

ГАЗАР ЧӨЛӨӨЛӨХӨД НИЙГМИЙН ЗАЙЛШГҮЙ ХЭРЭГЦЭЭГ ТОДОРХОЙЛОХ НЬ

Судлаач Г.Уянга, Ч.Билгүүн, Б.Ариунзаяа

АСУУДЛЫН ТОМЬЁОЛОЛ

Үндсэн хуулиар хамгаалагдсан иргэний өмчлөх эрхийг төрийн зүгээс “нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээ” эсвэл “улсын тусгай хэрэгцээг” үндэслэн “нөхөн олговор” олгосны үндсэн дээр хязгаарлах буюу иргэний өмчлөлийн газрыг чөлөөлүүлэн авах боломжтой.¹ Ийнхүү газар чөлөөлөх үйл ажиллагаа нь сайн дурын болон албадан чөлөөлөх хэлбэрээр

хэрэгждэг. Сайн дурын үндсэн дээр чөлөөлөхөд өмчлөгчтэй харилцан тохиролцож, худалдах худалдан авах гэрээний үндсэн дээр газрын үнийг төлж, газар болон түүний дээр байгаа үл хөдлөх хөрөнгийн эрхийг шилжүүлэн авдаг. Харин ийнхүү харилцан тохиролцож чадаагүй нөхцөлд албадан чөлөөлөх шаардлага үүснэ. Албадан чөлөөлөлт

¹ Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Арванзургадугаар зүйлийн 16.3 дахь хэсэгт “Монгол улсын иргэн хөдлөх, үл хөдлөх хөрөнгө шударгаар олж авах, эзэмших, өмчлөх, өв залгамжлуулах эрхтэй. Хувийн өмчийг хууль бусаар хураах, дайчлан авахыг хориглоно. Төр, түүний эрх бүхий байгууллага нь нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн хувийн өмчийн эд хөрөнгийг дайчлан авбал нөхөх олговор, үнийг төлнө” гэж заасан. Түүнчлэн Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Зургадугаар зүйлийн 6.4-т “Төрулсын тусгай хэрэгцээг үндэслэн нөхөх олговортойгоор газрыг солих буюу эргүүлэн авна” гэж заасан.



Г.УЯНГА

Захиргааны эрх зүйн чиглэлээр судалгааны ажил хийдэг. Алисон энд Кейт Партнерс хуулийн фирмд эрх зүйч, иргэний болон захиргааны эрх зүйн чиглэлээр хууль зүйн туслалцаа, зөвлөх үйлчилгээ үзүүлдэг.

Тэрээр 2014 онд Монгол Улсын Их Сургуулийн Хууль зүйн сургуулийг эрх зүйч мэргэжлээр, 2016 онд Япон улсын Нагояагийн Их Сургуулийн Хууль зүйн сургуулийг хууль зүйн ухааны магистраар (LL.M) тус тус төгссөн бөгөөд тус сургуульд докторын зэрэг хамгаалах судалгааны ажил хийж байна.



Б.АРИУНЗАЯА

Алисон энд Кейт Партнерс хуулийн фирмийн партнер, өмгөөлөгч, иргэний болон захиргааны эрх зүйн чиглэлээр хууль зүйн туслалцаа, зөвлөх үйлчилгээ үзүүлдэг.

Тэрээр 2012 онд Монгол Улсын Их Сургуулийн Хууль зүйн сургуулийг эрх зүйч мэргэжлээр, 2014 онд Япон улсын Нагояагийн Их Сургуулийн Хууль зүйн сургуулийг хууль зүйн ухааны магистраар (LL.M) тус тус төгссөн бөгөөд одоо Каназавагийн их сургуульд докторын зэрэг хамгаалах судалгааны ажил хийж байна.



Ч.БИЛГҮҮН

Алисон энд Кейт Партнерс хуулийн фирмийн төлөөлөх партнер, өмгөөлөгч, иргэний болон захиргааны эрх зүйн чиглэлээр хууль зүйн туслалцаа, зөвлөх үйлчилгээ үзүүлдэг.

Тэрээр 2013 онд Монгол Улсын Их Сургуулийн Хууль зүйн сургуулийг эрх зүйч мэргэжлээр, 2018 онд Бүгд Найрамдах Солонгос Улсын Сонгюньгуан Их сургуулийг хууль зүйн ухааны магистраар тус тус төгссөн.

нь гагцхүү нийтийн ашиг сонирхол, нийгмийн сайн сайхан байдлыг хангах зорилготой нөхцөлд зөвтгөгддөг. Энэ тохиолдолд тухайн газрыг чөлөөлөх зайлшгүй шаардлага үүссэн байх төдийгүй, газар чөлөөлснөөр бий болох нийгэм, эдийн засгийн үр өгөөж нь албадан чөлөөлөлтөд өртөж байгаа иргэдийн өмчлөх эрх, түүнтэй холбоотой хууль ёсны ашиг сонирхол, алдагдсан боломжоос илүү байхыг шаардана.

Хүн амын төвлөрөл ихтэй Улаанбаатар хотод төлөвлөлтгүй хот тэлэлт, уялдаагүй газар олголт, хэт төвлөрлөөс үүдэлтэй нийгмийн тулгамдсан асуудлуудыг шийдэх бүтээн байгуулалтын төслүүд хэрэгжүүлэхийн тулд газар шаардлагатай байгаа юм. Энэ нь нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн газрыг албадан чөлөөлөх эрх зүйн зохицуулалтыг бий болгох хэрэгцээг нэмэгдүүлж байна.² Тэрчлэн Засгийн газраас уул уурхай, хүнд үйлдвэр, эрчим хүч, дэд бүтцийн болон бусад хөгжлийн томоохон төсөл хөтөлбөр хэрэгжүүлэхээр төлөвлөж байгаа энэ цаг үед газар чөлөөлөхтэй холбоотой эрх зүйн зохицуулалтыг зайлшгүй эргэн харж, хүний эрхийн зөрчлөөс сэргийлэх механизм бүрдүүлэх нь чухал.

2023 оны 12 дугаар сард Нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай хууль батлагдсан бөгөөд энэ хуульд “нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээ”-нд үндэслэн газар чөлөөлүүлэх ажиллагааны талаар зарим зохицуулалт туссан болно. Гэвч Монгол Улсад газар чөлөөлөх харилцааг зохицуулсан эрх зүйн бүрэн зохицуулалт хараахан бий болоогүй байна. Тусгай хэрэгцээт болон хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх зорилгоор газар чөлөөлөх үйл явц нь газрын өмчлөгч, эзэмшигчтэй урьдчилан тохиролцсоны үндсэн дээр хэрэгжих, ийнхүү тохиролцож чадахгүй тохиолдолд албадан чөлөөлөх асуудлыг шүүхээр шийдвэрлүүлэхээр энэ хуульд тусгасан байна.

Тэрчлэн Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулиар дараах хоёр тохиолдолд Засаг дарга өмчлөгчтэй тохиролцохгүйгээр өмчлөх эрхийг хязгаарлах боломжтой байна.

1. Гамшиг, аюултай нөхцөл байдал үүссэн тохиолдолд тухайн шатны Засаг дарга нь иргэний өмчийн газрыг түр дайчлан авах,

2. Хүн амын нийтлэг ашиг сонирхлыг хангах зайлшгүй шаардлага бий болсон тохиолдолд сум, дүүргийн Засаг дарга нь иргэний өмчийн газарт нийтийн сервитут тогтоох эрхтэй байна.

Монгол Улсын Үндсэн хуульд газрыг албадан чөлөөлөх харилцааны үндэслэлийг “улсын тусгай хэрэгцээ” болон “нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээ” гэж ялгаатай тодорхойлсон боловч эдгээр нь нийтийн ашиг сонирхлыг хангах зорилгын хувьд адил шинжтэй байна.

Барилга, хот байгуулалтын яамнаас 2023 онд танилцуулсан Газрын багц хуулийн төсөлд багтсан Нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн газар чөлөөлөх тухай хуулийн төсөл (цаашид “хуулийн төсөл” гэх)-д төсөл хэрэгжүүлэгч нь газар чөлөөлөх хүсэлтээ Газрын харилцаа, барилга, хот байгуулалтын газарт гаргах бөгөөд талууд хамтран судалгаа хийсний үндсэн дээр газар чөлөөлөх эсэхийг шийдвэрлэхээр тусгажээ. Энэ нь газар чөлөөлөх шийдвэр гаргахаас өмнө тухайн төслийн “зайлшгүй байдал”-ыг тогтоох шаардлагыг илэрхийлж байна. Гэвч хуулийн төсөлд “зайлшгүй байдал”-ыг ямар шалгуур, үе шатаар, хэрхэн тогтоохыг нарийвчлан тусгаагүй байна. Тухайн үйл ажиллагаа нь нийтийн эрх ашигт нийцсэн боловч, түүний “зайлшгүй” эсэхийг тогтоох нь газар чөлөөлөх шийдвэр гаргахад баримтлах гол үндэслэл юм.

Харин Япон Улсын Газар чөлөөлөх тухай хууль болон Бүгд Найрамдах Солонгос Улс (БНСУ)-ын Нийтийн эрх ашигт хамаарах үйл ажиллагаанд зориулан газрыг буцаан авах ажиллагаа ба нөхөн олговрын тухай хуульд тухайн хэрэгжүүлэх төсөл нь нийтийн ашиг сонирхлыг хэрхэн хангаж байгааг тогтоох, баталгаажуулалт олгох үйл явцыг үе шат бүрээр нарийвчлан тодорхойлсон байна.

Нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн газар чөлөөлөх тухай хуулийн төсөлд Газрын харилцаа, барилга, хот байгуулалтын газар нь төсөл хэрэгжүүлэгчтэй хамтран судалгаа хийсний үндсэн дээр шийдвэр гаргахаар тусгасан нь бие даасан, хараат бус байдлын шаардлагад нийцэхгүй байна.

Газрыг албадан чөлөөлөх ажиллагаа нь хууль дээдлэх ёс, өмчлөх, боловсрол, соёл, эрүүл мэндийн

² Сэргээн Босголт, Хөгжлийн Олон Улсын Банк, Дэлхийн банк, 2015 он, “Монгол улс: Улаанбаатар хотын газрын харилцаа ба менежмент”, 33 хуудас, Вашингтон хот.

үйлчилгээ авах эрх, нутгийн уугуул иргэдийн эрхэд нөлөөлдөг. Иймд НҮБ-ын Хүний Эрхийн Дээд Комиссарын газраас энэхүү ажиллагаанд баримтлах зарчим, шаардлагыг гаргасан байдаг.³

Иймд энэхүү бодлогын шинжилгээг Монгол Улсын өнөөгийн хууль тогтоомж болон газрын багц хуулийн төслийг НҮБ-ийн Хүний Эрхийн

Дээд Комиссарын Газраас гаргасан “Газар ба хүний эрх: Стандарт ба хэрэглээ” удирдамжид тусгагдсан зарчим, шаардлага, Япон болон БНСУ-ын газар чөлөөлөхтэй холбоотой хууль тогтоомжтой харьцуулан судалж, хуулийн төслийг сайжруулахад чиглэсэн санал шүүмж боловсруулах зорилгоор хийлээ.

ӨНӨӨГИЙН ЭРХ ЗҮЙН ОРЧИН

“Тусгай хэрэгцээ” болон “нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээ”-ний агуулга, ялгаа

Монгол Улсын Үндсэн хуульд төрийн байгууллага, албан тушаалтнаас иргэнд эзэмшүүлж, өмчлүүлсэн газрыг “улсын тусгай хэрэгцээ” болон “нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээ” гэсэн хоёр үндэслэлээр чөлөөлж болохоор заажээ. Тусгай хэрэгцээний газрын зориулалтыг Газрын тухай хуульд жагсаалт хэлбэрээр тодорхойлсон⁴ ба уг жагсаалтыг хуульд нэмэлт өөрчлөлт оруулах замаар удаа дараа өргөжүүлж иржээ.⁵

Газрыг улсын тусгай хэрэгцээнд авах тухай ойлголт нь социализмын үеэс уламжлагдан ирсэн бөгөөд тусгай хэрэгцээний эдэлбэр газар гэх ойлголт анх 1959 онд хуульчлагджээ.⁶ Социалист эрх зүйн тогтолцоонд тусгай хэрэгцээний эдэлбэр газарт “ихэвчлэн хөдөө аж ахуйн бус зориулалттай газрыг хамруулж байсан”⁷ байв. Тухайлбал, 1971 оны БНМАУ-ын Газар эдэлбэрийн тухай хуулийн 30 дугаар зүйлд “Тусгай хэрэгцээний эдэлбэрийн газарт аж үйлдвэр, тээвэр, амралт, рашаан сувилал, улсыг батлан хамгаалах зэрэг байгууллагын эдэлбэрт олгосон газар, тэрчлэн дархан цаазтай газар хамаарна” гэж заасан нь тухайн цаг үед эдгээр

салбарын бүтээн байгуулалт эрчимтэй өрнөж байсантай холбоотой. Иргэд газар өмчлөх эрхгүй байсан социалист эрх зүйн тогтолцоонд социалист аж ахуй, аж үйлдвэрийг хөгжүүлэх зорилгоор төр өөрийн бүрэн эрхийнхээ хүрээнд газрыг тусгай хэрэгцээнд авах нь зөвшөөрөгдөж байв. Харин хувь хүний өмчлөх эрхийг хүлээн зөвшөөрч, хуулиар хамгаалах болсон өнөөгийн эрх зүйт төрийн тогтолцоонд газрыг тусгай хэрэгцээнд авах үйл ажиллагааг хэрхэн тэнцвэртэй бөгөөд зүй зохистой хэрэгжүүлэхэд анхаарах ёстой.

1994 оны Газрын тухай хуульд анх тусгай хэрэгцээний газрын найман зориулалтыг хуульчилснаас хойш улам бүр өргөжүүлсээр эдүгээ нийт арван найман зориулалтаар газрыг тусгай хэрэгцээнд авч байна. Тусгай хэрэгцээний газрын одоогийн зориулалтыг Хавсралт 1-ээс дэлгэрүүлж үзнэ үү.

1992 оны Үндсэн хуулиар “нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг” үндэслэн төр газрыг нөхөн олговортойгоор албадан чөлөөлөх эрх зүйн үндэслэлийг бий болгосныг Газрын тухай болон

³ НҮБ-ийн Хүний Эрхийн Дээд Комиссарын Газрын 2015 онд баталсан “Газар ба хүний эрх: Стандарт ба хэрэглээ” удирдамж

⁴ Газрын тухай хуулийн 16 дугаар зүйлийн 16.1 дэх хэсэг

⁵ 1994 оны Газрын тухай хуульд анх газрыг тусгай хэрэгцээнд авах 8 зориулалтыг хуульчилж, 1996 онд улсын чанартай төмөр замын зурвас газар гэсэн ангиллыг шинээр нэмсэн байна. 2002 оны Газрын тухай хуулиар 1994 оны Газрын тухай хуульд байсан дээрх 10 ангиллын гурвыг хассан боловч бүтээгдэхүүн хуваах гэрээний дагуу хайгуулын зориулалтаар ашиглах газрын тосны гэрээт талбай болон чөлөөт бүсийн газар гэсэн ангилал шинээр нэмжээ. Түүнээс хойш 2009, 2010, 2013, 2015, 2021, 2022, 2023 онд нийт долоон удаагийн нэмэлт өөрчлөлтөөр шинээр 9 ангилал нэмснээр одоо нийт 18 төрлийн зориулалтаар газар нутгийг тусгай хэрэгцээнд авч байна.

⁶ “Тус улсын бүх сумын хилийг тогтоож, нийт нутаг дэвсгэр дээр аж ахуй хоорондын газар зохион байгуулалтыг явуулах тухай” БНМАУ-ын Сайд нарын Зөвлөл ба Монгол Ардын Хувьсгалт Намын Төв хорооны 1959 оны 248/219 дугаар тогтоолоор тус улсын газар ашиглалтыг хөдөө аж ахуйн газар, ойн сан бүхий газар, усны сан бүхий газар, тусгай хэрэгцээний газар, хот, суурины газар, нөөц газар гэсэн нийт 6 төрөлд хуваасан байна. Нээлттэй Нийгэм Форум, Р.Ганхуяг “Монгол Улсын газрын шинэтгэлийн асуудал” Бодлогын судалгаа, 2005 он, 6-7 хуудас. О.Амархүү, Т. Сэнгэдорж, Н.Батболд “БНМАУ-ын Газар эдэлбэрийн эрх зүй”, 1989 он, 123-137 хуудас.

⁷ С.Энхмэнд “Монгол Улсын Газрын эрх зүйн үндсэн асуудлууд”, 2010 он, 183 хуудас.

Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулиар нарийвчлан зохицуулж байна. Эдгээр хуулиар “нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээ”-г тодорхойлох дараах хоёр үндсэн нөхцөлийг тогтоожээ.

1. Гамшиг, аюултай нөхцөл байдал үүссэн тохиолдолд дайчлан авах;
2. Хүн амын нийтлэг ашиг сонирхлыг хангах зайлшгүй шаардлага бий болсон тохиолдолд иргэний өмчийн газарт нийтийн сервитут тогтоох.

Товчхондоо Монгол Улсын Үндсэн хуульд “улсын тусгай хэрэгцээ” болон “нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээ” гэх хоёр өөр нэр томъёо тусгагдсан байх боловч тусгай хэрэгцээний газарт нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээнд хамаарах үйл ажиллагаа

Газар чөлөөлөх тухай ойлголт, үндэслэл

Нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн газар чөлөөлөх ажиллагаа нь сайн дурын болон албадлагын гэсэн хоёр үндсэн арга замаар хэрэгждэг. Газрыг сайн дурын үндсэн дээр чөлөөлөхөд газар өмчлөгчтэй урьдчилан тохиролцож, гэрээ байгуулна. Харин албадан чөлөөлөх тохиолдолд төр нэг талын хүсэл зоригийг илэрхийлсэн захиргааны акт гаргах бөгөөд энэ нь газар өмчлөгчийн эрхийг хязгаарлах эрх зүйн үр дагавар үүсгэнэ. Иймд энэхүү үйл ажиллагааны хууль зүйн үндэслэл болох “зайлшгүй байдал”-ыг тодорхойлж, хуулиар урьдчилан тогтоосон журмын дагуу явуулах шаардлагатай байдаг.

багтаж байгаа нь уг хоёр ойлголтын зааг ялгааг тодорхойлох шаардлагатайг харуулж байна. Шинээр батлагдсан Нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай хуулиар 18 төрлийн үйл ажиллагааг нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээт үйл ажиллагаа гэж тодорхойлжээ.

Эрх зүйт төрийн тогтолцоотой улс орны Үндсэн хуульд “нийтийн хэрэгцээ”, “нийтийн сайн сайхан байдал”-ыг хангах шаардлагаар газрыг нөхөн олговортойгоор төр эргүүлэн авахыг хүлээн зөвшөөрсөн зохицуулалтууд байдаг.⁸ Гэвч “улсын тусгай хэрэгцээ” болон “нийтийн зайлшгүй хэрэгцээ” гэх хоёр өөр нэр томъёогоор тодорхойлсон зүйл байхгүй юм.

Газрын тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 3.1.5-т зааснаар “газрыг чөлөөлөх” ойлголтод дараах хоёр төрлийн харилцаа хамаарч байна.

1. Газар эзэмших, ашиглах эрхийг дуусгавар болгож, газрыг чөлөөлөх:

Үүнд газар өмчлөх эрх дуусгавар болох асуудал хамаарахгүй. Энэ нөхцөлийн дагуу газар чөлөөлөх ажиллагааг дараах хоёр арга замаар хэрэгжүүлнэ.

