

**“ШААРДЛАГАД НИЙЦСЭН
ОРОН БАЙРТАЙ БАЙХ
ЭРХ”-ИЙН ХАМГААЛАЛТ,
АНХААРАХ АСУУДЛЫН
ТОЙМ**

**ЭМНЕСТИ
ИНТЕРНЭШНЛ**



Эмнести Интернэшнл нь хүний эрхийн асуудлаар кампанит ажил өрнүүлдэг дэлхийн 150 гаруй орны 10 сая гаруй хүнийг эгнээндээ нэгтгэсэн даян дэлхийн хөдөлгөөн юм. Хүний Эрхийн Түгээмэл Тунхаглал болон бусад олон улсын хүний эрхийн баримт бичгээр хамгаалагдсан эрхийг хүн бүрт эдлүүлэх нь бидний эрхэм зорилго. Бид хүний эрхийн зөрчлийг эцэс болгохын тулд судалгаа, кампанит ажил, нөлөөллийн үйл ажиллагаа явуулдаг. Эмнести Интернэшнл нь аливаа засгийн газар, улс төрийн үзэл, эдийн засгийн ашиг сонирхол болон шашнаас хараат бус болно. Бидний үйл ажиллагаа ихэвчлэн гишүүнчлэлийн хураамж, олон нийтийн хандиваар санхүүждэг.

ЭМНЕСТИ
ИНТЕРНЭШНЛ



АГУУЛГА

Танилцуулга.....	1
Өмчийн эрх болон шаардлагад нийцсэн орон байртай байх эрхийн олон улсын хүний эрхийн эрх зүйн хамгаалалт.....	2
Монгол улс дахь өмчийн эрх болон шаардлагад нийцсэн орон байртай байх эрхийн үндэсний эрх зүйн хамгаалалт.....	6
Олон улсын хүний эрхийн эрх зүйн хэм хэмжээг зөрчсөн, нүүлгэн шилжүүлэлтийг дур зоргоор хэрэгжүүлэх боломж олгосон хууль тогтоомж.....	7
Нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай хуулийн талаар.....	8

ТАНИЛЦУУЛГА

Хүний эрхийн Түгээмэл Тунхаглал (ХЭТТ)-ын 25 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсэгт хүн бүрийн орон байр, газар, өмчтэй байх эрхийг тус тус баталгаажуулсан байна.

НҮБ-ын Эдийн засаг, нийгэм, соёлын эрхийн хорооноос¹ гаргасан 1991 оны 4 дүгээр Ерөнхий зөвлөмжид хүн бүрийн орон байраар хангагдах эрхийг хэрэгжүүлэх төрийн үүргийг тайлбарлажээ. Ялангуяа иргэний газартай холбоотой болон өмчлөх эрхийг баталгаатай хангахын тулд газар болон орон байрны эзэмшлийн эрх зүйн аюулгүй байдлыг хангах, үйлчилгээ, материал, дэд бүтцийн хүртээмжийг нэмэгдүүлэх, худалдан авч болохуйц, зохистой, хүртээмжтэй, соёлын хувьд шаардлага хангахуйц орон байраар хангагдах баталгааг төр бүрдүүлэх үүрэгтэй байна.² Ингэхдээ олон нийтийн оролцоо, эрх зүйн зайлшгүй, шударга процесс (due process), шударга нөхөх олговор олгох (just compensation) хүний эрхийн талаарх олон улсын эрх зүй, хэм хэмжээг мөрдсөн үед л Засгийн газар нийтийн хэрэгцээнд зориулж газрыг нөхөх олговортойгоор эргүүлэн авах эрхтэй гэдгийг тэмдэглэсэн.

Монголын Эмнести Интернэшнл нь “Төр үүргээ мэд, биелүүл” кампанит ажлын хүрээнд “Хангалтгүй хэрэгжүүлж байгаа нь” (2016) судалгаа, “Газартай холбоотой хүний эрхийн асуудлууд” (2015), “Хот дахин төлөвлөлт-газар чөлөөлөлт- хүний эрх” (2017) онол, практикийн бага хурал, “Хот дахин төлөвлөлт-газар чөлөөлөлт-хүний эрх” үндэсний зөвлөлдөх уулзалт (2019), “Дахин төлөвлөлт-орхигдсон иргэд-хотын хөгжил” (2021) хэлэлцүүлгүүдийг зохион байгуулж, нөлөөлөлд өртсөн иргэдэд зөвлөгөө мэдээлэл өгөх Эрх зүйн хөтөч нарыг бэлтгэн ажиллуулах зэргээр шаардлагад нийцсэн орон байртай байх эрхийн асуудалд анхаарч ажиллаж байна.

