

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

**Нэг.Хуулийн төсөл боловсруулах болсон үндэслэл, шаардлага**

“Газар бол улсын үндэс”. Улс гэдэгт төр ч, иргэн ч, хил ч цөм багтана. Газарт том, жижиг үл харгалзан алхам, сөөм газар ч улсын тусгаар байдлын үндэс, тулгуур байдаг. Иргэн хүний хувьд хувийн өмчийн газар гэдэг бол өөрөөсөө гадна хойч үеэрээ өв залгамжлан дамжих хамгийн баталгаатай өмч хөрөнгө байдаг. Газраас бусад бүх хөрөнгө элэгдэж, устаж, нурж, шатаж үгүй болдог бол чухамхүү газар л тийм биш учраас хамгийн үнэтэй бөгөөд баталгаатай “үл хөдлөх хөрөнгө” байж чаддагийн учиг ийм. Тиймээс газартай холбогдсон харилцааны эрх зүйн зохицуулалтаас улс орны тусгаар тогтнол, бүрэн эрхт байдал, хөгжлийн үндэс, баялгийн тэгш хуваарилалт, аюулгүй байдал, хувь хүний хөгжил, өмчлөх эрхийн баталгаа гээд бүх зүйл хамаарч төлөвшдөг.

Манай улсын хувьд 2003 оноос өмнө түүхэндээ хэзээ ч газрыг хувьчилж байгаагүй бөгөөд газрыг улс буюу төр л мэдэхээс хэзээ ч хувь хүн мэдэлдээ байлгах эрхийн харилцааг хуульчлан зөвшөөрч байгаагүй. Тэр байтугай газартай салшгүйгээр бэхлэгдсэн орон сууцыг ч хувь хүний өмчлөлд 1996 оноос хойш л шилжүүлэх эрх зүйн орчин анх удаа бүрджээ. Өөрөөр хэлбэл, он цаг дарааллын хувьд 1996 онд орон сууцны хувьчлал, мөн 1996 онд төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хууль, 2002 онд Иргэний хуулийн шинэчлэл, 2003 онд Газрын тухай хууль, газар хувьчлалын тухай эрх зүйн орчин бий болон өнөөг хүрлээ.

Газрыг өмчлөх эрхтэй болсноор иргэдийн Үндсэн хуулиар олгогдсон эрүүл аюулгүй орчинд амьдрах, өмчтэй байх эрх бодитой хэрэгжих үндэс болсон хэдий ч 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 хуулиуд, тэдгээрт нийцэн гарах бусад дүрэм журмын нэгдсэн байдал, харилцан шүтэлцээтэй байх чанар бүрэн алдагджээ. Ганц жишээ дурдахад Иргэний хуулийн 150 дугаар зүйлийн 150.3 дахь хэсэгт “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 заасан бол нэг он (2002 он)-д УИХ-аар батлагдсан Газрын тухай хуулийн 30 дугаар зүйлийн 30.1 дэх хэсэгт “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 барилга байгууламж барих өмчийн хязгаарлагдмал эрхийг Газрын тухай хуульд зохицуулаагүй, харин газар эзэмших эрхийн үндсэн дээр барилга

байгууламж барих боломжтой зохицуулалт бий болгосон бөгөөд тухайн хоёр эрхийн хугацааг Иргэний хууль болон Газрын тухай хууль дээр ялгамжтай байхаар зохицуулжээ.

Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Тавдугаар зүйлийн 2 дахь хэсэгт “Төр нь нийтийн болон хувийн өмчийн аливаа хэлбэрийг хүлээн зөвшөөрч, өмчлөгчийн эрхийг хуулиар хамгаална”, Арван есдүгээр зүйлийн 1 дэх хэсэгт “Төрөөс хүний эрх, эрх чөлөөг хангахуйц эдийн засаг, нийгэм, хууль зүйн болон бусад баталгааг бүрдүүлэх, хүний эрх, эрх чөлөөг зөрчихтэй тэмцэх, хөндөгдсөн эрхийг сэргээн эдлүүлэх үүргийг иргэнийхээ өмнө хариуцна.” гэж нийтийн болон хувийн өмчийг хамгаалах төрийн үүргийг заажээ. Учир нь өмчлөх эрхийн хамгаалалт ямар байхаас тухайн нийгэм, эдийн засгийн суурь харилцаа, улс орны хөгжил шууд хамаарч байдаг.

Газрын тухай хуульд газар өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрхийг Иргэний хуульд заасан агуулгын дагуу тодорхойлж чадаагүйгээс иргэдийн, ялангуяа нийтийн орон сууц өмчлөгчдийн өмчлөх эрх болон эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах эрх ноцтой зөрчигдөх нөхцөл бодитой бий болоод байна.

2002 оны Газрын тухай хууль батлагдахаас өмнө Монгол Улс түүхэндээ газар эзэмшлийн харилцааг тодорхой хэмжээнд зохицуулж ирсэн түүх бий. Ингэхдээ газар эзэмшлийг засаг тайж, ноёд онцгойлон тогтоодог, Монгол Ойрадын цаазад ноёдын ав хомрого хийх газрыг тусгайлан авдаг байжээ.

Одоо үед харин 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 зүйн хэм хэмжээний хэрэглээнд “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 болжээ. Энэ үр дагаврыг төрийн байгууллага өөрт ашигтайгаар хэрэглэж, нийтийн орон сууцны зориулалттайгаар газар эзэмшиж, иргэдийн өмчлөх эрхийг зөрчиж байна.

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

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 алдагдуулна.

Өөрөөр хэлбэл, төрийн байгууллага нь ашиг олох зорилгоор нийтийн зориулалттай орон сууц барьж, хуулийн этгээдийн нэгэн адил үйл ажиллагаа

явуулах боломжгүй. Захиргааны ерөнхий тухай хуулийн 5.1 дүгээр зүйлд заасан захиргааны байгууллагын чиг үүрэг нь хууль, түүнд нийцүүлэн гаргасан хэм хэмжээг хэрэгжүүлэх, иргэдийн эрх, эрх чөлөөг хамгаалах, төрийн удирдлагыг хэрэгжүүлэх байдаг.

