

**БАТЛАВ.
ХУУЛЬ ЗҮЙ, ДОТООД
ХЭРГИЙН САЙД**

**БАТЛАВ.
МОНГОЛ УЛСЫН САЙД,
ЗАСГИЙН ГАЗРЫН ХЭРЭГ
ЭРХЛЭХ ГАЗРЫН ДАРГА**

Б.ЭНХБАЯР

С.БЯМБАЦОГТ

2026 оны дугаар сарын -ны өдөр

ГАЗРЫН ТУХАЙ ХУУЛЬД НЭМЭЛТ, ӨӨРЧЛӨЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ҮЗЭЛ БАРИМТЛАЛ

Нэг.Хуулийн төсөл боловсруулах болсон үндэслэл, шаардлага

Газар нь улсын тусгаар тогтнол, бүрэн эрхт байдал, нутаг дэвсгэрийн бүрэн бүтэн байдлын үндэс мөн. Улс нь төрийн байгуулал, иргэд болон нутаг дэвсгэрийн нэгдлээс бүрдэх бөгөөд газрын хэмжээ, байршлаас үл хамааран тухайн улсын оршин тогтнох, бүрэн эрхээ хэрэгжүүлэх суурь нөхцөл болдог. Иргэн хүний хувьд хувийн өмчийн газар нь өөрөөсөө гадна хойч үедээ өв залгамжлуулан үлдээх баталгаатай өмч нь байдаг. Газраас бусад бүх хөрөнгө элэгдэж, устаж үгүй болдог бол газар нь баталгаатай “үл хөдлөх хөрөнгө” байж чаддаг. Иймд газрын эрх зүйн зохицуулалтаас шалтгаалан улс орны тусгаар тогтнол, бүрэн эрхт байдал, хөгжлийн үндэс, баялгийн тэгш хуваарилалт, аюулгүй байдал, хувь хүний хөгжил, өмчлөх эрхийн баталгаа зэрэг чухал асуудлууд төлөвшиж, хөгждөг.

Манай улсын хувьд 2003 оноос өмнө газрыг хувьчилж байгаагүй бөгөөд хувь хүн мэдэлдээ байлгах эрхийн харилцааг хуульчлан зөвшөөрч байгаагүй. Газартай салшгүйгээр бэхлэгдсэн орон сууцыг ч хувь хүний өмчлөлд 1996 оноос хойш л шилжүүлэх эрх зүйн орчин анх удаа бүрдсэн. Өөрөөр хэлбэл, 1996 онд орон сууцны хувьчлал хийгдэж, төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хууль, 2002 онд Иргэний хуулийн шинэчлэл, харин 2003 онд Газрын тухай хууль, газар хувьчлалын эрх зүйн орчин бий болжээ.

1.1.Хууль зүйн үндэслэл

Монгол Улсын Засгийн газрын 2024-2028 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөрийн 4.2.4.3 дахь дэд заалтад заасан “Хот байгуулалт, барилга, газрын талаарх холбогдох хуулийн уялдааг сайжруулах...” хүрээнд Газрын ерөнхий хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийг 2025 онд боловсруулахаар тусгасан. Ингэхдээ Монгол Улсын иргэнд өмчлүүлэх, түүний зориулалт, хэмжээ, газар өмчлөх эрхийг баталгаажуулах, дуусгавар болгох, бусдад ашиглуулах, түрээслэх, хязгаарлалт буюу сервитут тогтоох, тэдгээрийн эрх, үүргийн талаарх зохицуулалтууд, төрийн нийтийн өмчийн газрыг иргэн, хүн, хуулийн этгээдэд газрын эрх олгох, эрхийн төрөл, түүнийг олгох арга, хэлбэр, эрхийн хугацаа, зориулалт, сервитут тогтоох, бүртгэх, хүчингүй болгох үндэслэл болон бусад асуудлыг тусгахаар заасан.

