

**БАТЛАВ
БАРИЛГА, ХОТ
БАЙГУУЛАЛТЫН САЙД**

Б.МӨНХБААТАР

**БАТЛАВ
ХУУЛЬ ЗҮЙ, ДОТООД
ХЭРГИЙН САЙД**

Х.НЯМБААТАР

**НИЙГМИЙН ЗАЙЛШГҮЙ ХЭРЭГЦЭЭНД ЗОРИУЛАН
ГАЗАР ЧӨЛӨӨЛӨХ ТУХАЙ ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН
ҮЗЭЛ БАРИМТЛАЛ**

Нэг.Хуулийн төсөл боловсруулах үндэслэл, шаардлага

1.2.Хууль зүйн үндэслэл:

Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Тавдугаар зүйлийн 2 дахь хэсэгт “Төр нь нийтийн болон хувийн өмчийн аливаа хэлбэрийг хүлээн зөвшөөрч, өмчлөгчийн эрхийг хуулиар хамгаална.” гэж, мөн зүйлийн 3 дахь хэсэгт “Өмчлөгчийн эрхийг гагцхүү хуульд заасан үндэслэлээр хязгаарлаж болно.” гэж, Зургадугаар зүйлийн 4 дэх хэсэгт “Төр газрын эзэнд газартай нь холбогдсон үүрэг хүлээлгэх, улсын тусгай хэрэгцээг үндэслэн нөхөн олговортойгоор газрыг солих буюу эргүүлэн авах, уг газрыг хүн амын эрүүл мэнд, байгаль хамгаалал, үндэсний аюулгүй байдлын ашиг сонирхолд харшаар ашиглавал хураан авч болно.” гэж, Арван зургадугаар зүйлийн 3 дахь хэсэгт “...Төр, түүний эрх бүхий байгууллага нь нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн хувийн өмчийн эд хөрөнгийг дайчлан авбал нөхөн олговор, үнийг төлнө.” гэж заасан.

Монгол Улсын Их Хурлын 2020 оны 24 дүгээр тогтоолоор баталсан “Монгол Улсын Засгийн газрын 2020-2024 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр”-ийн 3.7-д “Газрын харилцаа, барилга, хот байгуулалтын нэгдмэл удирдлага, менежментийн тогтолцоог бэхжүүлж, иргэдийн орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлнэ.” гэж, 3.7.1-д “Газрын харилцаа, хот байгуулалтын эрх зүйн орчныг боловсронгуй болгож, хотуудын зэрэглэлийг тогтооно.” гэж тус тус тусгасан.

Монгол Улсын Их Хурлын 2021 оны 12 дугаар тогтоолоор баталсан “Монгол Улсын хууль тогтоомжийн 2024 он хүртэл боловсронгуй болгох үндсэн чиглэл”-ийн 111-д улсын тусгай хэрэгцээг үндэслэн газар чөлөөлөх тохиолдолд иргэний газар болон үл хөдлөх эд хөрөнгийн нөхөх олговрын хэмжээг тухайн иргэнтэй гэрээгээр тохиролцохоор заасан боловч тохиролцоонд хүрээгүй бол хэрхэн шийдвэрлэх тухай эрх зүйн зохицуулалтыг бий болгох, НҮБ-ын Хүний эрхийн хорооны зөвлөмжид “Оролцогч улс нь хүчээр албадан нүүлгэх явдлын эсрэг зохих эрх зүйн хамгаалалт авах, уг явдалд өртсөн хүмүүсийг орон байртай болгох бусад боломжийг баталгаажуулах ёстой” гэж заасны дагуу хот, суурин газрыг хөгжүүлэх эрх зүйн зохицуулалтыг боловсронгуй болгох, иргэдийг амьдрах байраар хангасан нөхцөлд газар чөлөөлж үл хөдлөх эд хөрөнгийг буулгах, гэрээгээр тохирсон хугацаанд байр олгоогүй нөхцөлд үүрэг хүлээсэн төрийн болон бусад байгууллага, аж ахуйн нэгж бүрэн хариуцах зохицуулалтыг бий болгох зорилгоор Засгийн газраас Нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн газар чөлөөлөх тухай хуулийн төслийг боловсруулж Улсын Их Хуралд өргөн мэдүүлэхээр тусгасан.

