсчлэлийн баримт бичгийг Германд барилга байгуулалтын төлөвлөгөө, Их Британид орон нутгийн төлөвлөгөө, Францид газар ашиглах төлөвлөгөө, Шведэд нарийвчилсан төлөвлөгөө, АНУ-д бүсийн төлөвлөгөө гэж нэрлэнэ.

- Германд хот байгуулалтын бүсчлэлийн баримт бичиг буюу барилга байгуулалтын төлөвлөгөөг дээд шатны буюу муж улсын захиргааны байгууллагад бүртгүүлэхээр хүргүүлнэ. Дээд шатны захиргааны байгууллага нь гурван сарын хугацаанд уг төлөвлөгөө эрх зүйн процедурыг зөрчсөн эсэхийг хянах бөгөөд хэрэв ямар нэгэн зөрчил байвал батлахаас татгалзаж болно. Гэхдээ уг барилга байгуулалтын төлөвлөгөөний агуулгыг зөвшилцөхгүй. Тогтоосон хугацаанд дээд шатны захиргааны байгууллага эрх зүйн процедурын зөрчил байгаа эсэх талаар мэдэгдээгүй юмуу хугацаанаас өмнө зөрчил байхгүй гэдгийг мэдэгдсэн тохиолдолд барилга байгуулалтын төлөвлөгөө хүчин төгөлдөр болно. Харин газар ашиглах төлөвлөгөөгүй тохиолдолд барилга байгуулалтын төлөвлөгөө гаргасан бол дээд шатны захиргааны байгууллагаар уг төлөвлөгөөг батлуулна.
- Их Британид хот байгуулалтын бүсчлэлийн баримт бичиг нь газар төлөвлөлтийн баримт бичигтэй нийцэж буй эсэхийг гүнлэгийн төлөвлөлтийн захиргаа баталгаажуулдаг. Хэрэв энэ асуудлаар санал зөрөлдөөн гарвал Хүрээлэн буй орчны сайд асуудлыг зохицуулна. Ингээд сайд оролцоод ч зөрчилдөөнийг шийдвэрлэж чадаагүй бол уг хот байгуулалтын бүсчлэлийн баримт бичиг буюу орон нутгийн төлөвлөгөө хүчин төгөлдөр болно, өөрөөр хэлбэл, энэ тохиолдолд хот байгуулалтын бүсчлэлийн баримт бичиг нь газар төлөвлөлтийн баримт бичгээс илүү хүч нөлөөтэй болно. Үүнийг 1986 онд батлагдсан Орон сууц, төлөвлөлтийн хуулиар баталгаажуулсан байна. Хүрээлэн буй орчны сайд хот байгуулалтын бүсчлэлийн баримт бичгийг батлах асуудлыг шууд хариуцахгүй боловч энэ баримт бичгийн хувийг түүнд заавал хүргүүлсэн байх ёстой бөгөөд сайд уг баримт бичгийг дахин нарийвчлан судлан боловсруулахыг шаардах эрхтэй.

Энэ тохиолдолд сайдын томилсон байцаагч тусгайлсан илтгэл бичнэ. Орон нутгийн захиргаа уг илтгэлтэй танилцаад байцаагчын санал болгосон засварыг хүлээн авч баримт бичигт тусгах юмуу хүлээн авах боломжгүй гэдгээ мэдэгдэнэ. Энэ зөрчилдөөнийг Төрийн хяналт шалгалтын сайд зохицуулна.

2. Их Британид 1987 оноос газрын бүсчлэлийн хэлбэрийг тогтоосон байдаг. Газар ашиглалтын 16 хэлбэр байх бөгөөд үүнийг 4 үндсэн бүлэгт хуваадаг. А – худалдааны бүс, Б – аж үйлдвэрийн бүс, В – орон сууцны бүс, Г – нийтийн эзэмшлийн бүс.
 - АНУ-д дараах хэлбэрийн бүсчлэл байна: 1. Орон сууцны бүс, дотроо нэг айлын байшингийн бүс, хоёр айлын блок байшингийн бүс, олон орон сууцтай барилгын бүс, өндөр нягтралтай барих орон сууцны барилгын бүс гэсэн 4 дэд хэлбэртэй. Өндөр нягтралын бүсд 1 га газарт 50-иас дээш орон сууц оногдох барилгатай хэсгийг оруулдаг. 2. Худалдаа, үйлчилгээний бүс, 3. Үйлдвэрлэлийн бүс, 4. Хөдөө аж ахуйн бүс.
 - Германд дараах хэлбэрийн бүсүүд байна: 1. Хотын төв бүс, 2.холимог бүс, 3. Орон сууцны бүс, үүнд олон давхар барилгын (3-аас дээш давхар) бүс, олон давхар блок барилгын (хороолол) бүс, хувийн байшингийн бүс гэж хуваагдана, 4. Үйлдвэрлэл, бизнесийн бүс, 5. Аж үйлдвэрийн бүс, 6. Тусгай бүс.
3. АНУ -д үл хөдлөх хөрөнгийг зах зээлийн үнэлгээнийх нь 25% -иас хэтрэхгүй хэмжээтэй эквивалентаар өөрчлөн байгуулахыг зөвшөөрдөг. Германд барилга барихад зөвшөөрөл авахгүй байж болох 30 гаруй тохиолдлыг хуулиар зөвшөөрсөн байдаг. Тухайлбал, конструкцйн өөрчлөлт оруулахгүйгээр хийх барилгын өөрчлөлт, түүх дурсгалын зүйлсийг хадгалах бүсээс өөр бүст барилгын гадаад хэлбэрийг өөрчлөх, хүн амьдрахад зориулагдаагүй 15 м^3 -ээс хэтрэхгүй байгууламж (гараж, худалдаа хийх зориулалтынх байж болохгүй), барилгажилтын талбайн дэргэд хийх газар шорооны ажил (гэхдээ талбай нь 30 м^2 -аас хэтрэхгүй, овоолгын өндөр нь 1,25 м-ээс хэтрэхгүй, ухах гүн нь 1 м-ээс хэтрэхгүй байх тохиолдолд), 20 м^2 -аас хэтрэхгүй талбайтай, 4 метрээс хэтрэхгүй өндөртэй хүлэмж барих, 100 м^3 -ээс хэтрэхгүй багтаамжтай усан бассейн байгуулах, оршуулгын газар 3 метрээс хэтрэхгүй өндөртэй хөшөө босгох гэх мэт.
4. Их Британид 1981 он хүртэл барилга барих зөвшөөрлийг үнэ төлбөргүй олгодог байсан бол үүнээс хойш ялгавартай хураамжийн систем хэрэгжиж байна. Одоо мөрдөгдөж буй хуулиар барилга барих зөвшөөрөл олгох хураамжийг Хүрээлэн буй орчны сайд тогтоодог. Хураамжийн хэмжээ нь газрын 0,1 га тутамд 66-1650 паунд, шинэ барилгын хувьд 40 м^2 талбайтай орон сууц тутамд 33 паунд, $40\text{-}75 \text{ м}^2$ орон сууцанд 66 паунд, үүнээс дээш нэмэлт 75 м^2 тутамд 66 паунд байх бөгөөд нэг орон сууцанд дээд хэмжээ нь 3300 паундын хэмжээтэй байна.