Газрын тухай хуулийн 28 дугаар зүйлийн 28.1.2 дахь заалтад төрийн байгууллага газар эзэмших эрхийн гэрчилгээний үндсэн дээр газар эзэмших эрхтэй гэж заасан байдаг. Энэ 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**

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

/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 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.

Иймээс төрийн байгууллагын газар наймаалах, хөрөнгө босгох, төрийн чиг үүрэгт хамаарахгүй хувийн ашиг сонирхлыг хязгаарлах шаардлагатай юм. Ингэснээр төр нэгдсэн удирдлагатай байж, төр нь иргэн, хуулийн этгээдийн эрх ашгийг зөрчих, давуу байдлаа ашиглан зах зээлийг булаах явдал өөрчлөгдөж, Монгол Улсын Үндсэн хуульд заасан шударга ёс, хууль ёсны зарчим алдагдах нөхцөл байдал арилна.

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.

Монгол Улсын Иргэний хуулийн 84.3 дахь хэсэгт “газар түүнээс салгамагц зориулалтын дагуу ашиглаж үл болох бүхий л эд юмс үл хөдлөх эд хөрөнгөд хамаарна.” гэж, 85.2 дахь хэсэгт “байнгын зориулалттай, газартай салшгүй бэхлэгдсэн байшин, барилга бусад зүйлс нь газрын үндсэн бүрдэл хэсэгт байна” гэж тус тус томъёолсон. Үүнээс харахад газар болон түүн дээр баригдсан барилга байгууламж нь нэг өмчлөгчтэй байна. Иргэний хуулийн 85.1 дэх хэсэгт “Устгах буюу зориулалтыг нь алдагдуулахгүйгээр салгаж үл болох бүрдэл хэсэг нь хуульд заасан тохиолдолд иргэний эрх зүйн харилцааны бие даасан объект болно.” гэж хуульд заасан тохиолдолд газар түүнээс салгамагц зориулалтын дагуу ашиглаж үл болох эд юмс газраас тусдаа үл хөдлөх эд хөрөнгөд тооцогдох боломжтой байхаар зохицуулсан. Дээрх зарчмын үүднээс газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг нэг бүхэл болгож бүртгэх шаардлага үүснэ.

Ийнхүү 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 хөгжлөө ч боомилж байна.

Тухайлбал, Газрын тухай хуулийн 47 дугаар зүйлийн 47.1 дэх хэсэгт “Газар эзэмших, ашиглах эрх дуусгавар болоход хууль болон гэрээнд өөрөөр заагаагүй бол уг газар дээрх барилга байгууламж, бусад эд хөрөнгө өмчлөгч этгээдийн тэрхүү эд хөрөнгөө тухайн газар дээр ашиглах эрх дуусгавар болно.” гэж заасан. Энэ нь Иргэний хуулийн 150 дугаар зүйлд заасан бусдын газар дээр барилга байгууламж барих өмчийн хязгаарлагдмал эрхийг Газрын тухай хуулиар амилуулаагүйгээс үүдэн гарч буй үр дагавар. Газар эзэмших, ашиглах эрхийг богино хугацаанд олж авсан этгээд ашиг олох зорилгоор нийтийн зориулалттай орон сууц барьсны дараа тухайн орон сууцад сууц худалдаж авсан өмчлөгчийн өмчлөх эрх дуусгавар болох зохицуулалт хүчин төгөлдөр үйлчилж байгаа юм.

Ийнхүү үл хөдлөх хөрөнгийн өмчлөх эрх харьцангуй эрх болох газар эзэмших, ашиглах эрхийн үндсэн дээр дуусгавар болдог байх нь онол, зарчмыг үгүйсгэсэн, хүний үндсэн эрхийг хөндсөн зохицуулалт болжээ. Иймд нийтийн зориулалттай орон сууцны доорх газартай холбоотой өмчийн хязгаарлагдмал эрхийг бий болгох, өмчлөх эрх болон өмчийн эрхийн ялгаатай байдлыг судалж газрын хууль тогтоомжид тусгах хэрэгцээ шаардлагатай байна.

**“Өмчлөх эрх-ownership”** болон **“өмчийн эрх-in rem”** гэсэн ойлголтыг ялгаж үздэг бөгөөд өмчлөх эрх нь зөвхөн өмчийн агуулга, зориулалтын цогц

байдлыг илэрхийлдэг бол өмчийн эрх нь хэлбэр, дэглэм зохицуулалт зэрэг илүү өргөн хүрээг хамарна. Иймээс өмчийн эрх нь өмчлөх эрхээ өөртөө багтаадаг гэж үздэг байна. Өмчийг тодорхойлох хэд хэдэн хандлага байдгаас академик түвшинд өмчийг багц эрхийн онолын үүднээс тайлбарладаг.

С.Мунзерын багц эрхийн онолоор өмчлөх эрхийг тодорхой объектийг эзэмшиж, ашиглахад үүсч буй эрх гэсэн утгаар нь бус, харин өмчлөлийн зүйлийг худалдах, бэлэглэх, хөлслөх, түрээслэх, өвлүүлэх зэрэг бие биенээсээ ялгагдах багц эрхийн нийлбэр гэж үздэг. Өмчлөх эрхээр хамгаалагдах ашиг сонирхлын хүрээгээр хувийн эрх зүйн тогтолцоонд өмчлөгч нь эд баялгаа чөлөөтэй эзэмших, ашиглах, захиран зарцуулах гэсэн тодорхой ашиг сонирхлыг хамгаалахад чиглэдэг. Харин өмчийн эрх /in rem/ нь өмчлөх эрхээс гадна өмчийн хязгаарлагдмал эрхийг өөртөө багтаана. Өөрөөр эд юмсын хязгаарлагдмал эрх гэж нэрлэсэн нь бий.