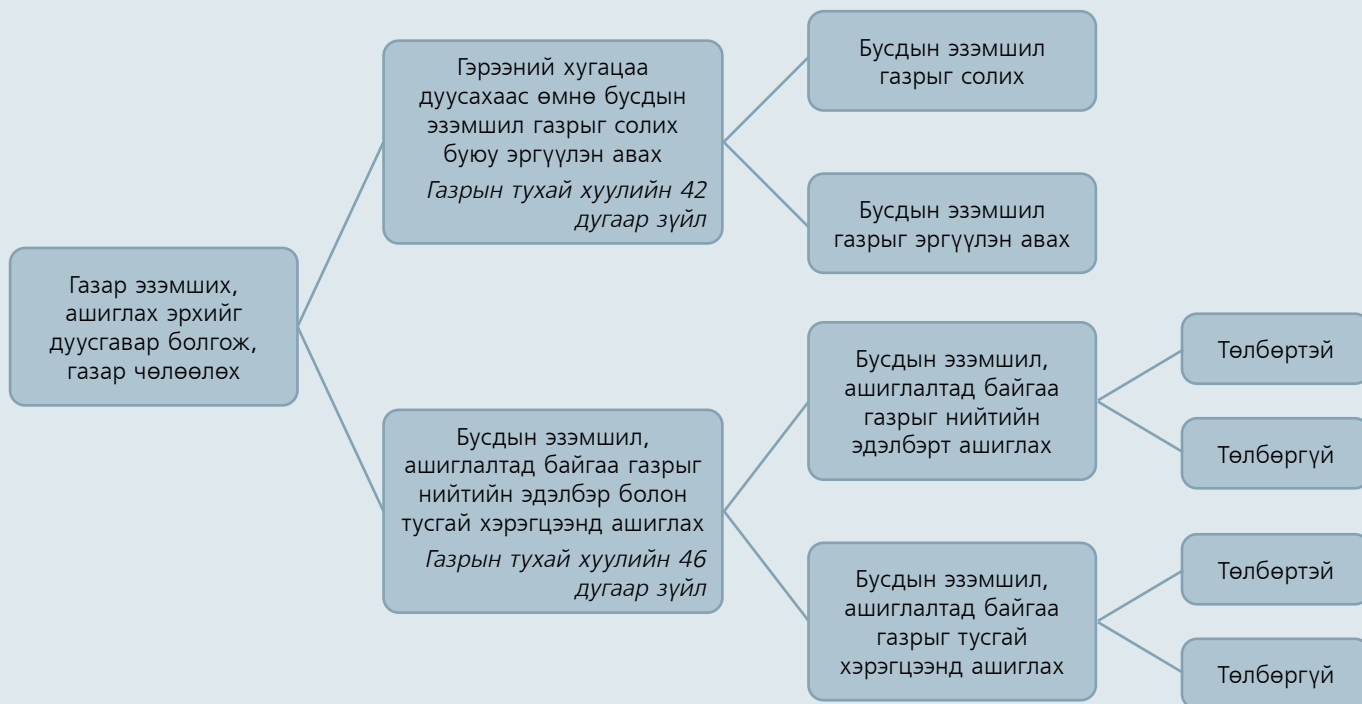
- Гэрээний хугацаа дуусахаас өмнө бусдын эзэмшил газрыг солих буюу эргүүлэн авах,⁹
- Бусдын эзэмшил, ашиглалтад байгаа газрыг нийтийн эдэлбэрт болон тусгай хэрэгцээнд ашиглах.¹⁰

⁸ Н.Лүндэндорж, Ж.Сайнхигшиг, 2012 он, “Хувийн өмчийн эд хөрөнгийг дайчлан авах эрх зүйн шударга процесс”, “Нийтийн болон хувийн өмчийн эрх зүйн тулгамдсан асуудал”, 42-44 хуудас, Улаанбаатар хот.

⁹ Газрын тухай хуулийн 42 дугаар зүйл.

¹⁰ Газрын тухай хуулийн 46 дугаар зүйл.

Схем 1. Газар эзэмших, ашиглах эрхийг дуусгавар болгож, газар чөлөөлөх



2. Зөвшөөрөлгүй ашигласан газрыг эргүүлэн авах:

Газрыг зөвшөөрөлгүй ашигласан бол уг газар дээрх барилга байгууламж, бусад эд хөрөнгийг шилжүүлэх, газрыг засаж тохижуулах зэргээр хууль болон гэрээнд зааснаар газрыг өмчлөгчид нь эргүүлэн өгөхөд саадгүй болгоно. Газрын тухай хуулийн 57 дугаар зүйлийн 57.3 дахь хэсэгт заасны дагуу зохих зөвшөөрөлгүйгээр газар дээр барилга, байгууламж

барьсан, эсхүл бусад хэлбэрээр түүнийг дур мэдэн эзэмшсэн бол аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн Засаг дарга уг газрыг чөлөөлөх тухай хугацаатай мэдэгдэл өгч газар чөлөөлөх ажиллагааг хэрэгжүүлнэ. Аливаа этгээд газрыг зохих зөвшөөрөлгүйгээр ашиглаж эсвэл эзэмшиж байвал төр нь өмчлөгчийн хувиар газрыг чөлөөлүүлнэ.

Газрыг тусгай хэрэгцээнд авах үйл ажиллагааны онцлог

Засгийн газар дараах гурван үндэслэлээр иргэнд өмчлүүлсэн болон түүний эзэмшил, ашиглалтад байгаа газрыг улсын тусгай хэрэгцээнд¹¹ нөхөн олговортойгоор эргүүлэн авах боломжтой.¹²

1. Улсын батлах хамгаалах болон аюулгүй байдлыг хангах,
2. Шинжлэх ухаан, технологийн сорилт, туршилт хийх, байгаль орчин, цаг агаарын төлөв байдлын байнгын ажиглалтын талбай байгуулах,
3. Улсын чанартай зам, шугам сүлжээ, барилга байгууламж барих зориулалтаар ашиглах.

Түүнчлэн газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагын саналыг үндэслэн газрыг гэрээний дагуу эзэмшиж байгаа иргэнээс Засгийн газар нөхөн олговортойгоор солих буюу эргүүлэн авах,¹³ тусгай хэрэгцээнд ашиглах зорилгоор Засгийн газар эсхүл тухайн шатны Засаг дарга чөлөөлүүлэх зохицуулалт Газрын тухай хуульд бий.¹⁴ Үүнтэй холбоотой нарийвчилсан зохицуулалтыг Засгийн газрын 2017 оны 287 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Газрыг улсын тусгай хэрэгцээнд авах, гаргах, түүний хэмжээ, заагийг тогтоох, ашиглах журам”-аар тогтоожээ.

¹¹ Хуульд энэхүү үйл ажиллагааг хэрхэн зохицуулсныг Хавсралт №2-с үзнэ үү.

¹² Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн 32 дугаар зүйлийн 32.2 дахь хэсэг.

¹³ Газрын тухай хуулийн 42 дугаар зүйлийн 42.2 дахь хэсэг.

¹⁴ Газрын тухай хуулийн 46 дугаар зүйлийн 46.1 дэх хэсэг.

Газрыг дээрх үндэслэлээр тусгай хэрэгцээнд авах тохиолдолд эрх бүхий төрийн байгууллага газрын өмчлөгч, эзэмшигчтэй урьдчилан тохиролцох ба ийнхүү тохиролцоонд хүрч чадаагүй бол шүүхийн журмаар шийдвэрлүүлнэ. Харин Засгийн газар болон тухайн шатны Засаг даргын зүгээс урьдчилан тохиролцохгүйгээр, нэг талын хүсэл зоригийг илэрхийлсэн захиргааны акт гаргах, газрыг

Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагаа

Иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах эрхийг хангах зорилгоор хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх хүрээнд газар чөлөөлөх харилцааг 2015 онд батлагдсан Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулиар тусгайлан зохицуулж байна. Энэхүү хуулийн зорилго нь хот, суурин газарт амьдарч байгаа иргэдийн нийтлэг ашиг сонирхлыг хангахад чиглэж байгаа нь Үндсэн хуулийн Арванзургадугаар зүйлийн 16.3 дахь хэсэгт заасан “нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээ”-нд хамаарч байна.

Тус хуулиар хот хөгжүүлэх үйл ажиллагаанд баримтлах зарчим, төсөл, түүний байршил болон хэрэгжүүлэгчид тавих шаардлагыг тогтоожээ. Хот хөгжүүлэх үйл ажиллагаанд баримтлах зарчим:

1. Монгол Улсыг хөгжүүлэх Үндэсний хөгжлийн стратегийг хангах;
2. Хүний аюулгүй байдал, байгаль экологи, эдийн засаг, нийгмийн хөгжлийн тэнцвэрт байдлыг хангах;
3. Хот байгуулалтын үйл ажиллагаанд оролцогч этгээдийн эрх ашгийг тэгш хангах;
4. Нийтийн эрх ашгийг эрхэмлэх;
5. Олон нийтийн оролцоог хангах зэрэг болно.

Хот суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааг иргэн, хуулийн этгээд, аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн Засаг дарга санаачилж болно. Иргэн, хуулийн этгээдийн саналыг аймаг, нийслэл, дүүргийн Засаг дарга хүлээн авч, шийдвэрлэнэ.¹⁵

албадан авах зохицуулалт тусгагдаагүй. Энэ нь одоо хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж байгаа газрыг тусгай хэрэгцээнд авахтай холбоотой зохицуулалт нь албадлагын шинжийг агуулаагүйг харуулж байна. Өөрөөр хэлбэл, газар чөлөөлөх харилцаанд захиргааны байгууллага албадлага хэрэглэх эрх хэмжээгүй байна.

Засаг дарга нь төсөл хэрэгжүүлэгчийн санхүүгийн чадавх, туршлага, хүний нөөц, төсөл болон сонгосон талбайд тавигдах шаардлагыг харгалзан сонгон шалгаруулна.¹⁶ Төсөл хэрэгжүүлэгч нь сонгосон талбайд газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчдэд төслийг танилцуулж, тэдний 80-аас доошгүй хувийн зөвшөөрлийг авах шаардлагатай.¹⁷ Эдгээр шаардлагыг хангасан тохиолдолд аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн Засаг дарга төсөл хэрэгжүүлэх тухай шийдвэр гаргаж, төсөл хэрэгжүүлэгч болон газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчтэй гурван талт гэрээ байгуулж, газар чөлөөлөх асуудлыг харилцан тохиролцоно. Харин зөвшилцөлд хүрч чадаагүй бол газар чөлөөлөх асуудлыг шүүх шийдвэрлэнэ.¹⁸

Нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай хууль дахь газар чөлөөлөх зохицуулалт

Тус хуульд нийслэлийн нутаг дэвсгэрийн хэмжээнд төвлөрлийг сааруулах зорилгоор улс, орон нутгийн төсвийн хөрөнгө, төр, хувийн хэвшлийн түншлэл, гадаад улсын зээл, тусламжийн хөрөнгөөр хийгдэх төсөл арга хэмжээг хэрэгжүүлэхэд зориулж, нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн газар чөлөөлөх шийдвэрийг Засгийн газар гаргахаар тусгажээ.¹⁹ Ийнхүү газар чөлөөлөх шийдвэр гаргахад хотын хөгжлийн ерөнхий болон хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг харгалзан үзнэ. Тус хуулиар

¹⁵ Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 14 дүгээр зүйлийн 14.1 дэх хэсэг.

¹⁶ Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 20 дугаар зүйл.

¹⁷ Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 14 дүгээр зүйлийн 14.7.1 дахь заалт.

¹⁸ Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 14 дүгээр зүйлийн 14.7.3.в заалт.

¹⁹ Нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай хуулийн 10 дугаар зүйлийн 10.1 дэх хэсэг.

18 чиглэлийн үйл ажиллагааг нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээнд хамааруулжээ.²⁰

Тухайн төсөл, арга хэмжээний нөлөөлөлд өртөж байгаа газар өмчлөгч, эзэмшигч, ашиглагч, улсын бүртгэлд бүртгэлтэй үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч иргэн, хуулийн этгээдийн 70-аас доошгүй хувийн дэмжлэгийг авсан байх ба энэ шаардлагыг хангасан тохиолдолд Нийслэлийн Засаг дарга газар чөлөөлөх шийдвэр гаргана. Энэ нь үлдсэн 30 хувийн газрыг албадан чөлөөлөх хууль зүйн үр дагавар үүсгэж байна. Тэрчлэн газар чөлөөлөх шийдвэрийг Засгийн газар болон Нийслэлийн Засаг дарга гаргахаар тусгасан ч яг аль тохиолдолд хэн нь шийдвэр гаргах нь ойлгомжгүй бөгөөд газар чөлөөлөх үндэслэл болсон нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээ болон тухайн төслийн зайлшгүй байдлыг хэн, хэрхэн тогтоох нь тодорхойгүй байна.

Хэсгийн дүгнэлт

Үндсэн хууль болон бусад холбогдох хуульд заасны дагуу “тусгай хэрэгцээ” болон “нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээ”-г үндэслэн газар чөлөөлөх шийдвэрийг тухайн шатны Засаг дарга эсхүл Засгийн газар гаргах эрхтэй байна. “Тусгай хэрэгцээ” ба “нийгмийн

Түүнчлэн тус хуулиар газар чөлөөлөх үйл явцыг нарийвчлан зохицуулаагүй бөгөөд Засгийн газрын 2024 оны 3 дугаар сарын 6-ны өдрийн 91 дүгээр тогтоолоор баталсан “Нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн газар чөлөөлөх журам”-аар зохицуулахаар тусгажээ.²¹ Нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн газар чөлөөлөх харилцаанд иргэд, хуулийн этгээдийн газар болон бусад үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрх хөндөгдөх учир тус шийдвэрийг хэн, ямар шалгуураар хэрхэн гаргахыг нарийвчлан зохицуулах зайлшгүй шаардлагатай. Тус хууль болон журамд аливаа газрыг “нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээ”-г үндэслэн чөлөөлөх тохиолдолд тухайн төсөл хөтөлбөрийн зайлшгүй байдлыг тогтоох зохицуулалт байхгүй буюу газар чөлөөлөх шийдвэр нь Засгийн газрын “сонгох боломж”-д хамаарч байна гэж үзэж болно.²²

зайлшгүй хэрэгцээ”-нд хамаарах үйл ажиллагааг жагсаалтын зарчмаар тодорхойлсон бөгөөд тухайн үеийн нийгэм, эдийн засгийн хэрэгцээ шаардлагад үндэслэн хуульд нэмэлт өөрчлөлт оруулах замаар өргөжүүлж иржээ. Сүүлийн жилүүдэд Улаанбаатар

²⁰ Нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай хуульд дараах 18 төрлийн үйл ажиллагааг нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээ гэж тодорхойлжээ.

1. Боловсролын үйлчилгээ
2. Эрүүл мэндийн үйлчилгээ
3. Нийгмийн халамжийн үйлчилгээ
4. Нийтийн номын сан, соёлын байгууллага
5. Спортын байгууламж
6. Эрчим хүч
7. Дулаан хангамж
8. Ус хангамж, ариутгах татуурга, цэвэрлэх байгууламж
9. Харилцаа холбооны шугам, сүлжээ
10. Авто болон төмөр зам, гүүр, нүхэн гарц, гарам
11. Гамшгаас хамгаалах үйл ажиллагаа
12. Гэмт хэрэгтэй тэмцэх, нийтийн хэв журам хангах үйл ажиллагаа
13. Хог хаягдлыг зохистой хаях, хадгалах, устгах
14. Тохижилт, цэцэрлэгжүүлэлт
15. Явган зам, дугуйн зам
16. Нийтийн хэрэгцээний авто зогсоол
17. Нийтийн тээвэр, дүүжин тээвэр
18. Гэр хорооллыг орон сууцжуулах.

²¹ Нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай хуулийн 10 дугаар зүйлийн 10.8 дах хэсэгт “Нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн газар чөлөөлөх журамд газар чөлөөлөх үйл ажиллагаа, газар чөлөөлөлтийн санхүүжилт, нөлөөлөлд өртөж байгаа иргэн, хуулийн этгээдтэй байгуулах гэрээний загвар, газрын өмчлөх, эзэмших эрх болон үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг шилжүүлэх, дуусгавар болгох, төрийн байгууллагын оролцоо, түүний эрх, үүрэг, маргааныг шийдвэрлэх зэрэг асуудлыг тусгах” гэж заажээ.

²² Захиргааны Ерөнхий хуулийн 42 дугаар зүйлд “сонгох боломж”-ийг дараах байдлаар тодорхойлсон. “Захиргааны байгууллагаас тодорхой асуудлыг шийдвэрлэхдээ хууль, захиргааны хэм хэмжээний актаар зөвшөөрөгдсөн боломжит хувилбаруудаас аль нэгийг хэрэглэх, эсхүл хэрэглэхгүй байхыг сонгох боломж гэнэ”, “Хуульд өөрөөр заагаагүй бол захиргааны байгууллага эрх хэмжээнийхээ хүрээнд хуульд заасан шаардлагад үндэслэн зорилгодоо нийцүүлэн сонгох боломжийг хэрэглэнэ”.

хотын тулгамдсан асуудлууд болох агаарын бохирдол, замын түгжрэлийг бууруулах чиглэлээр тусгай хууль баталж, нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээнд зориулан газар чөлөөлөх харилцааг нарийвчлан зохицуулах болов. Гэвч тус хуульд тухайн төслийн “зайлшгүй” байдлыг тогтоох шаардлага, шалгуурыг тусгаагүй нь хүний эрхийн зөрчилд хүргэх эрсдэлтэйг анхаарах нь зүйтэй.

Нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээнд зориулан газар чөлөөлүүлэх харилцаа нь ихэвчлэн сайн дурын

үндсэн дээр буюу тухайн газрын өмчлөгч эсхүл эзэмшигчтэй харилцан тохиролцсоны үндсэн дээр явагдах ба ийнхүү тохиролцож чадаагүй тохиолдолд эцсийн шийдвэрийг шүүх гаргана. Харин гамшиг, аюултай нөхцөл байдал үүссэн тохиолдолд тухайн шатны Засаг дарга иргэний өмчлөлийн газрыг тохиролцохгүйгээр түр дайчлан авах тусгай зохицуулалт Монгол улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуульд тусгагдсан байна.

ОЛОН УЛСЫН СТАНДАРТ, ТУРШЛАГА

Хүний эрхийн олон улсын зарчим, стандарт

Хувь хүн бүр газар болон хөдлөх, үл хөдлөх хөрөнгөө өмчлөх эрхтэй бөгөөд энэхүү өмчлөх эрх нь олон улсын конвенцоор баталгаажин үндэсний эрх зүйн тогтолцоогоор хамгаалагдсан байдаг. Төр хэний ч өмчийг дураараа хураан авч болохгүй.²³ Төр нь хүн бүр хуулийн өмнө тэгш байх эрхийг ханган, арьсны өнгө, үндэсний буюу угсаатны гарал үүслээр ялгаварлахгүйгээр эрх зүйн ижил хамгаалалт тогтоон газар болон түүн дээрх үл хөдлөх хөрөнгө эзэмших, өмчлөх, өв залгамжлуулах эрхийг баталгаажуулах хангах үүрэгтэй.²⁴ Гэвч газартай холбоотой аливаа эрх, ялангуяа өмчлөх эрх нь туйлын эрх биш бөгөөд төрөөс “нийтийн ашиг сонирхол” (public interest)-ийг үндэслэн хуульд заасан журмын дагуу олон улсын хүний эрхийн стандартад нийцсэн аргаар газрыг чөлөөлүүлэх боломжтой.²⁵ Олон улсын хүний эрхийн конвенцуудад газар чөлөөлөх үндэслэлийг нийтийн хэрэгцээ (public utility),

нийгмийн ашиг сонирхол (social interest), нийтийн ашиг сонирхлыг хангах шаардлага (in the interest of public need), нийтлэг ашиг сонирхол (general interest) гэх зэргээр тодорхойлсон байх бөгөөд эдгээр нь агуулгын хувьд ижил утгыг илэрхийлнэ.²⁶

Төр нийтийн ашиг сонирхлыг хангах, нийгмийн сайн сайхныг нэмэгдүүлэх зорилгоор газрыг чөлөөлүүлэх нь баялгийг дахин хуваарилах, хүний эрхийг хангах орчин нөхцөлийг бүрдүүлэхэд эерэг нөлөө үзүүлэх боломжтой. Гэвч газар чөлөөлөлтийг хэрхэн, яаж хэрэгжүүлэхээс хамааран түүнд өртөгчдийн хувьд орон байрны нөхцөл муудах, амьжиргааны эх үүсвэр, нийгмийн үйлчилгээний хүртээмж алдагдах зэрэг хүний эрхийн сөрөг үр дагавар үүсэх эрсдэлтэй. Мөн орон нутгийн болон уугуул иргэдийг албадан нүүлгэх нь тэдний зан заншил, аж ахуй, амьдралын хэв маягт нөлөөлдөг төдийгүй ус, нөөц баялаг, газар нутгаа цаашид үргэлжлүүлэн ашиглах боломжийг

²³ Хүний эрхийн түгээмэл тунхаглалын 17 дугаар зүйлд “Хүн бүр эд хөрөнгийг ганцаараа буюу бусадтай хамтарч өмчлөх эрхтэй. Хэний ч өмч хөрөнгийг дураар хураан авч болохгүй” гэж заасан байдаг.