Мөн “2024-2028 онд ажиллах Улсын Их хуралд санал болгох хүний эрхийн хэлэлцэх асуудал”-д “Хот дахин төлөвлөлтийн хүрээнд хүний эрхийг хүндэтгэн хамгаалах”-ыг онцлон, (i) Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай, Хот байгуулалтын тухай, Нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай хуулиуд болон бусад хууль тогтоомжид олон улсын хүний эрхийн хуулиар хамгаалагдсан орон байраар хангагдах эрхийн хамгаалалтыг цогцоор нь тусгаж, шинэчлэн батлах, (ii) Эдгээр хуулийн хэрэгжилтэд дүн шинжилгээ хийх, уялдааг сайжруулж, хот дахин төлөвлөх, процесс, процедурыг хянах, хариуцлага тооцох механизмыг бий болгох зэргийг зөвлөмжилж байсан.

Иргэдийн шаардлагад нийцсэн орон байртай байх эрхийн хуулийн хамгаалалтыг сайжруулж, хот төлөвлөлт, газар чөлөөлөлттэй холбоотой үндэсний хууль тогтоомжийн зохицуулалт, агуулгыг эргэн харж, шаардлагад нийцсэн орон байртай байх эрхийн талаарх олон улсын хүний эрхийн эрх зүйн хэм хэмжээ, Үндсэн хуулийн эрхийн агуулгад нийцүүлэх хэрэгцээг шинжилж, “Шаардлагад нийцсэн орон байртай байх эрх”-ийн хамгаалалт, анхаарах асуудлын тойм”-ыг бэлтгэлээ.

¹ Гэрээний хороод нь НҮБ-ын системийн хүрээнд гэрээнд үндэслэсэн байгууллагын төрөлд хамаарах бөгөөд хүний эрхийн олон улсын гэрээний хэрэгжилтийг хянах үндсэн үүрэг хүлээнэ. Гэрээний хороод нь Иргэний болон улс төрийн эрхийн тухай олон улсын пакт, Эдийн засаг, нийгэм, соёлын эрхийн тухай олон улсын пакт зэрэг хүний эрхийн олон улсын гэрээнд үндэслэн байгуулагддаг. НҮБ-ын Эдийн засаг, нийгэм, соёлын эрхийн хороо нь Эдийн засаг, нийгэм, соёлын эрхийн тухай олон улсын пактын хэрэгжилтэд хяналт тавьж, зөвлөмж өгөх чиг үүрэг бүхий байгууллага юм.

² НҮБ-ын Эдийн засаг, нийгэм, соёлын эрхийн хорооноос орон байртай байх эрхийн асуудлаар гаргасан 1991 оны 4 дүгээр Ерөнхий зөвлөмжийн 8 дахь хэсэг.

ӨМЧИЙН ЭРХ БОЛОН ШААРДЛАГАД НИЙЦСЭН ОРОН БАЙРТАЙ БАЙХ ЭРХИЙН ОЛОН УЛСЫН ХҮНИЙ ЭРХИЙН ЭРХ ЗҮЙН ХАМГААЛАЛТ

Хүний хувийн өмчийн эрх зүйн хамгаалалт нь өмчийн эрхийн абсолют зарчимд нийцсэн, эзэмшлийн аюулгүй байдлыг найдвартай хамгаалсан байх шаардлагатай. ХЭТТ-ын 17 дугаар зүйлд “Хүн бүр бусадтай хамтарч болон ганцаараа өмчлөх эрхтэй. Хэн ч өмч хөрөнгөө хүчээр хураалгах ёсгүй” хэмээн заасан.

