

НИЙГМИЙН ЗАЙЛШГҮЙ ХЭРЭГЦЭЭНД ГАЗАР ЧӨЛӨӨЛӨХ ТУХАЙ ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ТАНИЛЦУУЛГА

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 тогтоолын хавсралтаар баталсан “Монгол улсын хууль тогтоомжийн 2024 он хүртэл боловсронгуй болгох үндсэн чиглэл”-ийн 111-д заасны дагуу 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, төрийн болон оролцогч талуудын эрх үүргийг тодорхой болгох, газар чөлөөлөх үйл ажиллагааг журамлах зорилгоор Нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн газар чөлөөлөх тухай хуулийн төслийг боловсруулж Улсын Их Хуралд өргөн мэдүүлэхээр тусгасан.

Одоогоор практикт Газрын тухай хууль, Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль, Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль нь газар чөлөөлөх харилцааг, Засгийн газрын 2017 оны 287 дугаар тогтоолоор баталсан “Газрыг улсын тусгай хэрэгцээнд авах, гаргах, түүний хэмжээ, заагийг тогтоох, ашиглах журам”-аар газрыг улсын тусгай хэрэгцээнд авах, гаргах харилцааг тус тус зохицуулж байна.

Өөрөөр хэлбэл Газрын тухай (42, 43 дугаар зүйл) хуульд “эзэмшил, ашиглалтад” байгаа, Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай (32 дугаар зүйл) хуульд “өмчлөлд” байгаа газрыг улсын тусгай хэрэгцээг үндэслэн нөхөх олговортойгоор солих буюу эргүүлэн авах талаарх зохицуулалтууд нь газар өмчлөгч, эзэмшигчтэй урьдчилан тохиролцож, гэрээний үндсэн дээр газрыг солих буюу эргүүлэн авахтай холбогдсон харилцааг зохицуулж байгаа боловч, тохиролцоонд хүрээгүй, гэрээ байгуулагдаагүй тохиолдолд хэрхэн чөлөөлөх зохицуулалт байхгүй байгаа болно.

Хуулийн энэхүү тодорхойгүй байдлаас хамаарч нийтийн эрх ашигт нийцсэн төсөл, хөтөлбөр, бүтээн байгуулалтын ажил хийгдэх боломжгүй болох эсвэл хугацаа алдах, өртөг зардал нэмэгдэх тохиолдол түгээмэл гарч байна. Тухайлбал нийтийн хэрэгцээг үндэслэн иргэд өөр хоорондоо 20-30 сая төгрөгөөр худалдаж, худалдан авч байгаа хашаа, байшингийн газарт төрөөс зам барих нөхцөлд иргэдийн зүгээс тухайн газрын нөхөн төлбөрт 200-300 сая төгрөгийг шаардах нь нэмэгдэх хандлагатай байна.

Иргэдийн энэ хандлага эргээд шууд төрийн зохицуулалт, механизмтай шууд холбогддог. Тодруулбал хувийн өмчийн газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн нөхөх олговрын үнэлгээг тодорхойлох зорилгоор төрөөс захиргааны аргаар тогтоосон газрын суурь үнэлгээний арга, зарчмыг хэрэглэж байгаа нь өөрөө маргаан дагуулж, улмаар иргэд хэт өндөр нөхөх олговрыг төрөөс шаардах, үл ойлголцох байдлыг бий болгож байна.

Монгол Улсын нийгэм, эдийн засгийн өсөлттэй уялдан үндэсний болон бүс нутгийн хэмжээний томоохон дэд бүтцийн болон бүтээн байгуулалтын төсөл хөтөлбөрийг үе шаттайгаар хэрэгжүүлэх, улсын болон орон нутгийн тусгай хэрэгцээ,

нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээ, ашиг сонирхолд нийцүүлэн хувийн өмчийн болон эзэмшил, ашиглалтанд байгаа газрыг чөлөөлөх шаардлага гарч байна.

Газар чөлөөлөхтэй холбогдсон төр, иргэн болон бусад этгээдийн хооронд үүсэх харилцааг нарийвчлан зохицуулаагүйгээс газар чөлөөлөлтөд өртөгчдийн эдлэх эрх, авах нөхөх олговор, тусламж дэмжлэг тодорхойгүй, гомдол маргааны шийдвэрлэх механизм байхгүй зэргээс шалтгаалан “гол хохирогч мөн буруутан” нь иргэд болох нь түгээмэл байна.

Иймд газар чөлөөлөх үндэслэлийг тодорхой зааж, гагцхүү хуульд заасан үндэслэлээр иргэд, тэдгээрийн газар, өмчийн эрхийг хязгаарлах, иргэдэд зохих хэмжээний шударга ёсны нөхөн төлбөрийг олгох, мөн төрийн байгууллага болон иргэдийн эрх, үүргийг тодорхой болгох зэрэг гол тулгамдсан асуудлыг хуулийн төсөлд цогц байдлаар тусгасан болно.

Нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн газар чөлөөлөх тухай хуулийн төслийг 6 бүлэг 37 зүйлтэй боловсруулсан бөгөөд дараах бүтэцтэй байна. Үүнд:

1. Нийтлэг үндэслэл
2. Газар чөлөөлөх үйл ажиллагаа
3. Газар чөлөөлөлтөд өртөгч, түүний эрх, үүрэг
4. Газар чөлөөлөх асуудлаарх төрийн байгууллагуудын бүрэн эрх
5. Газар чөлөөлөх шийдвэрийг албадан гүйцэтгүүлэх
6. Бусад зүйл

Хуулийн төслийг боловсруулахдаа ашигт малтмалын хайгуул, олборлолттой холбогдон гарч буй газар чөлөөлөлтийн асуудлыг зохицуулахгүй бөгөөд иргэдийн эзэмшил, өмчлөлийн газар дээр дахин төлөвлөлт хийхдээ зөвхөн тэдний зөвшөөрөл, санаачлага дээр тулгуурлах нь илүү оновчтой гэж үзэж байна.

Хуулийн төсөл батлагдсанаар газар чөлөөлөх үндэслэл, шаардлага тодорхой болж, газар чөлөөлөх харилцаанд оролцогч талуудын эрх, үүрэг, хариуцлага тодорхойлогдох тул нийтийн эрх ашгийг хангахад чиглэсэн аливаа бүтээн байгуулалтын төсөл, хөтөлбөр, үйл ажиллагаа саадгүй хэрэгжих эрх зүйн орчин бүрдэх юм.

Нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн газар чөлөөлөх хуулийн төсөлтэй холбогдуулан дагалдан гарах 4 хуулийн төслийг боловсруулсан болно.

---o0o---