Өмчлөх эрх нь туйлын буюу өмчлөгчөөс өмчлөлдөө буй эд юмсыг эзэмших, ашиглах, захиран зарцуулахтай холбогдсон өмчийн эрх зүйн харилцаа байдаг. Харин эд юмсын хязгаарлагдмал эрх нь эрх бүхий этгээдээс олгогдсон эрхийн үндсэн дээр эд юмсыг зөвхөн хязгаартайгаар эзэмших, ашиглах буюу эд юмсад хязгаартайгаар эрхээ хэрэгжүүлэх харилцаа юм.

Өмчийн хязгаарлагдмал эрхийн нэг жишээ нь 2002 оны Иргэний хуулийн бусдын газар дээр барилга, байгууламж барих эрх юм. Гэвч Газрын тухай хуулиар газар эзэмших, ашиглах эрхийн үндсэн дээр л барилга барих боломжтой болсон. Газрын ямар эрхийг үндэслэн барих нь тухайн газартай холбоотой бусад эрхийн харилцаанд шууд нөлөөлдөг. Газрын ямар эрхийг үндэслэн барих нь тодорхойгүй байснаар нийтийн орон сууцны доорх газартай холбоотой зохицуулалт бүхэлдээ хийдэл, зөрчилтэй болж, онол практикийн олон асуудал үүсэх суурь болжээ.

Газрын тухай хуулийн 44<sup>1</sup> дүгээр зүйлд Сууц өмчлөгчдийн холбоонд газар ашиглуулах гэрээний үндсэн дээр нийтийн орон сууцны орчны газрыг ашиглуулахаар заасан. Иргэний хуулийн 143 дугаар зүйлийн 143.1 дэх хэсэгт "...дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа өмчлөх эрхийг хэрэгжүүлэх, орон сууцны ашиглалтын хэвийн байдлыг хангах, сууц өмчлөгчдийн эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалах зорилгоор..." гэж СӨХ-г тодорхойлсон. Мөн зүйлийн 143.3 дахь хэсэгт сууц өмчлөгчдийн холбоо нь **хуулийн этгээдийн эрхгүй** байхаар заасан. Иймээс холбоо нь өөрөө дангаараа эрх эдэлж, үүрэг хүлээх боломжгүй.

Гэтэл Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн /цаашид "СӨЭЗБНЗОСДӨЭХ-ийн тухай" гэх/ тухай хуулиар сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдлыг ямар ч улсад байдаггүй хэлбэрээр зохицуулжээ. Тус хуулийн 12 дугаар зүйлийн 12.4.8 дахь заалтад СӨХ нь Газрын тухай хуулийн 44<sup>1</sup> дүгээр зүйлд заасны дагуу зохих шатны Засаг даргатай газар ашиглах гэрээ байгуулахаар заасан. Түүнчлэн уг хуулийн 15 дугаар зүйлийн 8 дахь хэсэгт орчны газрыг мөн л СӨХ гэрээний үндсэн дээр ашиглаж байна. Үүгээр зогсохгүй холбоонд сан байгуулах, зээл авах эрхийг олгожээ. Ингэснээр Иргэний хуульд заасан хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллага нь бусад хуулиар Монгол Улсын

газар эзэмших, ашиглах эрхийг эдэлж, тусдаа сан байгуулж, зээл авч бие даан эрх эдэлж болохоор байна.

Харин тусгайлсан чадвар чадамжтай эсэх, эрх ба үүргээсээ үүдэн гарах хариуцлагыг хүлээх эсэх асуудал маргаантай бөгөөд тодорхой зохицуулалтгүй явж байна. Холбоо нь үйлчилгээ үзүүлэх бусад мэргэжлийн байгууллагатай гэрээ хэлцэл байгуулах практик хэрэгцээ шаардлага үүсдэг. Эдгээр гэрээ хэлцлийг холбоо сууц өмчлөгчдийн нэрийн өмнөөс бус өөрийн нэрийн өмнөөс байгуулдаг тул гэрээний нэг тал нь сууц өмчлөгчид бус тухайн холбоо байдаг. Энэ агуулгаар холбоо нь хуулийн этгээдийн эрхгүй буюу эрх зүйн чадамжгүй хэдий ч эрх зүйн чадвартай гэж үзэх шаардлага үүснэ.

Гэвч энэ төрлийн байгууллагыг хуульчилсан зарим оронтой нэгэн адил Монгол Улсын хууль тогтоомжийн дагуу холбооны байгуулсан гэрээ хэлцлээс үүсэх үр дагаврын талаарх өмчлөгчийн хариуцлага тодорхой биш байна. СӨЭЗБНЗОСДӨЭХ-ийн тухай хуулийн 5 дугаар зүйлийн 5.7 дахь хэсэгт “хуульд өөрөөр заагаагүй бол холбоо нь гишүүдийн хүлээх үүргийг, гишүүд нь холбооны хүлээх үүргийг хариуцахгүй.” гэж гуравдагч этгээдийн өмнө холбооны хүлээх үүргийг сууц өмчлөгчид хариуцах хариуцлагыг хязгаарласан. Харин Иргэний хуулийн 147 дугаар зүйлийн 147.6 дахь хэсэгт орон сууц өмчлөгчдийн холбоо нь дундын өмчлөлийн зүйлийн засвар үйлчилгээг гэрээний үндсэн дээр мэргэжлийн байгууллагаар гүйцэтгүүлэх бөгөөд гэрээний үүрэгтэй холбоотой бусдад учруулсан гэм хорыг холбооны дүрэм сууц өмчлөгчтэй байгуулсан гэрээнд өөрөөр заагаагүй бол энэ хуулийн 147.2, 147.3-т заасан журмын дагуу хариуцахаар заажээ. Ийнхүү хоёр хуулийн зохицуулалт хоорондоо зөрчилдөж байна.