²⁴ Арьс үндсээр алагчлах үзлийн бүх хэлбэрийг устгах тухай олон улсын конвенцын 5-р зүйлийн (d)-ийн (v), (vi) -т “Оролцогч улсууд нь... иргэний бусад эрх, тухайлбал ганцаар буюу бусадтай хамтран эд хөрөнгө эзэмших эрх, өв залгамжлах эрхийг арьс үндэс, арьсны өнгө, үндэсний буюу угсаатны гарал үүслийг үл харгалзан эдлэхэд нь хуулийн өмнө тэгш байхыг хангах үүрэгтэй” гэж заасан.

²⁵ 1952 онд батлагдсан Европын Хүний Эрхийн Конвенцын Протокол 1-ийн 1-р зүйлд “Нийтийн ашиг сонирхлын үүднээс хуульд заасан нөхцөл, олон улсын эрх зүйн ерөнхий зарчимд зааснаас бусад тохиолдолд хэний ч өмч хөрөнгийг хурааж болохгүй” гэж заасан.

²⁶ 1969 онд батлагдсан Америкийн Хүний Эрхийн Конвенцын 21-р зүйлийн 2 дахь хэсэгт “Хуулиар тогтоосон хэлбэр болон тохиолдолд нийтийн ашиг сонирхолд хамаарах үйл ажиллагаа (public utility), нийгмийн ашиг сонирхолд (social interest) нийцсэн үндэслэлээр шударга (just) нөхөн олговор олгохоос бусад тохиолдолд хэний ч эд хөрөнгийг хурааж болохгүй” гэж заасан. <https://humanrightscovenants.ca/wp-content/uploads/2015/11/American-Convention-on-Human-Rights.pdf>

1981 онд батлагдсан Африкийн Хүний Эрхийн Конвенцын 14-р зүйлд “Өмчлөх эрх нь хамгаалагдана. Өмчлөх эрх нь зөвхөн нийтийн хэрэгцээний тусын тулд (in the interest of public need) эсвэл нийтлэг ашиг сонирхлын (general interest) үүднээс, зохих хуулийн заалтын дагуу хязгаарлагдаж болно” гэж заасан.

https://au.int/sites/default/files/treaties/36390-treaty-0011_-_african_charter_on_human_and_peoples_rights_e.pdf

хязгаарлан²⁷ хүний эрхийн зөрчил үүсэх шалтгаан болох нь бий. Тиймээс газар чөлөөлөхтэй холбоотой

төрийн үйл ажиллагаа нь олон улсын хүний эрхийн зарчим, хамгаалалттай нийцсэн байх шаардлагатай.

Олон улсын эрх зүйн зарчим

Төр нийтийн ашиг сонирхлыг үндэслэн газар чөлөөлөх ажиллагааг хэрэгжүүлэхдээ хүний эрх зөрчигдөхөөс сэргийлэхийн тулд дотоодын хууль тогтоомжоо олон улсын хүний эрхийн стандартад нийцүүлж, чанд мөрдөж ажиллах ёстой. Эрх зүйт төрийн тогтолцоонд төрийн үйл ажиллагаа “хуульд үндэслэсэн байх” шаардлагатай бөгөөд газар чөлөөлөх ажиллагааг хуулиар заавал урьдчилан зохицуулж, ягштал дагаж мөрдөх учиртай.²⁸

НҮБ-ийн Хүний Эрхийн Дээд Комиссарын Газрын “Газар ба хүний эрх: Стандарт ба хэрэглээ” удирдамжид хүний газар өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрхийг нийтийн ашиг сонирхлын үүднээс хязгаарлах арга хэмжээг зөвхөн дараах нөхцөл бүрэн хангагдсан тохиолдолд зөвтгөж болно гэж заажээ.

- Хууль тогтоомжид заасан;
- Төрийн хүлээсэн хүний эрхийн бусад үүрэгтэй нийцсэн байх;
- Ардчилсан нийгэм дэх нийтийн сайн сайхан байдлыг хангахад зайлшгүй шаардлагатай;
- Бодит нөхцөл байдалд тохирсон (пропорциональ), мөн гэнэт үүссэн нөхцөл байдлын улмаас зайлшгүй шаардлага үүссэн бол зөвхөн тэр хүрээнд гүйцэтгэх;

- Ялгаварлан гадуурхахгүй байх;
- Нөхөн олговрыг шударгаар тогтоон бүрэн олгосон.

Түүнчлэн “нийтийн ашиг сонирхол”-ийг үндэслэсэн газар чөлөөлөх, албадан нүүлгэх тухай шийдвэр нь хүний эрх, эрх зүйт төрийн зарчмыг хамгаалахын тулд дараах нөхцөлийг хангасан байх ёстой. Үүнд:

1. “Нийтийн ашиг сонирхол” гэх үндэслэлийг хэрэглэх тухай асуудлыг зөвхөн онцгой нөхцөл байдалд зөвтгөх;
2. Газар чөлөөлөх, албадан нүүлгэх шийдвэр нь “үндэслэлтэй” бөгөөд өөр хувилбар (альтернатив) байхгүй тохиолдолд хамгийн сүүлд авах арга хэмжээ байх;
3. Шийдвэр нь “бодит нөхцөл байдалд тохирсон” байх. Өөрөөр хэлбэл, олон янзын бүлэг хүмүүст үзүүлэх эерэг болон сөрөг нөлөөг үнэлгээ хийх замаар тогтоож, хамгийн бага эрсдэлтэй хувилбарыг сонгон хэрэгжүүлэх;
4. Нийтийн сайн сайхныг (general welfare) дэмжсэн бөгөөд ийм үр дүн авчрах нь нотлогдсон байх;
5. Шийдвэр нь хуульд үндэслэсэн, “урьдчилан таамаглахуйц” байх;

²⁷ НҮБ-ийн Хүний Эрхийн Дээд Комиссарын Газраас 2015 онд баталсан “Газар ба хүний эрх: Стандарт ба хэрэглээ” удирдамж, 68 дахь хуудас. United Nations, “Land and Human Rights Standards and Applications” (2015), 68 https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/Land_HR-StandardsApplications.pdf

²⁸ НҮБ-ийн Хүний Эрхийн Дээд Комиссарын Газраас 2015 онд баталсан “Газар ба хүний эрх: Стандарт ба хэрэглээ” удирдамжид төрөөс газартай холбоотой аливаа арга хэмжээг хэрэгжүүлэхдээ “эрх зүйт төр”-ийн зарчмыг хэрхэн дагаж мөрдөх талаар заажээ. Үүнд:

1. Газартай холбоотой олон улсын хүний эрхийн гэрээг соёрхон баталж, дагаж мөрдөх;
2. Олон улсын хүний эрхийн хэм хэмжээгээр Төрийн хүлээсэн үүрэг, тэр дундаа ялгаварлан гадуурхалтыг арилгах үүрэгт нийцсэн хууль тогтоомж, механизмыг батлах, эсвэл одоо байгаа үндэсний хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэх;
3. Олон улсын хүний эрхийн хэм хэмжээгээр хүлээсэн Төрийн үүрэгт харшлах үндэсний хууль тогтоомжид өөрчлөлт оруулах;
4. Газар хамтран эзэмших эрхийг багтаасан газар эзэмших, ашиглахтай холбоотой заншлын эрх зүйг хүлээн зөвшөөрч, хуулиар баталгаажуулах (жишээ нь, уугуул иргэдийн эрх гэх мэт);
5. Нөлөөлөлд өртөх иргэд, нийгмийн бүлгийн эрхийг хамгаалах судалгаа, хэлэлцүүлэг, зөвлөгөөн хийгдэх хүртэл аливаа концессын төсөлд хориг тавих;
6. Газартай холбоотой зөрчигдсөн хүний эрхийг дотооддоо хамгаалах арга хэрэгслийг бий болгож, эрхээ хамгаалуулахаар гомдол, нэхэмжлэл гаргасан этгээдийг шахалт, дарамт, бусад хүчирхийллээс хамгаалах тогтолцоо бүрдүүлэх;
7. Захиргааны дарамтыг бууруулах, хууль зүйн туслалцаа үзүүлэх, нотлох үүргийг багасгах, өвөг дээдсээс залгамжлан авсан болон ямар нэг маргаантай газар дээр хэрэгжих төслийн талаар уугуул иргэд, оршин суугчидтай зөвшилцөх замаар хүний эрхийн зөрчлөөс сэргийлэх, зөрчигдсөн эрхээ сэргээлгэх, хамгаалах нэхэмжлэл гаргах журмыг оновчтой болгон хялбарчлах;
8. Бүс нутгийн хүний эрхийн механизм болон Олон Улсын Хөдөлмөрийн Байгууллагын хяналтын механизм зэрэг олон улсын хүний эрхийн механизмын шийдвэрийг дагаж мөрдөх.

6. Шийдвэр нь хуулийн хүрээнд байхаас гадна хэрэгжилтийн явцад иргэдийг ялгаварлан гадуурхаагүй байх;
7. Шийдвэр нь Үндсэн хууль болон олон улсын өмнө хүлээсэн төрийн бусад үүрэгт нийцэх эсэхийг үнэлсэн байх;
8. Шийдвэрийг зөвтгөх үндэслэл, холбогдох мэдээлэл нь нийтэд нээлттэй байх;
9. Холбогдох талууд, ялангуяа нөлөөлөлд өртөгчдийн оролцоог хангах, хэлэлцүүлэг хийсэн байх;
10. Шууд болон шууд бус нөлөөлөлд өртөгчид нь нөхөн төлбөр, хохирол шаардах үр дүнтэй механизмаар хангагдсан байх хэрэгтэй.

НҮБ-ын Хүнс, Хөдөө Аж Ахуйн Байгууллагын 2012 онд баталсан Газар, загас, ойн нөөцийн эдэлбэрийн хариуцлагатай засаглалын сайн дурын удирдамжийн 4.3-т “Төр нийтийн зайлшгүй хэрэгцээний зориулалтаар хувь хүний өмчлөх эрхийг хязгаарлах арга хэмжээ нь байгаль орчны хамгаалал зэрэг зөвхөн нийтийн сайн сайхныг дэмжих зорилготой байх бөгөөд хуулиар урьдчилан тодорхойлогдсон байх шаардлагатай” гэж,²⁹ мөн 16.1-т “Төр шүүхийн хяналтыг бүрдүүлэхийн тулд нийтийн хэрэгцээний зориулалт гэсэн ойлголтыг хуулиар нарийн тодорхойлсон байна” гэж тус тус заасан байдаг. Хөгжиж буй болон хөгжингүй орнуудад ихэвчлэн дараах төсөл, хөтөлбөрийг нийтийн зайлшгүй хэрэгцээнд хамруулж байгааг НҮБ-ын Хүнс, Хөдөө Аж Ахуйн Байгууллага судлан тогтоожээ. Үүнд:

1. Авто зам, суваг, хурдны зам, төмөр зам, гүүр, усан онгоцны буудал, нисэх онгоцны буудал зэрэг тээврийн байгууламж;
2. Сургууль, номын сан, эмнэлэг, үйлдвэр, шашны байгууллага, нийтийн орон сууц зэрэг олон нийтийн барилга байгууламж;
3. Усны болон бохирын шугам, цахилгаан, хий, холбоо, усалгаа, ус зайлуулах шугам, далан, усан сан бүхий нийтийн аж ахуйн үйлчилгээний байгууламж;
4. Нийтийн эзэмшлийн цэцэрлэгт хүрээлэн, тоглоомын талбай, цэцгийн хүлэмж, спортын байгууламж, оршуулгын газар;
5. Батлан хамгаалахын зориулалттай байгууламж.³⁰

Төр нийтийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн газрыг албадан чөлөөлүүлэх арга хэмжээ авахдаа хууль ёсны газар эдэлбэрийн эрх эзэмшигч, ялангуяа эмзэг болон нийгмээс тусгаарлагдсан бүлгийн хүмүүсийн эрхийг хүндэтгэх ёстой бөгөөд байж болох хамгийн бага хэмжээний газрыг зайлшгүй хэрэгцээнд татан авч, үндэсний хууль тогтоомжийн дагуу зохих нөхөн олговрыг шуурхай олгох шаардлагатай.³¹

НҮБ-ийн Худалдаа Хөгжлийн Бага хурлаас 2012 онд баталсан “Олон улсын хөрөнгө оруулалтын асуудал” цуврал хэлэлцүүлгийн үеэр гаргасан “Газар чөлөөлөх ажиллагаа” зөвлөмжид газар чөлөөлөх ажиллагаанд гадаадын иргэдийг харьяаллаар нь ялгаварлан гадуурхахгүй байхыг онцолсон байна.³² Өөрөөр хэлбэл, газар чөлөөлөхтэй холбоотой зарчим, журам нь бүх хүн, хуулийн этгээдэд адил тэгш үйлчлэх учиртай.

²⁹ Дэлхийн Хүнсний Аюулгүй Байдлын Хорооны 2012 онд баталсан Газар, загас, ойн нөөцийн эдэлбэрийн хариуцлагатай засаглалын сайн дурын удирдамжийн 4.3-т “Бүх талууд эдэлбэрийн эрх, түүний дотор хувийн өмчлөл нь туйлын эрх биш гэдгийг хүлээн зөвшөөрөх нь зүйтэй. Эдэлбэрийн бүхий л эрх нь бусдын эрх болон төрөөс нийтийн зайлшгүй хэрэгцээний зориулалтаар хэрэгжүүлж буй арга хэмжээгээр хязгаарлагдана. Эдгээр арга хэмжээ нь байгаль орчны хамгаалал гэх мэт зөвхөн нийтийн сайн сайхныг дэмжих зорилгын үүднээс хуулиар тодорхойлогдсон байх ба төрийн хүний эрхийн талаар хүлээсэн үүрэгтэй нийцсэн байна” гэж заасан байна. <https://news.num.edu.mn/wp-content/uploads/2015/10/10-26-VGGT-MONGOLIAN-THE-LAST-VERSION.pdf>

³⁰ Food and Agriculture Organization of the United Nations “FAO Land Tenure Studies 10 – Compulsory acquisition of land and compensation” (2008), 10-11 <https://www.fao.org/3/i0506e/i0506e.pdf>

³¹ Дэлхийн Хүнсний Аюулгүй Байдлын Хорооны 2012 онд баталсан Газар, загас, ойн нөөцийн эдэлбэрийн хариуцлагатай засаглалын сайн дурын удирдамжийн 16.1 дахь хэсэг.

³² НҮБ-ийн Худалдаа Хөгжлийн Бага хурлаас 2012 онд баталсан “Олон улсын хөрөнгө оруулалтын асуудал” цуврал хэлэлцүүлгээс гаргасан “Газар чөлөөлөх ажиллагаа” зөвлөмжийн 28-р хуудас.

Япон Улсын туршлага

Эрх зүйн зохицуулалт

Япон Улсын 1889 оны 2 сарын 11-нд батлагдсан анхны Үндсэн хуулийн 27 дугаар зүйлд “Японы ард түмний өмчлөх эрх зөрчигдөх ёсгүй бөгөөд нийтийн эрх ашгийн төлөөх захиргааны акт нь хуульд үндэслэсэн байна” гэж заасны дагуу анхны Газар чөлөөлөх тухай хууль 1889 оны 7 сарын 30-ны өдөр батлагджээ.³³ Дараа нь 1896 онд Иргэний хууль анх батлагдсантай холбогдуулан 1900 оны 3 сарын 7-нд Газар чөлөөлөх тухай хуулийг шинэчлэн баталсан. 1946 онд батлагдсан шинэ Үндсэн хуулийн 29 дүгээр зүйлийн 1 дэх хэсэгт “Өмчлөх эрхийг зөрчиж болохгүй” гэж, харин 3 дахь хэсэгт “Хувийн өмчийг зүй ёсны (正当な) нөхөн олговорт үндэслэн нийтийн хэрэгцээнд (公共のために) ашиглаж болно” гэж тус тус заасан байна. Одоогийн Газар чөлөөлөх тухай хуулийг шинэ Үндсэн хуулийн үзэл баримтлалд нийцүүлэн 1951 оны 6 сарын 9-нд шинэчлэн баталжээ.³⁴

Газар чөлөөлөх үйл ажиллагаанд тавигдах шаардлага, баримтлах журам, түүний үр дагавар, нөхөн олговрын асуудлыг 1951 оны Газар чөлөөлөх тухай хууль болон түүнд үндэслэн Газар, дэд бүтэц, тээвэр, аялал жуулчлалын яамнаас 1951 онд

баталсан “Газар чөлөөлөх тухай хуулийг дагаж мөрдөх журам”-аар зохицуулж байна.³⁵

Тэрчлэн Япон Улсын Үндсэн хуульд зааснаар хувь хүний өмчлөлийн газрыг чөлөөлөхөд дараах 2 нөхцөл бүрдсэн байхыг шаарддаг.

- Тухайн үйл ажиллагаа нь “нийтийн хэрэгцээнд зориулагдсан байх”,
- Зүй ёсны нөхөн олговор олгох.

Газар чөлөөлөх ажиллагаа нь тухайн үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх баталгаажуулалт олгох болон газар чөлөөлөх шийдвэр гаргах гэсэн бие даасан 2 үе шаттай. Баталгаажуулалт олгох шатанд тухайн төсөл нь “нийтийн зориулалттай” буюу зайлшгүй хэрэгцээтэй эсэхийг шалган тогтооно. Газар чөлөөлөх шийдвэр гаргах үе шатанд төсөл хэрэгжүүлэгч нь Газар чөлөөлөх асуудал хариуцсан зөвлөлд хүсэлт гарган нөхөн олговрын хэмжээг тогтоолгож, шийдвэр гаргуулна. Үйл ажиллагаа эрхлэх баталгаажуулалтыг Газар, дэд бүтэц, тээвэр, аялал жуулчлалын сайд болон тухайн орон нутгийн Засаг дарга харьяаллын дагуу олгоно. Баталгаажуулалт олгосны дараа Газар чөлөөлөх асуудал хариуцсан зөвлөл нөхөн олговрын хэмжээг тогтоож, газар чөлөөлөх тухай шийдвэр гаргана.

Нийтийн эрх ашигт хамаарах үйл ажиллагаа

Хүснэгт 1. Газар чөлөөлөх үндэслэл буюу нийтийн эрх ашигт хамаарах үйл ажиллагаа³⁶

Чиглэл	Үйл ажиллагааны төрөл
1. Зам тээвэр, логистикийн үйл ажиллагаа	Авто зам, зогсоол, суваг, төмөр зам, кабель зам, тойрог зам, газрын тосны хоолой, автомашины тээвэрлэлтийн үйл ажиллагаа, автомашины терминал, боомт, гэрэлт цамхаг, гидрографийн судалгааны тэмдэглэгээ, нисэх онгоцны буудал, нисэхийн аюулгүй байдлын байгууламж, жижиглэнгийн худалдааны зах
2. Улсын аюулгүй байдал	Гол, хөрсний нуралтаас сэргийлэх, замын халтиргааны хамгаалалт, эгц налуу газрын нуралтын хамгаалалт, далайн эрэг, үерийн хамгаалалт

³³ 1889 онд батлагдсан анхны Газар чөлөөлөх тухай хууль нь 5 бүлэг 41 зүйлтэй байв. Энэхүү хууль нь Пруссийн Газар чөлөөлөх тухай хуулиас эхтэй.