Харин шаардлагад нийцсэн орон байртай байх эрхийг ХЭТТ,³ Эдийн засаг, нийгэм, соёлын эрхийн тухайн олон улсын Пакт⁴-аар амьдралын хүрэлцээтэй түвшинд аж төрөх эрхийн агуулгаар хамгаалсан бөгөөд Хүүхдийн эрхийн тухай конвенц⁵, Эмэгтэйчүүдийг алагчлах бүх хэлбэрийг устгах тухай конвенц,⁶ Хөгжлийн бэрхшээлтэй хүмүүсийн эрхийн тухай конвенц⁷-оор тэдгээр бүлгийн орон байртай байх эрхийг онцгойлон хамгаалсан. **Олон улсын хүний эрхийн эрх зүйн хэм хэмжээгээр хамгаалагдсан шаардлагад нийцсэн орон байртай байх эрхийг дөрвөн хана, тааз,⁸ эсхүл барилга, байгууламжийн чанар, зохион байгуулалт нь зохих стандартад нийцсэн байх гэх зэргээр хэт өрөөсгөл байдлаар ойлгож тайлбарлаж хэрхэвч болохгүй.**⁹

Шаардлагад нийцсэн орон байртай байх эрх нь аливаа хүн аюулгүй, амар амгалан, нэр төртэй амьдрах орчин¹⁰ бөгөөд хүн бүр эрүүл мэнд, аюулгүй байдал, ая тухтай байдлыг хангахад чиглэсэн нийгмийн үйлчилгээ (цэвэр ус, цахилгаан, халаалт, бохир ус зайлуулах, хоол хүнсээ хадгалах газар, хог хаягдал болон үерийн ус зайлуулах байгууламж, яаралтай тусламж үйлчилгээ авах)-г аливаа ялгаварлан гадуурхалтгүйгээр хүртэх орчин,¹¹ нөхцөлийг илэрхийлсэн ойлголт юм.

НҮБ-ын Эдийн засаг, Нийгэм, Соёлын эрхийн Хорооноос (Хороо) 1991 онд гаргасан Шаардлагад нийцсэн орон байртай байх эрхийн талаарх ерөнхий тайлбар, 1997 онд гаргасан Албадан нүүлгэн шилжүүлэлтийн талаарх ерөнхий тайлбарт тодорхойлсноор **шаардлагад нийцсэн орон байртай байх эрх нь (i) албадан нүүлгэлт болон орон байрыг нь хүч хэрэглэн нураахаас хамгаалагдах эрх чөлөө, (ii) орон байр, хувийн болон**

³ Хүний Эрхийн Түгээмэл Тунхаглал, 25 дугаар зүйл (1) Хүн бүр хоол хүнс, хувцас хунар, орон байр, эмчилгээ сувилгаа, нийгэм ахуйн зайлшгүй шаардлагатай үйлчилгээг оролцуулаад өөрийн болон ам бүлийнхээ эрүүл мэнд, аж амьдралыг тэтгэхэд хүрэлцэхүйц амьжиргаатай байх эрхтэй. Ажилгүйдэх, өвчлөх, тахир дутуу болох, бэлэвсрэх, өтлөх, эсхүл өөрөөс хүл хамгаарах бусад шалтгаанаар амь зуулгагүй болох нөхцөлд тэтгэмж авах эрхтэй.

⁴ Эдийн засаг, нийгэм, соёлын эрхийн тухай олон улсын Пакт, 11 дүгээр зүйл (1) Энэхүү Пактад оролцогч улсууд хүн бүрийн болон түүний өрх гэрийн хүрэлцээтэй хоол хүнс, хувцас, орон сууцыг оролцуулан, амьдралын хүрэлцээтэй түвшинд аж төрөх, амьдралынхаа нөхцөлөө байнга сайжруулах эрхийг нь хүлээн зөвшөөрнө. Оролцогч улсууд энэ талаар чөлөөтэй зөвшилцөлд үндэслэсэн олон улсын хамтын ажиллагаа чухал ач холбогдолтойг хүлээн зөвшөөрч, энэ эрхийн хэрэгжилтийг хангах зохистой арга хэмжээ авна.

⁵ Хүүхдийн эрхийн тухай конвенц, 16(1) Нэг ч хүүхдийн хувийн болон гэр бүлийн амьдрал, орон байрны халдашгүй байдал болон захидал харилцааны нууцад хөндлөнгөөс, хууль бусаар буюу дур мэдэн оролцох, эсхүл түүний нэр төр, алдар хүндэд хууль бусаар халдаж болохгүй”, 27(3) “Оролцогч улсууд энэхүү эрхийг хэрэгжүүлэхэд үндэсний нөхцөл, хөрөнгө боллоцондоо нийцүүлэн эцэг эх, хүүхдийн төлөө хариуцлага хүлээж буй бусад хүнд туслалцаа үзүүлэх арга хэмжээ авч, шаардлагатай тохиолдолд материаллаг тусламж, ялангуяа хувцас, орон сууцаар хангах хөтөлбөр хэрэгжүүлнэ.”