Холбооны оролцсон үүргийн харилцаанаас үүдэн гарах үр дагаврыг хариуцах сууц өмчлөгчдийн хариуцлагыг хязгаарлах гол үндэслэл нь холбооны хөрөнгийн чадавхгүй байдалтай холбоотой. ХБНГУ-ын Нийтийн орон сууц өмчлөх эрхийн тухай хуулийн 10 дугаар зүйлийн 1-д холбооны гишүүд нь холбооны эрх, үүргийг хариуцахаар заасан хэдий ч мөн зүйлд энэ асуудлыг бусад хуулиар өөрөөр зохицуулж болохыг зөвшөөрсөн байна. Холбоо нь хуулийн этгээдийн эрхгүй ч хууль зүйн субъект мөн. Энэ агуулгаар Германы Нийтийн орон сууцны өмчлөх эрхийн тухай хуульд холбоо нь **хөдлөх хөрөнгөтэй байж болохын** зэрэгцээ дундын өмчийг захиран зарцуулах, удирдах ажиллагааны хүрээнд үл хөдлөх эд хөрөнгийг ч олж авах эрхтэй байж болно гэж үзсэн. Харин хуулийн 10 дугаар зүйлийн 8-д сууц өмчлөгч бүр дундын өмчид эзэмшиж байгаа ногдох хувьтайгаа адил тэнцүү хувиар холбооны бий болгосон үүргийг хариуцахаар зохицуулсан нь Монгол Улсын Иргэний хуулийн 147.6-д заасантай зарчмын хувьд адил байна.

ХБНГУ-ын Нийтийн орон сууцны өмчлөх эрхийн тухай хууль болон Төлбөрийн чадваргүйдлийн тухай хуулиар сууц өмчлөгчдийн холбоо нь дампуурч болох зохицуулалттай бөгөөд бусад дампуурлын субъектээс ялгаатай нь дампуурлын ажиллагааны үр дүнд холбоо татан буугдахгүй, харин хэрэг гүйцэтгэгч нэхэмжлэлийн шаардлагыг сууц өмчлөгчдөд холбогдуулан гаргах эрхтэй байхаар зохицуулжээ.

Европын хэд хэдэн орнуудад сууц өмчлөгчдийн холбоог эрх зүйн чадвартай байхаар, зарим орнуудад хуулийн этгээдийн эрхтэй байхаар хуульчилсан байна. Тухайлбал, Швед улсын Нийтийн орон сууцны өмчлөх эрхийн тухай хууль (1965)-иар сууц өмчлөгчдийн холбоо нь хязгаарлагдмал эрх зүйн чадамжтай бөгөөд холбоо бие даан үүрэг үүсгэж, үйл ажиллагааныхаа үр дүнд хөрөнгө олж авах, удирдлагаараа дамжуулан эрх бүхий байгууллагад нэхэмжлэл гаргах зэрэг эрхтэй. Мөн сууц өмчлөгч бүр эзэмшиж байгаа дундын өмчтэйгөө хувь тэнцүү байдлаар холбооны үүргийг хэсгээр хариуцахаар заасан байна.

Франц хууль (1965)-ийн дагуу сууц өмчлөгчдийн холбоо (синдикат) хуулийн дагуу байгуулагдах эрх зүйн чадвартай этгээд гэсэн бол 2002 онд батлагдсан хуулийн дагуу Австри улсын сууц өмчлөгчдийн холбоо нь хязгаарлагдмал эрх зүйн чадвартай хууль зүйн субъект бөгөөд удирдлагаараа төлөөлүүлэн эрх зүйн харилцаанд оролцох ба шүүхэд нэхэмжлэгч, хариуцагч байх боломжтой.

Монгол Улсад сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал хуулиар бүрэн тодорхойлогдоогүй бөгөөд хуулийн этгээдийн эрхгүй, эрх зүйн чадамжгүй атлаа хуулийн этгээдийн нэгэн адил эрх зүйн тал бүрийн харилцаанд орж байна. Холбооны эрх, үүрэгтэй холбоотойгоор зарим улс оронд холбоог хөдлөх эд хөрөнгөтэй байхыг зөвшөөрч байна. Харин Монгол Улсад сууц өмчлөгчдийн холбоо нь нийтийн орон сууцны дэвсгэр болон орчны газрыг ашиглах эрхтэй байна. Ингэснээр холбоо нь сууц өмчлөгчдийн дундын өмчийн эрхийг хэрэгжүүлэх бус сууц өмчлөгчдийн дундын өмчийн хөрөнгө байх үл хөдлөх хөрөнгийг бие даан ашиглах эрхийн харилцаа бий болжээ.

УДШ-ийн 2008 оны тайлбарт: "...СӨХ өөрийн төлөөлөгчөөр дамжуулан шүүхэд нэхэмжлэл гаргах, хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаанд зохигчоор оролцох эрхтэй" гэж, УДШ-ийн 2011 оны зөвлөмжид "...СӨХ-ийг төлөөлж гүйцэтгэх захирал нь иргэний хэргийн шүүхэд ямар ч асуудлаар нэхэмжлэл гаргаж болно" гэж, "...захиргааны хэргийн шүүхэд СӨХ-ны гишүүдийн санал хүсэлтийг үндэслэн СӨХ-ны гүйцэтгэх захирал, түүний итгэмжлэгдсэн төлөөлөгчөөр дамжуулан шүүхэд нэхэмжлэл гаргаж болно" гэж тус тус тайлбарлажээ. Энэ нь иргэний хэрэгт СӨХ-г төлөөлж гүйцэтгэх захирал нь шууд хандах эрхтэй бол захиргааны хэргийн шүүхэд заавал сууц өмчлөгчөөс итгэмжлэл авна гэх хоёр өөр агуулгыг илтгэж байна. Гэвч СӨХ-ны эрх зүйн чадвар, чадамжийн харилцааг хуулиар тодорхойлох бөгөөд шүүх тогтоох эрх хэмжээ байхгүй. Түүнчлэн шүүх болгон өөрийнхөөрөө холбооны эрх зүйн чадварын асуудлыг тайлбарлах нь хууль тодорхой байх зарчимд нийцэхгүй юм.