³⁴ Япон улсын одоогийн Газар чөлөөлөх тухай хууль нь бүтцийн хувьд өмнөх хуулиудтайгаа адилхан боловч газар чөлөөлөх ажиллагааны журмыг илүү нарийвчлан тогтоосноороо ялгаатай. Тухайлбал, газрын үнийг газар чөлөөлөх зөвшөөрөл олгох үед тогтоох болжээ. Мөн 2001 онд зөвшөөрөл олгох үйл ажиллагаанд шударга, ил тод байдлыг хангах зорилгоор газар чөлөөлөх үйл ажиллагаанд өртөгчдийн оролцоог нэмэгдүүлсэн. 小澤道一『土地収用法』(ぎょうせい、2005年) 2頁。

³⁵ 土地収用法 <https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=326AC0100000219>, 土地収用法施行規則 <https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=326M50004000033>

³⁶ Япон Улсын Газар чөлөөлөх тухай хуулийн 3 дугаар зүйл

Чиглэл	Үйл ажиллагааны төрөл
3. Хөдөө аж ахуйн үйл ажиллагаа	Газар тариалангийн зам, ус зайлуулах суваг, усан сан, салхины хамгаалалтын зориулалттай ой мод, хөрс солих, ус зайлуулах төхөөрөмж, газрын доорх усны баялгийг ашиглах үйл ажиллагаа
4. Харилцаа холбоо	Сүлжээний хяналт, цахилгаан холбоо, өргөн нэвтрүүлгийн үйл ажиллагаа
5. Эрдэс баялаг, эрчим хүч	Цахилгаан, газ, цөмийн түлш, ус хуримтлуулах байгууламж
6. Эрүүл ахуй, байгаль орчны хамгаалал	Усны хоолой, ариутгах татуурга, эмнэлэг, эрүүл мэндийн төв, хорио цээрийн төв, чандарлах газар, мал нядалгааны газар, химийн үйлдвэр, амьтны сэг ариутгах газар, хог хаягдал боловсруулах газар, олон нийтийн ариун цэврийн газар, байгалийн цэцэрлэгт хүрээлэн, байгаль хамгаалах үйл ажиллагаа
7. Боловсрол	Сургууль, олон нийтийн төв, музей, номын сан
8. Нийгмийн халамж, хөдөлмөр эрхлэлт	Нийгмийн халамжийн үйл ажиллагаа, хорихоос суллагдсан хүмүүсийг нийгэмшүүлэх үйл ажиллагаа, мэргэжлийн сургалт үйлдвэрлэл
9. Орон сууц	Төр, орон нутгийн байгууллага, хот дахин хөгжүүлэх байгууллага, орон сууцны хангамжийн төрийн өмчит компани 50-аас дээш айлын орон сууцны хотхон барих тохиолдолд
10. Төр, орон нутгийн байгууллагын нийтийн байгууламж	Төрийн байгууллагын барилга, үйлдвэр, судалгааны төв, туршилтын зориулалттай барилга, байгууламж
11. Төр, орон нутгийн байгууллагын нийтийн барилга байгууламж	Цэцэрлэгт хүрээлэн, ногоон байгууламж, талбай, дасгалын талбай, оршуулгын газар, зах
12. Бусад	Цаг агаар, далайн нөхцөл байдлын ажиглалт, мэдээлэл дамжуулах байгууламж, улсын шуудан үйлчилгээний барилга байгууламж, гал унтраах байгууламж, сансар нисэхийн судалгаа, хөгжүүлэлтийн үйл ажиллагаанд зориулсан барилга байгууламж

Тэрчлэн дээрх үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэхэд шаардлагатай гарц, гүүр, төмөр зам, тойрог зам, кабель зам, цахилгааны шугам, усан зам, цөөрөм, хөрс чулуу асгах газар, ажилчдад зориулсан түр болон байнгын байр, бусад байгууламжид зориулан газар чөлөөлж болохыг хуульчилсан.³⁷ Эдгээрийг нийтийн эрх ашиг хамаарах үйл ажиллагааны “дагалдах үйл ажиллагаа” гэнэ.

Үйл ажиллагаа эрхлэх баталгаажуулалт олгох

Нийтийн ашиг сонирхолд эерэг нөлөө бүхий төсөл, хөтөлбөрийг заавал олон нийтэд танилцуулах ба үүнийг төсөл хэрэгжүүлэгч нь үйл ажиллагааны баталгаажуулалт авахаас өмнө гүйцэтгэсэн байх ёстой. Баталгаажуулалт авах хүсэлтийг Газар, дэд бүтэц, тээвэр, аялал жуулчлалын сайд эсвэл тухайн шатны Засаг дарга харьяаллын дагуу хүлээн авч шийдвэрлэнэ.

Газар, дэд бүтэц, тээвэр, аялал жуулчлалын сайд доорх ажиллагаанд баталгаажуулалт олгоно.

- Төсөл хэрэгжүүлэгч нь улс эсвэл аймаг, нийслэл бол;
- Төсөл хэрэгжүүлэх газар нь хоёроос дээш мужийн нутаг дэвсгэрийг хамрах бол;
- Нэг мужийн газар нутгийг давж, эсвэл тухайн мужийн зам тээврийн үйл ажиллагаанд ямар нэг нөлөөлөл үзүүлэх үйл ажиллагаа, тэдгээртэй холбоотой бусад үйл ажиллагаа.

Харин Засаг дарга дээрхээс бусад үйл ажиллагаанд баталгаажуулалт олгоно.

Баталгаажуулалт олгоход тухайн төслийн зайлшгүй хэрэгцээт байдлыг дараах шалгуураар тогтооно.

1. Газар чөлөөлөх тухай хуулийн 3 дугаар зүйлд заасан нийтийн эрх ашигт хамаарах үйл ажиллагаа мөн эсэх;

³⁷ Япон Улсын Газар чөлөөлөх хуулийн 3 дугаар зүйлийн 35 дахь хэсэг.

2. Төсөл хэрэгжүүлэгч нь тухайн үйл ажиллагааг гүйцэтгэх хангалттай хүсэл зориг болон чадвартай эсэх;
3. Үйл ажиллагааны төлөвлөгөө нь газрын зүй зохистой ашиглалтыг нэмэгдүүлэх эсэх;
4. Зайлшгүй тухайн газрыг чөлөөлөх шаардлагатай эсэх.

Дээрх дөрвөн шалгуурын агуулгыг тодруулан авч үзье.³⁸

1. Газар чөлөөлөх тухай хуулийн 3 дугаар зүйлд заасан үйл ажиллагаа мөн байх.
2. Төсөл хэрэгжүүлэгчийн хүсэл зориг болон чадварыг хууль зүйн боломж болон санхүү, хүний нөөцийн чадавхыг харгалзан тогтооно. Хууль зүйн боломж гэдэгт тухайн үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэхэд шаардлагатай бүх зөвшөөрлийг авсан эсхүл авах боломжтой байдлыг ойлгоно. Харин санхүүгийн чадавхыг тогтооход төсвийн бодит тооцоо, түүнийг санхүүжүүлэх эх үүсвэрийг харгалзана. Тэрчлэн тухайн төслийг хэрэгжүүлэхэд шаардлагатай хангалттай хүний нөөцтэй эсэхийг тодорхой шалгуураар үнэлэн тогтооно. Хангалттай хүсэл зориг илэрхийлсэн эсэхийг тогтооход тухайн төслийг орон нутгийн засаг захиргааны байгууллага хэрэгжүүлж буй бол тухайн шатны иргэдийн төлөөлөгчдийн хурлын шийдвэр, бусад хуулийн этгээдийн хувьд албан ёсны шийдвэр гарсан байхыг шаардана.
3. Газрын зүй зохистой ашиглалтад оруулах хувь нэмрийг тогтооход тухайн төслөөс гарах эерэг нөлөөлөл нь алдагдах ашиг сонирхол буюу төслийн сөрөг нөлөөлөлд өртөх нийтийн болон хувийн аливаа ашиг сонирхлоос илт давуу байхыг шаардана. Ингэхдээ төслийн төлөвлөлт, түүний үр дүнд бий болох үнэ цэнийг тухайн газрын одоогийн төлөв, ашиглалтын нөхцөл байдалтай харьцуулан үнэлнэ. Төслийн нийтийн ашиг сонирхолд үзүүлэх эерэг нөлөөлөл нь харилцан адилгүй байж болно. Тухайлбал, замын түгжрэлийг бууруулах, арилгах, үерээс хамгаалах, эрчим хүчний хангамжийг нэмэгдүүлэх гэх мэт. Эерэг нөлөөллийн цар хүрээг тухайн үйл ажиллагааны хэрэгцээт байдлын түвшин, эерэг нөлөөллийн газар зүйн болон хүн амын хамрах хүрээгээр хэмжинэ. Харин алдагдах буюу буурах хувийн ашиг

сонирхол гэдэгт оршин суугчдын газрын эрх, эдийн засгийн ашиг сонирхол, шашны болон бусад итгэл үнэмшлээ хэрэгжүүлэх нөхцөл зэрэг хамаарна. Тэрчлэн шийдвэр гаргахад байгаль орчны нөхцөл байдал, үзэмж доройтох, шашин, түүх, шинжлэх ухаан, соёлын үнэт зүйлд үзүүлэх нөлөө зэрэг нийтийн ашиг сонирхолд учрах эрсдэлийг харгалзана. Мөн үйл ажиллагааны төлөвлөгөө нь хот байгуулалт болон газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөтэй уялдсан эсэхийг шалгана.

4. Тухайн газрыг нийтийн эрх ашгийн үүднээс зайлшгүй чөлөөлөн ашиглах шаардлагатай эсэхийг тогтооход тухайн төслийг заавал уг газарт хэрэгжүүлэх шаардлагатай эсэх, ингэхдээ газар чөлөөлөх шаардлага байгаа бөгөөд тэр нь нийтийн эрх ашгийг хангах зорилготой эсэхийг тогтооно.

Төсөл хэрэгжүүлэгч нь баталгаажилт гаргуулах хүсэлтэд дараах зүйлсийг тусгана.

- i. Төсөл хэрэгжүүлэгчийн нэр
- ii. Эрхлэх үйл ажиллагааны төрөл
- iii. Төсөл хэрэгжүүлэх болон чөлөөлүүлэх газрын байршил, бусад мэдээлэл
- iv. Үйл ажиллагааны баталгаажуулалт авах хүсэлтийн үндэслэл.

Хүсэлтэд хавсаргах баримт бичиг:

1. Үйл ажиллагааны төлөвлөгөө
 - Хураангуй төлөвлөгөө
 - Үйл ажиллагаа эхлэх, дуусах хугацаа
 - Шаардагдах зардал, санхүүгийн эх үүсвэр
 - Нийтийн ашиг сонирхлын шалтгаан
 - Төсөл хэрэгжих газрын байршил, тоо хэмжээг чөлөөлөх эсхүл ашиглах чиглэлээр ялган тодорхойлж, зайлшгүй шаардлагатай болохыг тодорхойлох үндэслэл, тайлбар
 - Газрын зүй зохистой ашиглалтад оруулах хувь нэмэр, түүнийг нотлох баримт
 - Үйл ажиллагааны зураг төсөл
 - Дагалдах үйл ажиллагаа, тэдгээрийг хэрэгжүүлэх шаардлагыг нотлох баримт.
2. Төсөл хэрэгжүүлэх газар нь Газар чөлөөлөх тухай хуулийн 4 дүгээр зүйлд заасан нийтийн ашиг сонирхлын зориулалтаар нэгэнт ашиглагдаж

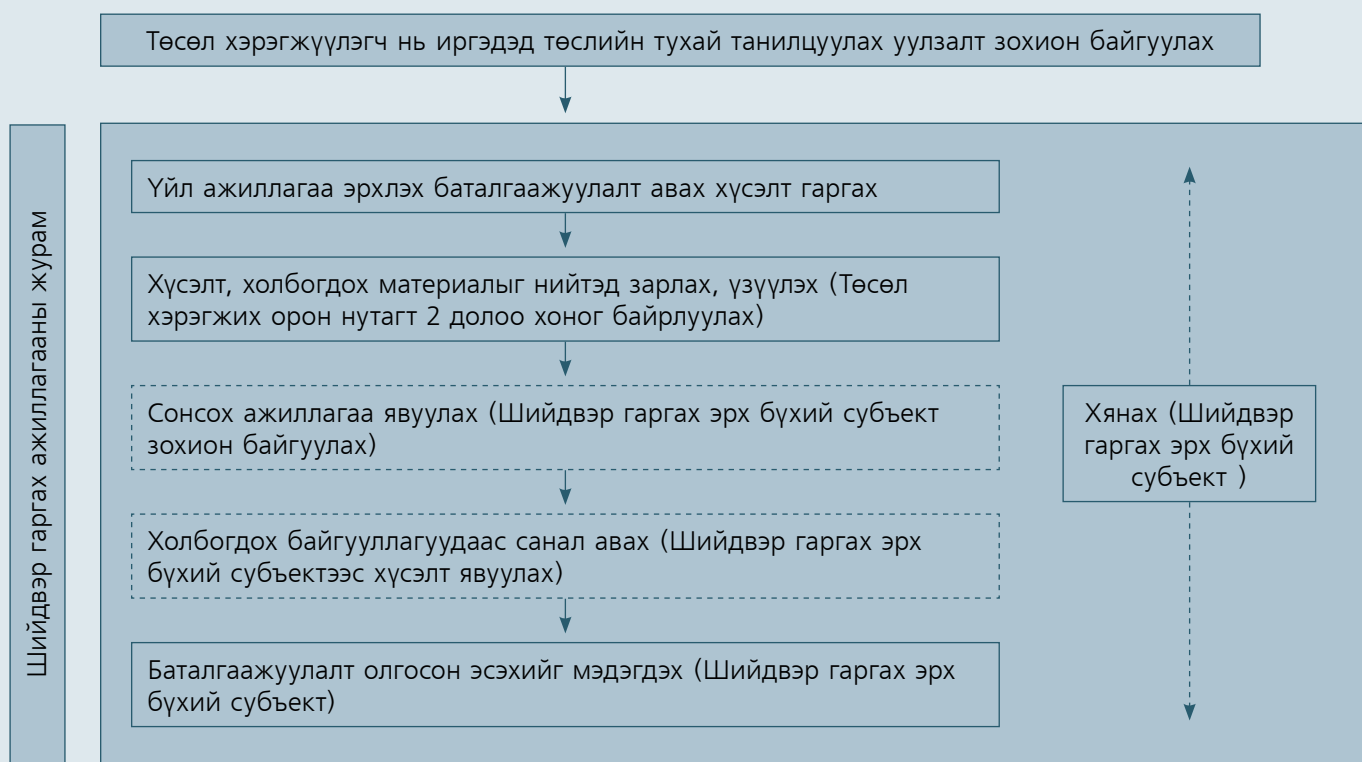
³⁸ 小澤道一『逐条解説 土地収用法(第三次改訂版)』(ぎょうせい、2012年) 331-367頁。

байгаа бол тухайн газрыг хариуцсан этгээдийн дүгнэлт, лавлагаа, зураг төслийг хавсаргана. Газар чөлөөлөх тухай хуулийн 4 дүгээр зүйлд “энэ хууль эсвэл бусад хуулийн дагуу нийтийн ашиг сонирхлын зориулалтаар ашиглаж байгаа газрыг “тусгай хэрэгцээ” байхгүй бол дахин чөлөөлж эсхүл ашиглаж болохгүй” гэж заасан байдаг. Шинээр хэрэгжүүлэх төслийн нийтийн ашиг сонирхолд үзүүлэх эерэг нөлөөлөл нь одоогийн зориулалтаас илүү тохиолдолд нийтийн зориулалтаар ашиглаж байгаа газрыг дахин чөлөөлөн ашиглаж болно. Тухайн газрыг ашиглахад хууль зүйн ямар нэг

хязгаарлалт байгаа бол уг асуудлыг хариуцсан эрх бүхий байгууллагын дүгнэлт шаардагдана. Үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэхэд шаардагдах зөвшөөрөл, тусгай зөвшөөрлийг авсан болохыг нотлох баримт бичиг, холбогдох байгууллагын дүгнэлтийг хүсэлтэд хавсаргана.

- Төсөл хэрэгжүүлэгч нь Газар чөлөөлөх тухай хуулийн 15 дугаар зүйлийн 14-т заасны дагуу иргэдэд төслийн талаар бүрэн мэдээлэл өгч, уулзалт хэлэлцүүлэг зохион байгуулсныг нотлох баримтыг мөн хавсаргах ёстой.

Схем 2. Үйл ажиллагаа эрхлэх баталгаажуулалт олгох үйл явцын зураглал



БНСУ-ын туршлага

Эрх зүйн зохицуулалт

БНСУ-д газрыг нийтийн эрх ашгийн зориулалтаар буцаан авах харилцааг анх 1962 онд батлагдсан Газар эзэмших тухай хуулиар зохицуулж байсан бол 2003 оноос хойш Газрыг нийтийн эрх ашигт хамаарах үйл ажиллагаанд зориулан буцаан авах ажиллагаа ба нөхөн олговрын тухай хуулиар зохицуулах болжээ.

Уг хуулиар газрыг төрд эргүүлэн авах ажиллагаа нь нийтийн эрх ашгийн шинжтэй эсэхийг тогтоох болон газрыг хэлцлийн үндсэн дээр буцаан авах

үйл явц, түүнийг хариуцан хэрэгжүүлэх Газар чөлөөлөх төв хорооны чиг үүргийг тогтоосон байна. Мөн Газар чөлөөлөх төв хороо шийдвэр гаргахдаа холбогдох талуудын эсрэг тэсрэг байр суурийг хэрхэн шийдвэрлэх, уг шийдвэрийг газар өмчлөгч болон төсөл хэрэгжүүлэгч хүлээн зөвшөөрөөгүй бол нөхөн олговрын хэмжээг нэмэгдүүлэх, бууруулах тухай хүсэлт гаргах, түүнийг хянан шийдвэрлэх харилцааг зохицуулдаг.

Нийтийн эрх ашигт хамаарах үйл ажиллагаа, түүний төрөл, цар хүрээ

БНСУ-д дараах үйл ажиллагааг нийтийн эрх ашигт хамааруулдаг.³⁹ Үүнд:

1. Улсын батлан хамгаалах, цэрэг армитай холбоотой үйл ажиллагаа;
2. Нийтийн ашиг сонирхлын тулд хуульд заасан зөвшөөрлийн дагуу хэрэгжүүлж байгаа төмөр зам, авто зам, тойрог зам, автомашины зогсоол, нисэх онгоцны буудал, усан боомт, ачаа тээшний терминал, гол горхи, үерийн ус халихаас сэргийлэх далан, усан цахилгаан станцын далан, усан суваг, ус дамжуулах болон зайлуулах хоолой, бохир ус цэвэрлэх болон хаягдал ус цэвэрлэх байгууламж, уул толгод, далайн эргийн болон голын эргийн хөрсний нуралт, элсний урсалт, гал түймрээс сэргийлэх байгууламж, салхи шуурганы хаалт, далайн түрлэгээс хамгаалах байгууламж, ус гоожих, нэвчих, урсахыг зогсоох байгууламж, усан цөөрөм, газрын тос нөөцлөх, тээвэрлэх, хог хаягдал зайлуулах, цахилгаан холбоо, телевиз, шингэрүүлсэн шатдаг хий дамжуулах, нөөцлөх, цаг уурын ажиглалтын барилга байгууламж, төхөөрөмжийн барилга угсралтын үйл ажиллагаа;
3. Улс, орон нутгийн захиргааны байгууллагын барилга, үйлдвэр, судалгааны төв, лаборатори, эрүүл мэнд, соёл, спорт, урлагийн байгууламж, цэцэрлэгт хүрээлэн, мод үржүүлгийн газар, нийтийн эзэмшлийн талбай, цэнгэлдэх хүрээлэн, зах, оршуулгын болон чандарлах газар, нядалгааны газар гэх мэт нийтийн байгууламжтай холбоотой үйл ажиллагаа;
4. Нийтийн ашиг сонирхлын тулд хуульд заасан зөвшөөрлийн дагуу хэрэгжүүлж байгаа сургууль, номын сан, музей, дүрслэх урлагийн галерейн барилгын үйл ажиллагаа;
5. Төрийн байгууллагын удирдлагын тухай хуулийн 4 дүгээр зүйлд заасан төрийн байгууллага, Орон нутгийн нийтийн аж ахуйн тухай хуульд заасан аж ахуй эрхлэгч, улс, орон нутгийн засаг захиргаанаас тодорхойлсон этгээдийн түрээс болон бусдад шилжүүлэх зорилгоор хэрэгжүүлж байгаа орон сууны

барилга, талбайн байгууламж, аж үйлдвэрийн цогцолбор хөгжүүлэхтэй холбоотой үйл ажиллагаа;

6. Дээр дурдсан үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэхэд шаардлагатай гүүр, гарц, цахилгаан болон холбооны шугам, бараа материал хүлээн авах талбай, бусад туслах байгууламжийн үйл ажиллагаа;
7. Дээр дурдсан үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэхэд шаардлагатай ажилчдын орон сууц, үйлдвэр зэрэг шилжүүлэн нүүлгэх боломжтой цогцолбор барьж байгуулах үйл ажиллагаа;
8. Нийтийн эрх ашигт хамаарах үйл ажиллагаанд зориулан газрыг буцаан авах ажиллагаа ба нөхөн олговрын тухай хуулийн хавсралтад газрыг чөлөөлж, ашиглаж болох бусад үйл ажиллагааг зохицуулсан хууль тогтоомжийг нэрлэн заажээ. Уг хавсралтад одоогоор 93 төрлийн хууль тогтоомжийг дурдсан байна.