⁶ Эмэгтэйчүүдийг алагчлах бүх хэлбэрийг устгах тухай конвенц, 14.2(h). “амьдралын зохих нөхцлөөр, ялангуяа орон сууц, ариун цэвэр, цахилгаан болон усан хангамж, тээвэр, харилцаа холбооны тухайд хангагдах”.

⁷ Хөгжлийн бэрхшээлтэй хүмүүсийн эрхийн тухай конвенц, 28.2.(d) Бүх нийтийг орон сууцаар хангах хөтөлбөрт хөгжлийн бэрхшээлтэй хүмүүсийг хамруулах.

⁸ UN HABITAT, The Right to Adequate Housing, Fact Sheet No 21 (rev. 1), p1.

⁹ Ibid, p.8

¹⁰ Ibid, p1.

¹¹ Ibid, p8.

гэр бүлийн амьдралд хөндлөнгөөс дур мэдэн оролцох явдлаас ангид байх эрх чөлөө, (iii) оршин суух болон амьдрах газраа сонгох, чөлөөтэй шилжин суурьших эрх чөлөөг өөртөө агуулдаг.¹²

Дээрх эрх чөлөөг үр дүнтэй хамгаалахын тулд (i) эзэмшлийн аюулгүй байдал, (ii) орон байр, газар болон эд хөрөнгийн шударга нөхөх олговор, (iii) шаардлагад нийцсэн орон байраар эрх тэгш, аливаа ялгаваргүйгээр хангагдах эрх, (iv) үндэсний болон орон нутгийн түвшний орон байртай холбоотой шийдвэр гаргах үйл ажиллагаанд оролцох эрхийг үр дүнтэй хангах нь хүний эрхийг хүндэтгэх, хамгаалах, хэрэгжүүлэх төрийн үүрэг юм.

Эзэмшлийн аюулгүй байдал

Албадан нүүлгэлт, хүчирхийлэл болон аливаа халдлагаас ангид байх талаарх эзэмшлийн аюулгүй байдлыг хуулиар хамгаалаагүй бол энэ нь шаардлагад нийцсэн орон байртай байх эрхийн шалгуурт нийцэхгүй. Эзэмшлийн аюулгүй байдал нь хувийн халдашгүй байх эрх чөлөөний чухал бүрэлдэхүүн болохыг Иргэний болон улс төрийн эрхийн тухай олон улсын Пактын 12 дугаар зүйлд¹³ баталгаажуулсан.

Гэхдээ эзэмшлийн аюулгүй байдлыг зөвхөн албан ёсоор хуульчлагдсан эрх¹⁴ буюу газар, үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөх эрхийн агуулгаар хязгаарлахгүй бөгөөд энэ нь түрээсийн байр, нийтийн байр, түр хоргодох албан бус байр, албан бус суурьшил болон хувийн өмчийн орон байранд нэгэн адил хамаарна.

Иймд төрөөс хувь хүн болон нийгмийн бүлгийн орон байр, газрын эзэмшлийн аюулгүй байдлыг хамгаалах, ялангуяа нийгэм, эдийн засгийн эмзэг бүлгийн эзэмшлийн аюулгүй байдлыг хангахын тулд эзэмших, ашиглах, өмчлөх эрхээс эхлээд түрээс, нийгмийн бүлэг, эсхүл хамтаараа эзэмших эрх зэрэг эзэмшлийн аюулгүй байдлыг баталгаажуулахад хэрэглэж болох олон төрлийн эрхийг хуулиар хүлээн зөвшөөрч, эзэмшлийн эрхийг баталгаажуулсан байх шаардлагатай.¹⁵