1.2.Практик хэрэгцээ, шаадлага

1.2003 онд газрыг өмчлөх эрхтэй болсноор иргэдийн Үндсэн хуулиар олгогдсон эрүүл аюулгүй орчинд амьдрах, өмчтэй байх эрх бодитой хэрэгжих үндэс бүрдсэн боловч газрын харилцааг зохицуулах явцад Монгол Улсын Үндсэн хууль, Иргэний хууль, Газрын тухай хууль, Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль, Газрын хэвлийн тухай хууль, Ашигт малтмалын тухай хууль, Газартай холбоотой бусад багц хуулиуд болох Усны тухай, Ойн тухай зэрэг хууль, тэдгээрт нийцүүлэн гаргасан бусад дүрэм журмын нэгдсэн байдал, харилцан уялдаатай байх чанар алдагдсан байна.

Тухайлбал, Иргэний хуулийн 150 дугаар зүйлийн 150.3-т “Барилга, байгууламж барих эрх нь заавал тодорхой хугацаатай байх бөгөөд энэ хугацаа нь 99 жилээс хэтрэхгүй. Уг эрхийг хугацаанаас өмнө дуусгавар болгох болзол тавьсан хэлцэл хүчин төгөлдөр бус байна” гэж, харин Газрын тухай хуулийн 30 дугаар зүйлийн 30.1-д “Газрыг Монгол Улсын иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагад 15-60 жил хүртэл хугацаатайгаар эзэмшүүлж болно. Газар эзэмших эрхийн гэрчилгээг нэг удаад сунгах хугацаа 40 жилээс илүүгүй байна” гэж тус тус заасан. Үүнээс үзэхэд, Иргэний хуудльд заасан барилга байгууламж барих өмчийн хязгаарлагдмал эрхийг Газрын тухай хуульд тусгаагүй, харин газар эзэмших эрхийн үндсэн дээр барилга байгууламж барих боломжтой зохицуулалтыг бий болгосон байх бөгөөд тухайн хоёр эрхийн хугацааг эдгээр хуулиудад ялгамжтэй тусгажээ.

Газрын тухай хуульд үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрх нь харьцангуй эрх болох газар эзэмших, ашиглах эрхийн үндсэн дээр дуусгавар болохоор зохицуулсан нь онол, зарчмыг үгүйсгэсэн, хүний үндсэн эрхийг хөндсөн зохицуулалт болсон. Иймд нийтийн зориулалттай орон сууцны дэвсгэр болон орчны газартай холбоотой өмчийн хязгаарлагдмал эрхийн зохицуулалтыг бий болгох, өмчлөх эрх болон өмчийн эрхийн ялгаатай байдлыг судалж, оновчтой тодорхойлсны үндсэн дээр Газрын тухай хуульд тусгах зайлшгүй шаардлага үүссэн байна.

Тодруулбал, Газрын тухай хуулийн 47 дугаар зүйлийн 47.1-д “газар эзэмших, ашиглах эрх дуусгавар болоход хууль болон гэрээнд өөрөөр заагаагүй бол уг газар дээрх барилга байгууламж, бусад эд хөрөнгийг тухайн газар дээр ашиглах эрх дуусгавар болно” гэж заасан нь Иргэний хуулийн 150 дугаар зүйлд тусгагдсан бусдын газар дээр барилга байгууламж барих өмчийн хязгаарлагдмал эрхийг Газрын тухай хуульд бүрэн тусгаагүйг харуулж байна.

Үүний улмаас газар эзэмших, ашиглах эрхийг богино хугацаагаар авсан этгээд ашиг олох зорилгоор нийтийн зориулалттай орон сууцны барилга барьж, улмаар тухайн газрын эзэмших, ашиглах эрх дуусгавар болоход орон сууц худалдан авсан иргэдийн үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрх ч дагалдан дуусгавар болох эрх зүйн зохицуулалт практикт хүчин төгөлдөр үйлчилж, иргэдийн өмчлөх эрхэд ноцтой эрсдэл үүсгэж байна.