Дээр дурдсан үйл ажиллагааны эхний долоо нь нийтийн эрх ашигт шууд хамаарах ба эдгээрийн хамрах хүрээг бусад хууль тогтоомжоор өргөжүүлэх боломжтой байдаг. Үүнийг “нийтийн эрх ашигт хамаарах үйл ажиллагаатай адилтгах үйл ажиллагаа” гэнэ.⁴⁰ Одоогоор нийт 93 хуульд нийтийн эрх ашигт хамаарах үйл ажиллагаатай адилтгах үйл ажиллагааг тодорхойлсон байна.

Нийтийн эрх ашигт хамаарах үйл ажиллагаатай адилтгах үйл ажиллагааг хуулиар тогтоох тул түүний хэрэгцээ шаардлагыг хууль тогтоогч нэгэнт шалган тогтоосон гэж үздэг. Гэсэн ч Газар, дэд бүтэц, тээврийн сайд тухайн төсөлд зөвшөөрөл олгохдоо зохих журмын дагуу дахин нэг удаа нягталж үзнэ.⁴¹ Тухайлбал, “Олон улсын спортын наадмыг дэмжих тухай хууль” батлагдмагц спортын наадамд зориулсан барилга байгууламжийг суурилуулах, ашиглах зорилгоор газар чөлөөлөх урьдчилсан нөхцөл бүрдэнэ. Харин үүний дагуу тодорхой төсөл хэрэгжүүлэх бол Газар, дэд бүтэц, тээврийн асуудал эрхэлсэн сайдаас зөвшөөрөл авна. Ийнхүү зөвшөөрөл олгоход Нийтийн эрх ашигт хамаарах үйл ажиллагаанд зориулан газрыг буцаан

³⁹ Конкретные меры по развитию туризма и поддержке бизнеса, 2023.4.18, 법률 제19370호

⁴⁰ Энд дурдаж буй “адилтгах” гэх ойлголт нь мөн чанарын хувьд адил биш боловч хууль зүйн хувьд ижил утгаар ойлгогдож, ижил үр дагаварт хүргэх гэсэн утгыг илэрхийлнэ.

⁴¹ 윤경식, 「손실보상 행정제도 개선에 따른 공익사업 활성화 방안」, 동의대학교 박사학위논문, 2019, p.22.

авах ажиллагаа ба нөхөн олговрын тухай хуульд заасан баримт бичгүүдийг судлан дүгнэлт гаргана. Зөвшөөрөл олгох шийдвэрт уг төсөл нь нийтийн эрх ашигт нийцэх эсэх, тухайн газрыг чөлөөлүүлэх зайлшгүй шаардлагатай эсэх тухай Газар чөлөөлөх төв хорооны саналыг харгалзана.

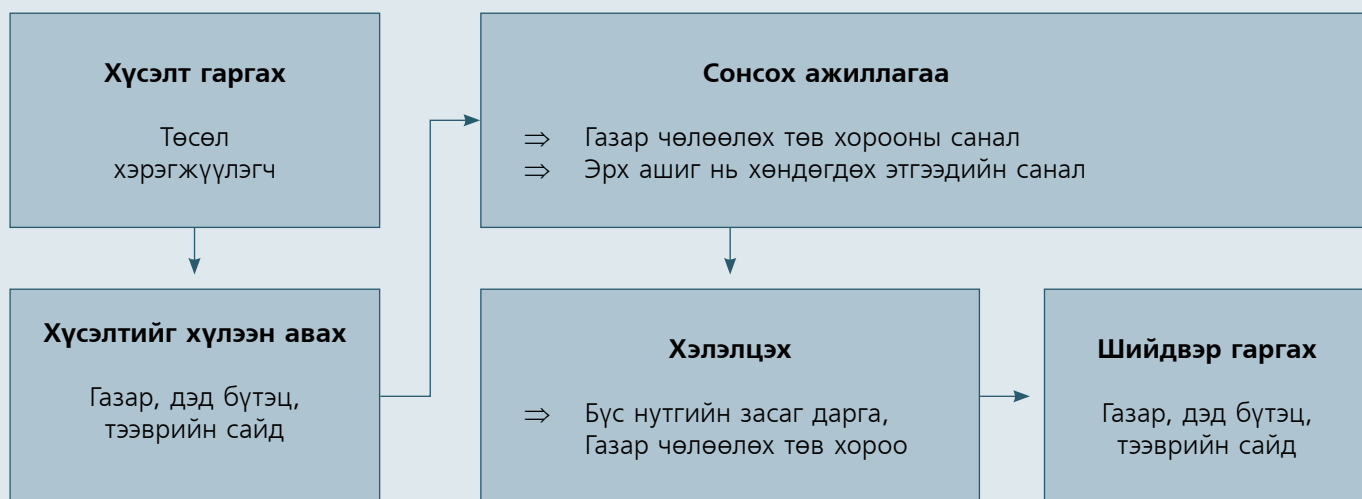
Зарим судлаачид нийтийн эрх ашигт хамаарах үйл ажиллагаатай адилтгах үйл ажиллагааг хуулиар ийнхүү өргөжүүлэх явдлыг “...хууль батлах замаар ямар нэгэн үйл ажиллагааг албаар нийтийн эрх ашигт хамааруулж байгаа нь өрөөсгөл юм. Бодит байдал дээр тухайн үйл ажиллагааны нийтийн ашиг сонирхолд оруулах хувь нэмэр нь тэр болгон бусдын

газрыг хураан авах хэмжээний ач холбогдолтой байж чаддаггүй буюу нийтийн эрх ашигт нийцээгүй байдаг ...” хэмээн шүүмжилдэг.⁴²

Үйл ажиллагааны зөвшөөрөл олгох үйл явц

Газрыг нийтийн ашиг сонирхлын үүднээс төрд эргүүлэн авах гол нөхцөл нь “үйл ажиллагааны зөвшөөрөл” авах явдал юм. Уг зөвшөөрлийг Газар, дэд бүтэц, тээврийн сайд олгоно. Зөвшөөрөл олгоход тухайн үйл ажиллагаа нь нийтийн хэрэгцээнд чиглэсэн эсэх болон зайлшгүй тухайн газарт хэрэгжүүлэх шаардлагатай эсэхийг тодруулна.

Схем 3. Зөвшөөрөл олгох үйл явцын зураглал



Ийнхүү зөвшөөрөл олгох үйл явцын нэг чухал үе шат нь сонсох ажиллагаа юм. Сонсох ажиллагаагаар тухайн төсөл нь үнэхээр нийтийн эрх ашигт хамаарах эсэх болон зайлшгүй тухайн газарт хэрэгжих шаардлагатай эсэхийг тогтооно. Энэ дүгнэлтийг Газар чөлөөлөх төв хороо гаргана.

Газар чөлөөлөх төв хороо⁴³

Газар чөлөөлөх төв хороо нь орон тооны болон орон тооны бус гишүүдээс бүрдэх ба орон тооны гишүүнээр дараах шаардлагын аль нэгийг хангасан этгээдийг Газар, дэд бүтэц, тээврийн сайдын санал болгосноор Ерөнхийлөгч томилдог.

1. Шүүгч, прокурор, өмгөөлөгчөөр арван таваас дээш жил ажилласан;
2. Хууль зүй болон төрийн удирдлагын шинжлэх ухааны дэд профессороор их сургуульд таваас дээш жил ажилласан;
3. III зэргийн төрийн албан хаагч болон төрийн өндөр албан тушаалыг хоёроос дээш жил хашсан.

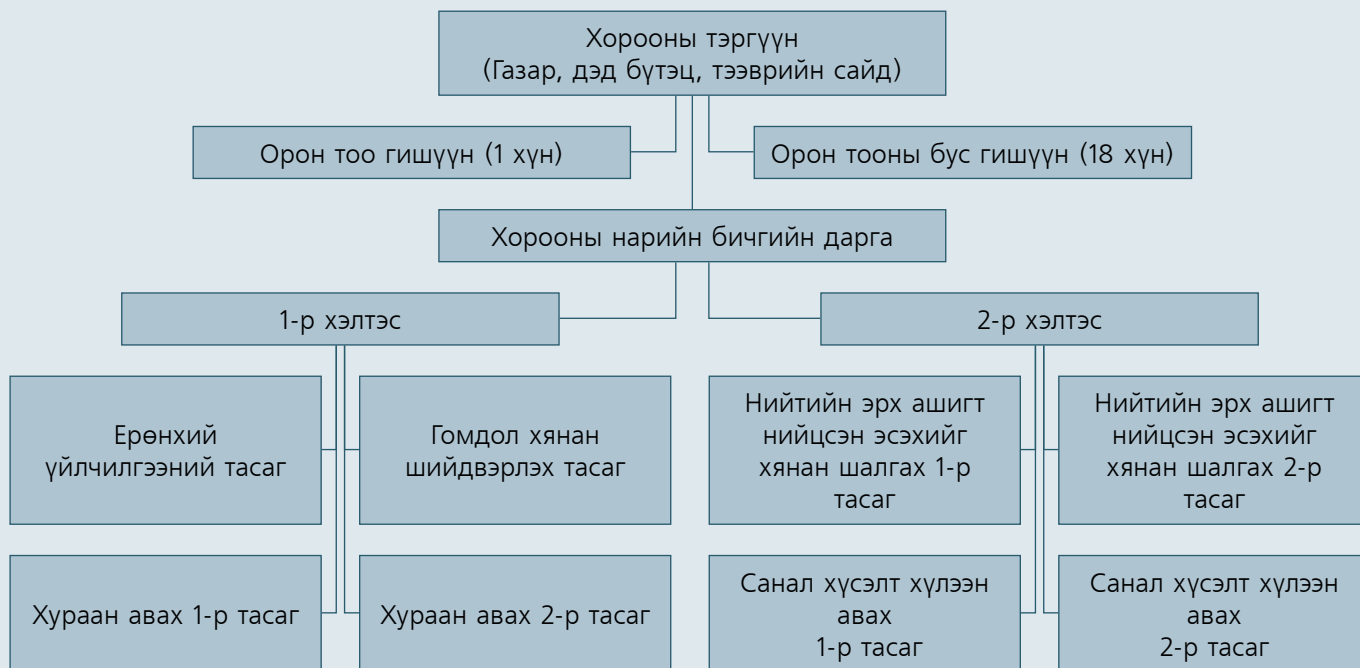
Харин орон тооны бус гишүүнийг газар чөлөөлөх асуудлаарх мэдлэг, туршлагыг нь харгалзан Газар, дэд бүтэц, тээврийн сайд томилно.⁴⁴

⁴² 홍준성, 「공익사업 손실보상에 따른 원주민의 이주자 택지 만족도에 관한 연구」, 동의대학교 박사학위논문, 2021, p.11.

⁴³ http://oclt.molit.go.kr/USR/WPGE0201/m_9850/DTL.jsp

⁴⁴ 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」, 2023.4.18, 법률 제19370호, 제52조

Схем 4. Газар чөлөөлөх төв хорооны бүтэц



Дээрхээс үзэхэд, БНСУ-д Үндсэн хуулиар баталгаажсан иргэдийн өмчлөх эрхийг хязгаарлан газрыг төрд буцаан авах үйл ажиллагаа нь хэдий нийтийн эрх ашгийн зорилготой байвч нийтийн эрх ашигт яг нийцэх эсэх, тухайн газрыг чөлөөлөхөөс өөр аргагүй эсэхийг бие даасан, мэргэжлийн бүтцээр дамжуулан шалган тогтоодог байна.

Манай улсын хувьд энэхүү зохицуулалтыг дэлгэрүүлэн хуульчилж, газар чөлөөлөх асуудлаарх судалгаанд тухайн төслийн нөлөөнд өртөгч иргэд, бусад мэргэжилтнүүдийг оролцуулах замаар олон талын мэдээлэл, судалгаанд үндэслэн шийдвэр гаргах боломжийг бүрдүүлэх нь зүйтэй.

Нийтийн ашиг сонирхолд нийцсэн байх шинж

Нийтийн ашиг сонирхолд нийцсэн байх шинж нь тухайн төсөл нь иргэдийн нийтлэг хэрэгцээнд ямар нэгэн байдлаар ач холбогдолтой эсэхээр тодорхойлогдоно. Өргөн утгаараа нийгэм, түүний гишүүн бүрд ашиг тустай байдлыг ойлгох боловч бодит байдал дээр дийлэнх тохиолдолд зөвхөн олонх ашиг тустай байх нь бий. Олонх гэдгийг тодорхойлох боломжгүй тул нийтийн ашиг сонирхолд нийцсэн байх шинжийг урт хугацаанд оршин тогтнож, нийтийн сайн сайхан байдалд хувь

нэмэр оруулах байдлаар тодорхойлдог.⁴⁵ Энэ нь нийгмийн зөвшилцөлд хүрэх хууль ёсны шинжийг агуулсан болон хүн амын суурь хэрэгцээг хангах зорилготой эсэхээр тодорхойлогдоно.

Төсөл хэрэгжүүлэгч нь тухайн үйл ажиллагааг нийтийн ашиг сонирхолд хамаатай болохыг тогтоолгох хүсэлтийг Газар чөлөөлөх төв хороонд гаргана. Ингэхдээ үйл ажиллагааны төлөвлөгөөгөө дэлгэрэнгүй танилцуулахаас гадна эрх ашиг нь хөндөгдөх талуудын саналыг авч, нөхөн олговрын хэмжээг харилцан тохиролцсон бөгөөд ямар нэг маргаангүй гэдгээ нотлох шаардлагатай.

БНСУ-д өмчлөх эрхийг Үндсэн хуулиар хамгаалахын зэрэгцээ түүнийг зөвхөн нийтийн сайн сайхны тусын тулд хязгаарлаж болохыг хуульчилсан нь манайхтай төстэй байна. Харин манайд газар өмчлөх эрхийг нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээ болон улсын тусгай хэрэгцээг үндэслэн хязгаарлах зохицуулалттай бол БНСУ-д зөвхөн нийтийн ашиг тусын тулд хязгаарладаг онцлогтой. Өөрөөр хэлбэл, Газрыг нийтийн эрх ашигт хамаарах үйл ажиллагаанд зориулан буцаан авах ажиллагаа ба нөхөн олговрын тухай хуулиас харахад БНСУ-д улсын тусгай хэрэгцээ ба нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээ гэдэг нь нэг ойлголт ажээ.

⁴⁵ 박통희, 신효원, 「공공성 개념의 근대적 구성요소와 동태적 모형: 복합적 가치의 개방체계적 관점」, 행정논총, 제58권 제3호, 2020.9, p.107.

Түүнчлэн БНСУ-д Үндсэн хуулиар хамгаалагдсан хувь хүний газар өмчлөх эрхийг хязгаарлахдаа тухайн үйл ажиллагаа нь нийтийн ашиг сонирхолд хамаарах эсэхийг судалгаагаар нарийвчлан тогтоож, мэргэшсэн хүмүүсээс бүрдсэн Газар чөлөөлөх төв хороо дүгнэлт гаргадаг нь давуу талтай. Харин

нийтийн ашиг сонирхолд хамаарах үйл ажиллагааны цар хүрээг бусад хууль тогтоомжоор өргөжүүлсэн нь сул талтай буюу хууль тогтоогчийн тухай үеийн хүсэл зоригийн дагуу өмчлөх эрхийг хязгаарлах нөхцөлийг бүрдүүлсэн гэж судлаачид үздэг.

НИЙГМИЙН ЗАЙЛШГҮЙ ХЭРЭГЦЭЭНД ЗОРИУЛАН ГАЗАР ЧӨЛӨӨЛӨХ ТУХАЙ ХУУЛИЙН ТӨСӨЛД ХИЙСЭН ШИНЖИЛГЭЭ

Уг хуулийн төслийг Газрын багц хуулийн төслийн хүрээнд Барилга, хот байгуулалтын яам боловсруулжээ. Газар чөлөөлөх үйл ажиллагаа нь иргэдийн Үндсэн хуулиар хамгаалагдсан өмчлөх эрхийг хязгаарлах үр дагавартай учраас нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээ болон тухайн үйл ажиллагааны нийтийн ашиг сонирхол, хүний эрхэд үзүүлэх нөлөөллийг үнэлэн тогтоох, шийдвэр гаргах үйл явцыг нарийвчлан зохицуулах шаардлагатай. Гэтэл хуулийн төсөлд нийгмийн хэрэгцээ, түүний дагуу хэрэгжүүлэх төсөл, хөтөлбөрийн зайлшгүй байдлыг тогтоох шалгуур үзүүлэлт, эрх, ашиг сонирхол нь хөндөгдөх талуудын бодит оролцоо, нөхөн олговор тооцон олгох гаргах үйл явцыг нарийн тодорхойлоогүй байна.

Нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн газрыг төрд эргүүлэн авах нь хүний эрхийн олон улсын гэрээ, улс орнуудын Үндсэн хуулиар зөвшөөрөгддөг. Европын Хүний Эрхийн Конвенцын Протоколын 1

дүгээр зүйлийн 1 дэх хэсэг болон Америкийн Хүний Эрхийн Конвенцын 21 дүгээр зүйлийн 2 дахь хэсэгт “нийтийн зайлшгүй хэрэгцээ” гэдгийг улс орон бүр өөрийн хөгжлийн үе шат, нийгмийн нөхцөл байдал, хэрэгцээ шаардлагадаа тулгуурлан тодорхойлж болно хэмээн заасан байдаг. НҮБ, Дэлхийн Хүнсний Аюулгүй Байдлын Хорооноос гаргасан зөвлөмжид төр нь газар албадан чөлөөлөх ажиллагаа явуулахдаа заавал урьдчилан батлагдаж, олон нийтэд танилцуулагдсан хуульд үндэслэх, хүний эрх болон эрх зүйт төрийн баталгааг хангахад анхаарах ёстойг онцолсон байна. Газар чөлөөлөх үйл ажиллагаа нь нийтийн эрх ашгийг хангаж, нийгмийн сайн сайхан байдлыг нэмэгдүүлэх үр нөлөөтэй байх ёстой бөгөөд үүнийг урьдчилан нотолсон байх шаардлагатай. Газар чөлөөлөх нь хамгийн эцсийн арга зам байх ба аль болох хамгийн бага хэмжээтэй байх нөхцөлийг төр бүрдүүлэх үүрэгтэй.