Монголиан легал партнерс ХХН-ээс 2018 онд Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаврын тайланд дурдсанаар нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, засвар үйлчилгээг орон сууц нийтийн аж ахуйн 81 мэргэжлийн байгууллага хариуцан ажиллаж байна. Газрын кадастрын нэгдсэн мэдээллийн санд 2020 оны 8 дугаар сарын байдлаар 1832 нийтийн зориулалттай орон сууц

бүртгэлтэй байхад 2018 оны Газрын нэгдмэл сангийн нэгдсэн тайланд Улаанбаатар хотод 1032 СӨХ үйл ажиллагаа явуулж байгаа талаар дурджээ.

Барилга, хот байгуулалтын яамны мэдээлснээр нийтийн зориулалттай орон сууцны орчны газартай холбоотой дараах зөрчил, маргаан нийтлэг гарч байна. Үүнд:

- СӨХ-ийн газар дээр аж ахуйн нэгж, байгууллага дураараа ямар нэгэн барилга барих зэрэг нь иргэн аж ахуй нэгж СӨХ-үүдийн хооронд маргаан болж байна.
- Зарим СӨХ-үүд өөрийн эзэмшил газар дээрээ дулаан бохирын шугамаа татахгүй дураараа газраа сунгаж нийтийн эзэмшил зам талбай, зэргэлдээ орших иргэн аж ахуй нэгжийн газарт байрлуулах зэрэг зөрчил гаргаж байна.
- Нийтийн зориулалттай орон сууцны барилга зай алдагдаж барилгын зөвшөөрөл өгч барилга баригдаж байна.
- Нийтийн орон сууцны гадаах хүүхдийн талбай дээр барилга баригдаж байгаа зэрэг зөрчил их гарж байна
- СӨХ-д олгосон газрыг өөр иргэн, аж ахуйн нэгж байгууллагад давхардуулан олгосон зэрэг зөрчил гарч байна.

Ийнхүү Газрын тухай хуульд иргэн, аж ахуйн нэгжид газар эзэмшүүлэх, ашиглуулах харилцаанаас гадна нийтийн зориулалттай орон сууцны дэвсгэр болон орчны газрыг сууц өмчлөгчдийн холбоодуудад ашиглуулах харилцаа хоорондоо зөрчилдөж байгаа нь харагдаж байна.

Улаанбаатар хотод үйл ажиллагаа явуулж байгаа 1032 СӨХ-ноос Газрын кадастрын нэгдсэн мэдээллийн санд 2020 оны байдлаар 59 СӨХ-нд 309га орчны газрыг ашиглуулахаар олгосон гэж бүртгэгджээ. Нийтийн орон сууцны орчны газар хэний эзэмшилд байх нь тухайн орон сууцад амьдарч буй иргэдийн ая тухтай байдал, тоглоомын талбай, зүлэг, ногоон байгууламжийг бүрэн бүтэн байдлыг хамгаалахад чухал нөлөөтэй. Нийтийн орон сууцны гадаах хүүхдийн талбай дээр барилга баригдах, СӨХ-д олгосон газрыг өөр иргэн, аж ахуйн нэгж байгууллагад давхардуулан олгосноос болж маргаан гарч буй нь Газрын тухай хуулиар орчны газрыг СӨХ-д ашиглуулах явцуу зохицуулалт бий болгосноос үүдэлтэй байна. Иймд уг зохицуулалтыг халж, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дэвсгэр болон орчны газартай холбогдсон харилцааг Монгол Улсын Үндсэн хууль, Иргэний хууль болон бусад улс орны туршлагад нийцүүлэн өөрчлөх шаардлагатай байна.

Нийтийн зориулалттай орон сууцны өмчлөх эрх (**apartment ownership**)-ийн концепцийг Монгол Улс анх 1996 оны Орон сууц хувьчлах тухай хууль, Дундын өмчийн орон сууцны тухай хуулиар бий болгожээ.

Хувьчлалын үед бүх л орон сууцнуудыг тэдгээрийн дангаар өмчлөл ба дундын өмчлөлийн хэсэгтэй нь хамтад нь иргэдийн өмчлөх эрхэд шилжүүлж байсны зэрэгцээ **Дундын өмчийн орон сууцны тухай хуульд орон сууцны доорх дэвсгэр газар нь сууц өмчлөгчдийн дундаа эзэмших, ашиглах эрхэд шилжих ёстойг хуульчилж өгсөн нь онолын хувьд ихээхэн чухал заалт**

байв. Харин иргэдийн өмчлөн авсан дангаар болон дундын өмчийн хэсгийг үл хөдлөх эд хөрөнгө гэж тооцох эсэх нь онолын хувьд шууд тодорхой байгаагүй.

Гэвч сууц өмчлөгчдийн дундаа газрыг эзэмших, ашиглах эрхтэй гэх агуулга бүхий зохицуулалттай Дундын өмчийн орон сууцны тухай хууль нь 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 (СӨХЭЗБНЗОСДӨЭХ) батлагдсанаар хүчин төгөлдөр бус болж, шинэ хуулийн дагуу сууц өмчлөгчдийн газрын эрх хэрхэх нь ойлгомжгүй үлдсэн байна.

