

"Газар эзэмших, ашиглах, өмчлөх
"Газар эзэмших, ашиглах, өмчлөх
эрхийн хэрэгжилт"
судалгааны тайлан

ГҮЙЦЭТГЭСЭН:

**Н.Отгончимэг, ХЭҮК-ын Үндэсний
зөвлөх**

СУДАЛГААНЫ ХУГАЦАА:

2003.11.17-2004.2.17

СУДАЛГААНЫ ХАМАРСАН ХҮРЭЭ:

**Улаанбаатар хот, Дархан-Уул,
Булган, Сэлэнгэ аймаг**

UIN.MN
СУДАЛГААНЫ САН

**“ГАЗАР ЭЗЭМШИХ, АШИГЛАХ, ӨМЧЛӨХ ЭРХИЙН ХЭРЭГЖИЛТ”
СУДАЛГААНЫ ТАЙЛАН**

Товъёог

Нэг. Газрын эрх зүйн актыг судлах ажлын хүрээнд

§1.1. Монгол Улсын газрын хууль тогтоомжийн түүхэн хөгжлийн тухайд.....

§1.2. Газрын хууль тогтоомж Үндсэн хууль Монгол Улсын олон улсын гэрээ, конвенцид нийцэж буй эсэх талаар.....

Хоёр. Иргэн хуулийн этгээдэд газар эзэмшүүлэх, ашиглуулах шат дамжлага, энэ талаарх шийдвэрийн үндэслэлийн талаар.....

§2.1. Сум, дүүрэгт газар олгож байгаа шат дамжлага, түүний хууль зүйн үндэслэл.....

§2.2. Аймаг, нийслэлд газар олгож байгаа шат дамжлага, түүний хууль зүйн үндэслэл.....

Гурав. Шүүхээс газрын эрх зүйн маргааныг шийдвэрлэж буй практикт хийсэн дүн шинжилгээ.....

Дөрөв. Газрын эрх зүйн шинэтгэлд иргэдийн оролцоог нэмэгдүүлэх судалгааны хүрээнд.....

Хавсралт.....



Нэг. Газрын эрх зүйн актыг судлах ажлын хүрээнд

§1.1. Монгол Улсын газрын хууль тогтоомжийн түүхэн хөгжлийн тухайд

“Газар эзэмших, ашиглах, өмчлөх эрхийн хэрэгжилт” сэдэвт судалгаа нь юуны өмнө хавсарга буюу өнөөгийн практикийн байдлыг танадах, сурвалжлах, тодорхойлох шинж бүхий байсныг өгүүлье.

Гэвч судалгааны явцад газар эзэмших, ашиглах, өмчлөх эрхийн өнөөгийн төлөв байдлыг бодитой үнэлж, дүгнэхэд “өнгөрсөн, одоо, ирээдүй” цагийн хэлхээнд асуудлыг авч үзэх шаардлагатай юм гэдэг бодол төрж улмаар 2002 онд “Газрын тухай” болон “Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай” хууль батлагдахаас өмнө Монгол Улс энэ төрлийн харилцааг ямар хууль, эрх зүйн актаар зохицуулж байсныг судлав.

Тэгээд ч одоо ярьж, бичиж буйгаар бол Монгол Улсад анх удаа иргэн газар өмчилж байна гэх бөгөөд үүнийг судлаачийн хувьд магадлан тогтоох эрмэлзэл төрснийг дурдах хэрэгтэй. Түүнчлэн Монгол Улсад газар хувийн өмчлөлд байсан эсэх асуулт судалгаа, эрдэм шинжилгээний хувьд төдийгүй, газрыг өмчлөлдөө авч буй иргэдийн хувьд сонирхол татах зүйл гэж бодож байна.

Монголын нэгдсэн улс 1206 онд байгуулагдсан үеэс 2004 он хүртэлх хугацаанд газарт холбогдох нийт 40 гаруй хууль, дүрэм батлагдан гарчээ.¹

Чингисийн “Их засаг” хуулийн² (1206 он) 34 дүгээр зүйлд “Өвс ногоорсон хойно газрыг нүхэлсэн учир ба гал алдаж бэлчээрийг шатаагсдын нэгэн гэрийг ална” гэжээ. Энэ нь газрын бүтэц, гадаад төлөв байдал, ургамлын бүрхэвч давхрааг онцгойлон анхаарч хамгаалж байсныг илтгэнэ. “Нэгэн гэр”-ийг гэдэг нь гэм буруутай хүний гэр бүл дэх бүх хүмүүсийг гэсэн бололтой. Газар бэлчээртэй холбоотой дээрх хуулийн заалт хэдий хатуу ч, ялын энэ бодлого нь хуулийг туйлбаргүй чанд мөрдүүлэх гэсэн зорилго агуулж байсан гэж үзэж байна. Чингисийн Их засаг хуулийн нэлээд олон заалт өнөөг хүртэл амьдралд хэрэглэгдсээр, тэр нь заншлын шинжтэй болсон. Тухайлбал, газар нүхлэхгүй байх, бэлчээрийг хамгаалах, газар дэлхийгээ шүтэж өглөө бүр цайныхаа дээжийг өргөх гэх зэрэг ёс заншил амьдралд төлөвшин тогтсоныг үгүйсгэх аргагүй юм.

1600-1639 оны “Үйсэн дээр бичсэн 18 цаазын бичиг”-т газар бэлчээрийг хамгаалах нэлээд олон зохицуулалт байсны дотор цаазын 11-т “Мод хатгасан газарт мэдэж байж бууваас ...рван ест буй. Эс мэдэж бууваас нэг морь ав.”³ Гэсэн нь газар эзэмших ашиглах харилцааг тодруулбал, эзэмшил давхардах харилцааг зохицуулж байсан жишээ болов уу.

1640 оны “Монгол Ойрдын цааз”-д хаад ноёдын ав хомроого хийх тусгайлан тогтоосон хориотой газарт орох эрхгүй анчин хүн ороход малаар торгож, нүүхдээ галаа унтраах, өвс ургамал, ойг хамгаалахыг заасан байв.⁴

1709 оны “Халх журам хууль”-д Хан Уул, Хөгнө, Төхөм, Шивэрт, Онгон, Зоргол, Адаацаг, Улаан нуур зэрэг газрыг онголон дархалж, газар эзэмших,

¹ Жагсаалтыг хавсралтад хүснэгтлэн харуулав.

² Г.Сайшаал. Чингис хааны товчоон. /Өвөр Монголын хэвлэлийн хороонд 1989 онд хэлүүлсэн номноос монгол бичгээс буулган авав./

³ Т.Алтангэрэл. XVI-XVII зууны Монгол цаазын бичгүүд. УБ., 1999 он, 53 дахь талд.

⁴ Т.Сэнгэдорж. “Экологийн эрх зүйн уламжлал шинэчлэл” УБ., Мөнхий үсэг. 1999 он, 32 дахь талд

бэлчээр хамгаалах, хүрээ хийдийн хуурай нойтон мод огтлохгүй байх, зөрчвөл ямбатан сайдыг бод мал, энгийн хүнийг бог малаар торгохыг заажээ. Түүнчлэн “сүм хийдийн ...газар нутаг, ой модыг хуулиар дархалж халдашгүй болгосон байна.”¹ Мөн “нүүсэн нутгаас хоногийн дотор түймэр гарваас ял хэлэлцэх, хэн хүн нүүсэн нутгийнхаа галыг унтраа, эс унтрааваас шүдлэн морь ав гэж”² заажээ. Эдгээр заалт нь бэлчээр бүхий газрын үржил шимийг бууруулахгүй байх. Олны хөл ихтэй сүм хийдийн газар хамгааллыг анхаарч байсныг харуулж байна.

Ардын хувьсгал хүртэлх хугацаанд Монгол улсад газрын харилцаа төдийлэн хөгжөөгүй ирсэн нь дээрх эрх зүйн зохицуулалтаас гадна Ардын түр засгийн газрын жилүүдэд төр засгийн байгууллагаас ард нийтийг газар тариалан эрхлэх явдлыг ихээхэн дэмжиж газар тариалангийн харилцааг хөгжүүлэхийг эрмэлзэж байснаас мөн дүгнэж болно. Энд зарим жишээ дурдая.

БНМАУ-ын Анхдугаар Их хурлаас Засгийн газар ба олон яамдын илтгэлийг сонсоод 1924 оны 11 сарын 8-нд гаргасан тогтоол³-ийн 5-д

“1. Монголчуудыг тариалангийн ажилд боловсруулах явдлыг сайшаан хөгжүүлэх аргыг сүвэгчлэх.

2. Чухал хэрэглэгдэх тарианы зүйлийг бэлтгүүлэх ба тариалангийн явдлыг ард түмэнд өргөнөөр таниулахын учир ялангуяа улсын сангаас тариалангийн үйлдвэрийг байгуулан явуулах”...гэснийг анхааран үзвэл Монгол улсад газрын харилцаа төдийлэн хөгжөөгүй ирсэн нь дараахь хүчин зүйлтэй холбоотой байна. Үүнд:

- Нүүдэллэн амьдрах хэв ёсноос үүдэн байнгын эзэмшлийн газар гэж байсангүй, мөн “Мод хатгасан газарт мэдэж байж бууваас...” гэсэн зохицуулалтаас үзвэл нүүдэллэн амьдрах газраа өөрсдөө сонгодог байв;
- Газар тариалан хөгжих нэг үндэс нь суурин амьдрал бөгөөд суурин газар олноор бий болоход амьдралын хэв заншил нь саад болж байсан ажээ. Газар тариаланг хөгжүүлэх ажил Ардын хувьсгалын дараахь жилүүдэд эрчимтэй хийгдсэн нь тухайн үед гарч байсан тогтоол, дүрмүүдээс харагдаж байна⁴;
- Газрын үр шимийг тариалангаас хүртэхэд арга барил, мэдлэг дутагдаж байсан бололтой.

1921 оны 5 сарын 21-нд Ардын түр Засгийн газраас “Газрыг хувийн өмч болгохыг устгах тухай” тогтоол гарсан байх бөгөөд тогтоол нь нэг зүйлээс бүрдсэн, түүнд “Монгол ардын үндсэн хөрөнгө болох газрыг энгийн хүмүүст хувь хязгааргүй хэрэглүүлэх явдлыг устгавал зохино” гэсэн байдаг. Тогтоолыг өнгөц уншихад Монгол улсад газар хувийн өмчид байсан мэт санагдах буй заа. Гэвч үүнийг судлаачийн зүгээс “газар эдлэх харилцаа хэн хүний дураар хэрэгжиж байсныг зогсоон, улмаар газар бол тусгаар Монгол улсын мэдлийн гэдгийг харуулсан тунхаглал байсан” хэмээн дүгнэж байна.

1924 оны 11 сарын 26-ны **БНМАУ-ын Анхдугаар Үндсэн хуулийн**⁵ 3 дугаар зүйлийн 1-д “БНМАУ-ын хязгаарын дотор бүхий газар ба уурхай хийгээд ой мод, ус ба мөн тэдгээрийн баялгууд бол эрт цагаас нааш ард нийтийн хөрөнгө байсаар ирсэн зан суртал нь чухам одоогийн ард улсын ёсонд нийлэлцэх тул энэхүү хөрөнгө бүрнээ ардын мэдэлд байвал зохих бөгөөд энэ тухай хувийн өмч байгуулж

¹ Э.Авирмэд, Д.Дашцэдэн, Г.Совд “Монгол хууль” УБ., Боловсрол, 1997 он, 76 дахь талд.

² Мөн зохиол. 79 дэх талд.

³ БНМАУ-ын Их, Бага хурлын тогтоол, Үндсэн хууль, Тунхгууд. УБ., 1956 он, 19 дэх талд

⁴ 1914 онд “Тариалангийн аж ахуй хөгжүүлэх тогтоол, хэмжээ”, 1921 оны 5 сарын 21-нд Ардын түр Засгийн газраас “Газрыг хувийн өмч болгохыг устгах тухай” тогтоол, 1922 оны 11 сарын 5-нд “Гадаадын хүмүүсээс малын бэлчээрийн түрээс хураах дүрэм”, 1923 оны 11 сарын 10-нд “Хадлан хадах ба тариалан ногоо тарих тухай дүрэм” тус тус батлагдаж байжээ.

⁵ БНМАУ-ын Их, Бага хурлын тогтоол, Үндсэн хууль, Тунхгууд. УБ., 1956 он, 30, 32 дахь талд

үл болно” гэснээс гадна “Улсын дээд эрхийг барих газрын тухай” гэсэн II бүлгийн 10 дугаар зүйлд “Газар эдлэх нийтийн дүрмийг батлах, аймаг хушуудын нутгийн хил хязгаарыг байгуулах, дэлхийн баялгийг ашиглах, дүрэм зааврыг тогтоох” гэсэн бөгөөд газар өмчлөх улмаар хамгаалах харилцааны эрх зүйн үндэс болсон.

Үндсэн хуулийн заалтыг хэрэгжүүлэх зорилгоор Засгийн газраас 1926 онд “Газар бэлчээрийг эдлэх тухай” тогтоол гарчээ. Энэ тогтоол төрийн эрх брайгчдаас бэлчээр нутгийг заан олгуулж байх анхны эрх зүйн акты болсон.

Харин 1928 оны 6 дугаар сарын 29-нд батлагдсан “Монголчууд тус улсын хязгаарын дотор нутаг бэлчээрийг эдлэх түр дүрэм”-д хошуу нутаг нүүдэллэн бэлчээр эзэмшихийг хоригложээ.¹

1940 оны 6 сарын 30-ны өдөр баталсан Үндсэн хуулийн² 5 дугаар зүйлд “бүх газар, түүний хөрсөн дорхи баялаг, ой, мод, ус тэдгээрийн баялаг, ... бол улсын өмч буюу ард нийтийн хөрөнгө мөн. Эдгээрийг хувьдаа өмчилж болохгүй.”, 8 дугаар зүйлд “Газар бол улсын өмч буюу ард нийтийн хөрөнгө мөний тул билчээр буюу тариаланд ашиглуулахаар ард иргэн, түүнчлэн хөдөлмөрчдийн сайн дурын нэгдэлд үнэ төлбөргүйгээр олгогдоно.”, мөн “Ард иргэний үндсэн эрх үүргүүд” гэсэн 13 дугаар бүлгийн 88 дугаар зүйлд “...мал аж ахуйг аль болохоор өсгөн хөгжүүлэх зорилгоор билчээрийг үнэ төлбөргүй хэрэглэх...” хэмээн заасан нь Анхдугара Үндсэн хуулийн заалтыг хэвээр бататгасан байна.

1942 онд батлагдсан “Газар эдэлбэрийн хууль”³ нь бүх иргэд, тэдний үйлдвэрийн нэгдэл ба хоршоо, үйлдвэр зэрэг бүх улсын байгууллагад газар шороо, бэлчээр ба өвс хадлан тариалан зэргийн ажлуудад ямар ч үнэ төлбөргүй, хугацаагүй ашиглуулах зорилготой гарсан байна.

Газар олгох ажиллагааг хуульд хэрхэн тусгасныг харьцуулан үзвэл:

Газрын төрөл	Ашиглах эрх олгож байсан байгууллага
Станц ба улсын аж ахуйнуудын* ашиглах газар	Мал, газар тариалангийн яам
Улсын албан ба олон нийтийн байгууллагын туслах чанарын хадлан тариалангийн газар	
Үйлдвэрийн нэгдэл ба хоршоо худалдааны албан байгууллагуудын тариа, ногоо тарих газар	Аймгийн мал тариалангийн хэлтэс
Ой доторхи хадлангийн газар	
Хотын дотоод ба эргэн тойрны газар (16 зүйл)	Хотын захиргаа
Хотод, түүний орчмын газар ногоо тарих, хадлан хадах газар	
Ардын аж ахуйтнуудад олгох тариалан хадлангийн газар	Сумын захиргаа

Тухайн цаг үед газартай холбоотой маргаан нэлээдгүй гарч байсны илрэл нь газрын маргааныг шийдвэрлэх асуудалд нэгэн бүлгийг зориулсан явдлаар илэрч байна. “Газар эдэлбэртэй холбогдсон маргалдааныг таслах журам” гэсэн 7 дугаар бүлгийн зохицуулалтыг схемлэн үзүүлбэл:

¹ Т.Сэнгэдорж. Моногл Улсын газрын эрх зүй. УБ., 1998 он, 13 дахь талд.

² БНМАУ-ын Их, Бага хурлын тогтоол, Үндсэн хууль, Тунхгууд. УБ., 1956 он, 235, 236 дахь талд

³ 1942 оны 2-р сарын 6-ны өдрийн Улсын Бага Хурлын Тэргүүлэгчдийн 8-р тогтоолын 1-р зүйлд баталсан. БНМАУ-ын Үндсэн хууль түүнд холбогдох актын эмхтгэл. УБ., 1974 он, 33-39 дахь талд.

* Тэр үед **станц ба улсын аж ахуйнууд** гэдэгт хөдөө аж ахуйн байгууллагуудыг хамааруулан үзэж байжээ.



1960 оны 7 сарын 6-ны өдөр батлагдсан Үндсэн хуулийн 10 дугаар зүйлд “Бүх газар түүний хөрсөн доорхи баялаг, ой мод, гол ус, тэдгээрийн баялаг, улсын фабрик, завод, уурхай цахилгаан станц, төмөр зам, авто машин, усан ба агаарын тээвэр, засмал зам, холбооны хэрэгсэл, банк улсын хөдөө аж ахуйн үйлдвэрийн газар (сангийн аж ахуй, мал аж ахуйн машинт станц зэрэг), улсын нийгэм ахуйн газар, хот суурин газрын орон сууцны улсын үндсэн фонд, улсын үйлдвэрүүдийн түүхий эд, материал, бүтээгдэхүүн, улсын худалдаа бэлтгэлийн ба соёл шинжлэх ухааны газрууд, мөн улсын бүх байгууллагын эд хөрөнгө энэ бүхэн бол улсын өмч, өөрөөр хэлбэл бүх ард түмний хөрөнгө мөн.” гэжээ

1971 оны 11 сарын 30-ны өдрийн Газар эдэлбэрийн хуулийн¹ зорилт нь газрыг шинжлэх ухааны үндэслэлтэй, зөв зохистой эдлэх, хамгаалах явдлыг хангах, газрын үр ашгийг дээшлүүлэх нөхцөлийг бий болгоход оршиж байсан.