Хүснэгт 2. Нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээнд зориулан газар чөлөөлөх тухай хуулийн төсөл ба олон улсын стандарт, шаардлага

№	Олон улсын стандарт, шаардлага	Хуулийн төсөлд тусгагдсан байдал
1.	“Нийтийн ашиг сонирхол” гэх үндэслэлийг хэрэглэх асуудлыг гагцхүү онцгой тохиолдолд хэрэглэж болох бөгөөд шийдвэр нь үндэслэлтэй байх.	Хуулийн төслийн 4 дүгээр зүйлийн 4.1.3-т газар чөлөөлөх үйл ажиллагаанд “нийтийн эрх ашгийг хангах” зарчмыг баримтлахаар тусгасан. Хуулийн төслийн 7 дугаар зүйлийн 7.2.1-т “тухайн төсөл, арга хэмжээ нь нийгэм, эдийн засаг, байгаль орчин инженер, техникийн хувьд зайлшгүй талаарх үндэслэл, нотолгоо, танилцуулгыг хавсаргах” гэж тусгасан. Олон улсын туршлагаас үзвэл, тухайн төсөл, арга хэмжээний нийтийн ашиг сонирхолд үзүүлэх эерэг нөлөөллийг тооцоо судалгаагаар нотлох шаардлагыг хуулийн төсөлд нэмж тусгах нь зүйтэй.
2.	Газар чөлөөлөх ажиллагаа нь өөр хувилбар (алтернатив) байхгүй тохиолдолд авах сүүлийн арга хэмжээ байх ёстой.	Хуулийн төслийн 8 дугаар зүйлийн 8.3.1-т газар чөлөөлөхөд шаардлагатай төсөв, санхүүжилт, үйл ажиллагаа, газар чөлөөлөлтийн нийгмийн нөлөөллийг урьдчилан тодорхойлох судалгаанд “газар чөлөөлөлтөд өртөгчдийн хувьд нөлөөлөл нь хамгийн бага болохыг нотолсон хоёроос доошгүй хувилбарын тооцоо, судалгаа, танилцуулга”-ыг тусгана гэж заасан байна.

3.	Бодит нөхцөл байдалд тохирсон (пропорциональ) байх. Жишээ нь, Нөлөөллийн үнэлгээ хийх замаар нийгмийн өөр өөр бүлэгт үзүүлэх нөлөөлөл, ашиг тусыг нэг бүрчлэн тодорхойлох.	Хуулийн төслийн 4 дүгээр зүйлийн 4.1.2-т “Нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг бодит үндэслэлтэйгээр тогтоох” нь газар чөлөөлөхөд баримтлах зарчим гэж тусгасан боловч энэ зарчмыг хэрэгжүүлэх тодорхой механизм тусаагүй байна.
4.	Нийтийн сайн сайхныг (general welfare) нэмэгдүүлж байгаа нь нотлогдож байх.	Тусгагдаагүй.
5.	Ялгаварлан гадуурхахгүй байх.	Хуулийн төсөлд тэгш байдлыг газар чөлөөлөх үйл ажиллагаанд тэгш байдлын зарчмыг баримтална гэж заасан байх боловч үүнийг хэрхэн хэрэгжүүлэх нь тодорхойгүй.
6.	Хуулиар тодорхойлогдсон, “урьдчилан таамаглахуйц” байх	Хуулийн төсөл батлагдсанаар энэхүү шаардлага хангагдах боломж бүрдэнэ. Өнөөг хүртэлх зохицуулалт нь зөвхөн “тусгай хэрэгцээ”-г үндэслэн газар чөлөөлөхөд чиглэж байгаа болно.
7.	Эрх, хууль ёсны ашиг сонирхол нь хөндөгдөх талуудын оролцоог хангах.	Хуулийн төслийн 11 дүгээр зүйлд сонсох ажиллагааны талаар тусгасан байна.

Хуулийн төсөл дэх нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээний тухай ойлголт, шийдвэр гаргах үйл явц

Хуулийн төсөл нь үйлчлэх хүрээний хувьд зөвхөн гадаадын зээл, тусламж, улс, орон нутгийн төсвийн хөрөнгөөр хэрэгжүүлэх нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээт төсөл, арга хэмжээнд зориулан газар чөлөөлөх харилцааг зохицуулсан байна.

Хуулийн төслийн 6 дугаар зүйлийн 6.1 дэх хэсэгт зааснаар “нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээ”-гэдэгт дараах найман чиглэлийн нийт 19 төрлийн үйл ажиллагааг ойлгохоор байна. Харин Япон, БНСУ-ын улсад нийтийн зайлшгүй хэрэгцээнд хамаарах үйл ажиллагааг нарийвчлан тодорхойлсон байдаг.

Хүснэгт 3. Хуулийн төсөлд нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг тодорхойлсон байдал

Чиглэл	Үйл ажиллагааны төрөл
1. Боловсрол	<ul style="list-style-type: none"> Сургуулийн өмнөх боловсрол, Ерөнхий боловсрол Нийтийн номын сан
2. Соёл спорт	<ul style="list-style-type: none"> Соёлын байгууллага Спортын байгууламж
3. Эрчим хүч	<ul style="list-style-type: none"> Цахилгаан эрчим хүч
4. Зам тээвэр, дэд бүтэц	<ul style="list-style-type: none"> Дулаан хангамж, ус хангамж Авто болон төмөр зам, гүүр Явган зам, дугуйн зам Нийтийн тээврийн үйлчилгээ Хийн болон газрын тос дамжуулах хоолой
5. Эрүүл ахуй, байгаль орчны хамгаалал	<ul style="list-style-type: none"> Ариутгах татуурга Хог зайлуулах, хадгалах, устгах Тохижилт, цэцэрлэгжүүлэлт
6. Харилцаа холбоо	<ul style="list-style-type: none"> Харилцаа холбооны шугам
7. Аюулгүй байдал	<ul style="list-style-type: none"> Гамшгаас хамгаалах үйл ажиллагаа Гэмт хэрэгтэй тэмцэх, нийгмийн хэв журам сахиулах
8. Нийгмийн халамж	<ul style="list-style-type: none"> Нийгмийн халамжийн үйлчилгээ

Төсөл хэрэгжүүлэгч нь газар чөлөөлөх хүсэлтээ Газрын харилцаа, барилга, хот байгуулалтын газарт (аймаг, нийслэл дэх) гаргах бөгөөд дараах баримт бичгийг хавсаргана.⁴⁶

1. Тухайн төсөл, арга хэмжээ нь нийгэм, эдийн засаг, байгаль орчин, инженер, техникийн шийдлийн хувьд зайлшгүй талаарх үндэслэл, нотолгоо, танилцуулга;
2. Тухайн төсөл, арга хэмжээг хэрэгжүүлэх газрын байршлын хоёроос доошгүй хувилбарыг тодорхойлсон байх.

Газрын харилцаа, барилга, хот байгуулалтын газар (аймаг, нийслэл дэх) нь хүсэлтийг хүлээн авсны дараа газар чөлөөлөх үндэслэлийг тогтоох, шаардагдах төсөв, санхүүжилт, үйл ажиллагаа, нийгмийн нөлөөллийг урьдчилан тодорхойлох судалгааг төсөл хэрэгжүүлэгчтэй хамтран хийнэ.

Харин Япон Улсад болон БНСУ-д нийгмийн хэрэгцээ, тухайн төслийн зайлшгүй байдлыг тогтоож, баталгаажуулалт олгох үйл явцыг бие даасан үе шат болгон процессыг маш дэлгэрэнгүй хуульчилсан байдаг. Япон Улсад энэхүү баталгаажуулалтыг Газар, дэд бүтэц, тээвэр, аялал жуулчлалын сайд олгох бол, БНСУ-д Газар, дэд бүтэц, тээврийн сайд

ЗӨВЛӨМЖ

Энэхүү судалгааны хүрээнд Нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн газар чөлөөлөх тухай хуулийн төслийг НҮБ-ын холбогдох зөвлөмж болон Япон, Солонгос улсуудын зохицуулалттай харьцуулан шинжилсний үндсэн дээр дараах санал, зөвлөмжийг гаргаж байна.

- Хуулийн төслийн 6 дугаар зүйл заасан нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн газар чөлөөлөх ажиллагааны зориулалт нэг бүрийг илүү нарийвчлан тодорхойлох. Ингэхдээ тухайн зориулалтаар газрыг тусгай хэрэгцээнд авахад тавигдах тусгай шаардлагуудыг хуульчлах;
- Газар чөлөөлөх тухай шийдвэр үйл явцыг нарийвчлан хуульчлах:
 - Тухайн төсөл, арга хэмжээ нь нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээт төсөл мөн эсэх болон “зайлшгүй байдал” буюу заавал тухайн цаг хугацаанд, тухайн байршилд хэрэгжүүлэх шаардлагатай эсэхийг шалган

олгоно. Аль аль нь шийдвэр гаргахдаа нөлөөлөлд өртөх этгээдүүдийн санал болон холбогдох төрийн захиргааны дүгнэлтийг үндэслэн тухайн төслийн нийгмийн “зайлшгүй” хэрэгцээт байдлыг тодорхойлно.

Харин хуулийн төсөлд газар чөлөөлөх шийдвэрийг аймаг, нийслэл дэх Газрын харилцаа, барилга, хот байгуулалтын газар дангаар гаргахаар байгаа нь эрх хэмжээ, чадавхын хувьд төдийлөн оновчтой бус юм. Иймд уг шийдвэрийг газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага буюу яамны түвшинд эсхүл тухайн шатны Засаг дарга гаргахаар зохицуулах нь илүү зохимжтой. Тэрчлэн төслийн нийгмийн нөлөөллийг тодорхойлох судалгааг төсөл хэрэгжүүлэгчтэй хамтран хийхээр байгаа нь бие даан шийдвэр гаргах боломжийг бууруулж байна. Иймд судалгааг хараат бус мэргэжлийн байгууллага гүйцэтгэх, төрийн захиргааны байгууллага шийдвэр гаргахдаа тухайн судалгааны дүгнэлт болон мэргэжлийн байгууллагын эсхүл холбогдох мэргэжилтнүүдээс бүрдсэн олон талт зөвлөл, хорооны дүгнэлтийг үндэслэдэг байх зохицуулалт бий болгох нь зүйтэй.

тогтоох шаардлагыг шийдвэр гаргах үйл ажиллагааны бие даасан үе шат болгон хуульчлах;

- Зайлшгүй байдлыг тодорхойлох шалгуурыг хуульчлах: Тухайн үйл ажиллагаа нь хуулийн 6 дугаар зүйлд заасан үйл ажиллагаа мөн эсэх, хот байгуулалтын болон газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөнд нийцэх эсэх, нийтийн эрх ашигт үзүүлэх эерэг нөлөөлөл нь шаардагдах зардал болон эрх ашиг нь хөндөгдөх этгээдэд үзүүлэх нөлөөлөл, алдагдах боломжоос илүү эсэх, шаардлагатай зөвшөөрөл, тусгай зөвшөөрлийг авсан эсэх, төсөл хэрэгжүүлэгч санхүү, техник, хүний нөөцийн чадавхтай эсэх гэх мэт;
- Газар чөлөөлөх тухай шийдвэрийг төрийн захиргааны төв байгууллагын түвшинд газар, хот байгуулалт, байгаль орчин, хүний эрх, тухайн үйл ажиллагаанд холбогдох

⁴⁶ Хуулийн төслийн 7-р зүйл

салбарын мэргэжилтнүүдээс бүрдсэн хараат бус баг (хороо, зөвлөл)-ийн дүгнэлтийг харгалзан гаргах;

- Газар чөлөөлөх шийдвэрийн үндэслэл болсон судалгааг төсөл хэрэгжүүлэгч нь

бие даан гүйцэтгэх, харин шийдвэр гаргагч нь тухайн судалгаа болон бусад холбогдох баримт бичгийг хянан үзэж, түүнд үндэслэн шийдвэр гаргах.

ХАВСРАЛТУУД

Хавсралт 1. Тусгай хэрэгцээний газрын зохицуулалт

Нэмэлт өөрчлөлт орсон он	1994 оны Газрын тухай хуулийн 17 дугаар зүйл	2002 оны Газрын тухай хуулийн 16 дугаар зүйл	Газрын ерөнхий хуулийн төсөл
	<ol style="list-style-type: none"> улсын тусгай хамгаалалттай газар хилийн зурвас газар улсын батлан хамгаалах болон аюулгүй байдлыг хангах зориулалтаар олгосон газар гадаад улсын дипломат төлөөлөгчдийн болон консулын газар, олон улсын байгууллагын төлөөлөгчийн газарт олгосон газар мал тууврын улсын чанартай замын газар аймаг дундын отрын бэлчээр улсын тэжээлийн сангийн хадлангийн талбай улсын хэмжээний аялал, жуулчлал, рашаан, сувиллын газар шинжлэх ухаан, технологийн сорилт, туршилт болон байгаль орчин, цаг агаарын төлөв байдлын байнгын ажиглалтын талбай 	<ol style="list-style-type: none"> улсын тусгай хамгаалалттай газар; улсын хилийн зурвас газар улсын батлан хамгаалах болон аюулгүй байдлыг хангах зориулалтаар олгосон газар гадаад улсын дипломат төлөөлөгчийн болон консулын газар, олон улсын байгууллагын төлөөлөгчийн газарт олгосон газар шинжлэх ухаан, технологийн сорилт, туршилт болон байгаль орчин, цаг агаарын төлөв байдлын байнгын ажиглалтын талбай аймаг дундын отрын бэлчээр улсын тэжээлийн сангийн хадлангийн талбай бүтээгдэхүүн хуваах гэрээний дагуу хайгуулын зориулалтаар ашиглах газрын тосны гэрээт талбай чөлөөт бүсийн газар 	<ol style="list-style-type: none"> улсын тусгай хамгаалалттай газар улсын хилийн зурвас газар улсын батлан хамгаалах болон аюулгүй байдлыг хангах зориулалтаар ашиглах газар гадаад улсын дипломат төлөөлөгчийн болон консулын газар, олон улсын байгууллагын төлөөлөгчийн газарт олгосон газар шинжлэх ухаан, технологийн сорилт, туршилт болон байгаль орчин, цаг агаарын төлөв байдлын байнгын ажиглалтын талбай аймаг дундын отрын бэлчээр хамгаалалтын бүс тогтоосон түүх, соёлын дурсгалт газар газрын тос, уламжлалт бус газрын тосны бүтээгдэхүүн хуваах гэрээт ашиглалтын талбай чөлөөт бүсийн газар нийслэл хотын эдийн засгийн тусгай бүс олон улсын болон үндэсний хэмжээний томоохон бүтээн байгуулалтын төсөл, хөтөлбөр хэрэгжүүлэх газар цөмийн төхөөрөмж барих, ашиглах зориулалтаар олгосон газар аюултай хог хаягдлын төвлөрсөн байгууламж барих газар

Нэмэлт өөрчлөлт орсон он	1994 оны Газрын тухай хуулийн 17 дугаар зүйл	2002 оны Газрын тухай хуулийн 16 дугаар зүйл	Газрын ерөнхий хуулийн төсөл
1996/5/6	10. улсын чанартай төмөр замын зурвас газар		
2002/6/7		Хасагдсан: 1. мал тууврын улсын чанартай замын газар 2. улсын хэмжээний аялал, жуулчлал, рашаан, сувиллын газар 3. улсын чанартай төмөр замын зурвас газар Нэмэгдсэн: 1. бүтээгдэхүүн хуваах гэрээний дагуу хайгуулын зориулалтаар ашиглах газрын тосны гэрээт талбай 2. чөлөөт бүсийн газар	
2009/07/16		цөмийн төхөөрөмж барих, ашиглах зориулалтаар олгосон газар	
2010/07/01		бичил уурхайн зориулалтаар олгосон газар	
2013/12/26		хилийн боомтын бүс	
2015/07/08		үндэсний хэмжээний томоохон бүтээн байгуулалт, дэд бүтцийн төсөл, хөтөлбөр хэрэгжүүлэх газар; аюултай хог хаягдлын төвлөрсөн байгууламж барих газар	
2021/07/02		хамгаалалтын бүс тогтоосон түүх, соёлын дурсгалт газар	
2022/07/05		үйлдвэрлэл, технологийн паркийн газар	
2022/12/09 Дагаж мөрдөгдөж эхлэх хугацаа: 2023/12/31		төр, хувийн хэвшлийн түншлэлийн төсөл хэрэгжүүлэх газар	

Хавсралт 2. Иргэний газар өмчлөх эрхийг хязгаарлахтай холбоотой зохицуулалт

Газар өмчлөх эрхийг хязгаарлах хэлбэр	Холбогдох хуулийн заалт	Үндэслэл	Урьдчилсан нөхцөл	Шийдвэр гаргах субъект	Өмчлөх эрхийг хамгаалах арга зам
Иргэний өмчийн газрыг улсын тусгай хэрэгцээг үндэслэн солих буюу эргүүлэн авах	Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн 32 дугаар зүйл	<ol style="list-style-type: none"> Улсын батлан хамгаалах болон аюулгүй байдлыг хангах Шинжлэх ухаан, технологийн сорилт, туршилт хийх Байгаль орчин, цаг агаарын төлөв байдлын байнгын ажиглалтын талбай байгуулах Улсын чанартай зам, шугам сүлжээ, барилга байгууламж барих 	Газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага газар өмчлөгчтэй 1-ээс доошгүй жилийн өмнө урьдчилан тохиролцох.	<p>Тохиролцсон тохиолдолд шийдвэр гаргах субъект: Засгийн газар</p> <p>Шийдвэрийн хэлбэр: Захиргааны акт</p> <p>Тохиролцоогүй тохиолдолд шийдвэр гаргах субъект: Шүүх</p> <p>Шийдвэрийн хэлбэр: Шүүхийн шийдвэр</p>	Нөхөн олговор олгох
Иргэний өмчийн газар дээр нийтийн сервитут тогтоох	Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн 33 дугаар зүйл	Хүн амын нийтлэг ашиг сонирхлыг хангах зайлшгүй шаардлага бий болсон		<p>Шийдвэр гаргах субъект: Сум, дүүргийн Засаг дарга</p> <p>Шийдвэрийн хэлбэр: Захиргааны акт</p>	<p>Газар өмчлөгч нь сум, дүүргийн Засаг даргаас дараах зүйлийг шаардах эрхтэй:</p> <ol style="list-style-type: none"> Газрыг худалдан авах Хохирлыг нөхөн төлөх Хүндрэл бэрхшээлтэй дүйцэхүйц хэмжээний хөлс төлөх <p>Шүүхэд гомдол гаргах.</p>
Иргэний өмчийн газрыг дайчлан авах	Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн 34 дүгээр зүйл	Олон хүний эрүүл мэнд, амь нас хохирох, мал, амьтан үрэгдэх, эд хөрөнгө, хүрээлэн байгаа орчинд их хэмжээний хохирол учруулахуйц гамшиг, аюулт үзэгдэл, осол тохиолдсон, аюул үүссэн тохиолдолд гамшгаас хамгаалах үйл ажиллагаанд зориулан ашиглах		<p>Шийдвэр гаргах субъект: Аймаг, нийслэл, дүүрэг, сумын Засаг дарга</p> <p>Шийдвэрийн хэлбэр: Захиргааны акт</p>	<p>Газрын үнэ, хохирлыг тухайн үеийн ханшаар тооцож нөхөн төлөх</p> <p>Газрыг сольж өгөх</p> <p>Газрын үнэ, хохирлын хэмжээг тогтооходой холбоотой маргааныг шүүх шийдвэрлэнэ.</p>

Хавсралт 3. Иргэн, хуулийн этгээдийн эзэмшил газрыг солих буюу эргүүлэн авах зохицуулалт

Бусдын эзэмшил газрыг солих буюу эргүүлэн авах	Газрын тухай хуулийн 42 дугаар зүйл	Улсын тусгай хэрэгцээнд зориулан ашиглах	Газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага газар эзэмшигчтэй урьдчилан тохиролцох.	Засгийн газар	Тухайн шатны Засаг даргатай гэрээ байгуулж, нөхөн олговор авна.
--	-------------------------------------	--	---	---------------	---

Хавсралт 4. Нийтийн эдэлбэр болон тусгай хэрэгцээнд газар ашиглахтай холбоотой зохицуулалт

Бусдын эзэмшил, ашиглалтад байгаа газрыг нийтийн эдэлбэрт болон тусгай хэрэгцээнд ашиглах	Газрын тухай хуулийн 46 дугаар зүйлийн 46.1 дэх хэсэг	Нийтийн эдэлбэр болон тусгай хэрэгцээнд ашиглах	Газар эзэмшигч, ашиглагчтай урьдчилан тохиролцож, гэрээ байгуулах	Засгийн газар болон аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн Засаг дарга	Ашигласны төлбөр төлөх Төлбөргүйгээр ашиглах боломжтой ба энэ тохиолдолд газар эзэмшигч болон ашиглагчийн эрх зөрчигдөнө.
Бусдын эзэмшил, ашиглалтад байгаа газрыг уг шаардлага арилтал захиргааны журмаар ашиглах	Газрын тухай хуулийн 46 дугаар зүйлийн 46.2 дахь хэсэг	Нийгмийн зайлшгүй шаардлага бий болсон тохиолдолд нийтийн эдэлбэрт болон тусгай хэрэгцээнд тодорхой хугацаанд ашиглах.		Засгийн газар	Ашигласны төлбөр төлөх Төлбөргүйгээр ашиглах боломжтой бөгөөд энэ тохиолдолд газар эзэмшигч болон ашиглагчийн эрх зөрчигдөнө.