Нийтийн зориулалттай орон сууцны өмчлөх эрх нь онолын хувьд олон төрлийн элемент агуулсан (газар, сууцны хэсэг, сууц өмчлөгчдийн дундын хөрөнгө, өмчлөгчдийн саналын эрх г.м.) төвөгтэй ойлголт юм. Онолын дагуу нийтийн зориулалттай орон сууцны өмчлөх эрхийг (**condominium**) дараах 3 хэсэгт хуваадаг байна. Үүнд:

1. Дангаар өмчлөх эрх
2. Хэсгээр өмчлөх дундын өмчийн ногдох хэсгийг өмчлөх эрх
3. Сууц өмчлөгчдийн холбооны харилцаанаас үүдэн гарах эрх, үүрэг (өөрөөр эрхийн хэрэгжилтийг зохион байгуулах холбооны гишүүнчлэлийн асуудал)

Дангаар өмчлөх эрх нь тухайн орон сууцны сууцад хамаарах бол хэсгээр өмчлөх дундын өмчийн хэсэгт нийтийн зориулалттай орон сууцны дэвсгэр болон орчны газрыг хамааруулдаг байна. Ингэснээр сууц өмчлөгчид тухайн орон сууцыг нурсан, гэмтсэн тохиолдолд дахин хөрөнгө оруулалт босгон шинээр бариулах эрхтэй байх бөгөөд тухайн сууц нь өв залгамжлагдах үнэ цэнтэй хөрөнгө байж чаддаг байна. Харин дэвсгэр болон орчны газрын эрхийг хуульчлахдаа Монгол Улс өөрийн улсын онцлогт тохируулан нутагшуулах шаардлагатай. Учир нь **газрыг зөвхөн Монгол Улсын иргэн л өмчлөх эрхтэй.**

Европын орнуудын үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрх зүйн асуудлаар хийсэн судалгаанаас үзвэл нийтийн зориулалттай орон сууцны өмчийн эрхийн дөрвөн үндсэн загвар байна. Үүнд:

- *Нидерландын загвар*- газар болон барилга бүхэлдээ хамтран өмчлөх дундын өмчид тооцогдох ба өмчлөгч тус бүр өөрсдийг сууцыг ашиглах онцгой эрх эдэлдэг. Энэхүү ашиглах эрх нь өмчийн эрх буюу *in rem* эрхэд тооцогдоно.
- *Шотландын загвар*- сууц өмчлөл газар өмчлөлөөс шууд салангид байна. Сууцны өмчлөгч нь газрын хамтран өмчлөх байхыг шаардахгүй. Өмчлөгч тус бүр өөр өөрийн сууцаа өмчлөхийн зэрэгцээ барилгын нийтийн хэсгийг дундаа өмчлөнө. Түүнчлэн газрыг сууц өмчлөгч нар дундаа өмчилж болно гэж үздэг. Гэсэн хэдий ч хэрэв барилга галд шатах болон бусад байдлаар устаж үгүй болсон үед газрыг зарах бол үнийг бүх өмчлөгчид тэнцүү хувааж авах зарчим үйлчилнэ.
- *Скандинавын орнуудын загвар*- нийтийн зориулалттай орон сууцны эрх нь компанийн эрх зүйн зохицуулах зүйлд хамаарна. Компани нь

газар ба барилгыг өмчилнө. Сууц өмчлөгч нар нь сууцыг ашиглах онцгой эрх олгогдсон компанийн хувьцаа эзэмшигчид тооцогдоно. Сууцны компани нь энгийн хязгаарлагдмал хариуцлагатай компани эсхүл өмчлөгчдөөс бүрдсэн хамтын этгээд байх бөгөөд газрыг барилгын хамт өмчилнө. Сууц өмчлөгчид нь тогтоосон сууцыг ашиглах онцгой эрх олгосон хувь эзэмшигч этгээдүүд байх ч хувь эзэмших эрх нь туйлын өмчлөх эрх (in rem) гэж тооцогдохгүй.

- Белги, Франц, Герман, нийтлэг эрх зүйн тогтолцоотой улс болох Англид тархсан хамгийн түгээмэл загварын дагуу газар болон хана, дээвэр зэрэг барилгын үндсэн хэсгийг “үл хуваагдах” зарчмаар дундаа өмчлөх, харин сууцыг дангаар өмчлөх холимог загвар юм. Сууц өмчлөгчдийн хувьд өөрсдийн сууцыг бусад өмчлөгчдөөс хамааралгүйгээр өөрийн хүсэл зоригийн дагуу чөлөөтэй захиран зарцуулах боломжтойн зэрэгцээ бүх өмчлөгчид хүлээн зөвшөөрөх бол бусад этгээдэд газраа хязгаартай ашиглуулах, тэр ч байтугай барьцаалах боломжтой гэж үздэг.

Эдгээр загвараас гадна Герман улс дахь хуучнаар Ардчилсан Германы нутагт хамаарах хэсэгт нэгэн онцгой хэлбэрийн сууц өмчлөлийн Gebdudeeigentum гэх эрхийг хуульчилсан. Ихэнх улс орны хувьд газар дээр баригдсан барилга устаж үгүй болсон үед орон сууцыг дахин барихаар тохиролцоогүй эсхүл барилгын ажлыг урьдчилан төлөвлөөгүй бол кондоминиумын эрх дуусгавар болсонд тооцогдоно. Хэрэв газрыг худалдсан бол түүнээс орсон орлогыг даатгалын нөхөн төлбөрийн нэгэн адил бүх сууц өмчлөгчдөд хувилан тараах зохицуулалт үйлчилдэг байна.

Үүнээс харахад нийтийн зориулалттай орон сууцыг өмчлөх эрхийн онцгой төрлүүдийг улс орон бүр суурин соёл иргэншлийн түүхээс хамааран олон янзаар бий болгосон байна. Харин үүнд анхаарах асуудал нь дэвсгэр болон орчны газар нь тухайн нийтийн зориулалттай орон сууцны өмчлөх эрхийн нэг хэсэг болж явч байгаа бөгөөд ихэнх тохиолдолд газрыг хэсгээр хамтдаа өмчлөх хэлбэрээр явч байна.

Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Зургаадугаар зүйлийн 3 дахь хэсэгт бэлчээр, нийтийн эдэлбэрийн ба улсын тусгай хэрэгцээнийхээс бусад газрыг зөвхөн Монгол Улсын иргэнд өмчлүүлж болохоор заасан. Энэ нь манай улсын тусгаар тогтнолын түүх, нүүдэлчин соёлын түүхтэй салшгүй холбоотой ч газрыг огт эдийн засгийн эргэлтэнд оруулахгүйгээр дархлах, газрыг Монгол хүний “онцгой эрхийн объект” гэж ойлгох нь өрөөсгөл билээ.