Ингэхдээ тэдгээр эрхийн эзэмшлийн аюулгүй байдлын түвшнийг үндэсний болон орон нутгийн хэмжээнд үнэлэх шаардлагатай.¹⁶ Эзэмшлийн аюулгүй байдлын талаарх дээрх үнэлгээ нь хот төлөвлөлтийн бодлого, зохицуулалт, үйл ажиллагааг төлөвлөх, батлах, хэрэгжүүлэхэд баримтлах чухал баримт бичиг бөгөөд шаардлагад нийцэхгүй хот төлөвлөлт, онцгой бүсчлэл, барилга байгууламжийн стандарт, орон сууцны зах зээл, улс төрийн эдийн засаг, соёлын болон нийгмийн хүчин зүйл, албан болон албан бус суурьшил, орон байрны болон түрээсийн үнийн өсөлт, орон гэргүй хүмүүс болон ялгаварлан гадуурхалтад өртөх эрсдэлтэй бүлгийн асуудалд онцгой анхаарал хандуулна.¹⁷ Үнэлгээний үр дүн нь нийтэд ил тод, хүртээмжтэй байна.

Хот төлөвлөлтөд зайлшгүй шаардлагатай аливаа нүүлгэн шилжүүлэлтийг төлөвлөн хэрэгжүүлэхдээ олон улсын хүний эрхийн эрх зүйн хэм хэмжээнд нийцсэн цогц стратегид

¹² UN HABITAT, The Right to Adequate Housing, Fact Sheet No 21 (rev. 1), p 3.

¹³ Иргэний болон улс төрийн эрхийн тухай олон улсын Пактын 12 дугаар зүйл Хэний ч хувийн болон гэр бүлийн амьдралд хөндлөнгөөс дур мэдэн оролцох, орон байрны халдашгүй байдал, захидал харилцааных нь нууц болон нэр төр, алдар хүндэд нь халдах ёсгүй. Тийм оролцоо халдлагын эсрэг хэн ч бай хуулиар хамгаалуулах эрхтэй.

¹⁴ НҮБ-ын Хабитат-ийн дэмжлэгтэй Дэлхийн Газрын Хэрэгслийн Сүлжээ нь хувь хүний газрын эрхийн асуудалд анхаарал хандуулахаас илүүтэйгээр газрын эрхийн тогтвортой байдлыг бий болгох замаар даян дэлхийн түвшинд хамтын ажиллагааг өргөжүүлэх зорилготой юм. www.gln.net. Сайтаас дэлгэрэнгүй мэдээллийг авна уу.

¹⁵ UN, Human Rights Council, Report of the Special Rapporteur on adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living, and on the right to non-discrimination in this context, Raquel Rolnik, A/HRC/25/54, 2013, para 9-22.

¹⁶ Ibid, para 21.

¹⁷ Ibid.

үндэслэх шаардлагатай¹⁸ болохыг НҮБ-ын Шаардлагад нийцсэн орон байртай байх эрхийн Тусгай илтгэгч Ракель Ролник 2016 онд гаргасан тайландаа онцолсон.

Дээрх стратегийг хэрэгжүүлэхийн тулд юуны өмнө иргэдийг нүүлгэн шилжүүлэх боломжтой, тохиромжтой, аюулгүй байршлыг тодорхойлж, боловсрол, эрүүл мэнд, нийгмийн оролцоо зэрэг нийгмийн болон төрийн үйлчилгээ, амьжиргааны боломж, дэд бүтцийн баталгааг хангасан байхад анхаарахыг Тусгай илтгэгч Ракель Ролникийн тайлан болон НҮБ-ын Эдийн засаг, нийгэм, соёлын эрхийн Хорооны Ерөнхий тайлбар №26-д тодорхой тэмдэглэсэн.

Ингэхдээ **хүний эрхийн нөлөөллийн үнэлгээг** зохих шаардлагад нийцүүлэн хийх, нөлөөлөлд өртсөн иргэдтэй **бодитоор, үр дүнтэй зөвлөлдөх**, аливаа шийдвэр, үйл ажиллагаанд захиргааны болон шүүхийн хяналт хэрэгжих баталгааг хангах, хамгийн чухал нь тухайн газарт амьдран суугаа иргэдийг дахин төлөвлөлтийн төсөл, хөтөлбөр хэрэгжүүлсний дараа уг газартаа үргэлжлүүлэн амьдрах боломжийг олгохгүй байх хангалттай буюу хүлээн зөвшөөрөхүйц үндэслэлийг ойлгомжтой байдлаар тодорхойлсон байх шаардлагатай.¹⁹ Эрх баригчид олон улсын хүний эрхийн эрх зүйгээр хүлээсэн хүний эрхийн үүргээ бүрэн хангасан нүүлгэн шилжүүлэлтийн хууль эрх зүй, бодлого, стратеги батлах хүртэл иргэдийг нүүлгэн шилжүүлэх ёсгүй.²⁰