Газрыг ашиглах зориулалтаар нь ангилан хуваах зохицуулалт анх энэ хуулиас эхэлсэн байдаг. Өөрөөр хэлбэл энэ хуулиар газрын нэгдмэл санг анх удаа

1. Хөдөө аж ахуйн эдэлбэр газар;
2. Хот суурины эдэлбэр газар;
3. Тусгай хэрэгцээний эдэлбэр газар;
4. Улсын ойн фондын газар;
5. Улсын нөөц газар;
6. Улсын усны фондын газар хэмээн ангилж байжээ.

Газар эзэмших, ашиглах эрхийг дараахь байдлаар олгож байв:

Газрын төрөл	Ашиглах эрх олгож байсан байгууллага
Хөдөө орон нутгийн иргэд эзэмших газар	Нэгдлийн зөвлөлийн шийдвэрийг баримтлан сумын АДХ олгоно
САА, улсын байгууллагын ажилчдад болон иргэд ахуйн зориулалтаар эзэмших газар	Хот, сум хорооны АДХ
Аж ахуйн зориулалтын газар	

¹ БНМАУ, Хууль, дүрэм, тогтоолын эмхтгэл. 1971 он, № 11. СнЗ-ийн хэвлэл. УБ., 400-415 дахь талд.

1971 оны Газар эдэлбэрийн хуулийн бас нэгэн онцлог бол эдлүүлэх газрын хэмжээ нь хамтран эсхүл дангаар гэдгээс хамааран өөр байсанд оршино. Тухайлбал:

Газрын төрөл	Хамтран	Дангаараа
Хот суурины сумын төвийн иргэд эдлэх газар	0.04 га	0.03 га
Хөдөө орон нутгийн иргэд эдлэх газар	0.06 га	0.05 га

Газрын маргааныг шийдвэрлэхдээ харьяаллыг нутаг дэвсгэрийн зарчмын дагуу зохицуулсан ба энэ нь 1942 оны Газар эдэлбэрийн хуульд газрын маргааныг эрх олгосон байгууллага нь харьяалан шийдвэрлэх зарчимтай байснаас ялгаатай байна. Тодруулбал:

Маргааны төрөл	Шийдвэрлэх субъект		
Сум хорооны газрын маргаан	Сум хорооны АДХГЗ	⇒ Дээд шатны байгууллага	⇒ Сайд нарын Зөвлөл
Аймаг, хот доторх газрын маргаан	Аймаг, хотын АДХГЗ		
2 буюу түүнээс дээш аймаг, хот хамарсан газрын маргаан	Хөдөө аж ахуйн яам		

Эрх зүйн тогтолцоо 1992 онд бүхэлдээ шинэчлэгдсэний дараа 1971 оны Газар эдэлбэрийн тухай хуулийг залгамжлан 1994 онд Монгол Улсын газрын тухай хууль, 2002 оны 6 сарын 7-нд Монгол Улсын газрын тухай хууль (шинэчилсэн найруулга), 2002 оны 6 сарын 28-нд Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль тус тус батлагдсан билээ.

Үндсэн хуульд газар өмчлөх эрхийг тунхаглан зааснаас хойш 10 гаруй жил түүнийгээ эдлэх боломжгүй явсны эцэст Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль батлагдсан. Энэ хуулийг батлах хэлэлцүүлгийн явцад хуулийн гол мөн чанарыг газрыг эдийн засгийн эргэлтэд оруулж иргэдэд баялаг хүртээх явдал гэж тодорхойлж байсан нь бодит байдал дээр хэрэгжиж чадаагүй гэх үндэстэй. Хуульд иргэн өмчийн газраа хэрхэн барьцаалах, худалдаалах, түрээслэх, тухайн харилцаанд оролцогчдийн эрх, үүргийн байдал ямар байх гэх мэтчилэн эдийн засгийн буюу иргэний гүйлгээний асуудлыг хамруулаагүй тул **газрыг эдийн засгийн эргэлтэд оруулах зорилго** энэ хуульд биелэгдээгүй юм. Үүний бас нэг нотолгоо бол УИХ-с 1997 оны 7 сарын 9-ны өдөр баталсан №70 тоот “Намрын ээлжит чуулганаар хэлэлцэх асуудлын тухай” тогтоолд **Иргэний хувийн өмчийн газрын тухай болон Газар хувьчлах тухай хуулийн төсөл** орсон байв. Тухайн төслүүдийг товлосон ёсоор хэлэлцээгүй бөгөөд дараагийн 1998, 1999 оны хавар, намрын ээлжит чуулганаар¹ энэ хоёр хуулийн төслийг хэлэлцэхээр тогтоол гаргаж байжээ. Энэ тогтоолуудаас үзвэл Газар хувьчлах тухай хуулийн төсөл нь төрөөс эрх олгох ажиллагааг буюу газар өмчлүүлэх харилцааг, харин Иргэний хувийн өмчийн газрын тухай хуулийн төсөл нь хууль тогтоогчдын гол зорилго болсон газрыг эдийн засгийн эргэлтэд оруулах харилцааг зохицуулах байжээ. УИХ-ын дараагийн тогтоолуудад² энэ хоёр хуулийг Газрын багц хуулийн төсөл гэсэн нэрэн дор хэлэлцэхээр төлөвлөж байв. Гэвч эдгээр төлөвлөсөн ажлууд цаг хугацаандаа хийгдэж чадаагүй бөгөөд УИХ-аас баталсан “Монгол Улсын эдийн засаг, нийгмийг 2003 онд хөгжүүлэх үндсэн чиглэл”³-д “газрын шинэтгэлийг эрчимжүүлэх арга

¹ УИХ-ын 1998 оны №24, №105, 1999 оны №10, №58 тогтоол.

² УИХ-ын 2001 оны №24, №64, 2002 оны №07, №48 тогтоол.

³ УИХ-ын 2002 оны 11 дүгээр сарын 22-ны өдрийн №80 тогтоол.

хэмжээний хүрээнд Газрын тухай болон **Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай** хуулиудын хэрэгжилтийг зохион байгуулан эрчимжүүлж, газрыг зурагжуулах, баталгаажуулах ажилд түлхүү анхаарна” гэснээс үзвэл **Иргэний хувийн өмчийн газрын тухай** хууль орхигдсон байна. Үүгээр хэлэх гээд байгаа зүйл бол УИХ-ын гол зорилго болсон газрыг эдийн засгийн эргэлтэд оруулах хууль батлагдсангүй, харин зөвхөн төрийн өмч хувьчлах хууль гарсан байна.

Өнөөдөр хүчин төгөлдөр үйлчилж байгаа Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль нь төрийн өмчийг нийтэд хэрхэн хувьчлах процессын асуудлыг хөндөж, харин иргэн маань цаашид түүний ашиг тусыг хэрхэн гаргаж өмчлөх асуудлыг зохицуулж чадаагүй юм.

ОХУ-д гэхэд энэ талын харилцааг зохицуулсан **Газрын ипотекийн (үл хөдлөх хөрөнгийн барьцаа) тухай**¹ хууль үйлчилдэг ажээ. Энэ хуульд үл хөдлөх хөрөнгийн барьцааны нэг зүйл нь газар байхаар тусгаж, дараахь асуудлыг зохицуулсан байна. Үүнд:

- 1). Ерөнхий үндэслэл
- 2). Барьцааны гэрээ байгуулах
- 3). Закладная
- 4). Барьцааг улсад бүртгэх
- 5). Барьцааны гэрээний зүйлийн бүрэн бүтэн байдлаг хангах
- 6). Барьцааны гэрээгээр хангагдсан эрх өөр этгээдэд шилжих
- 7). Дагалдах барьцаа
- 8). Барьцааны гэрээний эрхийг шилжүүлэх
- 9). Барьцааны гэрээний зүйлийг хураан авахаар хандах
- 10). Хураан авахаар хандсан эд хөрөнгийг худалдах
- 11). Газрын барьцааны онцлог
- 12). Аж ахуйн нэгж, барилга, байгууламж барьцаалах онцлог
- 13). Хувийн болон нийтийн эзэмшлийн орон сууцны барьцааны онцлог
- 14). Бусад зүйл гэсэн 14 бүлэгтэй бөгөөд

Газрын барьцааны харилцааг онцгойлсон 11 дүгээр бүлэгт дараахь зүйлүүд багтсан байна:

- Барьцааны зүйл байх газрын төрөл
- Барьцааны зүйл байж үл болох газрын төрөл
- Барилга, байгууламж бүхий газрыг барьцаалах Япон
- Барьцаалсан газар дээр барьцаалагч барилга, байгууламж барих
- Барилга, байгууламж нь гуравдагч этгээдийн эзэмшилд орших газрыг барьцаалах
- Барьцааны газрыг үнэлэх
- Барьцааны газрыг хураан авахаар хандах онцлог.

ОХУ-ын энэ хуулиас үзвэл газрын барьцааг нэлээд нарийвчлан зохицуулсан байна. Учир нь газрын барьцаанд хамгийн их анхаарал татдаг “газрыг хэнд барьцаалж болох”, “барьцааны газрыг хэрхэн үнэлэх”, “барьцааны газар дээрх барилга, байгууламжийг хэрхэх”, “барьцааны зүйл бусдад яаж шилжих” зэрэг асуудлыг зохицуулж чадсан юм.

Тэгвэл эдгээр асуудал Монгол Улсын хуулиудад хэрхэн зохицуулагдсныг ОХУ-ын хуультай харьцуулан авч үзье.

Монгол улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн 27.1.3-т “газар өмчлөгч **өмчийн газрыг зохих журмын дагуу иргэнд худалдах, арилжих, өвлүүлэх, бэлэглэх, барьцаалах зэргээр захиран зарцуулах**” гэснээс үзвэл **банк болон бусад санхүүгийн байгууллага, аж ахуйн нэгжид газраа барьцаалан зээл авах боломжгүй байгаа юм.** Энэ заалт нь зөвхөн иргэн хоорондын барьцааны харилцааг хүлээн зөвшөөрчээ. ОХУ-ын хувьд газрыг хэнд барьцаалж болохыг тухайлан заагаагүй бөгөөд газрыг барьцаалах этгээд нь иргэн болоод банк, бусад

¹ Федеральный закон “Об ипотеке (залоге недвижимости)”. 1998.7.16.

байгууллагууд байж болдог байна. Өөрөөр хэлбэл газрыг өмчилж үл болох этгээдүүдэд газраа барьцаалж болдог ажээ. Мэдээж хэрэг эндээс нэг асуулт гарах юм: барьцааны гэрээгээр хүлээсэн үүргээ газрын эзэн биелүүлээгүй бол газар барьцаалагчид шилжих болно. Энэ тохиолдолд тэд газрыг өмчлөх эрхгүй шүү дээ? гэсэн асуулт. Үүнийг ОХУ-ын тус хуулийн 68 дугаар зүйлд "газрыг дуудлага худалдаагаар худалдах бөгөөд дуудлага худалдаанд газар өмчлөх эрх эдэлж боох этгээдүүд оролцоно" гэж заажээ. Судлаачийн хувьд дүгнэвэл энэхүү зохицуулалт нь манай улсад ч хэрэгжих боломжтой гэж үзэж байна.

Газрын барьцаатай холбогдох анхаарал татсан бас нэгэн асуудал бол барьцааны газрын үнэлгээ юм. Нийслэлийн дүүргүүдийн 250 иргэдийн дунд явуулсан судалгаагаар "Та газар эзэмших, өмчлөх эрхийнхээ хүрээнд газраа эдийн засгийн эргэлтэд оруулах (тухайлбал, барьцаалах) боломжийг ашиглаж байсан уу?" гэсэн асуултад

- 206 буюу 82.4% нь үгүй,
- 39 буюу 15.6% нь тийм,
- 4 буюу 0.2% нь огт дуулаагүй,

- 1 нь газаргүй гэсэн хариулт өгчээ. Иргэд хуулиар олгогдсон эрхээ төдийлөн хэрэгжүүлэх сонирхолгүй байгаа шалтгаан нь юуны өмнө тухайн хууль батлагдаад удаагүй байгаатай холбон тайлбарлаж болохын зэрэгцээ бас нэг гол шалтгаан нь барьцаалагч тал газрыг суурь үнэлгээнээс нь доогуур үнэлдэгт оршиж байна. Монгол Улсын Газрын тухай болон Монгол улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуульд газрыг барьцаалахдаа үнэлгээний ямар чиг баримжаа байх талаар зохицуулалт хийгдээгүй нь энэ асуудлыг зах зээлийн зөнд нь орхисон хэрэг болжээ.

ОХУ-ын хувьд барьцааны гэрээний талууд газрыг үнэлэхдээ түүний суурь үнээс нь доогуур үнэлэхийг хориглосон байдаг байна.¹ Энэ зохицуулалтын сайн тал нь барьцаалагчийн давуу эрхийг хязгаарлахад оршин байгаа юм. Зах зээлд зээлдүүлэгч тал нь өөрийн нөхцөлөө тогтоож тулгадаг Монгол Улсын хувьд энэ заалт нь үлгэрлэн авбал зохих зүйл болох юм.

Бид нэгэнт газрын эдийн засгийн эргэлтийн тухай судалж байгаа тул энэ талаар иргэдийн санаа бодол ямар байгааг асуулгын аргаар тандсан юм. "Та газрын барьцааны тухай хууль шинээр батлан гаргах шаардлагатай гэж боддог уу?" гэсэн асуултад

- 190 буюу 76% нь газар эзэмших, өмчлөх эрхийн гэрчилгээг барьцаалах асуудлыг нарийвчлан хуульчлах шаардлагатай,
- 32 буюу 12.8% нь иргэд газар эзэмших, өмчлөх эрхийн гэрчилгээгээ төдийлөн барьцаалдаггүй тул ийм хууль шаардлагагүй,
- 28 буюу 11.2% нь хариулаагүй байна.

"Газрыг эдийн засгийн эргэлтэд бодит утгаар оруулахад юу хийх шаардлагатай гэж үзэж байна вэ? гэсэн асуултад

- а. Эрх зүйн орчинг боловсронгуй болгох 61 буюу 24.4%
- б. Төрийн байгууллагын үйл ажиллагааг одоогийн байгаа төвшинөөс илүү нээлттэй, үр нөлөөтэй болгох 31 буюу 12.4%
- в. Эрх зүйн зохицуулалт шаардлагагүй харин зохион байгуулалтын арга хэмжээ авах хэрэгтэй 16 буюу 0.6%
- г. Банк, санхүүгийн бусад байгууллагад барьцааны асуудлаар зөвлөмж гаргах 45 буюу 1.8%
- д. Нэгэнт хуулиар зөвшөөрсөн тул иргэдэд энэ талаар сургалт, мэдээллийн ажил өрнүүлэх 118 буюу 47.2%
- е. Бусад. 1

Энэхүү асуулгыг дүгнэн үзвэл газрын хууль тогтоомжийн талаар иргэдэд мэдээлэл дутагдалтай байдаг байна. Түүнчлэн газрын барьцааны

¹ Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)". 1998.7.16. Статья 67.

хууль тогтоомжийг боловсронгуй болгож, шинэ зохицуулалт хийх шаардлагыг иргэд тавьж байгаа юм.

Монгол Улсын газрын хууль тогтоомжийн түүхэн хөгжлийг нэгтгэн дүгнэвэл:

1. Ардын хувьсгалаас өмнөх жилүүдэд газрын харилцаа нь гол төлөв хамгаалах чиглэлтэй буюу газрын хөрс, ургамлын бүрхэвч, бэлчээрийн үржил шимд онцгой анхаарч байжээ. Энэ нь өвч ногоорсон хойно газар нүхлэхгүй байх, нүүж, суухдаа газар орчноо цэвэрлэх, нүхэлсэн газрыг булах, бэлчээр шатаахыг хориглосон хэм хэмжээгээр илэрч байна.
2. Газрын эзэмшил тодорхой хэмээгээр оршиж байв. Эзэмшлийг засаг тайж, ноёд онцгойлон тогтоож байсны тод жишээ бол Монгол Ойрдын цаазад ноёдын ав хомрого хийх газрыг тусгайлж байсан явдал болно.
3. Дунд зууны үеийн хууль цаазын сурвалжуудыг харьцуулан үзэхэд газар өмчлөлтэй холбогдох заалт ажиглагдаагүй нь энэ үед газар өмчлөлийн харилцаа байгаагүй гэсэн дүгнэлтэд хүргэсэн. Харин эзэмшил газар гэх ойлголт байсан.
4. Хувьсгалын дараа үеийн газрын хууль, тогтоолын хамарч байсан асуудлаас үзэхэд монгол улсад газар тариалан тун муу хөгжиж байсан байна. Энэ мөн газар өмчлөлийн харилцаа монголд байгаагүй юм гэсэн дүгнэлтийг бататгана. 1924 оноос хойш 1992 он хүртэлх хугацаанд Үндсэн хуульд газарыг хувийн өмч болгохыг хориглож ирсэн тул 1992 оныг хүртэлх хугацаанд хувийн өмчийн газар гэж байгаагүй юм.
5. Хувьсгалын дараахь жилүүдэд суурин газар харьцангуй ихэсч газар ашиглах, эзэмших харилцаа шинэ шатанд гарчээ. Үүнийг 1942, 1971 оны Газар эдэлбэрийн хуулийн бүтэц, хамарсан харилцаа нотолно. Энэ хуулиар газрыг үнэ төлбөргүй, хугацаагүй эзэмшүүлэх зохицуулалттай байв. Одоогийн хуулиас ялгаатай нэг зохицуулалт бол 1971 оны хуульд газрыг дангаар эсхүл хамтран эзэмшихээс хамаарч олгох хэмжээ нь ялгаатай байсан явдал юм.
6. Үндсэн хуульд газар өмчлөх эрхийг тунхаглан зааснаас хойш 10 гаруй жил түүнийгээ эдлэх боломжгүй явсны эцэст Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль батлагдсан боловч газрыг эдийн засгийн эргэлтэд бодит утгаар оруулж, үр ашгийг нь хүртэх эрх зүйн орчин өнөөг хүртэл үгүйлэгдэж байна. Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль бол иргэлдийн газар өмчлөлийн харилцааг зохицуулсан бус харин зөвхөн төрийн өмчийн хөрөнгийг хувьчлах асуудлыг хамарсан хууль босон байна. Иймд газрыг иргэний эрх зүйн гүйлгээнд оруулсан харилцааг зохицуулсан Газрын барьцаа, түрээсийн харилцааг зохицуулсан хууль батлан гаргах шаардлага тулгарч байна.