Онолын үүднээс өмчлөх эрх /ownership/ болон өмчийн эрх /in rem/ нь хоорондоо агуулга, хамрах хүрээгээрээ ялгаатай ойлголтууд юм. Өөрөөр хэлбэл, өмчлөх эрх нь өмчийн агуулга, зориулалтын цогц байдлыг илэрхийлдэг бол өмчийн эрх нь хэлбэр, дэглэм, зохицуулалт зэрэг илүү өргөн хүрээг хамаарна. Энэ ялгааг Газрын тухай хуульд тодорхой тусгах нь өмчийн эрхийн баталгааг хангах, ялангуяа

газар болон түүн дээрх үл хөдлөх эд хөрөнгөтэй холбоотой харилцаанд өмчлөгчийн эрхийг зөрчихгүй байх эрх зүйн үндсийг бүрдүүлэх чухал ач холбогдолтой.

Өмчийг тодорхойлох хэд хэдэн хандлага байдаг ч академик түвшинд өмчийг “багц эрх”-ийн онолын үүднээс тайлбарладаг. С.Мунзерын “багц эрх”-ийн онолоор өмчлөх эрхийг тодорхой объектыг эзэмшиж, ашиглахад үүсэж буй эрх гэсэн утгаар нь бус, харин өмчлөлийн зүйлийг худалдах, бэлэглэх, хөлслөх, түрээслэх, өвлүүлэх зэрэг өөр хоорондоо ялгаатай “багц эрх”-ийн нийлбэр гэж үздэг бол өмчийн эрх нь өмчлөх эрхээс гадна өмчийн хязгаарлагдмал эрхийг өөртөө багтаах бөгөөд үүнийг эд юмсын хязгаарлагдмал эрх гэж нэрлэдэг.

Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн өмчлөх эрх /condominium/ нь газар, сууцны хэсэг, сууц өмчлөгчдийн дундын эд хөрөнгө, өмчлөгчдийн саналын эрх зэрэг олон төрлийн элементийг өөртөө агуулсан ойлголт бөгөөд дангаар өмчлөх эрх, хэсгээр өмчлөх дундын өмчийн ногдох хэсгийг өмчлөх эрх, сууц өмчлөгчдийн холбооны харилцаанаас үүдэн гарах эрх, үүрэг гэх 3 хэсэгт хуваагддаг.

Дангаар өмчлөх эрх нь нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн тухайн нэгж сууцад хамаарах бол хэсгээр өмчлөх дундын өмч нь уг байшингийн нийтлэг зориулалттай хэсэг, түүнчлэн орон сууцны дэвсгэр болон орчны газарт хамаардаг. Ингэснээр сууц өмчлөгчид тухайн орон сууцыг нурсан, гэмтсэн тохиолдолд дахин хөрөнгө оруулалт босгон шинээр бариулах эрхтэй байх зэрэг сууц өмчлөгчдийн нийтлэг эрх ашгийг хамгаалах, өмчлөх эрхийг хангах баталгаа болдог.

Нийтийн зориулалттай орон сууцны өмчлөх эрхийн үзэл баримтлалыг Монгол Улс анх 1996 онд батлагдсан Орон сууц хувьчлах тухай хууль, Дундын өмчийн орон сууцны тухай хуулиар бий болгож, орон сууцны дангаар өмчлөл болон тэдгээрийн дундын өмчлөлийн хэсгийг хамтад нь иргэдийн өмчлөх эрхэд шилжүүлж байсан буюу уг хуульд нийтийн зориулалттай барилгын доорх дэвсгэр газар нь сууц өмчлөгчдийн дундаа эзэмших, ашиглах эрхэд шилжих ёстойг хуульчилж байсан.