Хавсралт 5. Япон Улсын “Газар чөлөөлөх тухай хууль”-ийн холбогдох зохицуулалт (албан бус орчуулга)

1 дүгээр зүйл. Хуулийн зорилго

Энэ хуулийн зорилго нь нийтийн ашиг сонирхолд хамаарах үйл ажиллагаанд шаардлагатай газар зэргийг чөлөөлөх, ашиглахтай холбоотой харилцаа, түүнд тавигдах шаардлага, журам болон үр нөлөө, түүнийг дагалдан гарах хохирлыг нөхөн төлөх асуудлыг зохицуулсан бөгөөд нийтийн эрх ашгийг нэмэгдүүлэх явдал болон хувийн өмч хоорондын зохистой байдлыг ханган, улмаар улсын нутаг дэвсгэрийн оновчтой, зүй зохистой ашиглалтад хувь нэмрээ оруулахад оршино.

2 дугаар зүйл. Газар чөлөөлөх, ашиглах

Нийтийн ашиг сонирхолд хамаарах үйл ажиллагаанд ашиглах зориулалтаар газрыг ашиглах шаардлага гарахад газрыг тухайн үйл ажиллагаанд ашиглах нь газар ашиглалтын үүднээс оновчтой, зүй зохистой нөхцөлд энэ хуульд заасны дагуу газрыг чөлөөлж, эсвэл ашиглаж болно.

4 дүгээр зүйл. Чөлөөлж, ашиглаж болох газрын хязгаарлалт

Энэ хууль ба бусад хуульд заасан зориулалтаар нэгэнт чөлөөлж, ашиглаж байгаа газрыг тусгай хэрэгцээ байхгүй бол дахин чөлөөлж, ашиглаж болохгүй.

15 дугаар зүйлийн 15.4 дэх хэсэг. Үйл ажиллагааг тайлбарлах

Төсөл хэрэгжүүлэгч нь доорх зүйл (16 дугаар зүйл)-д заасан үйл ажиллагаанд баталгаажуулалт авах бол Газар, дэд бүтэц, тээвэр, аялал жуулчлалын яамны тушаалд заасны дагуу тухайн үйл ажиллагааны улмаас эрх, ашиг сонирхол хөндөгдөх талуудад төслийн зорилго, агуулгыг тайлбарлан таниулах уулзалт, бусад арга хэмжээг зохион байгуулах үүрэгтэй.

16 дугаар зүйл. Үйл ажиллагаа эрхлэх баталгаажуулалт

Төсөл хэрэгжүүлэгч нь тухайн үйл ажиллагаа, түүнийг хэрэгжүүлэхэд шаардагдах энэ хуулийн 3 дугаар зүйлд заасан үйл ажиллагаа (цаашид “холбогдох үйл ажиллагаа” гэх)-нд зориулан газар ашиглах, чөлөөлүүлэх бол энэ дэд бүлэгт заасны дагуу зөвшөөрөл авах шаардлагатай.

17 дугаар зүйл. Үйл ажиллагааны баталгаажуулалттай холбоотой захиргааны акт гаргах байгууллага

Үйл ажиллагаа нь дараах зүйлийн аль нэг хэсэгт хамаарах бол Газар, дэд бүтэц, тээвэр, аялал жуулчлалын сайд захиргааны акт гаргаж, үйл ажиллагааны баталгаажуулалт олгоно.

1. Улс эсвэл аймаг, нийслэлийн хэрэгжүүлэх үйл ажиллагаа;
2. Үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх газар (цаашид “төсөл хэрэгжүүлэх газар” гэх) нь хоёроос дээш аймгийн газар нутгийг хамрах;
3. Нэгээс дээш аймгийн нутаг дэвсгэрийг хамарсан үйл ажиллагаа эсвэл зам барих төслийн хувьд дор дурдсан үйл ажиллагаа, түүнтэй холбоотой бусад үйл ажиллагааг агуулсан бол:
 - i) Авто замыг сайжруулах тусгай арга хэмжээний тухай хуулийн 2 дугаар зүйлийн 4 дэх хэсэгт (1965 оны 7-р хууль) заасан этгээдийн хэрэгжүүлж буй хурдны замтай холбоотой үйл ажиллагаа;
 - ii) Төмөр замын үйл ажиллагааны тухай хуульд заасан төмөр замын үйл ажиллагаа эрхлэгч этгээдийн хэрэгжүүлж буй төмөр замын байгууламжтай холбоотой үйл ажиллагаа.

18 дугаар зүйл. Үйл ажиллагаа эрхлэх баталгаажуулалт авах хүсэлт

1. Төсөл хэрэгжүүлэгч нь 16 дугаар зүйлд заасны дагуу үйл ажиллагааны баталгаажуулалт авах бол Газар, дэд бүтэц, тээвэр, аялал жуулчлалын яамны баталсан журамд заасан маягтын дагуу дараах зүйлсийг тусгасан хүсэлтийг өмнөх зүйлийн 1 дэх хэсэг болон 27 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсэгт заасан тохиолдолд Газар, дэд бүтэц,

тээвэр, аялал жуулчлалын сайдад, өмнөх зүйлийн 2 дахь хэсэгт заасан тохиолдолд тухайн шатны Засаг даргад гаргана.

- i. Төсөл хэрэгжүүлэгчийн нэр;
 - ii. Эрхлэх үйл ажиллагааны төрөл;
 - iii. Төсөл хэрэгжүүлэх газар, түүнийг чөлөөлүүлэх эсвэл ашиглах хэрэгцээг тодорхойлох баримт;
 - iv. Үйл ажиллагааны баталгаажуулалт авах хүсэлтийн үндэслэл.
2. Дээр дурдсан хүсэлтэд Газар, дэд бүтэц, тээвэр, аялал жуулчлалын яамны баталсан журамд заасан маягтын дагуу дараах баримт бичгийг хавсаргана.
 - i. Үйл ажиллагааны төлөвлөгөө;
 - ii. Төсөл хэрэгжүүлэх газар болон үйл ажиллагааны төлөвлөгөөг харуулсан зураг төсөл;
 - iii. Дагалдах үйл ажиллагаа явуулах бол түүний хэрэгцээ шаардлагыг нотлох баримт;
 - iv. Төсөл хэрэгжүүлэх газар нь 4 дүгээр зүйлд заасан газар бол тухайн газрын талаарх лавлагаа, зураг төсөл болон хариуцах этгээдийн дүгнэлт;
 - v. Төсөл хэрэгжүүлэх газрыг ашиглахад ямар нэг хууль тогтоомжийн хязгаарлалт байгаа тохиолдолд тухайн хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийг хариуцах захиргааны байгууллагын дүгнэлт;
 - vi. Үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэхэд ямар нэг тусгай зөвшөөрөл, захиргааны байгууллагын дүгнэлт, шийдвэр шаардлагатай бол тухайн зөвшөөрөл, шийдвэр, захиргааны акт, дүгнэлт гарсан болохыг нотлох баримт;
 - vii. Өмнөх 15 дугаар зүйлийн 14 дэх хэсгийн дагуу арга хэмжээ (үйл ажиллагааг тайлбарлах уулзалт) авсныг нотлох баримт.
 3. Төсөл хэрэгжүүлэгч нь өмнөх хэсгийн 4-6 дахь заалтад дурдсан дүгнэлт гаргуулах тухай хүсэлт гаргасан өдрөөс хойш 3 долоо хоногийн хугацаа өнгөрсөн бол дүгнэлт хавсаргах шаардлагагүй. Энэ тохиолдолд дүгнэлт авч чадаагүйг тайлбарласан баримтыг хавсаргана.

4. 1 дүгээр зүйлийн 3 дахь хэсэг, 2 дугаар зүйлийн 2 дахь хэсэгт заасан төсөл хэрэгжих газрын байршлыг харуулсан тэмдэглэгээ нь төслийн талбайд байрших газар өмчлөгч болон бусад этгээдийн эзэмшил газрыг хялбархан тогтоож чадахуйц байх шаардлагатай.

20 дугаар зүйл. Үйл ажиллагаа эрхлэх баталгаажуулалтад тавигдах шаардлага

Хүсэлтэд дурдсан үйл ажиллагаа нь дараах шаардлагыг бүрэн хангасан бол газар, дэд бүтэц, тээвэр, аялал жуулчлалын сайд эсвэл тухайн шатны

Хавсралт 6. БНСУ-ын Нийтийн эрх ашигт хамаарах үйл ажиллагаанд зориулан газрыг буцаан авах ажиллагаа ба нөхөн олговрын тухай хууль (албан бус орчуулга)

1 дүгээр зүйл. (Хуулийн зорилго)

Уг хууль нь нийтийн эрх ашигт хамаарах үйл ажиллагаанд шаардлагатай газар зэргийг хэлэлцээрийн үндсэн дээр болон хураан авах хэлбэрээр ашиглахтай холбоотой хохирол, түүнийг нөхөн төлөх нөхцөл, журмыг тодорхойлж, нийтийн эрх ашигт хамаарах үйл ажиллагааг үр дүнтэй хэрэгжүүлэх нөхцөлийг бүрдүүлэх замаар нийтийн сайн сайхан байдлыг дээшлүүлэх болон өмчлөх эрхийг зохих ёсоор хамгаалахад оршино.

20 дугаар зүйл. (Үйл ажиллагааны зөвшөөрөл)

1. Төсөл хэрэгжүүлэгч нь 19 дүгээр зүйлд заасны дагуу газар зэргийг хураан авах эсхүл чөлөөлүүлэн ашиглах тохиолдолд Ерөнхийлөгчийн зарлигийн дагуу Газар, дэд бүтэц, тээврийн сайд үйл ажиллагааны зөвшөөрөл олгоно.
2. 1 дүгээр зүйлд заасан зөвшөөрөл авах хүсэлт гаргасан этгээд Газар, дэд бүтэц, тээврийн сайдын тушаалаар тогтоосон хураамж төлнө.

21 дүгээр зүйл. (Зөвлөлдөх ба санал авах)

1. Газар, дэд бүтэц, тээврийн сайд үйл ажиллагааны зөвшөөрөл олгохдоо төрийн захиргааны холбогдох байгууллагын удирдах албан тушаалтан болон аймаг, нийслэлийн Засаг дарга, энэ хуулийн 49 дүгээр зүйлд заасан Газар чөлөөлөх төв хороотой зөвлөлдөх ба Ерөнхийлөгчийн зарлигт заасны дагуу тухайн үйл ажиллагааны улмаас эрх, ашиг сонирхол нь

Засаг дарга үйл ажиллагааны баталгаажуулалт олгоно.

1. Үйл ажиллагаа нь хуулийн 3 дугаар зүйлд заасан үйл ажиллагааны нэг бол;
2. Төсөл хэрэгжүүлэгч нь тухайн үйл ажиллагааг гүйцэтгэх хангалттай хүсэл зориг болон чадвартай этгээд бол;
3. Үйл ажиллагааны төлөвлөгөө нь газрын зүй зохистой ашиглалтад хувь нэмэр оруулж чадах бол;
4. Нийтийн эрх ашгийн үүднээс газрыг чөлөөлөх, эсвэл ашиглах хэрэгцээ шаардлага байгаа бол.

хөндөгдөх этгээдийн саналыг урьдчилж авсан байна.

2. Хавсралтад нэр дурдсан хуульд заасан нийтийн эрх ашигт хамаарах үйл ажиллагаатай адилтгах үйл ажиллагаанд тухайн орон нутгаас тодорхойлолт авах болон төлөвлөгөө батлуулахад энэ зүйлийн 1 дэх хэсэгт заасан Газар чөлөөлөх төв хороотой зөвлөлдөх ба Ерөнхийлөгчийн зарлигт заасны дагуу тухайн үйл ажиллагааны улмаас эрх, ашиг сонирхол нь хөндөгдөх этгээдийн саналыг урьдчилж авсан байна.
3. Энэ хуулийн 49 дүгээр зүйлд заасан Газар чөлөөлөх төв хороо нь энэ зүйлийн 1 ба 2 дахь хэсэгт заасны дагуу зөвлөлдөх хүсэлт хүлээн авсан бол эрх, ашиг сонирхол нь хөндөгдөх этгээдээс санал авах ажиллагаа хэрэгжиж байгаа эсэх, зөвшөөрөлд холбогдох үйл ажиллагаа нь нийтийн шинж чанартай эсэх, тухайн газрыг чөлөөлөх шаардлагатай эсэх болон Ерөнхийлөгчийн зарлигт заасан бусад нөхцөл, шаардлагын хэрэгжилтийг хянаж тогтооно.
4. Энэ хуулийн 49 дүгээр зүйлд заасан Газар чөлөөлөх төв хороо нь энэ зүйлийн 3 дахь хэсэгт заасан хяналтыг хэрэгжүүлэхдээ шаардлагатай бол холбогдох мэргэжилтэн, мэргэжлийн байгууллагаар газар дээр нь судалгаа хийлгэх хүсэлт гаргах эсхүл холбогдох захиргааны байгууллагаас шаардлагатай мэдээллийг гаргуулах эрхтэй.

5. Энэ хуулийн 49 дүгээр зүйлд заасан Газар чөлөөлөх төв хороо нь энэ зүйлийн 1 болон 2 дахь хэсэгт заасны дагуу зөвлөлдөх хүсэлт хүлээн авсан өдрөөс хойш 30 хоногийн дотор санал өгнө. Хүндэтгэн үзэх шалтгаанаар уг хугацааг нэг удаа 30 хүртэл хоногоор сунгаж болно.
6. Энэ хуулийн 49 дүгээр зүйлд заасан Газар чөлөөлөх төв хороо нь энэ зүйлийн 3 дахь хэсэгт заасан хяналтын үр дүнг тодорхойлох баримт бичгийг бүрэн гүйцэд боловсруулахад нэмэлт хугацаа шаардагдах бол тухайн зөвшөөрлийг

олгох эрх бүхий этгээдэд шаардлагатай хугацааг тодорхойлсон хүсэлтийг хүргүүлнэ.

7. Энэ хуулийн 49 дүгээр зүйлд заасан Газар чөлөөлөх төв хороо нь энэ зүйлийн 5 дахь хэсэгт заасан хугацаанд саналаа өгөөгүй бол зөвлөлдөх шаардлага бүрэн хэрэгжсэнд тооцно.
8. Энэ зүйлийн 1 болон 2 дахь хэсэгт заасан зөвлөлдөх ажиллагааг хэрэгжүүлэхэд шаардагдах бусад нөхцөлийг Газар, дэд бүтэц, тээврийн сайдын тушаалаар тогтооно.

Хавсралт 7. Нийтийн эрх ашигт хамаарах үйл ажиллагаанд зориулан газрыг буцаан авах ажиллагаа ба нөхөн олговрын тухай хуулийн хавсралт

Хавсралтад заасан хууль тогтоомжийн дагуу газар зэргийг буцаан авч, ашиглаж болох үйл ажиллагаа (хуулийн 4.8 дахь заалттай холбогдуулан)

1. Хуулийн 20 дугаар зүйлд заасны дагуу үйл ажиллагаа эрхлэх зөвшөөрөл авах шаардлагатай нийтийн эрх ашигт хамаарах үйл ажиллагаа

- (1) “Орон зайн өгөгдлийг бий болгох, удирдах тухай хууль”-д заасан суурь судалгааг хийх
- (2) “Нийтийн эзэмшлийн газрын нөөцийн тухай хууль”-д заасны дагуу БНСУ-ын Газар, орон сууцны корпорацаас баталсан нийтийн хөгжил, дэвшилд хэрэглэх газрыг нөөцлөх төлөвлөгөөнд тусгагдсан газрыг хураан авах
- (3) “Улсын корпорац их сургууль болох Сөүлийн үндэсний их сургуулийг байгуулах, үйл ажиллагааг нь эрхлэн явуулах тухай хууль”-д заасны дагуу Сөүлийн үндэсний их сургуулийн газрыг баталгаажуулах
- (4) “Улсын корпорац их сургууль болох Инчон их сургуулийг байгуулах, үйл ажиллагааг нь эрхлэн явуулах тухай хууль”-д заасны дагуу Инчон их сургуулийн газрыг баталгаажуулах
- (5) “Зохицуулалтгүй тусгай бүс болон Газар нутгийн төрөлжсөн хөгжлийн бүсийн тусгай дэглэмийн тухай хууль”-д заасан төрөлжсөн үйл ажиллагаа

- (6) “Хөдөө аж ахуй, загас агнуурын аж ахуйн гамшгийн эсрэг арга хэмжээний тухай хууль”-д заасан яаралтай арга хэмжээ

- (7) “Агаар мандлын чанарыг хамгаалах тухай хууль”-ийн 4 дүгээр зүйлд заасан хэмжилтийн сүлжээ суурилуулах төлөвлөгөөний дагуу байгаль орчны сайд, хотын Засаг даргын хэмжилтийн сүлжээ суурилуулах

- (8) “Соёлын өвийг хамгаалах тухай хууль”-д заасан соёлын үнэт зүйлсийг хадгалах, хамгаалах арга хэмжээ

- (9) “Асбестыг аюулгүйгээр ашиглах тухай хууль”-ийн 7 дугаар зүйлд заасан бодисын судалгаа, 8 дугаар зүйлийн 2 дахь хэсэгт заасан судалгаа, 13 дугаар зүйлд заасан байгалийн гаралтай асбестын нөлөөллийн судалгаа, 25 дугаар зүйлд заасан судалгаа (байгаль орчны сайд, холбогдох төрийн захиргааны төв байгууллагын дарга болон Засаг даргын зүгээс үйл ажиллагаа явуулах тохиолдолд хязгаарлагдана)

- (10) “Нүүрс үйлдвэрлэлийн тухай хууль”-ийн 23 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсэгт заасан түлшний цогцолбор барилга барих (аймаг, нийслэлийн Засаг дарга, захирагчийн зүгээс үйл ажиллагаа явуулах тохиолдолд хязгаарлагдана)

- (11) “Модлог ургамал, цэцэрлэгт хүрээлэнг бий болгох, дэмжих тухай хууль”-ийн дагуу