ОИ.МН
СУДАЛГААНЫ САН

§1.2. Газрын хууль тогтоомж Үндсэн хууль, Монгол Улсын олон улсын гэрээ, конвенцид нийцэж буй эсэх талаар

Энэхүү судалгааны хүрээнд газрын хууль тогтоомжид судалгааны ач холбогдолтой гэж үзсэн дараахь эрх зүйн актыг хамааруулан авч үзсэн юм. Үүнд:

- Иргэний хуулийн¹ 102 дугаар зүйл, 10 дугаар бүлэг
- Газрын тухай хууль² (шинэчилсэн найруулга)
- Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль³
- Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийг дагаж мөрдөх журмын тухай хууль⁴
- Газрын төлбөрийн тухай хууль⁵
- Эд хөрөнгө өмчлөх эрх, түүнтэй холбоотой эд хөрөнгийн бусад эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хууль⁶ (шинэчилсэн найруулга)
- Улсын Их Хурлын тогтоол
- Засгийн газрын тогтоол

Дээр дурдсан хууль тогтоомж Үндсэн хууль, Монгол Улсын нэгдэн орсон хүний эрхийн холбогдолтой дараахь олон улсын гэрээ, конвенцид нийцэж буй эсэхийг харьцуулан судалж дүгнэлээ.

1. Хүний эрхийн түгээмэл тунхаглал 1948
2. Хөдөлмөр эрхлэлтэд ялгаварлан гадуурхахгүй байх тухай конвенц 1958/1969
3. Эдийн засаг, нийгэм, соёлын эрхийн тухай олон улсын пакт 1966/1974
4. Иргэний болон улс төрийн эрхийн тухай олон улсын пакт 1966/1974
5. Иргэний болон улс төрийн эрхийн тухай олон улсын пактын нэмэлт протокол I 1966/1991
6. Сайн дурын үндсэн дээр гэрлэх тухай болон гэрлэх нас, гэрлэлтийг бүртгэх тухай конвенц 1962/1991
7. Хүүхдийг хамгаалах ба улс хооронд үрчлэх асуудлаар хамтран ажиллах тухай конвенц 1993/2000
8. Хүүхдийн эрхийн тухай конвенц 1989/1990

А. Газрын хууль тогтоомж Үндсэн хуульд нийцсэн эсэх тухай

Монгол Улсын Үндсэн хуульд газар эзэмших, ашиглах, өмчлөх эрхтэй холбогдох дараахь зүйл, заалт байдаг. Үүнд:

Зургадугаар зүйл
(хэсэгчлэн авав)

3. Бэлчээр, нийтийн эдэлбэрийн ба улсын тусгай хэрэгцээнийхээс бусад газрыг зөвхөн Монгол Улсын иргэнд өмчлүүлж болно.

5. Төрөөс гадаадын иргэн, хуулийн этгээд, харьяалалгүй хүнд газрыг төлбөр, хугацаатайгаар болон хуульд заасан бусад болзол, журмаар ашиглуулж болно.

Арван зургадугаар зүйл
(хэсэгчлэн авав)

3/ хөдлөх, үл хөдлөх хөрөнгө шударгаар олж авах, эзэмших, өмчлөх, өв залгамжлуулах эрхтэй. Хувийн өмчийг хууль бусаар хураах, дайчлан авахыг

¹ Төрийн мэдээлэл. 2002 он, № 7, х-257

² Төрийн мэдээлэл. 2002 он, № 27, х-840

³ Төрийн мэдээлэл. 2002 он, № 27, х-860

⁴ Төрийн мэдээлэл. 2002 он, № 27, х-871

⁵ Төрийн мэдээлэл. 1997 он, №5, х-427

⁶ Төрийн мэдээлэл. 2003 он, №25

хориглоно. Төр, түүний эрх бүхий байгууллага нь нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн хувийн өмчийн эд хөрөнгийг дайчлан авбал нөхөх олговор, үнийг төлнө;

Үндсэн хуулийн эдгээр зохицуулалтын үндсэн дээр нийгмээс тавьж буй асуудал бол:

- Монгол Улсын иргэн бүр Үндсэн хуульд заасан “газар өмчлөх эрхээ” эдлэх боломж байна уу?
- Иргэн, хуулийн этгээд газар эзэмших, ашиглах эрх олж авах адил тэгш боломжоор хангагдсан эсэх, тэрхүү олгогдсон нөхцөл нь шударга, тэгш “гараа” болж чадсан эсэх?
- Газар ард түмний мэдэлд байж чадаж байна уу?
- Ард түмний мэдэлд байдаг өмчөө төр нь захиран зарцуулахдаа ямар үүрэг, хариуцлага хүлээх вэ?
- Газар хувьчлалд ард түмэн хэрхэн хяналт тавих вэ? г.м.

Үндсэн хуульдаа заачихсан байгаа тэрхүү эрхээ эдэлж чадахгүй 10 жил болсны эцэст сая нэг боломж олдож “Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль” баталсан нь мэдээж хэрэг олзуурхууштай, бас тэмдэглэлт явдал болсоныг дурдах хэрэгтэй юм. Гэвч энэ нь “Чамлахаар чанга атга” гэгчийн үлгэр болох вий гэх болгоомжлол төрүүлж, тэр нь хууль үйлчлээд жил гаруй хугацаа өнгөрчихөөд байхад хүртэл арилахгүй байгаа нь нэгийг бодогдуулахад хүргэж байна.

Үндсэн хуульд **“Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлж болно”** гэж заасаар байтал Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн 5.1.4.-т **“иргэн, түүний гэр бүлийн гишүүн-Монгол Улсын иргэнд дундаа хамтран өмчлөх хэлбэрээр энэ хуулийн 4.1.1-д заасан зориулалтаар газрыг нэг удаа үнэгүй өмчлүүлнэ”** гэж зөвхөн гэр бүл болж бүртгүүлсэн иргэдээр хязгаарласан нь иргэдийн газар өмчлөх эрхийг зөрчсөн явдал болсон байна. Энэ заалт болон хуулийн бусад заалт Үндсэн хууль зөрчсөн талаар зарим иргэд Үндсэн хуулийн цэцэд хандаж байжээ.

2002 оны 7 сарын 19-ний өдөр ИЗ-БН намын гишүүн нэр бүхий дөрвөн иргэн 2002 оны 6 сарын 28-ны өдөр батлагдсан Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн 5.1.4, 20.1.1, 20.3.2 дахь заалт Үндсэн хуулийн 6.3-ыг, Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх журмын тухай хуулийн 1.2.3 заалт Үндсэн хуулийн 1.2, 6.3, 14.1, 14.2 заалтыг зөрчсөн эсэхийг тогтоолгохоор Цэцэд хандан өргөдөл гаргасан байна. Цэцийн гишүүн Л.Ренчин 2002 оны 10 сарын 4-нд №25 тоот тогтоолоор өргөдөл гаргагчид өөрийн нэхэмжлэл, байр суурь, үзэл бодлын үндэслэл, нөхцөл байдал, нотолгоог тодорхой заагаагүй гэдэг үндэслэлээр маргаан хянан шийдвэрлэх ажиллагаа үүсгэхээс татгалзсаны дараа өргөдөл гаргагчдыг дэмжиж ИЗ-БН намын дэргэд Газрын асуудал хариуцсан тусгай хороог байгуулж уг асуудлыг авч хэлэлцэн дээрх хууль нь Үндсэн хуулийн тодорхой заалтуудыг зөрчсөн байна гэж үзэн 2002 оны 11 сарын 18-нд 99 хүний гарын үсэгтэй өргөдлийг тайлбарын хамт дахин гаргасан байна. Энэхүү өргөдлийн дэлгэрэнгүй тайлбарт:

- Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн “гэр бүлийн хэрэгцээний зориулалтаар газрыг нэг удаа үнэгүй, Монгол Улсын иргэн, түүний гэр бүлийн гишүүд дундаа хамтран өмчлөх хэлбэрээр өмчлүүлнэ” гэсэн нь Монгол Улсын Үндсэн хуулийн “Бэлчээр, нийтийн эдэлбэрийн ба улсын тусгай хэрэгцээнийхээс бусад газрыг зөвхөн Монгол Улсын иргэнд өмчлүүлж болно” гэсэн заалттай зөрчилдөж байна;
- Монгол Улсын Үндсэн хуульд иргэн гэсэн ойлголтыг 16 нас хүрсэн эрх зүйн субъект хэмээн тодорхойлсон байдаг бол гэр бүлийн тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 1.2-т “гэр бүл” гэж гэрлэлтийн үр дүнд буй болсон, эд хөрөнгийн бус амины болон эд хөрөнгийн эрх, үүргээр холбогдсон хамтын амьдрал бүхий гэр бүлийн гишүүдийг, мөн зүйлийн 1.4-т “гэр бүлийн гишүүн” гэж гэрлэгчид, тэдэнтэй хамт амьдарч байгаа төрсөн, дагавар, үрчлэн авсан хүүхэд болон төрөл, садангийн хүнийг ойлгоно гэж заасан нь иргэн, гэр бүл гэдэг нь хуулийн өөр өөр олголт болохыг харуулж байна.
- Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн 7.1-д гэр бүлийн хэрэгцээний зориулалтаар өмчлүүлэх газар нь түүний байршил, зориулалтаас хамааран нийслэлд 0.07 хүртэл га, аймгийн төвд 0.35 хүртэл га, сумын төв, тосгонд 0.5 хүртэл

га байхаар тогтоосон ба газрыг зөвхөн нэг удаа 2002 оны 6 сарын 28-ны өдрөөс өмнө гэр бүлээ батлуулсан гэр бүлд үнэ төлбөргүй өмчлүүлнэ гэсэн нь дараахь сөрөг үр дагаварыг бий болгож байна:

-2002 оны 6 сарын 28-ны өдрөөс хойш гэр бүл болсон буюу гэр бүлээ баталгаажуулсан иргэдэд үнэ төлбөргүй газар олдох боломжгүйгээр хуульчилсан нь олон мянган гэр бүл газар үнэ төлбөргүй өмчлөх эрхгүй буюу бүр тодруулбал, эрх баригчид иргэдээ хамгийн найдвартай үнэ цэнэтэй үл хөдлөх хөрөнгөтэй болгож, улмаар амжиргаагаа дээшлүүлж, аж ахуй эрхлэх боломж олгохгүй гэдгийг харуулж байна

-өмчлөх газрын хэмжээг тогтоохдоо нэгэн гэр бүлийн хүн амын тоог харгалзаагүй учир хоёр ам бүлтэй эсвэл арван ам бүлтэй айл өрх ижил тэнцүү хэмжээний газар өмчлөн авахаар хуульчлагдсан нь "Монгол Улсад хууль ёсоор оршин суугаа хүн бүр хууль шүүхийн өмнө тэгш эрхтэй байна, хүнийг нийгмийн гарал байдал, хөрөнгө чинээгээр нь ялгаварлан гадуурхаж үл болно" гэсэн Үндсэн хуулийн 14 дүгээр зүйлийн 1; 2 дахь заалтуудыг ноцтой зөрчсөн байна

-Гэр бүлгүй буюу гэр бүлийн баталгаагүй иргэд нь газар үнэ төлбөргүй хувьчлан авах эрхээ хасуулсан нь хойч үеийнхээ ирээдүйг харж чадаагүй, залуучуудынхаа өмчтэй болох хүсэл, эрмэлзэл, эрхийг нь ялгаварлан зарим хэсгийг нь гадуурхсан хэрэг болсон

- Ард иргэдээ оршин амьдарч буй газар нутаг, орчноор нь ялгаварлаж, хөдөөгийн гэр бүл, нийслэл, хотын гэр бүл гэсэн ангиллаар газрыг ялгаатай өмчлүүлэхээр хуульчилсан нь дараахь сөрөг үр дагаварыг үүсгэж байна:

-Нийслэлд бүртгэлтэй гэр бүл нийслэлд буюу аль ч аймаг, сумын нутагт газар үнэгүй авч болохоор заасан нь Улаанбаатарт аж төрдөг гэр бүлд давуу эрх олгосон төдийгүй нийт Монголчуудын хөрөнгө оруулалтаар бүтээн боссон нийслэл хотын газраас олон түмэн хаана амьдарч байгаагаасаа үл хамааран үнэ төлбөргүй өмчлөх боломжийг хязгаарлаж байгаа бөгөөд энэ зөрчил "хөдөө амьдардаг гэр бүл хотод газрыг зөвхөн худалдан авч болно" гэсэн заалт нь бүр ч тодотгон баталж байна гэжээ.

Хоёр дахь удаа гаргасан өргөдлөөр хэрэг үүсгэх эсэх асуудлыг Цэцийн бага суудлын хуралдаанаар авч хэлэлцэн "өөрийн шаардлагын үндэслэл, бусад нөхцөл байдал, тэдгээрийн нотолгоо, маргаж байгаа асуудлын талаархи өөрийн байр суурь, Цэцээр шийдвэрлүүлэхээр тавьж байгаа шаардлага тодорхой биш" гэх үндэслэлээр хэрэг үүсгэхээс татгалзсан №2 тоот тогтоолыг 2003 оны 4 сарын 11-ний өдөр баталжээ.

Энэхүү маргаантай асуудлыг үнэлэн дүгнэхийн тулд юуны өмнө нэр томъёоны агуулгыг нарийвчлан гаргах ёстой болов уу. **Иргэн** гэдэг нь

1. Харьяаллыг илтгэдэг: өөрөөр хэлбэл тухайн хүн аль улсын харьяат мөн болохыг, эсхүл харьяалалгүй этгээд эсэхийг илтгэх нэр томъёо юм;
2. Иргэн гэх энэ үг насны байдлыг ямагт илтгэдэг: учир нь тус улсын иргэн мөн болохыг батлан гэрчлэх баримт бичиг бол Монгол Улсын иргэний үнэмлэх байдаг.¹ Тэгвэл иргэний үнэмлэхийг 16 нас хүрсэн тохиолдолд авдаг. Энэ нь "иргэн" гэдэг нь ямагт насны шинжийг илтгэдэг гэсэн үг юм.

Тэгэхлээр Үндсэн хуулийн 6 дугаар зүйлд орсон **иргэн** хэмээх энэ үг тодорхой насанд хүрсэн бодгалийг илэрхийлж байна. Мөн зүйлд "Монгол Улсын иргэн" хэмээн тусгахдаа ямар нэгэн онцгойлон авч үзсэн хэсэг бүлэг иргэний талаар биш (гэр бүлтэй, гэр бүлгүй гэх мэтчилэн) нийт иргэн, өөрөөр хэлбэл иргэн бүр гэсэн утгыг бэлхнээ илэрхийлжээ. Газар өмчлөх эрх Үндсэн хуульд тусгагдсан утгаараа Монгол Улсын иргэний үндсэн эрхийн нэг болох юм. Үндсэн хуулийн 19 дүгээр зүйлийн 2-т "Онц болон дайны байдал зарласан тохиолдолд Үндсэн хууль, бусад хуульд заасан хүний эрх, эрх чөлөөг гагцхүү хуулиар хязгаарлаж болно" гэдгээс үзвэл

- Үндсэн хуульд заасан эрхийг хязгаарлах цорын ганц тохиолдол бол онц болон дайны байдал зарлах явдал болно;
- Үндсэн хуульд нэгэнт тусгайлан заасан эрхийг түүнд захирагдмал акт болох хуулиар өөрчлөн заах учиргүй гэж дүгнэж болно.

¹ Иргэний бүртгэлийн тухай хууль. 22.1. дэх заалт

Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн 5.1.4-т газар өмчлөх субъектийг **иргэн, түүний гэр бүлийн гишүүн** хэмээн тодорхойлсон нь Үндсэн хуульд заасан **иргэн** гэсэн субъектийн зөвхөн тодорхой хэсгийг хамарсан байна. **Энэ нь иргэний газар өмчлөх үндсэн эрхийг хязгаарласан явдал болж улмаар тус заалт нь Үндсэн хуулийн 19 дүгээр зүйлийн 2 дахь хэсгийг зөрчсөн байна.** Өөрөөр хэлбэл иргэний эрхийг хууль бус замаар хязгаарлажээ.

Иргэн, түүний гэр бүлийн гишүүн гэсэн зохицуулалтыг хууль тогтоогчид хэрхэн хэлэлцэж гаргасан талаар уг хуулийн 1, 2 дугаар хэлэлцүүлгийн материалтай танилцан судалсан юм.

2002 оны 6 дугаар сарын 12-ны өдөр УИХ-ын Эдийн засаг, Байгаль орчин, хөдөөгийн хөгжлийн байнгын хороодын хамтарсан хуралдаанаар “Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай” хуулийн төслийн талаар Засгийн газрын өргөн барьсан төсөл, УИХ-ын гишүүн Ж.Наранцацралтын өргөн барьсан төслүүдийг авч үзээд гишүүдийн олонх Засгийн газрын оруулсан төслийг хэлэлцүүлэхээр УИХ-д оруулах санал гаргажээ.