Түүнчлэн дахин төлөвлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн явцад эзэмшлийн аюулгүй байдалд халдсан аливаа шийдвэр, үйл ажиллагааны эсрэг шүүх болон шударга ёсны бусад байгууллагад хандах эрхийг үр дүнтэй хангаж, үүссэн эрх зүйн маргаан, хүний эрхийн зөрчлийг шийдвэрлэхийн тулд хууль ёсны бөгөөд соёлын хувьд тохирсон хараат бус, шударга, ил тод, хүний эрхэд нийцсэн, хүн бүрд хүртээмжтэй, хялбар, шуурхай маргаан шийдвэрлэх, хэлэлцээ хийх, эвлэрүүлэн зуучлах зэрэг үр дүнтэй механизмыг бий болгосон байх шаардлагатай.²¹

Цаашлаад шударга ёсны хүртээмжтэй байдлыг хангах зорилгоор иргэдэд хууль зүйн мэргэжлийн туслалцаа, үйлчилгээ үзүүлэх, холбогдох хууль эрх зүйн зохицуулалтыг ойлгомжтой, хүртээмжтэй байдлаар тайлбарлан таниулах, **зөрчигдсэн эрхийг сэргээх материаллаг болон процедурын хамгаалалтыг зохистой байдлаар бүрдүүлсэн байх** шаардлагатай.

Албадан нүүлгэхээс хамгаалагдсан байх²²

Энэ нь шаардлагад нийцсэн орон байртай байх эрхийн үндсэн элемент бөгөөд эзэмшлийн аюулгүй байдалтай салшгүй холбоотой. Хэрэгжүүлэх болсон шалтгаан, үндэслэлээс үл хамааран **албадан нүүлгэлт нь олон нийтийг хамарсан өргөн хүрээний хүний эрхийн зөрчлийг бий болгож, шаардлагад нийцсэн орон байртай байх эрхийг зөрчихөд хүргэдэг** тул уг үйл ажиллагааг олон улсын хүний эрхийн зарчим, хэм хэмжээнд нийцүүлэн хуулиар ойлгомжтой тодорхойлсон шударга процедурын хэм хэмжээний дагуу хэрэгжүүлэх шаардлагатай болохыг НҮБ-ын Эдийн засаг, нийгэм, соёлын эрхийн Хорооны 2022 онд гаргасан Ерөнхий тайлбар №26-д тодорхой тэмдэглэсэн. Ингэхдээ нүүлгэн

¹⁸ Report of the Special Rapporteur on adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living, and on the right to non-discrimination in this context, Raquel Rolnik, Distr.: General, 30 December 2013, <https://docs.un.org/en/A/HRC/25/54>

¹⁹ Ibid, para 29-30.

²⁰ Ibid.

²¹ Ibid, para 35.

²² Албадан нүүлгэлт гэдэг нь “аливаа хувь хүн, эсхүл гэр бүл, нийгмийн бүлгийн хүсэл зоригийн эсрэг тэдний эзэмшиж буй орон байр болон газраас нь зохих эрх зүйн болон бусад хамгаалалтыг ашиглах боломж олгохгүйгээр түр болон урт хугацаагаар нүүлгэн шилжүүлэх үйл ажиллагааг хэлнэ.

шилжүүлэлтийн нөлөөлөлд өртсөн иргэдийн зөрчигдсэн эрхийг сэргээхэд чиглэсэн эрх зүйн, зохион байгуулалтын, санхүүгийн үр нөлөөтэй арга хэмжээг авч хэрэгжүүлнэ.