1.2. Практик шаардлага:

Монгол Улсын Их Хурлаас 2015 онд баталсан Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль нь зөвхөн хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны хүрээнд иргэн, хуулийн этгээд болон аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга санаачлан хэрэгжүүлэх төслийн үйл ажиллагаатай холбогдсон газар чөлөөлөх харилцааг, Засгийн газрын 2017 оны 287 дугаар тогтоолоор газрыг улсын тусгай хэрэгцээнд авах, гаргах, түүний хэмжээ, заагийг тогтоох, ашиглах харилцааг тус тус зохицуулж байна.

Төрийн нийтийн өмч болох “газар” гэсэн онцгой өмчийн өмчлөгчийн эрхийг нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээнд зориулан хязгаарлах үндэслэл, газар өмчлөгч, эзэмшигч, ашиглагчийн газрыг солих буюу эргүүлэн авах харилцааг хуульчлах хууль, эрх зүйн үндэслэл, шаардлага тулгарч байна.

Монгол Улсын нийгэм, эдийн засгийн хөгжилд дэмжлэг үзүүлэх зорилгоор үндэсний болон бүс нутгийн хэмжээний томоохон дэд бүтцийн болон бүтээн байгуулалтын төсөл хөтөлбөрийг үе шаттайгаар хэрэгжүүлж байна. Энэхүү үйл явцтай уялдан улсын тусгай болон нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээ, ашиг сонирхолд нийцүүлэн хувийн өмчийн болон эзэмшил, ашиглалтад байгаа газрыг чөлөөлөх шаардлага гарч байна. Түүнчлэн, олон нийтэд зайлшгүй шаардлагатай, тэдний эрх ашиг, эрүүл аюулгүй орчинд амьдрах эрх, аюулгүй байдлыг хангахад зориулсан төрийн үйлчилгээ, дэд бүтэц, барилга байгууламжийг нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээ гэж тодорхойлох, энэ хэрэгцээг хангах үйл ажиллагаанд дэмжлэг үзүүлэх шаардлагатай байна.

Газрын тухай хууль болон Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн газрыг чөлөөлөх талаарх зохицуулалт нь зөвхөн гэрээний үндсэн дээр харилцан тохиролцох, хэрэв тохиролцож чадаагүй тохиолдолд хэрхэн зохицуулах, шийдвэрлэх хууль, эрх зүйн зохицуулалтгүй байна. Иймд нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн газар чөлөөлөх эрх зүйн зохицуулалтыг боловсронгуй болгох шаардлага урган гарч байна.

Газар чөлөөлөхтэй холбогдон төр, иргэн болон бусад этгээдийн хооронд үүсэх харилцааг нарийвчлан зохицуулаагүй, газар чөлөөлөлтөд өртөж буй этгээдийн эдлэх эрх, авах нөхөн олговор болон тэдэнд үзүүлэх нийгмийн хамгааллын арга хэмжээ, тусламж, дэмжлэг тодорхойгүй зэргээс шалтгаалан газар чөлөөлөх харилцааны хохирогч нь иргэд, оршин суугчид болох явдал түгээмэл байна. Иймд иргэд, хуулийн этгээдэд олгох нөхөн төлбөрийг хэрхэн олгох, мөн төрийн байгууллага болон иргэдийн эрх, үүрэг, хариуцлагыг тодорхой болгох замаар энэхүү харилцааг нэгдсэн байдлаар буюу бие даасан хуулиар тусгайлан зохицуулах шаардлага бий болж байна.

Газар чөлөөлөхтэй холбогдсон харилцаанд газар, түүн дээрх үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээ, нөхөн олговрын хэмжээг тодорхойлоход энэхүү харилцаанд нөхөн орлуулалтын үнээр¹, эсхүл зах зээлийн үнийн дүнгийн аль их байгаагаар нь тооцохгүйгээр харин олон жилийн өмнө батлагдсан газар болон эд хөрөнгийг төрөөс өмчлүүлэх, хувьчлах харилцаанд голлон хэрэглэгддэг газрын суурь үнийн зохицуулалтыг баримталж байгаагаас шалтгаалан иргэдтэй тохиролцоонд хүрэхгүй байх нь түгээмэл байна.

¹ Нөхөн орлуулалтын үнэ гэж газар чөлөөлөлтөд өртөгчийн алдсан хөрөнгийг дахин бий болгоход шаардагдах хөрөнгийн хэмжээг буюу алдсан хөрөнгөтэй ойролцоо хэмжээ, чанартай барилга байгууламжийг барих эсвэл одоогийн зах зээлийн үнэ цэнийн дагуу алдсан газар болон барилга байгууламжийг худалдаж авах үнийг, үүнд элэгдэл, дахин ашиглах боломжтой, үлдэх материалын үнэ цэнийг оруулан тооцохгүй.