2002 оны 6 сарын 18-ны өдөр Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн төслийн анхны хэлэлцүүлэг хийгдсэн бөгөөд газар өмчлөх этгээдийг хэрхэн томъёолох талаар зарчмын зөрүүтэй олон санал гарч байжээ. Төсөлд газар өмчлөх эрхтэй этгээдийг **“иргэн-гэр бүл”** гэснийг **“иргэн /иргэд, гэр бүл/”** томъёолсон байв. Хуулийн төсөл санаачлагчид үүнийг тайлбарлахдаа:

“иргэд дундаа хамтран буюу хэсгээр өмчлөх эрх нь нээлтэй байгаа юм. Тэгэхлээр зөвхөн иргэн гэж бичихлээр зөвхөн нэг иргэн газар өмчлөлдөө авч болох юм шиг байгаа юм. Тийм учраас иргэд гэдгийг тодруулж оруулж байгаа юм. Тэгээд цаашаа үүнийг “иргэн” гэх гээд явах юм. Энэ хуулинд ялангуяа 5 дугаар зүйлд дундаа хамтран буюу хэсгээр өмчлөх гэдгийг энд тодруулж өгч байгаа юм.”¹

Хуралдааны үеэр нэгэн гишүүн Монгол Улсын Үндсэн хуульд Монгол Улсын иргэн газрыг өмчилж болно гээд заасан байгаа гэтэл гэр бүл гэдэг термин орж ирэх нь ямар ач холбогдолтой вэ? Нэгэнт иргэн л гэсэн бол бүх иргэн тэгш эрхтэйгээр газраа өмчилж явах учраас гэр бүл гэж оруулмааргүй Үндсэн хуулийнхаа дагуу иргэн гэдгээрээ явбал яасан юм бэ. Иргэн гэвэл илүү зөв зохимжтой юм байна гэсэн асуудалд ажлын хэсгээс дараахь хариултыг өгсөн байна:

Монгол Улсын Үндсэн хуульд иргэнд өмчлүүлж болно гэж заасан байгаа юм. Засгийн газар хэлэлцэхдээ иргэнд янз бүрээр өмчлүүлж болно: дангаар нь өмчлөхөөр, эсвэл дундаа хэсгээр, дундаа хамтран өмчлөхөөр Иргэний хуульд заасан байгаа. **Энд зөвхөн дундаа хамтран юм уу, хэсгээр өмчлөх хэлбэрээр иргэнд өмчлүүлнэ гэсэн санаа байгаа.** Өөр нэг санаа бол олон улсын хувьд газраа хувьчилж байгаа туршлагыг харахад ихэвчлэн гэр бүлийн аж ахуйд нь өгсөн байгаа газрыг тэгж өмчлүүлсэн байгаа. **Тийм учраас энийг иргэнд дундаа хамтран өмчлөх хэлбэрээр иргэн бүрт оногдож байгаа хэсэг гэж ойлгоно.** Хэлбэрийн хувьд иргэн гэж хэлээд тодруулж бичсэн байгаа юм. Өмчийн хэлбэр нь дундаа хамтран эсвэл дундаа хэсгээр өмчлөх юм.²

Хуулийн төсөл санаачлагчийн энэ тайлбараас үзвэл Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуульд **“иргэн, түүний гэр бүлийн гишүүд”** гэсэн нь зөвхөн өмчлөлийн хэлбэрийг заан тусгасан байдлаар орсон зохицуулалт байна. Иргэд гэр бүлийнхээ хэрэгцээнд өмчилж байгаа учир “дундаа” өмчлөх шаардлага тавьсан гэж үзэх үндэстэй байна. Гагцхүү дагаж мөрдөх журмын тухай хуульд “Гэр бүлийнхээ хэрэгцээнд нэг удаа үнэ төлбөргүй газар өмчилж авах Монгол Улсын иргэдийн гэр бүлийн бүртгэлийг Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийг баталсан өдрөөр тооцно”³ гэсэн нь **“иргэн, түүний гэр бүлийн гишүүд”** гэсэн заалтыг өмчлөлийн хэлбэрийг заасан утгаар бус харин газрыг үнэ

¹ УИХ-ын Байнгын хорооны хуралдааны протокол. №18. 2002 оны 6 дугаар сарын 18-ны өдөр. 8 дахь талд.

² УИХ-ын Байнгын хорооны хуралдааны протокол. №18. 2002 оны 6 дугаар сарын 18-ны өдөр. 8 дахь талд.

³ Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийг дагаж мөрдөх журмын тухай хууль. 1 дүгээр зүйл.

төлбөргүй өмчлөх эрхтэй субъект нь зайлшгүй гэр бүлтэй байх үүднээс тайлбарласан нь Үндсэн хуульд харшилжээ.

Ер нь газар өмчлөх хэлбэрийг тухайлан заан тусгаж болохыг үгйүсгэхгүй бөгөөд тухайн зохицуулалт нь гагцхүү иргэн бүрийн "газар өмчлөх эрх"-ийг ямар нэгэн байдлаар хязгаарлаж, хөндөөгүй байх ёстой.

Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуульд "гэр бүлийн гишүүн" гэсэн нэр томъёо орсон байгаа бөгөөд түүний Гэр бүлийн тухай хуулиас үзвэл:

"гэр бүл" гэж гэрлэлтийн үр дүнд буй болсон, эд хөрөнгийн бус амины болон эд хөрөнгийн эрх, үүргээр холбогдсон хамтын амьдрал бүхий гэр бүлийн гишүүдийг;¹

"гэрлэлт" гэж хуулиар тогтоосон насанд хүрсэн эрэгтэй, эмэгтэй хоёр, сайн дурын, чөлөөтэй, тэгш эрхийн үндсэн дээр гэр бүл болох зорилгоор хуульд заасны дагуу төрийн эрх бүхий байгууллагад бүртгүүлэхийг;²

"гэр бүлийн гишүүн" гэж гэрлэгчид, тэдэнтэй хамт амьдарч байгаа төрсөн, дагавар, үрчлэн авсан хүүхэд болон төрөл, садангийн хүнийг;³

"гэрлэгчид" гэж гэрлэлтээр холбогдсон харилцан тэгш эрх эдэлж, адил үүрэг хүлээх нөхөр, эхнэрийг;⁴

Гэр бүлийн хуульд заасан эдгээр тодорхойлолтыг иш үндэс болговол гэр бүл гэдэг нь ямагт эрэгтэй, эмэгтэй хоёр хүний харилцаанд үндэслэсэн, түүнтэй холбогдон гарах бусад харилцааг агуулж байна. Гэрлэлтийн харилцаанд үндэслэн Монгол Улсын иргэдийг эрх зүйн байдлаар нь

1. Гэрлэсэн
2. Ганц бие хэмээн ангилж болно.

Үндсэн хуульд заасан "иргэн" хэмээх нэр томъёо нь иргэний энэ хоёр статусыг хоёуланг нь хамарсан. Учир нь Үндсэн хуульд статусын хувьд иргэнд ямар нэг хязгаарлалт, болзол, нөхцөл тавиагүй юм. Тэгэхлээр **Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай болон уг хуулийг дагаж мөрдөх журмын тухай хуульд "иргэн, түүний гэр бүлийн гишүүн"**⁵, **"иргэдийн гэр бүлийн бүртгэлийг Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийг баталсан өдрөөр тооцно"**⁶ гэсэн зохицуулалт нь Үндсэн хуулийн 6 дугаар зүйлийн 3, 19 дүгээр зүйлийн 2 дахь заалтыг дээрх байдлаар зөрчсөн байна.

Үндсэн хуулийн 14 дүгээр зүйлийн 2-т хүнийг "нийгмийн байдал"-аар нь ялгаварлан гадуурхаж үл болно гэсэн нь бий. Иргэдээ нийгмийн байдлын хувьд гэр бүлтэй, гэр бүлгүй хэмээн зааглан ялгах нь нийгмийн байдлаар ялгаварлан гадуурхаж байгаа явдал мөн юм.

Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийг дагаж мөрдөх журмын тухай хуулийн 3 дугаар зүйлд "Монгол Улсын иргэнд нэг удаа үнэ төлбөргүйгээр өмчлүүлэх газрын байршлыг тогтоох асуудлыг дараахь байдлаар шийдвэрлэнэ:

1/ нийслэлд бүртгэлтэй иргэн нийслэлд буюу аль ч аймаг, сумын газарт;

2/ Дархан, Эрдэнэт хотод бүртгэлтэй иргэн тухайн хотдоо буюу нийслэлээс бусад аль ч аймаг, сумын газарт;

3/ энэ зүйлийн 1, 2 дахь заалтад зааснаас бусад иргэд нийслэл, Дархан, Эрдэнэтээс бусад аль ч аймаг, сумын газарт." гэсэн байна.

Энэ нь Монгол Улсад хууль ёсоор оршин суугаа хүн бүр хууль, шүүхийн өмнө эрх тэгш байна⁷ гэсэн Үндсэн хуулийн заалтыг зөрчиж хийгдсэн зохицуулалт болсон байна. Монгол Улсын иргэн хуулийн өмнө эрх

¹ Гэр бүлийн тухай хуулийн 3.1.2. дахь заалт

² Гэр бүлийн тухай хуулийн 3.1.1. дэх заалт

³ Гэр бүлийн тухай хуулийн 3.1.4. дэх заалт

⁴ Гэр бүлийн тухай хуулийн 3.1.3. дэх заалт

⁵ Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн 5.1.4 дэх заалт

⁶ Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийг дагаж мөрдөх журмын тухай хуулийн 1 дүгээр зүйл.

⁷ Үндсэн хуулийн 14 дүгээр зүйлийн 1 дэх заалт

тэгш гэдэг нь заан тусгагдсан эрх нь агуулга, цар хүрээгээрээ өөр өөр, тэнцвэргүй байж болохгүй тухай санааг илтгэнэ. Өөрөөр хэлбэл өмчлөх эрх субъектээс хамаарч янз бүр байж болохгүй бөгөөд хэн ч түүнийг хэрэгжүүлэх байсан нэг л агуулга, цар хүрээнд яригдах ёстой юм. **Төв суурин газар ба хөдөө орон нутгийн иргэдийн өмчлөх эрхийг дээрх байдлаар ялгамжтай тогтоосон нь эрхийн тэгш байдлыг зөрчсөн явдал болжээ.**

Газар бол өмчлөлийн онцгой объект гэдгийг хэн ч хүлээн зөвшөөрөх бизээ. Тиймээс захиран зарцуулалтад төрөөс ямагт хяналт тавьж эрх зүйн зохицуулалт хийгддэг. Иргэний хуулийн 101.1-д зааснаар Өмчлөх эрх нь

- эзэмших;
- ашиглах ;
- захиран зарцуулах эрхээс бүрдэнэ.

Газар өмчилж авсан иргэн өөрийн газраа энэ гурван эрхийн хүрээнд хэрэгжүүлнэ гэсэн үг юм. Газар өмчлөлийн онцгой объект гэдгийн учир нь улсын тусгаар тогтнол, хүний амын эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах хүчин зүйлийн нэг болдогтой холбоотой. Энэ нөхцөлд өмчлөгч газраа захиран зарцуулах асуудал онцгой байдлаар хэрэгжих ёстой болох юм. Өөрөөр хэлбэл газраа захиран зарцуулах эрхэд зарим хязгаарлалт байна гэсэн үг. **Харин бидний анхаарлыг татаж буй асуудал бол газар өмчлөгч иргэн эзэмших, ашиглах эрхээ хэрэгжүүлэхдээ эрхийн чөлөөт байдлыг хэрэгжүүлэх боломжтой байгаа эсэх юм.** Үндсэн хуулийн 6 дугаар зүйлийн 3 дахь хэсэгт “...түүнчлэн төрийн эрх бүхий байгууллагын зөвшөөрөлгүйгээр бусдад эзэмшүүлэх, ашиглуулахыг хориглоно”, мөн Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн 29.1. дэх хэсэгт “**Иргэн өмчийн газраа зориулалтаар нь, тодорхой хугацаагаар сум, дүүргийн Засаг даргын зөвшөөрлөөр бусдад эзэмшүүлж, ашиглуулж болно**” гэсэн нь өмчлөгч газраа эдийн засгийн чөлөөт эргэлтэд оруулж үр шимийг хүртэх нөхцөл бүрдүүлэхэд сөрөг нөлөөлөх талтай юм. Өмчлөгч өмчөө бусдын зөвшөөрлөөр ашиглаж (түрээслэнэ гэдэгтэй бараг адил юм шүү), эзэмших болж байгаа нь эдийн засгийн эргэлтэд оруулах чөлөөт байдлыг үгүйсгэж байгаа хэрэг болж байна.

УИХ, Засгийн газрын тогтоолын талаар

1992 оноос хойш хугацаанд УИХ-аас газрын асуудлаар 1996 оны №74¹, 1997 оны №26², №70³, 1998 оны №24⁴, №105⁵, 1999 оны №10⁶, №58⁷, 2000 оны №27⁸, 2001 оны №24⁹, №44¹⁰, №64¹¹, 2002 оны №07¹², №48¹³, №80¹⁴ тогтоол гарсан байна. Эдгээр нь нийтээр дагаж мөрдөх хэм хэмжээ тогтоосон гэхээсээ илүү зохион байгуулалтын шинжтэй асуудлыг зохицуулжээ.

Засгийн газраас газрын асуудлаар мөн хугацаанд баталж одоо хүчин төгөлдөр үйлчилж байгаа гол, чухал эх сурвалжид

- Газрын төлбөрийн хуулийг хэрэгжүүлэх талаар авах зарим арга хэмжээний тухай. 1997.6.25. №152

¹ “Монгол Улсын эдийн засаг, нийгмийг 1997 онд хөгжүүлэх Үндсэн чиглэл”-ийн тухай. 1996.12.6.

² Газрын төлбөрийн тухай хуулийг хэрэгжүүлэх зарим арга хэмжээний тухай. 1997.4.24.

³ Намрын ээлжит чуулганаар хэлэлцэх асуудлын тухай. 1997.7.9.

⁴ 1998 оны хаврын ээлжит чуулганаар хэлэлцэх асуудлын тухай. 1998.1.23.

⁵ 1998 оны намрын ээлжит чуулганаар хэлэлцэх асуудлын тухай. 1998.10.1.

⁶ 1999 оны хаврын чуулганаар хэлэлцэх асуудлын тухай. 1999.4.8.

⁷ 1999 оны намрын ээлжит чуулганаар хэлэлцэх асуудлын тухай. 1999.10.7.

⁸ Газар ашиглуулах тухай. 2000.4.14.

⁹ 2001 оны хаврын ээлжит чуулганаар хэлэлцэх асуудлын тухай. 2001.2.2.

¹⁰ Үндсэн чиглэл батлах тухай. 2001.5.18.

¹¹ 2001 оны намрын ээлжит чуулганаар хэлэлцэх асуудлын тухай. 2001.6.29.

¹² 2002 оны хаврын ээлжит чуулганаар хэлэлцэх асуудлын тухай. 2002.01.11.

¹³ 2002 оны намрын ээлжит чуулганаар хэлэлцэх асуудлын тухай. 2002.07.04.

¹⁴ Монгол Улсын эдийн засаг, нийгмийг хөгжүүлэх үндсэн чиглэл батлах тухай. 2002.11.22.

- Монгол улсын газрын нэгдмэл аснгийн үнэлгээний тойргийн хуваарь /I хавсралт/;
- Хот тосгон, бусад суурины газрын зэрэглэл, тэдгээрийн нэг гектарын суурь үнэлгээ, жилийн төлбөрийн дээд, доод хязгаар /II хавсралт/;
- Хөдөө аж ахуйн газрын үнэлгээний тойрог бүрийн 1 гектарын суурь үнэлгээ, жилийн төлбөрийн доод хязгаар. /III хавсралт/
- Хуулиудыг хэрэгжүүлэх талаар авах зарим арга хэмжээний тухай. 2003.2.7. №28
 - Газрын төлөв байдал, чанарын хянан баталгаа хийх журам. /I хавсралт/;
 - Газрын нэгдмэл сангийн тайлан гаргах журам. /II хавсралт/;
 - Газар зохион байгуулалт хийх журам. /III хавсралт/;
 - Газрыг улсын тусгай хэрэгцээнд авах, гаргах журам. /IV хавсралт/;
 - Тариалангийн газрыг давуу эрхээр эзэмшүүлэх журам. /V хавсралт/;
 - Газар өмчлүүлэх, эзэмшүүлэх, ашиглуулах дуудлага худалдаа явуулах журам. /VI хавсралт/;
 - Газар эзэмшүүлэх төсөл сонгон шалгаруулалт явуулах журам /VII хавсралт/;
 - Аж ахуйн нэгжид үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхлэх зориулалтаар эзэмшүүлэх газрын дээд хэмжээ. /VIII хавсралт/.
- Аргачлал, үнэлгээ батлах тухай. 2003.4.30. №117
 - Газар зохион байгуулалтын ажлын үнэлгээ. /I хавсралт/;
 - Газрын төлөв байдал, чанарын улсын хянан баталгаа хийх ажлын үнэлгээ. /II хавсралт/;
 - Иргэнд өмчлүүлэх газрын үнэлгээний аргачлал. /III хавсралт/.
- Дүрэм батлах тухай. 2003.5.14. №157. “Газрын харилцаа, геодези, зураг зүйн газрын дүрэм”.