Гэвч 2003 оны 06 дугаар сарын 18-ны өдөр Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хууль батлагдсанаар орон сууцны байшингийн газрыг сууц өмчлөгчид дундаа эзэмших, ашиглах эрхтэй гэж тодорхойлсон Дундын өмчийн орон сууцны тухай хууль хүчингүй болсон. Үүний үр дүнд шинэ хуулийн хүрээнд нийтийн зориулалттай орон сууцны дэвсгэр болон орчны газартай холбоотой сууц өмчлөгчдийн эрх зүйн байдал тодорхойгүй, практикт зөрчил маргаан үүсэх нөхцөл бүрдэж, өмчлөх эрхийн баталгаа сулрах бодит асуудал бий болсон байна.

Тус хуулийн 12 дугаар зүйлийн 12.4.8-д Сууц өмчлөгчдийн холбоо (цаашид “СӨХ” гэх) нь Газрын тухай хуулийн 44¹ дүгээр зүйлд заасны дагуу зохих шатны Засаг даргатай газар ашиглах гэрээ байгуулахаар, мөн хуулийн 15 дугаар зүйлийн 15.8-д орчны газрыг СӨХ гэрээний үндсэн дээр ашиглахаар тус тус заасан. Энэ хүрээнд СӨХ нь сууц өмчлөгчдийн дундын өмчийн эрхийг хэрэгжүүлэх бус сууц өмчлөгчдийн дундын өмчийн хөрөнгө байх үл хөдлөх хөрөнгийг бие даан ашиглах эрхийн харилцаанд оролцож байна.

Иргэний хуулийн 84 дүгээр зүйлийн 84.3-т “Газар, түүнээс салгамагц зориулалтын дагуу ашиглаж үл болох эд юмс үл хөдлөх эд хөрөнгөд хамаарна” гэж, мөн хуулийн 85 дугаар зүйлийн 85.2-т “... байнгын зориулалттай, газартай салшгүй

бэхлэгдсэн байшин, барилга, байгууламж болон бусад зүйл нь газрын үндсэн бүрдэл хэсэг байна” гэж тус тус тодорхойлсноос үзвэл газар болон түүн дээр баригдсан барилга байгууламжийг эрх зүйн хувьд салангид бус, нэг бүхэл болгож бүртгэх хууль зүйн үндэслэл бүрдэж байна.

Монгол Улс газар хувьчлалын асуудлыг шийдвэрлэх явцдаа эрх зүйн бүлийн сонголт хийсэн боловч үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрх буюу газрын эрхийн төрөл, бүртгэлийн тогтолцоог бий болгож чадаагүй. Кадастрын зураглал ба газрын кадастрын тухай хуулийн 9 дүгээр зүйлийн 1 дэх хэсэгт газрын кадастр гэдэгт газрын нэгдмэл сангийн тоо бүртгэл, газрын улсын бүртгэлээс бүрдэнэ гэж заасан. Ийнхүү үл хөдлөх эд хөрөнгөтэй холбоотой хоёр бүртгэл байгаагийн нэг нь газар эзэмших, ашиглах эрхийн гэрчилгээний бүртгэл, нөгөө нь хувийн эрх зүйн буюу Иргэний хуулиар бүтээсэн үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийн бүртгэл юм. Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн тусдаа бүртгэл нь хөрсөнд бэхлэгдсэн зүйл хөрсөндөө үлдэх зарчмыг зөрчсөнөөс болж үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрх зүйн орчин зөв хөгжөөгүй бөгөөд газрын зах зээлийн хөгжил зогсонги байдалд орж бусад салбарын хөгжилд сөргөөр нөлөөлж байна.