- муж, орон нутгийн засаг захиргаанаас модлог цэцэрлэгт хүрээлэн байгуулах
- (12) “Тээврийн хэрэгсэл эзэмших тухай хууль”-д заасан тээврийн хэрэгслийн нэгдсэн үйлчилгээний төвийг хөгжүүлэх төсөл
- (13) “Цахилгаан хангамжийн тухай хууль”-д заасан тоног төхөөрөмж суурилуулах, хээрийн судалгаа, засвар үйлчилгээний ажил
- (14) “Харилцаа холбооны тухай хууль”-д заасан харилцаа холбооны үйл ажиллагаанд зориулан шугам татах, суурилуулах
- (15) “Олон улсын спорт наадмыг дэмжих тухай хууль”-д заасан спорт наадмын барилга байгууламжийг суурилуулах, ашиглахтай холбоотой үйл ажиллагаа
- (16) “Улсын газар төлөвлөлт болон ашиглалтын тухай хууль”-д заасан хот, орон нутгийн төлөвлөлтөөр барих барилга байгууламж
- (17) “Цэргийн нисэх онгоцны буудлыг нүүлгэн шилжүүлэх, дэмжих тухай тусгай хууль”-д заасны дагуу нүүлгэн шилжүүлэх бүс нутагт дэмжлэг үзүүлэх төсөл
- (18) “Кьмган голын сав газрын усны менежмент ба оршин суугчдыг дэмжих тухай хууль”-ийн 3 ба 4 дүгээр зүйлд заасан эргийн экологийн бүс байгуулах төсөл, 24 дүгээр зүйлд заасан усны чанарыг сайжруулах төсөл
- (19) “Эгц, налуу газарт үүсэх ослоос сэргийлэх хууль”-д заасан нурах эрсдэлтэй газруудад хийх засвар үйлчилгээ төсөл
- (20) “Бизнес хотыг хөгжүүлэх хууль”-д заасан бизнес хотыг хөгжүүлэх төсөл
- (21) “Нагдун голын сав газрын усны менежмент ба оршин суугчдыг дэмжих тухай хууль”-ийн 3 ба 4 дүгээр зүйлд заасан эргийн экологийн бүс байгуулах төсөл, 26 дүгээр зүйлд заасан усны чанарыг сайжруулах төсөл
- (22) “Хөдөө аж ахуй, загас агнуурын тосгон дахь автозамын сүлжээг сайжруулах, засвар үйлчилгээ хийх хууль”-д заасан зам засварын ажил
- (23) “Хөдөө аж ахуй, загас агнуурын тосгоны амьдрах орчныг сайжруулах, дахин загварчлалыг дэмжих хууль”-д заасан засвар үйлчилгээний төсөл
- (24) “Хөдөө аж ахуй, загас агнуурын тосгоныг өөрчлөн байгуулах хууль”-д заасан өөрчлөн байгуулалтын төсөл
- (25) “Хөдөө аж ахуйн үйлдвэрлэлийн дэд бүтэц, түүний орчмын газрыг ашиглах тусгай хууль”-д заасан газар тариалангийн үйлдвэрлэлийн дэд бүтцийг хөгжүүлэх төсөл
- (26) “Далан барих, хэвийн байдлыг хангах болон орчны бүс нутгийг дэмжих тухай хууль”-д заасан далан барих төсөл
- (27) “Автозамын тухай хууль”-д заасан автозамын засвар үйлчилгээ
- (28) “Хот хөгжүүлэх тухай хууль”-д заасан хот хөгжүүлэх төсөл
- (29) “Хотын замын хөдөлгөөнийг сайжруулах тухай хууль”-д заасан дунд хугацааны төлөвлөгөөг үе шаттайгаар хэрэгжүүлэхтэй холбогдуулан гаргах жил бүрийн төлөвлөгөөт ажил
- (30) “Хот болон орон сууцны орчныг сайжруулах тухай хууль”-ийн 63 дугаар зүйлд заасан газар зэргийг чөлөөлж ашиглах боломжтой төсөл
- (31) “Хотын төмөр замын тухай хууль”-д заасан төмөр замын засварын төсөл
- (32) “Орон нутгийн төрийн байгууллагыг нүүлгэн шилжүүлж, хот байгуулах, түүнийг дэмжих тусгай хууль”-д заасан нүүлгэн шилжүүлэлт, хот байгуулалтын төсөл
- (33) “Зүүн, баруун, өмнөд эрэг болон эх газраас алслагдсан газар нутгийг хөгжүүлэх тусгай хууль”-д заасан эргийн болон эх газраас алслагдсан газар нутгийг хөгжүүлэх төсөл
- (34) “Марина усан боомтыг бүтээн байгуулах болон удирдан зохион байгуулах тухай

- хууль”-д заасан Марина усан боомтыг хөгжүүлэх төсөл
- (35) “Логистикийн байгууламжийг хөгжүүлэх, ашиглах тухай хууль”-д заасан логистикийн терминал ба цогцолбор хөгжүүлэх төсөл
- (36) “Усан орчныг хамгаалах хууль”-д заасан нийтийн бохир ус цэвэрлэх байгууламжийг суурилуулах
- (37) “Хувийн түрээсийн орон сууцын тухай тусгай хууль”-ийн 20 дугаар зүйлд заасны дагуу газар зэргийг буцаан авах, ашиглах боломжтой төсөл
- (38) “Эзгүй болон жижиг орон сууцыг засаж сайжруулах тухай тусгай хууль”-д заасан эзгүй орон сууцыг засварлах төсөл болон уг хуулийн 35 дугаар зүйлийн 2 дахь хэсэгт заасны дагуу газар зэргийг буцаан авах, ашиглах боломжтой төсөл
- (39) “Хөрсний элэгдэл болон нуралтын эсрэг хууль”-д заасан хөрсний элэгдэлтэй тэмцэх төсөл
- (40) “Нийгмийн дэд бүтцэд хувийн хөрөнгө оруулалт хийх тухай хууль”-д заасан хувийн хөрөнгө оруулалтаар хэрэгжүүлэх төсөл
- (41) “Ойн санг дэмжих тухай хууль”-д заасан ойн санг дэмжих цогцолбор байгуулах
- (42) “Аж үйлдвэрийн байршил болон хөгжлийн тухай хууль”-д заасан аж үйлдвэрийн цогцолбор хөгжүүлэх төсөл болон 39 дугаар зүйлд заасан тусгай бүсийг хөгжүүлэх төсөл
- (43) “Сэмангэм төслийг сурталчлах, дэмжих тухай тусгай хууль”-д заасан Сэмангэм төсөл
- (44) “Бага оврын нийтийн байгууламжийн аюулгүй ажиллагааны удирдлагын тухай хууль”-д заасан бага оврын аюултай байгууламжийн засвар үйлчилгээний төсөл
- (45) “Жижиг хэмжээний голыг дэмжин арчлах хууль”-д заасан жижиг голуудыг дэмжин арчлах
- (46) “Усан хангамж болон усан байгууламжийн тухай хууль”-д заасан усан хангамж, усан байгууламжийн төсөл
- (47) “Усны нөөцийн судалгаа, төлөвлөлт, менежментийн тухай хууль”-д заасан ус судлалын байгууламжийг суурилуулах төсөл
- (48) “Шинэ боомтын бүтээн байгуулалтыг дэмжих тухай хууль”-ийн хүрээнд шинэ боомт барих төсөл
- (49) “Шинэ нийслэл хөгжүүлэх бодлогын хүрээнд Ёнги, Гонжү бүсэд засаг захиргааны цогцолбор хот байгуулах тухай тусгай хууль”-д заасан олон талт засаг захиргааны хот байгуулах төсөл
- (50) “Загас агнуурын тосгон ба загас агнуурын боомтын тухай хууль”-д заасны дагуу загас агнуурын боомтуудыг хөгжүүлэх төсөл
- (51) “Загас агнуурын төрөлжсөн тосгоны хөгжлийг дэмжих тухай тусгай хууль”-д заасны дагуу загас агнуурын тосгоныг төрөлжүүлэх төсөл
- (52) “Өртөөний талбайг хөгжүүлэх, ашиглах тухай хууль”-д заасан өртөөний талбайг хөгжүүлэх төсөл
- (53) “Судалгаа, хөгжүүлэлтийн тусгай бүсийг дэмжих тухай хууль”-д заасан тусгай бүс хөгжлийн төсөл
- (54) “Эргийн удирдлагын тухай хууль”-ийн дагуу эрэг орчмын засвар үйлчилгээний төсөл
- (55) “Ёнсан гол, Сеомжинган голын сав газрын усны менежмент ба оршин суугчдыг дэмжих тухай хууль”-ийн 4 дүгээр зүйлийн 3 дахь хэсэгт заасан далайн эргийн экологийн бүс байгуулах төсөл болон 24 дүгээр зүйлд заасан усны чанарыг сайжруулах төсөл
- (56) “Халуун рашааны тухай хууль”-д заасан хөгжлийн төлөвлөгөө ба хотын дарга/захирагчийн баталсан хөгжлийн төлөвлөгөөний дагуу хэрэгжүүлэхээр заасан төсөл

- (57) “Ёнсан цэцэрлэгт хүрээлэн байгуулах тусгай хууль”-д заасан цэцэрлэгт хүрээлэнгийн төсөл
- (58) “Байгалийн цэцэрлэгт хүрээлэнгийн тухай хууль”-д заасан цэцэрлэгт хүрээлэнгийн төсөл
- (59) “Байгалийн гамшигтай тэмцэх тухай хууль”-д заасан байгалийн гамшгийн эрсдэлтэй бүс нутагт хийж гүйцэтгэх засвар үйлчилгээний төсөл
- (60) “Байгаль орчныг хамгаалах тухай хууль”-ийн 38 дугаар зүйлд заасан байгаль орчныг хамгаалах, ашиглах байгууламж (төрийн болон орон нутгийн засаг захиргаанаас барьж байгуулсан тохиолдолд хязгаарлагдана)
- (61) “Гамшгийн эрсдэлийг бууруулах төсөл, шилжилт хөдөлгөөний арга хэмжээний тухай тусгай хууль”-д заасан гамшгийн эрсдэлийг бууруулах төсөл
- (62) “Усан сан, далангийн аюулгүй байдлыг хангах, гамшгаас урьдчилан сэргийлэх тухай хууль”-д заасан усан сан, далангийн аюулгүй байдлын үзлэг, оношилгоо, засвар үйлчилгээний төлөвлөгөө, төсөл
- (63) “Эрчим хүчний эх үүсвэрийн хөгжлийг дэмжих тухай хууль”-д заасан эрчим хүчний эх үүсвэрийг хөгжүүлэх төсөл
- (64) “Хилийн бүс нутгийг дэмжих тухай тусгай хууль”-ийн 13 дугаар зүйлийн 6 болон 9 дэх хэсэгт заасны дагуу хэрэгжүүлэх төлөвлөгөөнд тусгагдсан үйл ажиллагаа
- (65) “Чэжү өөрөө удирдах ёсны тусгай муж, олон улсын чөлөөт хот байгуулах тухай тусгай хууль”-д заасан бүтээн байгуулалтын төсөл
- (66) “Орон сууцны тухай хууль”-ийн дагуу төр, орон нутгийн засаг захиргаа, БНСУ-ын газар, орон сууцны корпорац болон орон нутгийн корпорацаас хэрэгжүүлж буй иргэний орон сууц барих эсвэл иргэний орон сууц барих газар бэлтгэх ажил
- (67) “АНУ-ын зэвсэгт хүчинд хандивласан газар нутгийн орчны бүс нутгийг дэмжих тухай тусгай хууль”-ийн 9 дүгээр зүйлд заасан төлөвлөгөөнд тусгагдсан үйл ажиллагаа
- (68) “АНУ-ын цэргийн баазыг нүүлгэн шилжүүлсний дараа Пёнтэк хотыг дэмжих тухай тусгай хууль”-д заасан Пёнтэк хотыг хөгжүүлэх болон олон улсын стандартад нийцсэн төлөвлөлт бүхий дүүрэг хөгжүүлэх төсөл
- (69) “Жижиг, дунд бизнесийг дэмжих тухай хууль”-ийн 31 дүгээр зүйлд заасан Жижиг, дунд бизнесийн корпорацаас хэрэгжүүлэх цогц бүтээн байгуулалтын төсөл
- (70) “Орон нутгийн хотын хөгжлийг дэмжих тухай хууль”-ийн 4 дүгээр зүйлд заасны дагуу боловсруулагдсан хөгжлийн иж бүрэн төлөвлөгөөний дагуу хийгдэх үйл ажиллагаа
- (71) “Бүсчилсэн хөгжлийг дэмжих хууль”-д заасан бүс нутгийг хөгжүүлэх төсөл
- (72) “Төмөр зам барих, төмөр замын байгууламжийн засвар үйлчилгээний тухай хууль”-д заасан төмөр замын төсөл
- (73) “Гидрофиль бүс нутгийг ашиглах тусгай хууль”-д заасан гидрофиль бүс нутгийг хөгжүүлэх төсөл
- (74) “Таеквондог сурталчлах, таеквондогийн цэцэрлэгт хүрээлэн байгуулах тухай хууль”-д заасан цэцэрлэгт хүрээлэн байгуулах төсөл
- (75) “Орон сууцны талбайн хөгжлийг дэмжих тухай хууль”-д заасан орон сууцны талбай хөгжүүлэх төсөл
- (76) “Хөрсний орчныг хамгаалах тухай хууль”-ийн 7 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсэгт заасан хэмжилт, судалгаа, суурилуулалт хийх, хөрс цэвэршүүлэх төсөл
- (77) “Хог хаягдал боловсруулах байгууламж барих, орчны бүс нутгийг дэмжих тухай хууль”-д заасан хог хаягдал боловсруулах байгууламж барих, нүүлгэн шилжүүлэх арга хэмжээ
- (78) “Ариутгах татуургын тухай хууль”-д заасан нийтийн бохирын шугам сүлжээ барих төсөл

- (79) “Голын тухай хууль”-д заасан бүтээн байгуулалт
- (80) “Сургуулийн байгууламжийг дэмжих тухай хууль”-д заасан сургуулийн барилга байгууламжийн төсөл
- (81) “Хан мөрний сав газрын усны чанарыг сайжруулах, оршин суугчдыг дэмжих тухай хууль”-ийн 4 дүгээр зүйлийн 3 дахь хэсэгт заасан далайн эргийн экологийн бүс байгуулах болон 13 дугаар зүйлд заасан усны чанарыг сайжруулах төсөл
- (82) “Солонгосын байгалийн хийн корпорацын тухай хууль”-ийн 11 дүгээр зүйлд заасан Солонгосын байгалийн хийн корпорацаас хэрэгжүүлэх байгалийн хий олборлох, хадгалах, боловсруулах, түгээх байгууламж, тэдгээрийн туслах байгууламжийг суурилуулах үйл ажиллагаа
- (83) “БНСУ-ын усны нөөцийн корпорацын тухай хууль”-ийн 9 дүгээр зүйлийн 1, 2-5 ба 7-11 дэх хэсэгт заасан төсөл
- (84) “БНСУ-ын байгаль орчны корпорацын тухай хууль”-ийн 17 дугаар зүйлийн 17.1.1-19 ба 22 дугаар зүйлд заасан төсөл
- (85) “Боомтын корпорацын тухай хууль”-ийн 8 дугаар зүйлийн 8.1.1, 8.1.2, 8.1.2.2, 8.1.2.3 болон 8.1.3-8.1.8 дахь хэсэгт заасан төсөл
- (86) “Боомтын тухай хууль”-д заасан боомт хөгжүүлэх төсөл
- (87) “Боомтын дахин төлөвлөлт, орчны бүс нутгийг хөгжүүлэх тухай хууль”-д заасан боомтын дахин төлөвлөлтийн төсөл
- (88) “Далайн эргийн ашиглалт, менежментийн тухай хууль”-д заасан далайн эргийн байгууламжийн төсөл
- (89) “Далайн аж үйлдвэрийн кластерыг тодорхойлох, хөгжүүлэх тусгай хууль”-д заасан далайн аж үйлдвэрийн кластер хөгжүүлэх төсөл
- (90) “Далайн ёроол дахь ашигт малтмалын нөөцийг хөгжүүлэх тухай хууль”-д заасан концессын дагуу далайн ёроол эзэмшиж байгаа этгээдийн хэрэгжүүлэх ашигт малтмалын хайгуул, олборлолтын үйл ажиллагаа
- (91) “Орчин үеийн хот байгуулах, хөгжүүлэх тухай тусгай хууль”-д заасан орчин үеийн хот хөгжүүлэх төсөл
- (92) “Ачаа тээврийн хэрэгслийн бизнесийн тухай хууль”-д заасан нийтийн зогсоол байгуулах, ачааны машины талбай барих
- (93) “Хотыг сэргээн хөгжүүлэх, дэмжих тухай тусгай хууль”-ийн 2-55 дугаар зүйлд заасан орон сууцны шинэчлэлийн (мөн зүйлд заасан туршилтын дүүргүүдийг хамааруулан) дүүргийг шинэчлэх, сэргээн босгох төсөл.

НОМ ЗҮЙ

Монгол эх сурвалж

- Сэргээн Босголт, Хөгжлийн Олон Улсын Банк, Дэлхийн банк “Монгол улс: Улаанбаатар хотын газрын харилцаа ба менежмент”, 2015 он
- Н.Лүндэндорж, Ж.Сайнхишиг “Хувийн өмчийн эд хөрөнгийг дайчлан авах эрх зүйн шударга процесс”, “Нийтийн болон хувийн өмчийн эрх зүйн тулгамдсан асуудал”, 2012 он
- С.Энхмэнд “Монгол Улсын Газрын эрх зүйн үндсэн асуудлууд”, 2010 он
- Азийн Хөгжлийн Банк, “Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл төсөл”, 2017 он
- Дэлхийн Хүнсний Аюулгүй Байдлын Хороо, “Тазар, Загас, Ойн Нөөцийн Эдэлбэрийн Хариуцлагатай Засаглалын Сайн дурын удирдамж”, 2012 он

Англи эх сурвалж

- United Nations, “Land and Human Rights Standards and Applications” (2015)
- Food and Agriculture Organization of the United Nations “FAO Land Tenure Studies 10 – Compulsory acquisition of land and compensation” (2008)

Япон эх сурвалж

- 小澤道一『土地収用法』(ぎょうせい、2005年)
- 小澤道一『逐条解説 土地収用法(第三次改訂版)』(ぎょうせい、2012年)

Солонгос эх сурвалж

- 윤경식, 「손실보상 행정제도 개선에 따른 공익사업 활성화 방안에 관한 연구」, 동의대학교 박사학위논문, 2019
- 박통희, 신호원, 「공공성 개념의 근대적 구성요소와 동태적 모형: 복합적 가치의 개방체계적 관점」, 행정논총, 제58권 제3호, 2020.9
- 홍준성, 「공익사업 손실보상에 따른 원주민의 이주자 택지 만족도에 관한 연구」, 동의대학교 박사학위논문, 2021

Эрх зүйн эх сурвалж

- Монгол Улсын Үндсэн хууль, 1992 он
- Газрын тухай хууль, 1994 он
- Газрын тухай хууль, 2002 он
- Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль, 2002 он
- Захиргааны Ерөнхий хууль, 2015 он
- Хүний эрхийн түгээмэл тунхаглал, 1948 он
- Арьс үндсээр алагчлах үзлийн бүх хэлбэрийг устгах тухай олон улсын конвенц, 1965 он
- Европын Хүний Эрхийн Конвенц, 1952 он
- Америкийн Хүний Эрхийн Конвенц, 1969 он
- Африкийн Хүний Эрхийн Конвенц, 1981 он
- Япон улсын Газар чөлөөлөх тухай хууль, 1951 он
- Газар, дэд бүтэц, тээвэр, аялал жуулчлалын яамны 33 дугаар тогтоол, Газар чөлөөлөх тухай хуулийг дагаж мөрдөх журам, 1951 он
- БНСУ-ын Нийтийн эрх ашигт хамаарах үйл ажиллагаанд зориулан газрыг буцаан авах ажиллагаа ба нөхөн олговрын тухай хууль, 2003 он

СУДАЛГААНЫ ЗӨВЛӨХ:
Нээлттэй Нийгэм Форумын Засаглалын
хөтөлбөрийн менежер Д.Эрдэнэчимэг



НЭЭЛТТЭЙ
НИЙГЭМ
ФОРУМ

Хаяг: Монгол Улс, Улаанбаатар
хот-14240, Сүхбаатар дүүрэг,
Жамьян гүний гудамж-5/1

Утас: 976-76113207
Веб: www.forum.mn
И-мэйл: osf@forum.mn