Засгийн газраас баталсан эдгээр эрх зүйн актуудаас төсөл сонгон шалгаруулах замаар газар эзэмшүүлэх журам анхаарал татаж байгаа юм. Учир нь 2004 оны 1 сараас эхлэн газрыг дуудлага худалдаа эсхүл төсөл сонгон шалгаруулах замаар эзэмшүүлж байгаа юм. Дуудлага худалдааны гол давуу тал нь шударга өрсөлдөөнийг бий болгож чаддаг оршино. Харин төсөл сонгон шалгаруулах замаар газар эзэмшүүлэхэд шударга өрсөлдөөн бодитой байж чадах эсэхэд эргэлзээ төрж байна. Учир нь Засгийн газраас баталсан журмын 9-д “төсөл шалгаруулах комиссыг Засаг дарга томилно” гээд 11-д комиссын гишүүдэд тавигдах шаардлагыг ажилсан жил, мэргэжилээр нь заажээ. Харин тухайн комиссын гишүүдийг хаанаас ямар байгууллага санал болгох нь тодорхойгүй байгаа учир Засаг дарга өөрийн үзэмжээр энэ асуудлыг шийдвэрлэхээр байна. Газар эзэмшүүлэх эсэх тухай мэргэжлийн дүгнэлт гаргах энэ комиссийн бүрэлдэхүүн ийм эргэлзээ төрүүлж байгаа тохиолдолд төсөл сонгон шалгаруулах замаар газар эзэмшүүлэх шийдвэр шударга гарах эсэх нь мөн л эргэлзээтэй байх болно. Түүнчлэн төсөл сонгон шалгаруулалтын журам нь зөвхөн эзэмших харилцаанд хэрэгжихээр заасан нь энэ харилцаанд гадаадын аж ахуйн нэгж, байгууллага оролцох боломжгүй болгож байгаа юм. Учир нь гадаадын хуулийн этгээд газрыг зөвхөн ашиглах эрхтэй. Журмын 1-д “Улс, бүс нутгийн хэмжээний ач холбогдолтой, түүнчлэн хот, суурин газрын хөгжлийн ерөнхий болон хэсэгчилсэн төлөвлөгөөтэй уялдуулан томоохон барилга байгууламж барихад зориулан газар эзэмшүүлэх төсөл сонгон шалгаруулалт явуулахад энэ журмыг дагаж мөрдөнө” гэснээс үзвэл тухайн харилцаанд гадаадын хөрөнгө оруулагчдыг татах шаардлага байгаа нь илт байна. **Иймд газар ашиглах харилцаанд ч төсөл сонгон шалгаруулалтын аргыг мөн хэрэглэх нь зүйтэй юм.**

Судалгааны хүрээнд зөвхөн Засгийн газрын тогтоолыг хянасан боловч Засгийн газрын хуралдааны тэмдэглэл газрын харилцааг зохицуулж байгаа тохиолдолд байсан нь сонирхол татсан юм. 2003 оны 4 дүгээр сард хуралдсан Засгийн газрын хуралдааны тэмдэглэлийн 2-н а-д “газар эзэмших, ашиглах эрх үүссэн бөгөөд аливаа зөрчилгүй, тогтвортой суурьшсан гэр хороололд байгаа хашааны газрын хэмжээ нь хуульд зааснаас илүү буюу тэр нь нийт хэмжээний 25%-аас хэтрээгүй бол уг илүү хэсгийг тухайн эзэмшигч, ашиглагчид нь давуу эрхээр худалдан өмчлүүлэх”, 2-н б-д “энэ зүйлийн а-д зааснаас бусад газарт газар эзэмшиж, ашиглаж байгаа иргэнд гэр бүлийн хэрэгцээний зориулалтаар хуульд заасан хэмжээний газрыг үнэгүйгээр өмчлүүлж, илүү хэсгийг дахин хуваарилалтад хамруулан өмчлүүлэх газрын нөөцөд авах” гэсэн зохицуулалтууд нь хэм хэмжээний шинжтэй болсон байх бөгөөд нийтээр дагаж мөрдөх энэ төрлийн чухал ач холбогдолтой хэм хэмжээг хуульд тусгаагүй нь учир дутагдалтай болжээ. Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуульд дуудлага худалдаа ба давуу эрхээр худалдах газрын асуудлыг зохицуулсан байгаа нь энэ төрлийн харилцаа нь чухал ач холбогдолтой болох нь харагдаж байна. Иймд Засгийн газрын хуралдааны тэмдэглэлээр эрх зүйн чухал ач холбогдолтой асуудлыг зохицуулж байгаа нь маргаантай асуудалд хүргэж болзошгүй гэж үзэж байна.

Дээр дурдсан асуудлыг нэгтгэн дүгнэвэл:

1. Үндсэн хуульд “Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлж болно” гэж заасаар байтал Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн 5.1.4.-т “иргэн, түүний гэр бүлийн гишүүн-Монгол Улсын иргэнд дундаа хамтран өмчлөх хэлбэрээр энэ хуулийн 4.1.1-д заасан зориулалтаар газрыг нэг удаа үнэгүй өмчлүүлнэ” гэж зөвхөн гэр бүл болж бүртгүүлсэн иргэдээр хязгаарласан нь иргэдийн газар өмчлөх эрхийг зөрчсөн явдал болсон байна. Мөн зүйлд “Монгол Улсын иргэн” хэмээн тусгахдаа ямар нэгэн онцгойлон авч үзсэн хэсэг бүлэг иргэний талаар биш (гэр бүлтэй, гэр бүлгүй гэх мэтчилэн) нийт иргэн, өөрөөр хэлбэл иргэн бүр гэсэн утгыг илэрхийлжээ.
2. Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн 5.1.4-т газар өмчлөх субъектийг иргэн, түүний гэр бүлийн гишүүн хэмээн тодорхойлсон нь Үндсэн хуульд заасан иргэн гэсэн субъектийн зөвхөн тодорхой хэсгийг хамарсан байна. Энэ нь иргэний газар өмчлөх үндсэн эрхийг хязгаарласан явдал болж улмаар тус заалт нь Үндсэн хуулийн 19 дүгээр зүйлийн 2 дахь хэсгийг зөрчсөн байна.
3. Үндсэн хуульд иргэнд статусын хувьд ямар нэг хязгаарлалт, тусгай болзол, нөхцөл тавиагүй байгаа нь Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай болон уг хуулийг дагаж мөрдөх журмын тухай хуульд “иргэн, түүний гэр бүлийн гишүүн”¹, “иргэдийн гэр бүлийн бүртгэлийг Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийг баталсан өдрөөр тооцно”² гэсэн зохицуулалт нь Үндсэн хуулийн 6 дугаар зүйлийн 3, 19 дүгээр зүйлийн 2 дахь заалтыг дээрх байдлаар зөрчсөн байна.
4. Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай болон уг хуулийг дагаж мөрдөх журмын тухай хуулийн 3 дугаар зүйл нь Монгол Улсад хууль ёсоор оршин суугаа хүн бүр хууль, шүүхийн өмнө эрх тэгш байна³ гэсэн Үндсэн хуулийн заалтыг зөрчиж хийгдсэн зохицуулалт болсон байна. Монгол Улсын иргэн хуулийн өмнө эрх тэгш гэдэг нь заан тусгагдсан эрх нь агуулга, цар хүрээгээрээ өөр өөр, тэнцвэргүй байж болохгүй тухай санааг илтгэнэ. Өөрөөр хэлбэл өмчлөх эрх субъектээс хамаарч янз бүр байж

¹ Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн 5.1.4 дэх заалт

² Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийг дагаж мөрдөх журмын тухай хуулийн 1 дүгээр зүйл.

³ Үндсэн хуулийн 14 дүгээр зүйлийн 1 дэх заалт

болохгүй бөгөөд хэн ч түүнийг хэрэгжүүлэх байсан нэг л агуулга, цар хүрээнд яригдах ёстой юм. Төв суурин газар ба хөдөө орон нутгийн иргэдийн өмчлөх эрхийг дээрх байдлаар ялгамжтай тогтоосон нь эрхийн тэгш байдлыг зөрчсөн явдал болжээ.

5. Засгийн газраас баталсан “Газар эзэмшүүлэх төсөл сонгон шалгаруулалт явуулах журам” нь шударга өрсөлдөөнийг хангах эсэхэд эргэлзээ төрүүлж байна. Иргэн бүр Үндсэн хуульд зааснаар үл хөдлөх эд хөрөнгө шударгаар олж авах эрхтэй бөгөөд энэ журамд заасан дүгнэлт гаргах Комиссийн гишүүдийг томилох ажиллагаа нь Үндсэн хуульд заасан эрхийн хэрэгжилтэд саад болох үндэстэй байна.
6. Засгийн газрын хуралдааны тэмдэглэлд “Газар эзэмших, ашиглах эрх үүссэн бөгөөд аливаа зөрчилгүй, тогтвортой суурьшсан гэр хороололд байгаа хашааны газрын хэмжээ нь хуульд зааснаас илүү буюу тэр нь нийт хэмжээний 25%-аас хэтрээгүй бол уг илүү хэсгийг тухайн эзэмшигч, ашиглагчид нь давуу эрхээр худалдан өмчлүүлэх” гэсэн нь эрх зүйн чухал ач холбогдолтой (өөрөөр хэлбэл хуулиар зохицуулагдах) асуудлыг зохицуулж байгаа нь маргаантай асуудалд хүргэж болзошгүй гэж үзэж байна. Нийслэлд гэхэд газрын тооллого бүртгэлээр 67929 хашаа тооллогод хамрагдснаас 0.07 га-аас их хэмжээтэй хашаа 11191 байв.¹ Энэ нь Засгийн газрын хуралдааны тэмдэглэл нийслэлийн хувьд ямар цар хүрээтэй харилцааг зохицуулж байгааг харуулах юм.

Б. Газрын хууль тогтоомж Монгол Улсын олон улсын гэрээ, конвенцид нийцсэн эсэх тухай

Газрын хууль тогтоомж Монгол Улсын нэгдэн орсон олон улсын гэрээ, конвенцид² хэрхэн нийцэж байгааг гэрээ, конвенц бүрээр нягталсны дотор дараахь гэрээ, конвенцийн заалт анхаарал татаж байгааг тухайлан авч үзье.

Хүний эрхийн түгээмэл тунхаглал

Гэрээ, конвенцийн зүйл	Холбогдох хуулийн заалт
§6. “Хүн бүр хаана ч байсан эрх зүйн этгээд байх эрхээ хүлээн зөвшөөрүүлэх эрхтэй”	Үндсэн хуульд Монгол Улсын иргэн газар өмчлөх эрхтэй гэж заасан тул тухайн харилцааны хувьд эрх зүйн этгээд байх эрхтэй гэсэн үг. §6-д заасан эрхийн хүрээнд эрх зүйн хамгаалалаа сэргээлгэх эрх Монгол Улсын аливаа иргэнд бий.
§7. Хүн бүр хуулийн өмнө адил тэгш бөгөөд ямар ч ялгаваргүйгээр хуулиар адилхан хамгаалуулах эрхтэй.	МУИГӨТХ*-ийн 5.1.4. дэх заалт, дагаж мөрдөх журмын тухай хуулийн 3 дугаар зүйл нь энэ эрхэд харшилж байна.
§8. Үндсэн хууль, бусад хуулиар олгосон эрх нь зөрчигдвөл хүн бүр эрх мэдэл бүхий үндэсний шүүхээр эрхээ бүрэн сэргээн тогтоолгох эрхтэй.	Энэ хүрээнд Монгол Улсын иргэд холбогдох байгууллагад хандан Үндсэн хуулиар олгогдсон эрхээ сэргээн тогтоолгох боломжтой.
§16.3. Гэр бүл бол нийгмийн жам ёсны үндсэн нэгж мөн бөгөөд нийгэм, төрөөр хамгаалуулах эрхтэй.	Дагаж мөрдөх журмын тухай хуулийн 1 дүгээр зүйлд үнэ төлбөргүй газар өмчилж авах Монгол Улсын иргэдийн гэр бүлийн бүртгэлийг Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийг баталсан өдрөөр тооцно гэсэн нь зарим гэр бүлийг эрх зүйн

¹ Нийслэлийн Засаг даргын 2003 оны 4 сарын 11-ны дөрийн 129 тоот захирамж. “Газрын улсын тооллого бүртгэлийн ажлыг явуулсан дүнгийн тухай”.

² Гэрээ, конвенцийн орчуулгыг “Олон улсын гэрээ, хэлэлцээрүүдийн эмхтгэл”, 1992 он товхимолоос авав.

* Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль.

	хамгаалалтын гадна үлдээж байна.
§21.1.Хүн бүр улс орноо удирдахад шууд буюу чөлөөтэй сонгосон төлөөлөгчдөөрөө уламжлан оролцох эрхтэй.	Үндсэн хуульд ард түмний мэдэлд байхаар заасан нэг чухал объект бол газар юм. Газрыг хувьчлах асуудал нь ард түмний шууд оролцоотой хийгдэх асуудал байв. Иргэд төлөөллийн байгууллагаар дамжуулан улс орноо удирдах үйл хэрэгт оролцдог хэдий ч газар тэдний мэдэлд байх онцгой объект мөн тул ард нийтийн санал асуулгаар үүнийг шийдвэрлэх шаардлага байсан.

Иргэний болон улс төрийн эрхийн тухай олон улсын пакт

Гэрээ, конвенцийн зүйл	Холбогдох хуулийн заалт
§1.2. Бүх улс түмэн харилцан ашигтай байх зарчим дээр тулгуурласан олон улсын эдийн засгийн хамтын ажиллагааны болон олон улсын хууль зүйгээр хүлээсэн аливаа үүрэгтээ хохирол учруулахгүйгээр байгалийн баялаг, нөөцөө өөрийн зорилгод чөлөөтэй ашиглана. Аль ч ард түмнийг ямар ч тохиолдолд оршин тогтнох арга хэрэгслээс нь салгаж үл болно.	Газар бол байгалийн баялаг, улмаар монголын ард түмний оршин тогтнох үндэс мөн. Баялгийг ашиглах, өмчлөн авахад тэгш хуваарилалтын зарчим алдагдсан гэж үзэж байна. Өөрөөр хэлбэл тэгш бус хуваарилалт хийгдсний улмаас эрх зөрчигдсөн нийгмийн хэсэг нь оршин тогтнох арга хэрэгслээ алдсан байна.
§26.Бүх хүн хуулийн өмнө адил тэгш байх бөгөөд аливаа ялгаваргүйгээр хуулиар тэгш хамгаалуулах эрхтэй. Энэ утгаар аливаа байдлаар ялгаварлан гадуурхах явдлыг хуулиар хориглон, арьс үндэс, арьс өнгө, хүйс, хэл, шашин шүтлэг, улс төрийн болон бусад үзэл бодол, үндэсний буюу нийгмийн гарал, хөрөнгө чинээ, төрсөн байдал буюу бусад байдлаар ялгаварлан гадуурхахаас бүх хүнийг үр нөлөөтэй хамгаалах баталгааг бүрдүүлнэ.	Үндсэн хуульд Монгол Улсын иргэн бүр газар өмчлөх эрхтэй гэж заасан байтал гэр бүл болсон эсэхээс нь хамааруулан ялгавартай тогтоосон нэгэнт Үндсэн хуульд заасан эрхийг эдлэхэд ялгавартай хандсан явдал болсон .

Эдийн засаг, нийгэм, соёлын эрхийн тухай олон улсын пакт

Гэрээ, конвенцийн зүйл	Холбогдох хуулийн заалт
§2.1.Энэхүү Пактад оролцогч улс бүр дангаараа болон олон улсын туслалцаа, хамтын ажиллагаа, ялангуяа эдийн засаг, техникийн хамтын ажиллагаагаар дамжуулан энэхүү Пактаар хүлээн зөвшөөрсөн эрхийг аажмаар, бүрэн хэрэгжүүлэх үүднээс хууль тогтоомжийн арга хэмжээ оролцсон зохистой арга хэмжээг байгаа нөөц боломжоо дээд зэргээр ашиглан авах үүрэгтэй.	Эдийн засгийн эрх бол аажмаар хэрэгждэг эрх байдаг. Газрыг хувьчилж байгаа нь иргэдэд баялаг түгээж байгаа явдал бөгөөд үүнийг хэрэгжүүлэхдээ төрөөс өөрийн нөөц боломжоо дээд зэргээр ашиглах үүрэгтэй байна. Холбогдох хуулийг батлан гаргахдаа Монгол Улсын иргэн бүрт газар өмчлөх эрх олгох боломж байсан бөгөөд түүнийгээ төр бүрэн дүүрэн ашиглаагүй гэж үзэж байна.
§10.1. Нийгмийн жам ёсны үндсэн нэгж болсон гэр бүлд, ялангуяа гэр бүл бий болох, хүүхдийг халамжлах, сурган хүмүүжүүлэх үүрэг хариуцлага үүсч байгаа үед нь бололцоотой хамгаалалт,	Гэр бүлийн нийгмийн нэгж бүлэг мөн. Гэр бүл шинээр бий болоход бололцоотой хамгаалалт, туслалцаа үзүүлэх үүрэг төрд бий. МУИГӨТХДМЖТХ*-ийн 1 дүгээр зүйл нь шинээр бий болох гэр бүлийг дэмжих бус

* Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийг дагаж мөрдөх журмын тухай хууль.