Түүнчлэн Монгол Улс газар хувьчлалын асуудлыг шийдвэрлэх явцдаа үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрх буюу газрын эрхийн төрөл, бүртгэлийн тогтолцоог зөв байдлаар бий болгож чадаагүйгээс газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн тусдаа бүртгэл бий болж, үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрх зүйн орчин цаашид зөв хөгжих боломжгүйд хүрчээ. Үүний улмаас үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрх зүйн орчин уялдаа холбоогүй, цаашид зөв хөгжих боломж хязгаарлагдаж, газрын зах зээлийн хөгжил удаашрах, хөрөнгийн эргэлт саарахад хүрсэн төдийгүй барилга, хот байгуулалт, дэд бүтэц, санхүүгийн салбар зэрэг бусад салбарын хөгжлийг ч шууд болон дам байдлаар хязгаарласан бодит хүндрэл үүсээд байна.

Иймд уг зөрчлийг арилгах зорилгоор Газрын тухай хуулийг Иргэний хуульд нийцүүлэн өөрчилж, нийтийн зориулалттай барилгын дэвсгэр болон орчны газрыг тухайн барилгын сууц өмчлөгчид өмчийн эрхийн онцгой хэлбэр болох дундаа хамтран хязгаартайгаар эзэмших, ашиглах эрхтэй байхаар зохицуулах нь зүйтэй байна. Ингэснээр сууц өмчлөгчдийн өмчлөх эрхийн баталгаа бэхжиж, дундын өмчийн эд хөрөнгийг хамгаалах, ашиглах, удирдах эрх зүйн үндэс тодорхой болж, улмаар иргэдийн эрүүл, аюулгүй, таатай орчинд амьдрах эрхийг бодитойгоор хангах нөхцөл бүрдэх юм.

Иймд Газрын тухай хуульд газар өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрхийг Иргэний хуульд заасан агуулгын дагуу тодорхойлоогүйгээс иргэдийн, ялангуяа нийтийн зориулалттай орон сууц өмчлөгчдийн өмчлөх эрх болон эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах эрх ноцтой зөрчигдөх нөхцөл бүрдсэн.

2.Төрийн байгууллага газрыг албан хэрэгцээнд зориулан ашиглах зориулалтаар эзэмших эрхийн гэрчилгээ авч, уг газар дээрээ орон сууцны хороолол барьж, хөрөнгө босгодог явдал ихэссэн байна. Газрын эрх зүйд “газрын зориулалт” гэх нэр томъёо нэлээд ач холбогдол бүхий байх боловч зориулалтыг нэг мөр цэгцтэй тодорхойлж, утга төгөлдөр ангилал гаргасан хууль байхгүй байна. Үүний улмаас газрыг эзэмших, ашиглах эрхийн гэрчилгээнд бичигдэж буй зориулалтууд ойлгомжгүй болж, үүнийг төрийн байгууллага өөрт ашигтайгаар хэрэглэж, нийтийн орон сууцны зориулалттайгаар газар эзэмшиж, иргэдийн өмчлөх эрхийг зөрчиж байна.

Хуулийн этгээдийн бүртгэлийн тухай хуулийн 7 дугаар зүйлийн 7.1.8, 7.1.9-д төрийн байгууллага, албан газар, улсын төсөвт үйлдвэрийн газрыг хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлд бүртгүүлж, гэрчилгээ олгохоор, Иргэний хуулийн 7 дугаар зүйлийн 7.3-т “төр, засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж болох аймаг, нийслэл, сум, дүүрэг нь иргэний эрх зүйн харилцаанд хуулийн этгээдийн нэгэн адил оролцоно” гэж тус тус заасан. Үүнээс үзэхэд, төр болон засаг захиргааны нэгж нь бүхэлдээ нэгдмэл удирдлагатайгаар иргэний эрх зүйн харилцаанд оролцож болохоор байна.

Харин төрийн байгууллага, албан газар хуулийн этгээдийн бүх эрхийг эдэлж, төрийн нэгдсэн удирдлагаас тусдаа Хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд заасан хуулийн этгээдийн эрхийг ялгаагүй эдлэх нь Монгол Улсын Үндсэн хуулиар зохицуулсан төрийн байгууллагын /хууль тогтоох, гүйцэтгэх, шүүх эрх мэдлийн байгууллага/ чиг үүрэг, нэгдмэл байдлыг алдагдуулахаар байна.