Олон улсын хүний эрхийн хэм хэмжээний дагуу засгийн газар нь аливаа нүүлгэн шилжүүлэлтийг хэрэгжүүлэхээс өмнө асуудлыг хэрхэн шийдвэрлэх олон төрлийн хувилбаруудыг боловсруулж, **хүч албадлага хэрэглэхээс аль болох зайлсхийх**, эсхүл хамгийн бага түвшинд хэрэглэхийг эрмэлзэх хэрэгтэй. Хэрэв нүүлгэн шилжүүлэлтийг эцсийн арга болгон хэрэглэх тохиолдолд нөлөөлөлд өртсөн иргэдийг дараах үр нөлөөтэй процедурын хамгаалалтаар хангах шаардлагатай.

- Бодитоор зөвлөлдөх боломжоор хангах;
- Шаардлага хангасан, үндэслэл бүхий мэдэгдэл өгөх;
- Төлөвлөсөн нүүлгэн шилжүүлэлтийн талаарх мэдээллийг боломжит хугацааны өмнө өгөх;
- Нүүлгэн шилжүүлэлтийн үед төрийн албан хаагчид, эсхүл төлөөллүүд нь газар дээр нь ажиллах;
- Нүүлгэн шилжүүлэлтийг гүйцэтгэж буй хүн бүр тусгай таних тэмдэгтэй байх;
- Нүүлгэн шилжүүлэлтийг цаг агаарын таагүй нөхцөлд эсхүл шөнийн цагаар хийхгүй байх
- Эрхээ хамгаалах боломжоор хангах
- Шүүхээр эрхээ хамгаалуулахаар хүсэж буй иргэдэд хууль зүйн туслалцаа үзүүлэх;

Шударга бөгөөд бүрэн нөхөх олговор (just and fair compensation)²³

НҮБ-ын “Хөгжилд суурилсан нүүлгэн шилжүүлэлтийн үндсэн зарчим болон удирдамж”²⁴-д тэмдэглэснээр албадан нүүлгэн шилжүүлэлтэд өртсөн, эсхүл ийнхүү эрсдэлд байгаа бүх хүмүүст **шударга бөгөөд бүрэн нөхөх олговор авах эрхийн баталгааг хангах нь төрийн хүний эрхийн үүрэг юм.**

Хэрэв нүүлгэн шилжүүлэлтээс зайлсхийх боломжгүй, нийгмийн ерөнхий сайн сайхныг дэмжихэд зайлшгүй шаардлагатай тохиолдолд төрөөс хувийн өмчийн үл хөдлөх болон бусад эд хөрөнгө, бараа бүтээгдэхүүн, түүний дотор эд хөрөнгийн эрхийн шударга бөгөөд бүрэн нөхөх олговор нь дараах шаардлагад нийцсэн байна.

- Нүүлгэн шилжүүлэлтэд өртсөн бүхий л хөрөнгөд нөхөн олговор олгохын зэрэгцээ ажил эрхлэлт, боловсрол, нийгмийн хамгаалалт зэрэг алдагдсан боломж, материаллаг хохирол, орлогын алдагдал, хууль зүйн болон бусад тухайн тохиолдол бүрийн нөхцөл байдалд тохирсон, зохистой харьцаатай, эдийн засгийн хувьд үнэлэгдэх аливаа хохирлыг төрөөс нөхөн төлнө.
- Нөхөх олговрыг газраар олгох тохиолдолд энэ нь өмнөх газрын чанар, хэмжээ, үнэ цэнд тохирсон, эсхүл илүү сайн газар байх шаардлагатай.
- Мөнгөн хэлбэрээр олгох нөхөх олговор нь ямар ч тохиолдолд газар гэх зэрэг бодит нөхөн олговрыг орлохгүй.

²³ “just compensation” буюу шударга нөхөх олговор гэдэг нь ихэвчлэн тухайн хөрөнгийн зах зээлийн үнийг нөхөх олговор байдлаар төлөх утгыг илэрхийлдэг хууль зүйн ойлголт бол “fair compensation” буюу бүрэн нөхөх олговор гэдэг нь хөрөнгийн зах зээлийн үнээс гадна нүүлгэн шилжүүлэх, дахин суурьших болон үр дагаврын хохирлыг барагдуулахад чиглэсэн нөхөх олговрыг хамруулсан ёс суртахуунд үндэслэсэн илүү өргөн хүрээтэй ойлголт.

²⁴ Basic Principles and Guidelines on development-based Eviction and Displacement, Annex 1 of the report of the Special Rapporteur on adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living, A/HRC/4/18, para 60-63.