<p>туслалцааг өргөнөөр үзүүлнэ. Гэр бүл бологсод нь зөвшөөрлийн үндсэн дээр гэрлэнэ.</p>	<p>харин тэдний хууль ёсны ашиг сонирхлыг хохироосон зохицуулалт болсон.</p>
<p>§11.1.Энэхүү Пактад оролцогч улсууд хүн бүрийн болон түүний гэр бүл амьжиргааны хангалттай түвшинд амьдрах, түүний дотор хангалттай хоол хүнс, хувцас хунар, орон сууцтай байх болон амьдралын нөхцлөө байнга сайжруулах эрхийг хүлээн завшөөрнө. Оролцогч улсууд чөлөөт зөвшөөрөлд үндэслэсэн олон улсын хамтын ажиллагаа чухал ач холбогдолтойг хүлээн зөвшөөрч, энэхүү эрхийг ханган хэрэгжүүлэх зохистой арга хэмжээ авна.</p>	<p>Газар өмчлүүлэхдээ хүн амын цөөн хэсгийг хамарсан эрх зүйн зохицуулалт хийсэн нь иргэд, гэр бүлийн хангалттай түвшинд амьдрах эрхийг хүлээн зөвшөөрөөгүй гэж үзэж байна.</p>

Гурав. Шүүхээс газрын эрх зүйн маргааныг шийдвэрлэж буй практикт хийсэн дүн шинжилгээ

Нийслэлийн Чингэлтэй, Хан-Уул, Баянзүрх, Сүхбаатар, Сонгино хайрхан дүүргийн шүүхээс 1994-2002 онд шийдвэрлэсэн газрын маргаанд холбогдох судалгаа

№	Шийдвэрлэсэн он, сар, өдөр, шийдвэрийн дугаар	Нэхэмжлэгч	Хариуцагч	Нэхэмжлэлийн агуулга	Шийдвэрлэсэн байдал	Тэмдэглэл
Сүхбаатар дүүрэг						
1.	1998.8.3 №658	Н.Норжин	-Д.Цогтсайхан СБД 14 хороо, Хандгайтын 33 гудамж 338 тоот, -14 хорооны засаг дарга	Засаг даргын учруулсан хохирлыг арилгуулах 1994 оны 9 сард хойшоо наймаанд явахдаа хашаандаа айл буулгаад явсан. 1995 оны 8 сард иртэл хуурамч бичиг баримт бүрдүүлж хорооны засаг дарга Цогтсайханаар цохолт хийлгүүлэн Баншны кафены захирал Энэбишд худалдсан байсан. Бичиг баримтад Засаг дарга Цогтсайхан зөвшөөрөл өгч худалдуулснаар хохирсон гэж нэхэмжлэгч үзэж хохирлоо барагдуулахыг шаардсан байна.	Иргэний хуулийн 37 зүйлийн 8-2, 37.7.1-ийг үндэслэн нэхэмжлэлийг хэрэгсэхгүй болгосон. Учир нь: 1996.3 сард Норжин уг хашаа байшин зарсны хохирлыг Ганбаатар гэгчээс нэхэмжилж улмаар Ганбаатарын дүү Лувсандагвад эрүүгийн хэрэг үүсгэн шалгаж дээрх хашааг Лувсандагвад зарсан нь тогтоогдсон. Норжин хашааны зөрүү 155000 төг авсан ба Лувсандагвад эрүүгийн хэрэг үүсгэхээс татгалзжээ.	Энэ нь хашаа байшинг барьцаалахад барьцаа нөгөө этгээдэд шилжвэл газар эзэмших эрх аяндаа шилждэг болох нь харагдаж байна.
2.	1998.10.7 №841	Нийслэлийн газрын харилцаа, үл хөдлөх хөрөнгийн бүртгэлийн газар (НГХҮХХБГ)	Туузан ХХК-ны захирал Г.Баярсайхан: 1996 онд Жаргалан трейд ХХК-тай гэрээ байгуулж цайны газар, хамтын үйлдвэрийн барилгаа барьсан энэ нь Хараа сүмбэр ХХК-ны газартай давхцаагүй.	Барилгыг албадан буулгах, учирсан хохирлоо арилгуулах СБД-ийн 10 хороо улсын номын худалдааны зүүн талын "Б" хэсгийн 1600 ам.м талбайг 1998.4.29-нд дуудлага худалдаагаар оруулж 11350000 төг-р Хараа сүмбэр ХХК авчээ. Энэ компанид барилгын материалын захыг барилга барих зориулалтаар 2 жилийн хугацаатай олгож гэрээ хийсэн. Туузан ХХК ямар ч зөвшөөрөлгүй барилга барьсан. Жаргалан Трейд газрын төлбөр хийгээгүй байж Туузан ХХК-д барилга барих зөвшөөрөл олгож 2970000 төг хохирол учруулсан болон Туузан ХХК-ны барилгыг нүүлгэн гаргуулж өгөх	Иргэний хуулийн 117, ГТХ 34.1, 34.1, 35-2, 41-2-ийг үндэслэн Туузан ХХК-ны барилгыг нүүлгэсэн.	

UIN.MN
СУДАЛГААНЫ САН

3.	1999. 03. 30 №372	Нийслэлийн газрын харилцаа, үл хөдлөх хөрөнгийн бүртгэлийн алба (НГХҮХХБА)	Засгийн газрын мэдээ сонин	Газар чөлөөлүүлэх Нийтийн эзэмшлийн талбайд зөвшөөрөлгүй барьсан гаражыг албадан буулгах	Хариуцагч шаардлагыг хүлээн зөвшөөрсөн тул хэргийг хэрэгсэхгүй болгосон.	
4.	1999. 02. 23 №219	Есөн од ХХК-ны захирал П.Болд	Сутайн тэргүүн ХХК-ны захирал Г. Лхамсүрэн	Газар чөлөөлүүлэх 1998. 6.19 –ны А/ 141 нийслэлийн засаг даргын захирамжаар СБД –ийн 10-р хороонд 0,3 га буюу 55х55 газар олгосон гэрээг 1998.11.17-нд хийж төлбөрийг төлсөн. 1998.12.15-нд хашааг барих гэтэл Сутайн тэргүүн ХХК зөвшөөрөлгүй хашаа барьж ажил саатуулсаныг чөлөөлж өгнө үү.	ИХ-ийн 102, 104.4, Газрын тухай хуулийн 56-д үндэслэн газрыг чөлөөсүгэй.	
5.	1999.05.14 №641	Монотрейд ХХК	Б.Пүрэвдорж, Л.Далайбаяр, Я. Оюунгэрэл П.Гүррагчаа Ж.Ганбаатар Н.Лхагвасүрэн	Газар чөлөөлүүлэх	ИХШХШТХ—ийн 67, 128 зүйлийг үндэслэн хэрэгсэхгүй болгосон.	
6.	1999.12.03 №1287	Их хангай ХХК, Нийслэлийн газрын харилцаа үл хөдлөх хөрөнгийн бүртгэлийн алба	Г.Барс- СБД-ийн 4хороо, 5хороолол , 26 байр 118 тоот: Миний гараж 26- ын 28-р байрны урд нь байдаг. Энэ асуудлаар 600-аад хүн хотын ерөнхий архитектор Нямсүрэнд хандахад 11/67 тоот албан бичигтэй газар эзэмших эрхийг хүчингүй болгохоор хариу өгсөн.	Газар чөлөөлүүлэх НЗД-ын 1999.05.04-ны А/72 тоот захирамжаар СБД-ийн 2-р хороонд 26, 28-р байрны хооронд 30 машины граж барих эрх авсан. Талбай дээрх төмөр гараж, контейнерийг зайлуулах шийдвэр гаргуулах.	Дээрх байрны оршин суугчидын гомдолоор нийслэлийн захиргааны албанаас уул барилгын байршилтыг хянаж байгаа тул ИХШХШТХ- ийн 120-д зааснаар 8 хүнд холбогдох хэргийг хэрэгсэхгүй болгосон.	
7.	2000.10.11 №969	Л.Зина ЧД-18 хороо задгайд.	Д.Болд СБД 11-хороо рашаантын 19-37 тоот.	Газар чөлөөлүүлэх Өөрийн хашаанд буулгасан Болдоо гэгч нүүхгүй байна гэсэн байна.	ИХ-ийн 102, 158 –ийг үндэслэн нүүлгэх шийдвэр гаргасан.	
8.	2000.11.03 №1023	Д.Цэцэгмаа СБД 12-р хороо хангайн 2-р гудамж задгайд	Ш.Пүрэвдорж СБД 12-р хороо хангайн 2-р гудамж 93 тоот: Сунгасан нь үнэн эгсэн. Нэхэмжлэлийг хүлээн зөвшөөрөөгүй.	Хашааг зайлуулах Пүрэвдорж дур мэдэн хашаагаа сунгаж хааж буусан тул хашааг зайлуулах	Урьдчилан шийдвэрлэсэн журмыг зөрчсөн. (Дүүргийн газрын алба НГХХБГ) Газрын тухай хуулийн 56-ийн 1, 2-ийг үндэслэн хэрэгсэхгүй болгосон.	Гуравдагч этгээд: Пүрэвдорж зөвшөөрөл аваагүй

9.	2000.4.11 №402	БЗД 9 хороо шархадны 5 гудамж 80 тоот	Баярсайхан СБД 3 хороо 24 байр 11 тоот: 1998.07.07 ны А-152 тоот захирамжаар НЗД газар олгосон. Гантөмөрийн байшин миний эзэмших ёстой газар 5м орсон.	1991 онд ЗГ-ын ХЭГ-ын тушаалаар Яргайт дахь байшингаа 10000 төгрөгөөр худалдаж авсан. 1997.11 сард Баярсайхан гэгч миний байшинг краанаар өргөөд тавьчихсан байсан. Би газрын албанд зуслангийн байшин байгаа газраа баталгаажуулая гэсэн боловч зөвшөөрөөгүй.	Нэхэмжлэлийг хэрэгсэхгүй болгосон. (ИХ-ийн 100.1, 106.1.9-д үндэслэн)	
10.	2000.02.17 №155	Ч.Мэндбаяр СБД 13 хороо рашаант 19 гудамж задгай.	А.Чүлтэм: Би хүний газрыг аваагүй.	748 м .кв талбай эзэмших гэрээтэй байхад 1170 м.кв болгосон.	Мэндбаярын талбайд хамаарахгүй тул Газрын тухай хуулийн 59.2.8-д үндэслэн хэргийг хэрэгсэхгүй болгосон.	
11.	2001.10.15 №808	Р.Дуламсүрэн ЧД 11 хороо 50мянгат 21- 2-15.	Додэкаэрд ХХК-н захирал Ш.Рэгзэдпил: Би зохих гэрээ, гэрчилгээтэй 1997.3.15-д авсан.	1998.8сард СБД 7хороонд 500 м.кв газрыг НЗД-ын захирамжаар авсан. Гэрээ хийж амжаагүй байхад Додэкаэрд ХХК газарт үйлчилгээний газар барьсан байсан.	Хэрэгсэхгүй болгосон.	
12.	2001.01.11 №8	СБД 12 хороо НГХХБГ.	Х.Ижил СБД 1 хороо 210 мянгат 5-39 тоот: Газрыг баталгаажуулахаар 1998.06.22-д ҮХЭХБГ-т өргөдөл өгсөн. Гэтэл уг газар Моба ХХК-н газартай давхцсан тул мэргэжлийн комисс хуралдаж хойд талд олгосон.	НЗД 1998.05.20-д А/115 захирамжаар БГ зочид буудлын баруун талд зоогийн газар барих зориулалтаар 0.045 га газрыг 3 жил ашиглах зөвшөөрөл авсан. Хойд талд нь нүх ухаж барилгын ажил эхэлсэн.	Газрын тухай хуулийн 56-2-т үндэслэн хэрэгсэхгүй болгосон.	
Чингэлтэй дүүрэг						
1.	1995.10.25 №638	БЗД-н 7хороо 15 хороолол 30-7-101. С.Батсүх.	ЧД-н 11 хороо нуурын 16-350. Т.Тогооч: зөвшөөрөл олгосон бичгэн дээр өөр байршил бичсэнийг тухайн үед мэдээгүй, сүүлд мэдээд залруулах гэж яваагүй.	Эзэмшигчээр тогтоологх 1992 онд Склад худалдаж авсан. Тогооч гэж хүн өөрийн нэр дээр газар эзэмших гэрчилгээ авсан иймд худалдан авсан Складад харьяалагдах газрын эзэмшигчээр тогтоож өгнө үү.	ИХ 105-1. ГТХ-н 57: Нэхэмжлэгчийн шаардлагыг хангаж ашиглах эрхтэй болохыг тогтоосон.	
2.	1996.10.12 №861	Нийслэлийн газрын алба.	ЧД 18-р хороо 41-н задгайд –С . Энхбаатар, Д. Баярсүрэн, Х.	Албадан нүүлгэх ЧД-н 18-р хороо, 7-н буудлын зуслан явдаг замын баруун талд амины орон	ИХ-н 155-р зүйлийн 5, ГТХ-н 58-р зүйлийн 3-т үндэслэн 12000-52000 төгрөг гаргуулан нийслэлийн газрын	

			Бавуухуу, Д. Гэндэнжав, Ц. Хоролгарав, Д. Батсайхан, А. Дашдорж, Д. Мягмардорж, Х. Гантулга	сууцны хороолол болгохоор ерөнхий төлөвлөгөө хийжбарилга баригдаж эхэлж байгаа боловч нэр бүхий айлд дурдсаныг зөвшөөрөөгүй баригдсан. Газар чөлөөлөхийг захиргааны удирдлага дурдсан боловч албадан нүүлгэх эсхүл эдгээр айлыг нүүлгээгүйгээс болж ерөнхий төлөвлөгөөнд өөрчлөлт оруулахад гарах 251664 төгрөгийг гаргаж тусална уу.	албанд олгуулсан.	
3.	1996.10.5 №842-838	Нийслэлийн газрын алба		Албадан нүүлгэх Усан сангийн ойролцоо буусан 60 гаруй айл байгаа, цэвэр усны сан, кабель тавигдсан газар зөвшөөрөлгүй буусан 5 айлыг албадан нүүлгэх	ИХ-н 56-р зүйлийн 2, ГТХ-н 56-р зүйлийн 2-т үндэслэн албадан нүүлгэсэн.	
4.	1997.11.24 № 1144	ЧД 15-р хороо, Жаргалан 14-р гудамж, 247 тоот Ё. Бадрал	ЧД 15-р хороо Ц. Дулам	Дуламын эцэг нь 1994 онд Эрдэнэт шилжихдээ амаар худалдах, худалдан авах гэрээ хийж байшин хашаагаа 150000 төг-р зарсан. Ё. Бадрал энэ хэлцэлийг хүчин төгөлдөр гэж үзэхийг хүссэн.	ИХ-н 40.1,87-1, 91-1, Ё. Бадралын хашаа байшинг авах тухай нэхэмжлэлийг хэрэгсэхгүй болгосугай - ЧД ийн газрын албаны 370520, 970175 тоот амины хэрэгцээнд газар эзэмших эрхийн үнэмлэхийг зөвтгөж олгохыг дурдсугай. /1 газар 2 гэрчилгээтэй байв/	
5.	1997.11.10 №1078-1061	НГХҮХХБ-ийн алба	Ж.Энхболд, Б.Болдбаатар, А.Дондогдорж, А.Баасанжав, Г.Баярхүү, Ж.Сүрэнхүү, Д.Сарантуяа, Г.Энхбаяр, А.Цэндаюуш, Ч.Баярсайхан, Л.Сосорбарам, П.Лувсандорж, П.Эрдэнэсүрэн	Албадан нүүлгэх ЧД-ийн 9 хорооны нутагт Усан сан, дэд станцын орчимын каблийн шугамтай газар зөвшөөрөлгүй буусан.	ИХ ийн 115,116 –д үндэслэн газраас албадан нүүлгэсэн.	
6.	1998.10.13 №1159	Нийслэлийн ГХҮХХБА	Эгэл ХХК ерөнхий захирал Ганбаатар: Хотын ерөнхий архитектор, дүүрэг хариуцсан архитектор уг саналыг хянаад хэрэгжүүлэх боломжтой гэж үзсэн. Хотын зохих албадууд хянасны дараа захирамжыг гаргуулах мэргэжлийн зөвлөлийн	Албадан нүүлгэх Хүнсний нэгдүгээр дэлгүүрийн урд талын 15 р байрны дэргэд Эгэл компани УБ хотын ерөнхий төлөвлөгөөг зөрчиж зөвшөөрөлгүй барилга барьсан.	ИХ ийн 115, 116, ГТХ 31 –д үндэслэн 3 ширхэг павилоныг албадан буулгаж газрыг НГХҮХХБА-д шилжүүлсэн.	

УИХ.МН
СУДАЛГААНЫ САН

			хуралд оруулахаар шийдвэрлэсэн.			
7.	1998.11.27 №1410	НГХҮХХБА	Өгөөмөр наран ХХК: Бид дараах зөвшөөрөл авсан: 1. ОСАК 2.Хорооны ЗД 3. Хотын захиргааны алба 4. Ерөнхий архитегтор Барилгын өргөтгөл хийсэн 60ам.м талбайн зөвшөөрөл авах хүсэлтээ 1998.08.05-нд тавьсан хариу аваагүй.	Газрыг чөлөөлүүлэх. Хүнсний 1-р дэглүүрийн урд 15-р байрны дэргэд Өгөөмөр наран ХХК зөвшөөрөлгүй барилгын өргөтгөл хийсэн газрыг чөлөөлүүлэх.	Нэхэмжлэгч нэхэмжлэлээсээ татгалзсан тул хэрэгсэхгүй болгосон.	
8.	1999.05.07 №612	Ундром од ХХК захирал Л.Зундуй	НГХҮХХБА	Эзэмших эрх сэргээлгэх 1993.07.09-нд УБ хотын өмч хувьчлалын худалдаагаар худалдааны гудамжны хүнсний захын зөвшөөрөлгүй барилгын 1.2 га газрыг эзэмших эхртэйгээр худалдан авсан. Гэтэл НГА аас 97.02.24 нд 2651м.кв талбай газрыг олгож бусдыг хураан авсан. Зөрчигдсөн хэргийг сэргээж өгнө үү.	ГТХ 27, 32, 33-т үндэслэн Ундром од ХХК –д 2119м.ква талбай бүхий газар эзэмших эрхтэй болохыг тогтоосон /НЗД-ын 1996.04.09-нд А/76 шийдвэрээр Ундром одод 0.3 га газрыг 9-н жилийн хугацаатай олгосон. Түүний хүсэлтээр 914 м.ква –ийг шилжүүлсэн./	
9.	2000.07.04 №674-613	ЧД ийн байнгын онцгой комисс		Албадан нүүлгэх ЧДийн дүүргийн үерийн хашилтын далангийн 90% орчим нь эвдэрсэн.Энэ нь хориотой бүсэд тооцогддог. 18 хорооны айлыг албадан нүүлгэх шийдвэр гаргаж өгнө үү.	ИХ-ийн 115, 264 т зааснаар нүүлгэн гаргасугай.	