Үндсэн хуулийн эхийг баригч Б.Чимид Үндсэн хуулийн үзэл баримтлал бүтээлдээ: “...тусгаар тогтнолын талыг тодруулахыг оролдоё. Нэгд, Монгол Улсын иргэн газар нутгийнхаа эзэн юм бол нэгээхэн хэсэг эдэлбэрийг өмчилж болох, ийнхүү өмчилснөөр “нийтийн”, “үнэгүй” зүйлийг эзэгнэх, хамгаалж дээдлэх нь сайжрах бус уу. Хоёрт, газар өмчлөх эрхийг зөвхөн Монгол Улсын харъяатаар хязгаарласан нь даруй тусгаар тогтнолоо бодсон хэрэг. Нэгэнт ингэж хязгаарласан болохоор өмчилсэн газраа арилжиж, худалдах, бэлэглэх буюу хуулийн хэлээр “захиран зарцуулах” өмчлөгчийн туйлын эрх нь зөвхөн л Монгол

улсын иргэд хоорондын харилцаа байхаас бус “гадаадын элемент” энд орохгүй гэсэн утга агуулж байна. Нэгэнт гадаадын хөрөнгө оруулъя, хамтын нийлүүлсэн үйлдвэр сэлтийг байгуулж ажиллуулъя гэж байгаа учир гадаадын хийгээд харьяалалгүй иргэдэд газрыг боломжийн хугацаанд, харилцан ашигтай болзлоор түрээслэх зэргээр, мэдээж улсын хараа хяналттайгаар эзэмшүүлж, эдлүүлж болно. Энэ бол өмчлүүлнэ, худалдана гэсэн үг биш...” гэж хэлсэн.

Иймд газрыг тусгаар тогтнолын баталгаа гэх Үндсэн хуулийн үзэл баримтлалын үүднээс нийтийн зориулалттай орон сууцны дэвсгэр болон орчны газрыг өмчлүүлэх бус дундаа хамтран эзэмшүүлэх байдлаар нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчийн онцгой төрлийг бий болгох боломжтой байна. Ингэхдээ харин орон сууцны байшингийн дэвсгэр болон орчны газрыг дундаа хамтран эзэмших эрхийг гагцхүү сууц өмчлөгчдийн дундын эрх байхаар зохицуулснаар хэн нэгэн этгээд дангаар тухайн эрхийг хэрэгжүүлэх боломжгүй юм. Энэ нь сууц өмчлөгчдийн сууц өмчлөх эрхээ баталгаатай эдлэх, эрүүл аюулгүй орчинд амьдрах эрхээ өөрсдөө хэрэгжүүлэн хамгаалах бодит боломжийг бүрдүүлнэ.

Нийтийн зориулалттай орон сууцны дэвсгэр болон орчны газрыг орон сууц өмчлөгчид дундаа хамтран эзэмших нөхцөлд бусад этгээдийн, тэр дундаа сууц өмчлөгчдийн холбооны тухайн газрыг эзэмших, ашиглах эрх хүчингүй болно. Харин газар өмчлөх туйлын эрх төр эсхүл газар өмчлөх эрх бүхий этгээдэд хэвээр хадгалагдах юм.

Нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчийн эрх болох газрыг дундаа хамтран эзэмших эрхийг Газрын тухай хуулийн одоо хүчин төгөлдөр үйлчилж буй газар эзэмших, ашиглах эрхийн харилцаатай шууд адилтгах боломжгүй. Харин шинэ төрлийн онцгой хэлбэрийн эрх гэдэг утгаар Газрын тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөлд Засгийн газар газар эзэмших, ашиглах эрхийн зохицуулалттай уялдуулан хамтад нь зохицуулж газрын эрх зүйн реформыг хийх шаардлага бий болох юм.

Тухайн эрх нь нийтийн зориулалттай орон сууцны өмчлөх эрхээс хараат бөгөөд бүрэлдэхүүн хэсэг болж явах юм. Өөрөөр хэлбэл, тухайн орон сууцны өмчлөх эрхээс гадуур бие даан нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дэвсгэр болон орчны газрыг дундаа хамтран эзэмших эрхийг хэрэгжүүлэх боломжгүй юм. Харин тухайн орон сууцны байшин хуучирч ашиглалтын хугацаа дуусах, нурах, шатах, устах нөхцөлд орон сууцны байшин байхгүй болсон ч нийтийн зориулалттай орон сууцны дэвсгэр болон орчны газрын дундаа хамтран эзэмших эрх дуусгавар болохгүй.

Харин тухайн орон сууцыг дахин шинээр барихгүй гэсэн шийдвэрийг сууц өмчлөгчдийн олонхийн саналаар гаргаж, тухайн шатны Засаг даргад хүргүүлснээр нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчийн эрх нь дуусгавар болох зохицуулалтыг бий болгох боломжтой байна. Түүнчлэн уг эрхийг иргэд үр хүүхэддээ өвлүүлэх боломжтой байснаар насаараа хөдөлмөрлөж бий болгосон хөрөнгөө 20-30 жилийн дотор салхинд хийсгэх эрсдлээс хамгаалуулах боломж бүрдэнэ.

Ийнхүү нийтийн зориулалттай орон сууцны дэвсгэр болон орчны газартай холбоотой эрхийн харилцааг Монгол Улсын Үндсэн хууль, Дундын орон сууцны тухай хуулиар хуучин зохицуулж байсан туршлага, онол зарчим болон гадаад улс орны туршлага дээр өөрийн орны өвөрмөц соёл, үзэл санааг уялдуулан ухаалгаар нутагшуулах шаардлагатай байна. Ингэснээр богино хугацааны газар эзэмших, ашиглах эрхийн үндсэн дээр иргэдийн үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрх дуусгавар болох эрх зүйн орчин арилж, Газар болон Иргэний хуулийн уялдаа холбоог хангах эхний том алхам болох юм.