Бүтээн байгуулалт, төсөл хөтөлбөр, үйл ажиллагааг төлөвлөлтгүйгээр хэрэгжүүлэх, нөхөн олговрын зардлыг төсөвт тусгадаггүй зэргээс шалтгаалан газар чөлөөлж байгаа байгууллагын үйл ажиллагаанд хүндрэл учирч байна. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль үйлчлэх хугацаанд буюу өнгөрсөн 4 жилийн хугацаанд нийслэлийн хэмжээнд 2617 нэгж талбарын газрыг чөлөөлж, нийтдээ 277 бүтээн байгуулалтын ажил хэрэгжиж, үүний нөхөх олговорт 106,5 тэрбум төгрөг зарцуулсан байдаг.

Мөн олон нийтийн эрх ашгийг хангахад чиглэсэн бүтээн байгуулалт, төсөл хөтөлбөр, үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх явцад дийлэнх иргэдтэй нөхөн олговор, бусад асуудлын талаар гэрээ, хэлэлцээрийн замаар шийдвэрлэсэн боловч цөөн тооны иргэд хэт үндэслэлгүй шаардлага тавих замаар нийгмийн нийтлэг эрх ашиг төдийгүй бусад иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах эрхийг хязгаарлаж байгаа тохиолдолд тэдэнд төрийн албадлагыг хэрэглэх нөхцөл, журмыг тодорхойлох шаардлага зүй ёсоор тавигдаж байгаа болно.

Хоёр.Хуулийн төслийн ерөнхий бүтэц, зохицуулах харилцаа, хамрах хүрээ

Нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн өмчлөгч, эзэмшигч, ашиглагч эрх бүхий этгээдийн газрыг гэрээ хэлцэл хийх замаар харилцан тохиролцож чөлөөлөх, тохиролцоонд хүрээгүй бол газрыг албадан чөлөөлөх, нүүлгэн суурьшуулах, газар чөлөөлсөнтэй холбогдуулан нөхөн олговор олгох, хүний эрх, өмчлөх эрхийг хамгаалахтай холбогдсон харилцааг зохицуулахад хуулийн төслийн зорилт оршино.

Энэхүү хуулийн төслийн хамрах хүрээ нь газрыг чөлөөлөх үндэслэл болох нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг нарийвчлан тодорхойлох, газар чөлөөлөх талаарх төр, орон нутгийн болон бусад холбогдох байгууллагуудын бүрэн эрх, үүрэг болон хариуцлагыг тодорхойлох, газар чөлөөлөлтөд өртөж буй этгээдийн эдлэх эрх, хүлээх үүрэг, авах нөхөн олговор, дэмжлэг туслалцаа, нийгмийн хамгааллын асуудлыг тодорхойлох, газар чөлөөлөлт, нүүлгэн суурьшуулалтыг хэрэгжүүлэх үйл явц, газрыг албадан чөлөөлөх, гомдол барагдуулах гэсэн асуудлууд байна.

Нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээнд зориулан газар чөлөөлөх тухай хуулиар зохицуулах харилцаа, хамрах хүрээг дараах байдлаар тусгана. Үүнд:

Нэгдүгээр бүлэгт хуулийн төслийн нийтлэг үндэслэл буюу хуулийн зорилт, газар чөлөөлөхтэй холбоотой хууль тогтоомж, хуулийн нэр томьёоны тодорхойлолт, нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн газрыг чөлөөлөх зорилго, цар хүрээ, мөн газар чөлөөлөхөд баримтлах зарчим зэргийг тусгана.

Хоёрдугаар бүлэгт газар чөлөөлөлтөд өртөж буй этгээд, тэдгээрийн эдлэх эрх, нөхөн олговор, дэмжлэг туслалцаа, тэдгээрийн хамгаалал болон хүлээх үүргийг заана.

Гуравдугаар бүлэгт газар чөлөөлөх талаарх төрийн болон орон нутгийн байгууллагууд, чөлөөлсөн газар дээр хийгдэх бүтээн байгуулалт, төсөл хөтөлбөр, үйл ажиллагааг удирдан зохион байгуулагч этгээдийн эрх, үүрэг хариуцлагыг тодорхойлно.