Газрын тухай хуулийн 28 дугаар зүйлийн 28.1.2-т төрийн байгууллага газар эзэмших эрхийн гэрчилгээний үндсэн дээр газар эзэмших эрхтэй гэж заасан нь төрийн албан хэрэгцээнд зориулан газар эзэмших шаардлагаас үүдэн гарна. Харин аль нэг төрийн байгууллага, нэгжийн удирдах албан тушаалтан ашиг олох зорилгоор нийтийн зориулалттай орон сууц барьж, түүнийгээ иргэдэд өмчлүүлж хөрөнгө босгох нь хуульд заасан төрийн чиг үүрэгт хамаарахгүй юм.

Хүснэгт 1. Төрийн байгууллагын эзэмшиж байгаа нийтийн зориулалттай орон сууцны зориулалттай газрын мэдээлэл /2020 оны 8 дугаар сарын байдлаар/

Дээрх хүснэгтээс харвал, 2020 оны 8 дугаар сарын байдлаар Улаанбаатар хотын хэмжээнд 107 төрийн байгууллага нийт 104га газрыг нийтийн зориулалттай

№	Төрийн байгууллагын тоо	Газрын хэмжээ	Төрийн байгууллагын нэр дээр байгаа газрын нийт үнэ /төгрөг/			
			Төсөвт хэрэгцээ	байгууллагын албан	Нийтийн зориулалттай орон сууц	
1.	107	104га	Хамгийн өндөр	Дундаж	Хамгийн өндөр	<u>Дундаж</u>
			33,675,200,000	11,159,200,000	99,569,600,000	<u>26,176,800,000</u>

орон сууцны зориулалтаар эзэмшиж байна.

Монгол Улсын Засгийн газрын 2018 оны 6 дугаар сарын 20-ны өдөр баталсан “Газрын үнэлгээний тойрог, зэрэглэл (бүс), суурь үнэлгээ, газрын төлбөрийн хэмжээг тогтоох тухай” тогтоолын хавсралтад заасан газрын суурь үнэлгээг тогтоох журмын дагуу тооцож үзвэл, төрийн байгууллагын эзэмшиж буй 104га газрын суурь үнэлгээ нь төсөвт байгууллагын албан хэрэгцээний газрын суурь үнэлгээгээр 34 тэрбум төгрөгт хүрэхээр байхад нийтийн зориулалттай орон сууцны зориулалттай газрын үнэлгээгээр 100 тэрбум төгрөгт хүрж байна. Үүнээс харахад, 66 тэрбум төгрөгийн ашиг орлогыг төрийн байгууллагууд албан чиг үүрэгтэйгээ холбоогүйгээр олж байгаа нь харагдаж байна.

Төрийн байгууллага нь газрыг албаны бус зориулалтаар эзэмшиж, ашиг олж байгаа нь газрыг өнөөг хүртэл түүхийн бүх үед улсын мэдэлд байлгаж, эдийн засгийн утгаар бүрэн эргэлтэд оруулж, чухал нөөц хэрэгсэл гэж иргэд ойлгож байгаагүйтэй мөн холбоотой. Энэ утгаараа 2000 оны эхэн үе хүртэл газар дээрх барилга, байшин, үл хөдлөх эд хөрөнгө гэж, харин газар өөрөө энэ утгыг агуулаагүй

иржээ. Үүнээс болж хөрсөнд бэхлэгдсэн зүйл хөрсөндөө үлдэх гэсэн суурь зарчим алдагдсан.