10.	2000.09.21 №825	Нийслэлийн газрын харилцаа, хот байгуулалтын газар	ЧД-н 4-р хороо бага тойруу 15-р байр 21 тоот Н. Хүрлээ: Энэ павилоныг барих баримтад УБ хотын Барилга байгуулалтын мэргэжлийн комисс зөвшөөрч гарын үсэг зурсан. Зөвхөн хотын даргын захирамж гаргах үндсэн байсан. ИХ-н сонгуулийн үеэр бичиг баримт маань дарагдаад захирамж гараагүй. Барилга барихыг зөв-нө . НХХБ-н дарга Цэлмэгээс барилгын зардал 4 сая, буулгасан зардал 1 саяыг нэхэмжилнэ.	Албадан нүүлгэх ЧД-н 6-р хороо гаалийн ажилчдын орон сууцны хойд талд Н.Хүрлээ зөвшөөрөлгүй павилон барьсан. Албадан нүүлгэж газар чөлөөлж өгнө үү.	Хариуцагч хүлээн зөвшөөрсөн тул хэргийг хэрэгсэхгүй болгосон. ИХ-н 115, ГТХ-н 31-т үндэслэсэн.
11.	2001.07.31 №702	БЗД 3-р хороо, 12-р хороолол, 7-29 тоот Ж. Оюун	ЧД 6-р хороо, СБ гудамж Монтер ХХК: Оюуны газраас аваагүй.	НЗД-н 1999.05.04 ний А/72 тоот захирамжаар Оюуны хувийн эзэмшлийн байшинд 535 м.ква талбайг 5 жилийн хугацаатай эзэмшсэн. Хажуу талын Монтер уг газрын урт нь 22.6м өргөн 2м газрыг 2 жил чөлөөлж өгөхгүй байгаа. Энэ газрыг чөлөөлж өгнө үү	ГТХ-н 22, 24 уг газрыг чөлөөлж эзэнд нь олгосугай.
12.	2001.12.12 № 1162	Нийслэлийн хот байгуулалт, газрын харилцааны алба	ЧД-н 2-р хороо, холбооны 1, 20 айлын байр 2 тоотД. Баасансүрэн: 2000.03 сард сууриа тавьж, барилгын ажлаа эхэлж байтал НХБГХГ-с ажлаа зогсоохыг шаардсан	Газар чөлөөлүүлэх 2000.01.24-нд НЗД-ын А/12 захирамжаар СБД 1-р хороо, Чойжин ламын сүмийн барилгын хажуу талд амины орон сууц барих газар олгосон. Гэтэл 2000.4-7 сард хийсэн шалгалтаар Түүх соёлын дурсгалт зүйлийг хамгаалах тухай хуулийн 16.6.7-г зөрчин Чойжин ламын сүмийн барилгын цогцолборын хамгаалалтын бүсэд олгогдсон тул НЗД-ын 2000.09.22ны 311-р захирамжаар А/12 захирамжийг хүчингүй болгосон Д. Баасансүрэн Барилгын тухай хуулийн 12.1.1 / барилга угсралтын ажил эрхлэх зөвшөөрөл аваагүй/, Хот байгуулалтын тухай хуулийн 9.1.2-д заасан барилгын зураг төслийг батлаагүй, газар ашиглах гэрээ байхгүй тул газрыг чөлөөлж өгнө үү.	ИХ-н 100.1,2,3 ГТХ-н 59.2-8-д үндэслэн орон сууцны газрыг чөлөөлж барилгыг нүүлгэсэн.

UIN.MN
СУДАЛГААНЫ САН

13.	2001.12.11 № 1160	НХБГХГ	Мон- Инж бар ХХК	Газрын төлбөр төлүүлэх Гэрээний дагуу 20372 м.ква газар ашигладаг. 2001.11 улирлын 5651848 төгрөг төлөх	Нэхэмжлэлийн шаардлагыг биелүүлсэн тул хэрэгсэхгүй болгосон.
1.	2003.02.14 №173	Үндэсний түүхийн музейн захирал С. Ичинноров	Хувийн музей эрхлэгчдийн төвийн тэргүүн М. Түвшинжаргал	Газар чөлөөлүүлэх Нэхэмжлэгч:2000 оны 204-р тушаалаар НЗД энэхүү газрыг нөөцөд авсан, УИХ-н 2000 оны 5 тоот тогтоолоор парламентын музейг оруулахаар шийдвэр гарсан. Хариуцагч: 1999.02 сард газар олгохыг хүсэж НЗД-д хандахад 2000.04.26-ны 62-р захирамжаар УТМ-н ард 0.21 га газрын ХМЭТ-д барилгын зөвшөөрөл олгосон Гэтэл 2000.06.29 –ний 204-р захирамжаар НЗД захирамжийг хүчингү й болгож уг захирамжид өөрчлөлт оруулж 2001.07.23-д 334-р захирамжаар УИХТГ-т олгосон байна.	Нэхэмжлэлийг хэрэгсэхгүй болгосон. ИХ-н 5.5-7, ГТХ-н 31.4 ХМЭТ-н сөрөг нэхэмжлэлийг хэрэгсэхгүй болгосон.
2.	2003.03.14 №275	МЧХ Авзага трейд ХХК төлөөлөгч Ч. Цэрэндорж Г.Сүрэндэлгэр ЧД III хороо 40 мянгат 76-р байр 10 тоот/	З-дагч этгээд: НХБГХГ-н Г.Ариунгэрэл: 2002.03.26-д ХБГХГ хуралдаж УИД-н баруун талд 0.27 га газар олгосон. Зөвшөөрөл олгосон газарт баригдаж байгаа.	9-р хорооны 76,13,9,10,11,15-р байрнуудын дундах дулаан цэвэр, бохир усны шугамын болно хүүхдийн тоглоомын талбай байгаа газар дээр 2002.10.27-д МЧХ компани төмөр хашаа барьсан. НЗД-н захирамжаар 3-р хорооны 16-р байрны хойно 0.027 га газар олгосон байхад хорооны даргад 16-г 76 болгон зааж өгсөн.	ГТХ-н 59-2-8-д үндэслэн барилгын МЧХ компани төмөр хашааг нүүлгэж газрыг чөлөөлсөн. Учир нь: Шийдвэрт 16-р байр г/б-ж мөн зургийг 9 байгууллага зөвшөөрөөгүй байна.
3.	2003.09.11 № 36	Ш. Жамбаа СХД 15-р хороо, 1-р хороолол 23.5-163 тоот.	НЗД-н хуулийн зөвлөх И.Цэрэндулам ЭС-ТИ-ЭЙ ХХК: 1996.11.19-д БГД-т газар олгохыг хүссэн өргөдлийг гаргасан УБ санд 1540000 төг тушаасан. 1997.10.04 А/192 захирамжаар 0.07 га газрыг олгосон	Захирамж хүчингүй болгуулах 10-р хорооллын өмнө барилга барих зориулалтаар 1996.1.6-д Өнөр ХЭАА-н эзэн байхдаа газар хүсэн хандахад 1997.10.04 А/192 тоот захирамж гарч ЭС-ТИ-ЭЙЧ ХХК-н нэр дээр 0.7 га газар олгосон.Компанийн захирал нь манйа хамаатан хөрөнгө оруулна гэж ярьсанюм. ЗД-д маргаанаа шийдвэрлэхэд захирамжийг хүчингүй болгохгүй гэсэн хариу өгсөн. Иймд 1997.10.04 А/192 захирамжийг хэрэгсэхгүй болгоно уу.	ГТХ-н 22.2.4, 56-2-г үндэслэн нэхэмжлэлийг хэрэгсэхгүй болгосон. Учир нь газар давхцаагүй байна..

УИХ.МН
СУДАЛГААНЫ САН

4.	2003.09.18 №983	Хөх тэнгис ХХК захиралД. Сэдбазар	НЗД М. Энхболд	Захирамж хүчингүй болгуулах 1992.04.23-д УБ хотын АДХГЗ-ны 117 тоот тогтоолоор ЧД-н 4-р хороонд 0.37 га газар олгосон. Гэтэл тухайн газар дээр Монгол ном ХХК 2001 он хүртэл газрын албатай гэрээтэй байсан ба бид хүлээхээр шийдсэн. Гэтэл 2002.04.24 №80 захирамжаар НЗД, ХХБ-д энэ газрыг олгосон. Иймд 117 тоот тогтоолыг хүчинтэй тогтоол гэж үзэж НЗД-н захирамжийг хүчингүй болгоно уу.	ИХ-н 5.5.7, ГТХ-н 7; 9.6, 33НДНТУТХ-н 30.2 баримтлан нэхэмжлэлийг хэрэгсэхгүй болгосон
5.	2003.11.06 № 1126	С.Чулуунцэцэг	Аранзал трейд ХХК төлөөлөгч Ж. Хангай	Газар чөлөөлүүлэх 2001.04.24 180 тоот захирамжаар НЗД ЧД-н 6-р хороонд 1560 кв.м газрыг гаражийн зориулалтаар олгосон. Аранзал Трейд ХХК манай газар хууль бусаар орсон. Газрыг маань чөлөөлж өгнө үү.	ГТХ-н 56-5, барилгын урт 5м өргөн, 25м урттай орсоньг тогтоож Аранзал Трейд ХХК -аар дээрх газрыг чөлөөлүүлсэн.
6.	2003.06.18 № 630	Б. Цэндсүрэн: Чандмань төвийн баруун хойно 0.09 га газар авахын тулд 5 сая төг төлж НЗД 1998 онд А/182 захирамж гарган 2002.1.1 хүртэл 3 жилийн хугацаатай ашиглах гэрээ байгуулсан.	Нийслэлийн газрын алба Цэлмэг: 2 жил газрыг ашиглаагүй бол гэрээг цуцалдаг. Тэд барилгын зургийг батлуулаагүй байж суурийн ажлыг эхэлсэн. 2001.12.09-д гэрээ цуцлах мэдэгдэл өгсөн.	Эрх зүйн акт гаргуулах Техникийн нөхцөлүүдийг авах гэж хугацаа их орсон. Барилгын ерөнхий зургийг 4 өөр хийсэн . 2001.8 сард Өрнөлт компаниар хийлгэсэн. Цэлмэг дарга батлахгүй зориуд удааж 2002 он хүртэлх ерөнхий төлөвлөгөөнд миний газарт автосалон барихаар тусгагдсан байсан. Ашиглах гэрээг сунгах тухай өргөдөл өгч байсан боловч хариу өгөөгүй. Бидэнд газрын төлбөр, геологийн хөрс судалгаа хийх зэрэгт 77 саяын хохирол учирсан. Түүний 45872.0 мянган хохирлоо нэхэмжилж, Цэлмэгийн эс үйлдэхүйг зогсоож өгнө үү.	ИХ-н 5.1.2, 3-т үндэслэн барилгын мэргэжлийн комисс барилгын өөрчилсөн зургийн ерөнхий төлөвлөгөө батлаагүй, газар эзэмших гэрээг сунгаагүй буруутайг тогтоож, төлөвлөгөөг батлахгэрээг сунгахыг ХБХОГ дарга Н. Цэлмэг, ГА-д үүрэг болгосон Мөнгөний талаарх нэхэмжлэлийг хэрэгсэхгүй болгосон.
7.	2003.07.08 № 747	Н. Оюунсүрэн. Номин зэрэглээ ХХК	И. Цэрэндулам, НЗД-н хуулийн зөвлөх: Гэрээний хугацаа дууссан үед хуралдааны протоколд тэмдэглэснээр шаардлагатай үед талбайг бүрэн чөлөөлөх үүрэг өгсөн.	Захирамж хүчингүй болгох 1994.05.12-ны НЗД-ын А/82 захирамжаар хүнсний захын дотор Бүрд ББХК нэр дээр 0.09га газар олгосон. 1996.08.06 А/ 176 тоот захирамжаар манай компанид 0.57га газрыг хүнсний захын зөвшөөрлөөр олгосон. Манай компани гэрээний хугацаа дуусахаас 3 сарын өмнө гэрээг 10 жилээр сунгахаар хандсан боловч сунгаагүй. Гэрээг сунгаж өгнө үү. Мөн захирамжийг хэрэгсэхгүй болгох.	ГТХ-н 57-г үндэслэн захирамжийг хэрэгсэхгүй болгосон. Газар ашиглах гэрээг сунгах асуудлыг шийдвэрлэхийг НЗД-д үүрэг болгосон.

УИ.МН
СУДАЛГААНЫ САН

Хан-Уул дүүрэг

1.	1994.06.01 № 204	Баяртөгс	Ганбаатар	Албадан нүүлгэх Ганбаатарыг өөрийн эзэмшлийн хашаанаас гарган өгөхийг хүссэн ба Баяртөгс Ариунаа гэгчээ худалдан авсан. Харин Ганбаатар Ариунаад зарсан бөгөөд 65000 төг дутуу болохоор ирж буусан байна	ИХ-н 337-д зааснаар Ганбаатарыг албадан нүүлгэв.
2.	1998.06.19 №353	НГХҮХХБА	С.Ганболд	Албадан нүүлгэх ХУД 9-р хороонд зөвшөөрөлгүй айлууд буусан. /160 гаруй айл/ тухайн газарт орон сууц барина гэсэн.	ИХ ийн 103-1,154-г үндэслэн албадан нүүлгэсэн.
3.	1998.06.19 №354	НГХҮХХБА	Х.Батжаргал	Газрын зөвшөөрөлгүй учир албадан нүүлгэх.	Хариуцагч нэхэмжлэлийг хангасан тул хэргийг хэрэгсэхгүй болгов.
4.	1998.06.19 №355	НГХҮХХБА	С.Түдэвваанчиг	Газрын зөвшөөрөлгүй учир албадан нүүлгэх.	Хариуцагч нэхэмжлэлийг хангасан тул хэргийг хэрэгсэхгүй болгов.
5.	1998.06.19 №356	НГХҮХХБА	М.Тогтвор	Газрын зөвшөөрөлгүй учир албадан нүүлгэх.	Хариуцагч нэхэмжлэлийг хангасан тул хэргийг хэрэгсэхгүй болгов.
6.	1998.06.19 №357	НГХҮХХБА	Ш.Баярсайхан	Газрын зөвшөөрөлгүй учир албадан нүүлгэх.	Хариуцагч нэхэмжлэлийг хангасан тул хэргийг хэрэгсэхгүй болгов.
7.	1998.06.19 №358	НГХҮХХБА	Л.Төмөрхүү	Газрын зөвшөөрөлгүй учир албадан нүүлгэх.	Хариуцагч нэхэмжлэлийг хангасан тул хэргийг хэрэгсэхгүй болгов.
8.	1998.06.19 №359	НГХҮХХБА	Д.Дамба	Газрын зөвшөөрөлгүй учир албадан нүүлгэх.	Хариуцагч нэхэмжлэлийг хангасан тул хэргийг хэрэгсэхгүй болгов.
9.	1998.06.19 №360	НГХҮХХБА	А.Болормаа	Газрын зөвшөөрөлгүй учир албадан нүүлгэх.	Хариуцагч нэхэмжлэлийг хангасан тул хэргийг хэрэгсэхгүй болгов.
10.	1998.06.19 №361	НГХҮХХБА	Х.Батсүх	Газрын зөвшөөрөлгүй учир албадан нүүлгэх.	Хариуцагч нэхэмжлэлийг хангасан тул хэргийг хэрэгсэхгүй болгов.
11.	1998.06.19 №362	НГХҮХХБА	ХУД 13-р хороо ам бүл 5. Л.Доржпалам	Албадан нүүлгэх 9-р хороонд зөвшөөрөлгүй буусан. 1997.06 сард. Эндээс нүүхэд хүндрэлтэй. Учир нь байшин барьчихсан.	ИХ ийн 103-1, 154-т зааснаар зөвшөөрөлгүй буусан тул нүүлгэх.
12.	1998.06.19 №366	НГХҮХХБА	ХУД 9-р хороо Буянт Ухаагын 9-333. 72 настай Г.Лхүндэг 1994 онд нүүж ирсэн, зөвшөөрөлгүй, нүүх боломжгүй.	Албадан нүүлгэх 1994 онд нүүж ирсэн, зөвшөөрөлгүй, нүүх боломжгүй.	ИХ ийн 103-1, 154-т зааснаар зөвшөөрөлгүй буусан тул нүүлгэх.
13.	1998.06.19 №364	НГХҮХХБА	ХУД 8-р хороо сонсголонын 22-ийн 661/б-д ам бүл 3. Ц.Эрдэнэчулуун	Албадан нүүлгэх 1997.10сард нүүж ирсэн, зөвшөөрөлгүй, нүүхэд хэцүү байна.	ИХ ийн 103-1, 154-т зааснаар зөвшөөрөлгүй буусан тул нүүлгэх.
14.	1998.06.19 №365	НГХҮХХБА	ХУД 8-р хороо нүхтийн 4-р 69 тоот. Б.Хонгорзул	Албадан нүүлгэх 1997 онд ирсэн бусад айл нүүвэл нүүх болно.	ИХ ийн 103-1, 154-т зааснаар зөвшөөрөлгүй буусан тул нүүлгэх.
15.	1998.06.19	НГХҮХХБА	ХУД 13-р хороо ам бүл 8,	Албадан нүүлгэх	ИХ ийн 103-1, 154-т зааснаар

	№366		Ц.Содномхүү	1996.08 сард ирсэн бусад нь нүүвэл нүүнэ.	зөвшөөрөлгүй буусан тул нүүлгэх.	
16.	1998.06.19 №367	НГХҮХХБА	ХУД 9-р хороо Д.Дүүриймаа	1997.05сард нүүж ирсэн. Бусад нь нүүвэл нүүнэ.	ИХ ийн 103-1, 154-т зааснаар зөвшөөрөлгүй буусан тул нүүлгэх.	
17.	1998.06.19 №368	НГХҮХХБА	ХУД 5-р хороо яармагын 19/а 33,1-7 тоот ам бүл 5.	<u>Албадан нүүлгэх</u> 1997.07 сард ирсэн нүүхэд хэцүү байна.	ИХ ийн 103-1, 154-т зааснаар зөвшөөрөлгүй буусан тул нүүлгэх.	
18.	1998.06.19 №369	НГХҮХХБА	ХУД 2-р хороо 34-2-418 ам бүл Ө.Дуламжав	<u>Албадан нүүлгэх</u> 1996.06 сард ирсэн нүүхэд хэцүү байна.	ИХ ийн 103-1, 154-т зааснаар зөвшөөрөлгүй буусан тул нүүлгэх.	
19.	1998.06.19 №370	НГХҮХХБА	ХУД 9-р хороо задгайд оршин суух ам бүл 1 Б.Болормаа	<u>Албадан нүүлгэх</u> Хэзээ нүүхийг мэдэхгүй байна.	ИХ ийн 103-1, 154-т зааснаар зөвшөөрөлгүй буусан тул нүүлгэх.	
20.	1998.06.19 №371	НГХҮХХБА	ХУД 9-р хорооны задгайд оршин суух Л.Алагаа	<u>Албадан нүүлгэх</u> Бусад айл нүүвэл нүүнэ.	ИХ ийн 103-1, 154-т зааснаар зөвшөөрөлгүй буусан тул нүүлгэх.	
21.	1998.06.19 №372	НГХҮХХБА	ХУД 9-р хорооны задгайд оршин суух Ж.Жаргалсайхан	<u>Албадан нүүлгэх</u> 1998.06 сард нүүж ирсэн эндээс нүүнэ.	ИХ ийн 103-1, 154-т зааснаар зөвшөөрөлгүй буусан тул нүүлгэх.	
22.	1998.06.19 №373	НГХҮХХБА	ХУД 9-р хорооны задгайд оршин суух Х.Батсүх	<u>Албадан нүүлгэх</u>	ИХ ийн 103-1, 154-т зааснаар зөвшөөрөлгүй буусан тул нүүлгэх.	
23.	1998.06.19 №374-388	НГХҮХХБА	-Ш.Жүгдэр 9-р хороо БУ- ын 5 гудамж 181 тоот -Т.Болд ХУД 9-р хорооны задгайд -М.Далхаа 78настай -А.Сэлэнгээ 1997 онд ирсэн -Д.Батсуурь 1997 онд ирсэн. -Д.Базаррагчаа 6-р хороо нүхтийн 24-р гудамж 428 тоот. -Д.Цэдэвсүрэн 1997 оны 09 сард ирсэн 9-р хороо зээдийн задгай. -П.Ариунаа 1997.10сард ирсэн . -С.Жавхлансүрэн 1997.07 сард ирсэн -Ч.Жамьян 1997.09 сард ирсэн -Д.Доржготов 1997.09сард ирсэн 9-р хороо зээлийн задгайд -Д.Ганхуяг 9-р хороо зээлийн задгай 1997.09 сард ирсэн.	<u>Албадан нүүлгэх</u> 1997 онд ирсэн	ИХ ийн 103-1, 154-т зааснаар зөвшөөрөлгүй буусан тул нүүлгэх.	