Францад барилга барих зөвшөөрөл олгохдоо шууд бус хураамжийн систем ашигладаг. Барилга баригчид хот тохижилтын орон нутгийн татвар төлөх замаар хотын газар нутгийн инженерийн байгууламж, нийтийн сүлжээг санхүүжүүлэх ёстой гэж хуульчилсан байдаг. Энэхүү хот тохижилтын татварийн хэмжээг тухайн газар дээр байгаа юмуу баригдах үл хөдлөх хөрөнгийн нийт өртөгт суурьлан тогтооно. Өртгийн үнэлгээг жил бүр шинэчлэнэ. Татварын хэмжээг өртгийн 1%-аар тогтоох боловч тухайн орон нутгийн зөвлөлөөс 5% хүртэл нэмэгдүүлж болдог.
5. Германд барилга барих зөвшөөрөл авалгүй барьсан юмуу зөвшөөрлийн нөхцөлийг зөрчин барьсан байгууламжийг эзэмшигчийн зардлаар нураах бөгөөд нэмж торгууль оноодог. Францад бол зөрчил гаргагчийг шоронд хорих хүртэл шийтгэх ба уг зөрчлөөс үүдэн хохирол амссан хөршүүдийнх нь гомдлыг үндэслэн барилга байгууламжийг нураана. Барилга барих зөвшөөрөлд тусгагдсан нөхцөлийг зөрчсөн зөрчилд мөн

торгууль онооно. Хэрэв дахин давтсан зөрчил гаргавал торгууль оноох шийтгэл дээр нэмж 1-6 сар хүртэл хорих ял оноодог.

6. Их Британид зөвшөөрөл олгогдсоноос хойш 5 жил болоход барилга баригдаж дуусаагүй байвал нутгийн захиргааны байгууллагаас газар эзэмшигчид албан ёсны сануулга өгөх бөгөөд уг сануулгыг хүлээн авснаас хойш 12 сараас хэтрэхгүй хугацаанд барилгыг барьж дуусгасан байх ёстой. Энэ шаардлагыг биелүүлээгүй тохиолдолд барилга барих зөвшөөрөл хүчингүй болсонд тооцогдох бөгөөд үүнээс хойш хийгдсэн барилгын бүх ажлыг хууль бус гэж үзнэ.

Барилга барих зөвшөөрөлд заагдсан нөхцөлүүдийг зөрчсөн тохиолдолд мөн үүнтэй адил арга хэмжээ авагдана. Орон нутгийн төлөвлөлтийн захиргааны байгууллагаас зөрчил гаргагчид бичгээр сануулга өгөх бөгөөд уг сануулгад гаргасан зөрчлөө арилгах хугацааг заасан байна. Сануулгад заасан зөрчлийг заагдсан хугацаанд арилгаагүй байвал торгууль оногдуулах бөгөөд торгуулийн хэмжээ хугацаа хэтэрснээс хойш өдөр тутам нэмэгдэнэ.

* * *

Ашигласан материал

1. “Хот байгуулалтын тухай”. Монгол улсын хууль. 2008 он
2. “Хот, тосгон байгуулалтын тухай” БНХАУ-ын хууль /Urban and Rural Planning Law the People's Republic of China/ <http://www.gov.cn>
3. Закон Республики Молдовии “Об основах градостроительства и обустройстве территории” 1997 г. <http://www.constructor.md>
4. Garner J.F. (ed). Planning Law in Western Europe. N.Y.,
5. Wade H.W.R. Administrative Law. 6th ed. Oxford: Clarendon Press, 1988.
6. . Hagman D.G., Juergensmeyer J.C. Urban Planning and Land Development Control Law. 2nd ed. St. Paul, Minn.: West Publishing Co., 1986.
7. М.Я. Вильнер, Н.И. Наймарк Новый градостроительный кодекс РФ в сопоставлении с соответствующим опытом США, Москва, 2005
8. Э.К. Трутнев и др. Градорегулирование. Основы регулирования градостроительной деятельности в условиях становления рынка недвижимости, Москва, 2008



UIH.MN
СУДАЛГААНЫ САН