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

Газрын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төсөлд дараах асуудлыг тусгана. Үүнд:

- Нийтийн зориулалттай орон сууцны дэвсгэр болон орчны газрыг өмчлөгч нар дундаа хамтран хязгаартайгаар эзэмших, ашиглах дундийн өмчлөлийн эрхийн хэлбэрийг бий болгох, тус эрхийн агуулга;
- Эзэмших эрхийн гэрчилгээтэй нийтийн зориулалттай орон сууцны дэвсгэр болон орчны газрын газар эзэмших эрхийн гэрчилгээг хүчингүй болгох;
- Газар ашиглах эрхтэй этгээд тухайн газар дээр орон сууц барихыг хориглох;
- Газар эзэмших эрхийн үндсэн дээр нийтийн зориулалттай барилга барьсан этгээдэд газар эзэмших эрх дуусгавар болоход газрыг чөлөөлөх зохицуулалт хамаарахгүй байх асуудал;
- Газар эзэмшүүлэхэд нийтийн зориулалттай орон сууцны дэвсгэр болон орчны газартай давхцаагүй шаардлагыг бий болгох;
- Төрийн байгууллага, албан газар нийтийн зориулалттай орон сууц барих болон албан хэрэгцээнийхээс бусад зориулалтаар газар эзэмших асуудлыг Засгийн газар шийдвэрлэх.

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

Хуулийн төсөл батлагдсанаар сууц өмчлөгчдийн холбоонд ашиглуулахаар олгосон газар нь нийтийн зориулалттай барилгын өмчлөгчдийн дундаа хамтран эзэмшиж, ашиглах эрхэд шилжиж, тухайн газар дээрх бусад этгээдийн газар эзэмшиж, ашиглах эрхийг хүчингүй болгох шаардлага бий болно.

Түүнчлэн эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэл, газрын нэгдсэн мэдээллийн санд бүртгэлтэй холбоотой өөрчлөлт оруулах шаардлагатай. Учир нь нийтийн зориулалттай барилгын дундын өмчийн эрхэд хамаарах дэвсгэр болон орчны газрыг дундаа хамтран хязгаартайгаар эзэмшиж, ашиглах эрх нь сууц өмчлөгчдийн үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийн бүрдэл хэсэг байна.

Мөн хуулийн төсөл батлагдсанаар нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дэвсгэр болон орчны газрыг өмчлөгчид дундаа хамтран хязгаартайгаар эзэмших, ашиглах эрх бий болж, газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө хамт бүртгэгдэх, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчийн эрх бүрэн баталгаажна.

Төрийн байгууллага албан хэрэгцээний бус нийтийн зориулалттай барилгын зориулалтаар газар эзэмших тохиолдолд хүсэлтийг зайлшгүй Засгийн газрын

хуралдаанаар хэлэлцэж, газар эзэмших эрх олгодог зохицуулалтыг бий болгосноор төрийн байгууллага ашиг олох зорилгоор газрын зориулалтыг өөрчилж, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин барих асуудлаас урьдчилан сэргийлж, таслан зогсооно.

Дөрөв.Хуулийн төсөл нь Монгол Улсын Үндсэн хууль болон бусад хуультай хэрхэн уялдах, түүнийг сайжруулах зорилгоор цаашид шинээр боловсруулах буюу нэмэлт, өөрчлөлт оруулах, хүчингүй болсонд тооцох тухай хууль тогтоомжийн талаар

Газрын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төсөл нь Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Зургадугаар зүйлийн 3 дахь хэсэгт нийцэх бөгөөд Үндсэн хуулийн Арван зургадугаар зүйлийн 3 дахь хэсэгт заасан иргэдийн үл хөдлөх хөрөнгө шударгаар олж авах, эзэмших, өмчлөх, өв залгамжлуулах үндсэн эрхийг хэрэгжүүлэх эрх зүйн орчныг бодитойгоор бий болгох ач холбогдолтой.

Хуулийн төслийг дагалдуулан Иргэний хуульд нэмэлт өөрчлөлт оруулах тухай, Орон сууцны тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай, Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай, Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төсөл, түүнчлэн “Хууль батлагдсантай холбогдуулан авах зарим арга хэмээний тухай” Монгол Улсын Их Хурлын тогтоолын төслийг тус тус боловсруулна.

---oOo---