UIN.MN
СУДАЛГААНЫ САН

			-С.Сүхбаатар 1997.09 сард ирсэн -Д.Чогсонжав 9-р хороо зээлийн задгай 73 тоот 1997онд ирсэн. -А.Отгонбаатар 69настай 5-р хороо			
24.	1998.06.19 №389	НГХҮХХБА	112 айл	Албадан нүүлгэх ХУД 9-р хороо зөвшөөрөлгүй газар буусан.	ИХ ийн 103-1, 154-т зааснаар зөвшөөрөлгүй буусан тул нүүлгэсэн.	
25.	1998.06.25 №404	Монгол будаг компани	Ч.Дүгэрсүрэн	Албадан нүүлгэх 1992 онд Монгол будаг компанийн хашаанд буусан нэг удаа мэдэгдсэн боловч чөлөөлөөгүй	ИХШХШТХ ийн 128,67-2 нүүсэн тул хэрэгсэхгүй болгосон.	
26.	2000.12.10 №95	ХУД 2-р хороо засаг дарга И.Наранцэцэг	ХУД 2-р хороо, 23-3-92Д. Батноров. Би дүүргийн газрын мэргэжилтэнд мэдэгдэж амаар зөвшөөрөл аваад 1999-9сард ажлаа эхэлсэн, Хэрэв дүүргийн эрхбүхий а/тушаалтан амаар граж барих зөвшөөрөл өгөөгүй болби хохирохгүй байсан.	Албадан нүүлгэх 2-р хорооны 22-р байрны ойролцоо 1999-9 сард гараж барьж эхэлсэн, Ойролцооцэцэрлэг байдаг. 1999-10 сард Ажлаа зогсоохыг шаардсан. Хүсэлтийг хүлээн аваагүй тул мэргэжлийн хяналтын хэлтэс 30000₮-өөр торгосон, Зохиx зөвшөөрөлгүй.	ГТХ-н 56-1-1-д ХУД-н 3Д, Батноров маргааныг дээд шатны засаг дарга шийдвэрлэх ёстой. Урьдчилан шийдвэрлэх журам зөрчсөн тул хэргийг хэрэгсэхгүй болгосон.	
27.	2000.10.28 №694-710	НГХХБГ-ийн хуулийн зөвлөх Э.Ариугэрэл	Б. Мягмаржав 5 ам бүл, Ч. Долгор 4 ам бүл, Б. Ганболд 3 ам бүл 1980 он, Х. Чунагсүрэн, Ө. Ганбат 2000 он, Б. Бадрох 1997онд, Ц Пүрэв, Х. Пүрэвжав	Албадан нүүлгэх Богдхаан уулын ДЦГ-н хилийн зааг Туул голын урд хэсэгт зөвшөөрөлгүй буусан, Газрыг чөлөөлөх мэдэгдлийг удаа дараа мэдэгдсэн боловч нүүгээгүй тул албадан нүүлгэж өгнө үү гэжээ. Д. Раднаа- 1982 онд Зайсангийн айлуудыг нүүлгэхэд өвлийн байшинтай байсан тул үлдсэн.1970-1977 онд газар эзэмших гэрчилгээ авсан. Гэрчилгээ хүчингүй болсоныг мэдээгүй. Ц. Жаргал 2000-8 сараас, М. Цэрэнбалтав- 1958оноос, 1982 онд бүх айлыг албадан нүүлгэхэд явсан 94 айл буцаж ирсэн. С. Гиваа -4 ам бүл, 1982 оноос Д. Намсрай- ам бүл 2, 1995 оноос, Ж. Отгонсүх, Д. Адъяабазар- 1987 оноос хойш байгаа, өөр очих газар байхгүй тул зөвшөөрөөгүй.	Албадан нүүлгэх шийдвэр гарсан.	

UHMN
СУДАЛГААНЫ САН

28.	2001.11.19 №657	НГХХБГ	Барилгын архитектур корпораци	<u>газрын төлбөр төлүүлэх</u> 1998-2001 оны газрын төлбөр 200.5488 ₮ төлүүлэх	Нэхэмжлэлийг хүлээн зөвшөөрсөн тул хэрэгсэхгүй болгосон.	
29.	2001.11 №653-656	НГХХБГ	Хөнгөн бетон ХК Армоно / корпор Сэргэлт УУГ Монноос	<u>газрын төлбөр төлүүлэх</u> 1997-2001:5687624₮ / х/ болгосон 1998-2001: 1781760₮ х/ болгосон 1998-2001: 2262869₮ х/ болгосон 1999-2001 9410752 х/ болгосон	Нэхэмжлэлийг хүлээн зөвшөөрсөн тул хэрэгсэхгүй болгосон.	
Сонгино Хайрхан дүүрэг						
1.	2001.12.07 № 1118	Нийслэлийн ХБГХГ, б/гч Д. Бат-Ундрах	СХД 18-р хороо Талх чихэр ХК- Т. Оюунгэрэл	<u>газрын төлбөр төлүүлэх</u> Газрын төлбөр 14941872₮ нэхэмжилсэн	ГТХ-н 7-г үндэслэн 11997237₮ төлүүлэхээр шийдвэр гарсан.	
Баянзүрх дүүрэг						
1.	1998.10.15 №998	Д.Бүрэнбаата р БЗД 19-р хороо 4-47 тоот	Сөрөг нэхэмжлэгч Л. Батчулуун: СБД 17-р хороо 4-49 тоот1996-9- 27-д нийслэлийн газрын албанаас газар эзэмших бичиг авсан	<u>Газар эзэмших эрх тогтоолгох.</u> Газар эзэмших эрх тогтоолгох,1996-7-25- д БЗД-н засаг даргын газар эзэмших зөвшөөрөл авсан	Бүрэнбаатар 05 тоот зөвшөөрөлгүй гэдэг нь НГХҮХХБА-н тоотоор нотлогдсон. ИХ-н 162, 104-1-д зааснаар БЗД 14-р хороо , хоршооллын хотхон дахь 0.18га газрын эзэмшигчээр Бажий ХХК тогтоосон .	
2.	2000.08.11 № 661	НГХХБГ	Баянгүн трейд ХХК –н захирал Х. Баярхүү.	Хариуцагч Монгол Петролиум ХХК-н эзэмшилийн газарт хөрөө раам суурилуулж үйл ажиллагаагаа явуулж байгаа тул 1500 м.кв эзэмшиж байна.	ИХ-н 154-1, 2-г үндэслэн газрыг чөлөөлсөн	
3.	2000.04.18 № 398	Хамтын зориг ХХК-н захирал А.Цогт- Эрдэнэ	Аргалын уул ХХК-н захирал Д. Отгонжаргал манай охин компани Цант импекс БЗД-н 5-р хороонд байгаа. Нэхэмжлэгчийн газар нь 19-р хорооны нутагт байдаг. Манайх 1999.07.21 Б/ 87 тоот БЗД-н 3Д-н захирамжаар эзэмшиж байгаа.	1990 онд манай газар хотын захиргааны 230 тоот тогтоолоор хотын ерөнхий төлөвлөгөөнд орж нийтийн орон сууц барихаар хураан авсан. Байгууллагад хүсэлт гаргахад НГА 1999-11-18 А/ 227 НЗД-н захирамж гарсан. Тэр нь Цант импекс ХХК-н эзэмшиж байгаа газар гэх болсон.	ГТХ-н 56.1-1, 2, 3-г үндэслэн урьдчилан хянан шийдвэрлэх ажиллагаа зөрчсөн гэсэн.	

UIN.MN

СУДАЛГААНЫ САН

Дөрөв. Газрын эрх зүйн шинэтгэлд иргэдийн оролцоог нэмэгдүүлэх судалгааны хүрээнд

Нийслэлийн Чингэлтэй, Хан-Уул, Баянзүрх, Сүхбаатар, Сонгино хайрхан , Баянгол дүүргийн нийт 250 оршин суугчдын дунд газрын эрх зүйн шинэтгэлийн бодлогын талаар санал асуулга явуулсан бөгөөд асуулгын дүн сонирхол татахуйц болсон юм.

Бидний сонирхон судалсан асуултад иргэд дараахь байдалтай хариулсан байна.

1.Монгол Улсын иргэд төр, захиргааны байгууллагаас төр, байгууллага, хувь хүний нууцад хамаарахгүй асуудлаар мэдээлэл хайх, олж авах эрхтэй.

- а.Тийм-228
- б.Үгүй-12
- в. Хариулаагүй-7

2. Та газрын асуудлаар аль нэгэн захиргааны байгууллагад мэдээлэл хүсэн хандаж байсан эсэх?

- а.Тийм-144
- б.Үгүй-96
- в. Хариулаагүй-5

3. Газрын асуудлаар мэдээлэл шаардлагатай үед та ямар байгууллагад хандаж байсан бэ?

- а.Нийслэлийн газрын алба-28
- б.Дүүргийн засаг дарга-28
- в.Дүүргийн газрын алба-134
- г.Газрын харилцаа, геодези зураг зүйн газар-6
- д.Үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлийн газар-11
- е.НЗДТГ-ын архив-1
- ж.Хорооны Засаг дарга-7
- з.Багийн Засаг дарга-1
- и.Газрын даамал-1
- к.Хаана хандахаа мэдэхгүй байна 1
- л.Хандаагүй 25
- м.Хариулаагүй 2

4.Зохих байгууллагад хандаад хүссэн мэдээллээ авч чадаагүй бол шалтгаан нь юу вэ?

- а. Албан хэргийн бичиг баримтыг жирийн иргэнд өгөхгүй гэсэн-10
- б.Тухайн мэдээлэл нь төлбөртэй байсан-12
- в.Дараа ир хэмээн хойшлуулсан-59
- г.Даргаас зөвшөөрөл ав гэсэн-9
- д.Мэдээлэл байхгүй гэсэн-17
- е.Дутуу дулимаг хариулт өгсөн-71
- ж.Мэдээллийг ашиглах зорилгоо хэлсэн чинь өгөөгүй-12
- з.Хариулаагүй-59

5.Та ямар төрлийн мэдээлэлтэй танилцахаар хандаж байсан бэ?

- Зуслангийн газрын талаар-12
- Зуслангийн байрны талаар-1
- Газар хувьчлалын талаар-39

ШН.МН
СУДАЛГААНЫ САН

- Газрын талаар-11
- Шинээр гэр бүл боогсдод яаж газар хувьчлах талаар-5
- Газар өмчилж өгөөгүй асуудлаар-1
- Газрын хууль-6
- Барьцаалах-3
- Хариулаагүй-98
- Бусад-21

6.Газар эзэмшихийг хүссэн өргөдөл өгөхөөс эхлээд гэрчилгээ авах хүртэл та ямар хугацаа зарцуулсан бэ?

- а.30 хоногоос бага хугацаа-41
- б.30 түүнээс дээш хоног-60
- в.60 түүнээс дээш хоног-21
- г.90 түүнээс дээш хоног-43
- д. Хариулаагүй-42
- е.Өргөдөл өгөөгүй-4
- ж.газар аваагүй-3
- з.Хөөцөлдөж байгаа-2

7.Засаг дарга газар өмчлөхийг хүссэн өргөдлийг хүлээж авсан өдрөөс хойш 3 сарын дотор хянан шийдвэрлэхээр хуульд заасан. Энэ хугацааны талаар таны бодол?

- а.Газар өмчлүүлэх асуудалд нухацтай хандах үүднээс ийм хугацаа байх хэрэгтэй-89
- б.Газар өмчлүүлэх асуудлыг үүнээс богино хугацаанд шийдвэрлэх боломжтой гэж үзэж байна-52
- в.Энэ хугацаа нь иргэнийг чирэгдүүлэх шинжтэй байна-72
- г.Хариулаагүй –27
- д.Үүнээс бага хугацаанд шийдвэрлэх боломжтой-2

8.Танай хорооны иргэдийн Нийтийн хурлаар нийслэл, дүүргийн газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөнд санал өгөх асуудал хэлэлцэж байсан уу?

- а.Тийм-78
- б.Үгүй-143
- в.Мэдээгүй 3
- г.Хариулаагүй-23

9.Нийслэлийн ИТХ, Засаг даргаас явуулж буй газрын талаарх мэдээлэл, сурталчилгааны ажлыг та хэрхэн дүгнэж байна вэ?

- а.Хангалттай сайн-8
- б.Сайн-52
- в.Дунд зэрэг-100
- г.Хангалтгүй-73
- д.Хариулаагүй-11

10.Эзэмшиж байгаа газрынхаа төлбөрийн талаар та ямар бодолтой байдаг вэ?

- а.Амьдрал ахуйд төдийлөн дарамт болдоггүй-39
- б.Газрын одоо авч байгаа төлбөрийн хэмжээг бууруулах хэрэгтэй гэж боддог-103

UIN.MN
СУДАЛГААНЫ САН

- в.Газрын төлбөрийн хэмжээг бага зэрэг нэмж болно-7
- г.Газрын одоо авч байгаа төлбөрийн хэмжээг хүлээн зөвшөөрдөг-72
- д.Хариулаагүй-11
- е.Бусад-

11.Газар эзэмших гэрчилгээ авахад иргэн 10000 төгрөг төлөх ёстой байдаг. Энэ хураамжийн хэмжээг та хэрхэн үзэж байна вэ?

- а.Нэг удаа авах учир амьдрал ахуйд төдийлөн дарамт болохгүй-145
- б.Энэ хэмжээг бууруулах хэрэгтэй гэж бодож байна-81
- в. Бусад-

12.Газар эзэмших эрхийн гэрчилгээг барьцаалж болно хэмээн Газрын тухай хуульд заасан. Та энэ эрхийнхээ хүрээнд газраа эдийн засгийн эргэлтэд оруулах (тухайлбал, барьцаалах) боломжийг ашиглаж байсан уу?

- а.Үгүй-206
- б.Тийм-39
- в.Хариулаагүй-4
- д.Газаргүй-1

13.Үгүй бол шалтгаан юу вэ?

- а.Тийм шаардлага байгаагүй-104
- б.Барьцаалж болно гэдгийг мэдээгүй-21
- в.Хуулиа сайн судлаагүй учир хүлээзнэж байна-30
- г.Энэ талаар бусдын жишгийг харж байж болно-25
- д.Барьцаалах ахуйн шаардлага гарч байсан боловч банк, барьцаалан зээлдүүлэх газар зэрэг нь барьцаанд авахаас татгалзсан-13
- е.Бусад-

14.Та газраа өмчилж аваагүй бол шалтгаан нь юу вэ?

- а.Зав хомс байна-36
- б.Газрын татварын зохицуулалт хийгдэхийг хүлээж байна-53
- в.Газар эзэмших эрхийн гэрчилгээ маань зөрчилтэй байгаа-33
- г.Энэ асуудал зүгширч тогтворжихийг хүлээж байна-54
- д.Өмчилж авахыг хүсэхгүй байна-6
- е.Бусад-

15."Газрын ипотекийн (барьцааны) тухай хууль" шинээр батлан гаргах талаар та ямар бодолтой байна вэ?

- а.Газар эзэмших, өмчлөх эрхийн гэрчилгээг барьцаалах асуудлыг нарийвчлан хуульчлах шаардлагатай-168
- б.Иргэд газар эзэмших, өмчлөх эрхийн гэрчилгээгээ төдийлэн барьцаалдаггүй учир ийм тусгайлсан хууль шаардлагагүй-32
- в. Бусад-

16.Газрыг эдийн засгийн эргэлтэд бодит утгаар оруулахад юу хийх шаардлагатай гэж үзэж байна вэ?

- а.Эрх зүйн орчинг боловсронгуй болгох-61
- б.Төрийн байгууллагын үйл ажиллагааг одоогийн байгаа төвшинээс илүү нээлттэй, үр нөлөөтэй болгох-31

- в.Эрх зүйн зохицуулалт шаардлагагүй харин зохион байгуулалтын арга хэмжээ авах хэрэгтэй-16
- г.Банк, санхүүгийн бусад байгууллагуудад барьцааны асуудлаар зөвлөмж гаргах-45
- д.Нэгэнт хуулиар зөвшөөрсөн тул иргэдэд энэ талаар сургалт, мэдээллийн ажил өрнүүлэх-118
- е. Бусад-

UIH.MN
СУДАЛГААНЫ САН