Нийтийн зориулалттай орон сууцтай холбоотой түр зуурын байдлаар, явцуу эрх ашгийг хамгаалж ирсэн зохицуулалт үүгээр дуусахгүй. Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулиар нийтийн зориулалттай орон сууцны зориулалтаар барьж байгаа барилгыг ашиглалтад оруулаагүй байхад үл хөдлөх хөрөнгөд бүртгэж, банк болон бусад санхүүгийн байгууллагаас авах зээлийн барьцаанд тавьж байна.

Улсын Бүртгэлийн Ерөнхий газрын мэдээлснээр 2020 оны 9 дүгээр сарын 30-ны өдрийн байдлаар Улаанбаатар хотын хэмжээнд баригдаж дуусаагүй 552 барилгыг үл хөдлөх хөрөнгөд бүртгэж авсан байна. Үүнээс 123 баригдаагүй барилга банк, санхүүгийн байгууллагын зээлийн барьцаанд байгаа юм. Түүнчлэн тухайн барилга баригдаж дууссан ч тухайн орон сууцад сууц худалдаж аваад үл хөдлөх хөрөнгийн гэрчилгээ авч чадахгүй байгаа 333 иргэн байна. Цаашилбал, үл хөдлөх хөрөнгийн гэрчилгээгээ авах зорилгоор Улсын Бүртгэлийн Ерөнхий газраас авилга өгөх, танил талаараа яриулах зэргээр авилгын сүлжээ үүсгэх нөхцөл бий болж байгаа нь баригдаж дуусаагүй барилгыг үл хөдлөх хөрөнгөд бүртгэдэг зохицуулалтаас үүдэлтэй байна.

Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 10 дугаар зүйлийн 10.10 дахь хэсэгт **“Барьж дуусаагүй үл хөдлөх эд хөрөнгийг** хоёр болон түүнээс олон этгээд хөрөнгө оруулан, эсхүл захиалгаар барьж байгаа бол хөрөнгө оруулагч, захиалагч нарын мэдүүлгээр уг үл хөдлөх эд хөрөнгийг дундаа хамтран өмчлөх эрхтэй өмчлөгчдийн дундын өмчлөлд, эсхүл дундаа хэсгээр өмчлөгч нарын тус тусын өмчлөлд энэ хуулийн 10.6-д заасан нотлох баримтыг үндэслэн **эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэнэ.**” гэсэн зохицуулалтыг өөрчлөх шаардлагатай байна.

Ийнхүү төрийн байгууллагуудын нийтийн зориулалттай орон сууцны зориулалтаар газар эзэмшиж, хөрөнгө босгодог шударга бус байдлыг хязгаарлаж, барьж дуусаагүй барилгыг үл хөдлөх эд хөрөнгөд бүртгэж иргэдийн өмчлөх эрхийг зөрчдөг зохицуулалтыг өөрчилж, нийтийн зориулалттай орон сууцны дэвсгэр болон орчны газрын эрхтэй холбоотой зохицуулалтыг шинээр бий болгох шаардлагатай байгаа тул Газрын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төслийг боловсруулах нь зүйтэй гэж хууль санаачлагчид үзлээ.

**Хоёр. 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 орон сууцны сууц өмчлөгчдийн дундаа хамтран эзэмших эрхэд шилжиж, тухайн газар дээрх бусад этгээдийн газар эзэмших, 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 орон сууцны дундын өмчийн эрхэд хамаарах дэвсгэр болон орчны газрыг дундаа хамтран эзэмших эрх нь сууц өмчлөгчдийн үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийн бүрдэл хэсэг байна.

Төрийн байгууллага албан хэрэгцээний бус нийтийн зориулалттай орон сууцны зориулалтаар газар эзэмших тохиолдолд хүсэлтийг зайлшгүй Засгийн газрын хуралдаанаар хэлэлцэж, газар эзэмших эрх олгодог зохицуулалтыг бий болгох боломжтой.

**Гурав. 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 хэрэгжүүлэн хамгаалах эрх зүйн орчныг бодитойгоор бий болгох ач холбогдолтой.

Тус хуулийн төслийг дагаж Иргэний хууль, Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулахаас нийтийн зориулалттай орон сууцны дэвсгэр болон орчны газартай холбоотойгоор Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах шаардлагатай байна.

Монгол Улсын Их Хурлаас 2024 оны 8 дугаар сарын 27-ны өдөр баталсан “Монгол Улсын Засгийн газрын 2024-2028 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр батлах тухай” 21 дугаар тогтоолын хавсралтад улсын зэрэглэлтэй болон дагуул хотуудыг хөгжүүлэх хүрээнд “Улаанбаатар хотоос орон нутагт шилжин суух иргэдийн амьдрах таатай орчныг бүрдүүлэх зорилгоор орон сууц, амины орон сууц, хөдөө аж ахуйн үйлдвэрлэл, туслах аж ахуй эрхлэхэд газар олгох...” гэж заажээ.

Түүнчлэн Монгол Улсын Засгийн газраас 2024 оны 11 дүгээр сарын 20-ны өдөр баталсан “Монгол Улсын хууль тогтоомжийг 2028 он хүртэл боловсронгуй болгох үндсэн чиглэл батлах тухай” тогтоолын хавсралтад 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 боловсруулах чиглэлийг Засгийн газрын Хэрэг эрхлэх газарт өгсөн байна. 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 заажээ.

Ийнхүү Газрын тухай хуулийн шинэчилсэн найруулга дахь газрын эрхийг тодорхойлох байдал нийтийн зориулалттай орон сууцны доорх газрын харилцаа, сууц өмчлөгчдийн дундын өмчийн эрхийн харилцааг тодорхойлох, хөгжүүлэхэд шийдвэрлэх чухал үүрэгтэйг онцлох нь зүйтэй. Иймд уг хуулийн төсөл нь Монгол Улсын Их Хурал болон Засгийн газраас баталсан бодлого, чиглэлтэй уялдахаар байна.

---oOo---