Дөрөвдүгээр бүлэгт газар чөлөөлөх шийдвэр гаргах, газар чөлөөлөх төлөвлөгөө, санхүүжилтийг гаргах, олон нийтэд зарлах, тасалбар болгох өдрийг тогтоох, нөхөн олговрыг тогтоох, үнэлгээ хийх, газар чөлөөлөх явцад хууль ёсны эрх ашиг нь хөндөгдөж буй этгээдийг мэдээллээр хангах үйл явц, шийдвэр гаргахад

оролцуулах, зөвлөлдөх, гэрээ байгуулах, нүүлгэн суурьшуулах, арга хэмжээг авах, үйл явцын хяналт, шалгалт, тайлагнах зэрэг асуудлуудыг тодорхойлж зохицуулна.

Тавдугаар бүлэгт харилцан тохиолцож, гэрээ хэлэлцээр хийх замаар газрыг чөлөөлөх боломжгүй болсон тохиолдолд газрыг албадан чөлөөлөх, түүнийг хэрхэн хэрэгжүүлэх зохицуулалтыг тусгана.

Зургаадугаар бүлэгт газар чөлөөлөлттэй холбогдуулан гомдол гаргах, түүнийг барагдуулах журмыг заасан зохицуулалт, хууль тогтоомж зөрчигчид хүлээлгэх хариуцлага, мөн хууль хүчин төгөлдөр болохтой холбоотой харилцааг тодорхойлно.

Гурав. Хуулийн төсөл батлагдсны дараа үүсч болох эдийн засаг, нийгэм, хууль зүйн үр дагавар, тэдгээрийг шийдвэрлэх талаар авч хэрэгжүүлэх арга хэмжээний санал

Хуулийн төсөл батлагдсанаар газар чөлөөлөлтөд өртсөн этгээдийн эрх хуулиар хамгаалагдах, газар чөлөөлөлтөд өртсөн этгээдэд зохих нөхөн төлбөр, туслалцаа, нийгмийн хамгааллын дэмжлэг авах боломжтой болох ба тэдгээрийн амьжиргааны түвшин газраа чөлөөлж, нүүн суурьшсаны дараа өмнөх түвшиндээ байх буюу дээшилсэн байх нөхцөл бүрдэх боломжтой болно.

Монгол Улсад газар чөлөөлөхтэй холбогдох олон талт асуудлыг цогцоор нь зохицуулж, Монгол Улсын Үндсэн хуульд заасан үндэслэл болон нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг тодорхойлон, гагцхүү хуульд заасан үндэслэлээр иргэд, тэдгээрийн газар, өмчийн эрхийг хязгаарлах, улмаар гэрээ, хэлцлийн замаар газрыг чөлөөлөх тохиролцоонд хүрч чадаагүй бол төрийн бүрэн эрхийг хэрэгжүүлэх замаар газар албадан чөлөөлөх үндэслэл тодорхой болно.

Түүнчлэн нөхөн олговрын асуудал болон нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг хангахад чиглэсэн бүтээн байгуулалт, төсөл хөтөлбөр, үйл ажиллагааг үр дүнтэй, цаг хугацаанд нь хийж нэмэлт хөрөнгө оруулалт, зардлыг багасган гүйцэтгэх боломж бүрдсэнээр нийгэм, эдийн засгийн хөгжилд эерэг үр дүн гарна.

Газар чөлөөлөлттэй холбоотой хууль зүйн асуудлууд шийдвэрлэгдэх төдийгүй газрыг чөлөөлөх харилцааны эрх зүйн зохицуулалт тодорхой болно.

Дөрөв.Хуулийн төсөл нь Монгол Улсын Үндсэн хууль, Монгол Улсын олон улсын гэрээ болон бусад хуультай хэрхэн уялдах, уг хуулийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдон цаашид шинээр боловсруулах буюу нэмэлт, өөрчлөлт оруулах, хүчингүй болгох хуулийн талаар

Хуулийн төслийг Монгол Улсын Үндсэн хууль, Монгол Улсын олон улсын гэрээ болон бусад хуультай нийцүүлэн боловсруулна. Тус хуулийн төслийг Газрын тухай багц хуулийн төслийн хүрээнд боловсруулсан Газрын ерөнхий хуулийн төсөл, Газрын төлбөрийн тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөл, Кадастрын зураглал ба газрын кадастрын тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөл, Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөлтэй тус тус уялдуулан боловсруулна. Хуулийн төсөлтэй холбогдуулан Хувь хүний орлогын албан татварын тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай, Аж ахуйн нэгжийн орлогын албан татварын тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай, Зөрчлийн тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай, Зөрчил шалган шийдвэрлэх тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай хуулийн төслийг боловсруулна.