- Эмэгтэй, эрэгтэй хүмүүс нөхөн олговрын бүхий л үр өгөөжийг хамтран хүртэх ёстой бөгөөд жендэрийн эрх тэгш байдлыг хангана.
- Тухайн орон байр, газар нь нөлөөлөлд өртсөн оршин суугчдын амьжиргааны эх үүсвэр болдог, эсхүл бизнесийн болон ипотекийн барьцаанд байдаг бол нөлөөлөл, алдагдлын үнэлгээнд бизнесийн болон амьжиргааны алдагдал, тоног төхөөрөмж/бараа материал, алдагдсан/багассан үнэ зэргийг харгалзан үзэх ёстой.

НҮБ-ын Хүнс, Хөдөө аж ахуйн Байгууллагаас боловсруулсан “Сайн дурын бус газар чөлөөлөлт болон нөхөх олговрын удирдамж”²⁵-д нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн газар, орон байр зэрэг хувийн эд хөрөнгийг төр өөртөө шилжүүлэн авах тохиолдолд нөлөөлөлд өртсөн хүмүүс орон байр, газар, амьжиргааны эх үүсвэргүй болдог учир нөхөн олговор нь эдгээр алдагдлыг бүрэн нөхөхөд чиглэж, үүсэх алдагдалтай нь тэгш, дүйцэхүйц зарчмуудад үндэслэсэн байх ёстой” хэмээн тэмдэглэсэн.

МОНГОЛ УЛС ДАХЬ ӨМЧИЙН ЭРХ БОЛОН ШААРДЛАГАД НИЙЦСЭН ОРОН БАЙРТАЙ БАЙХ ЭРХИЙН ҮНДЭСНИЙ ЭРХ ЗҮЙН ХАМГААЛАЛТ

Хувийн өмчийн эрх болон шаардлагад нийцсэн орон байртай байх эрхийг хангаж, хамгаалах нь Монгол улсын төрийн хүний эрхийн үүрэг бөгөөд уг эрхийг баталгаажуулсан олон улсын гэрээ, конвенцод нэгдэн орж, соёрхон баталсныхаа хувьд холбогдох олон улсын хүний эрхийн гэрээ, конвенц, төлөвлөгөө, хөтөлбөр, хурал, чуулганы үр дүнгийн баримт бичигт заасны дагуу тэдгээр эрхийг үр дүнтэй хамгаалах үүрэгтэй.

Монгол Улсын Үндсэн хуульд хувийн өмчийн хэлбэрийг хүлээн зөвшөөрсний зэрэгцээ зургаадугаар зүйлийн 4-т “Төр газрын эзэнд газартай нь холбогдсон үүрэг хүлээлгэх, улсын тусгай хэрэгцээг үндэслэн нөхөх олговортойгоор газрыг солих буюу эргүүлэн авах, уг газрыг хүн амын эрүүл мэнд, байгаль хамгаалал, үндэсний аюулгүй байдлын ашиг сонирхолд харшаар ашиглавал хураан авч болно” хэмээн заасан бол арван зургаадугаар зүйлийн 3-т “Монгол Улсын иргэн хөдлөх, үл хөдлөх эд хөрөнгө шударгаар олж авах, эзэмших, өмчлөх, өв залгамжлах эрхтэй. Хувийн өмчийг хууль бусаар хураах, дайчлан авахыг хориглоно. Төр, түүний эрх бүхий байгууллага нь нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн хувийн өмчийн эд хөрөнгийг дайчлан авбал нөхөх олговор, үнийг төлнө” хэмээн тус тус заасан.

Үндсэн хуулийн дээрх заалтад (1) **хувийн өмч болон газартай холбоотой хүний эрхийг зөвхөн хуулиар хязгаарлах бөгөөд хуулиас бусад хэм хэмжээгээр уг эрхийг хязгаарлахыг бүрэн хориглосон, (2) хувийн өмчийг хураан авах, дайчлах, эргүүлэн авах бүрэн эрхийг зөвхөн төр хэрэгжүүлэх бөгөөд хувийн өмчийн эрхийг төрөөс бусад хувийн эрх зүйн оролцогч этгээд өмчлөгчийн хүсэл зоригоос гадуур шилжүүлэх авах боломжийг бүрэн хязгаарласан, (3) улсын тусгай хэрэгцээ болон нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн хувийн өмчийн эрхийг төр өөртөө шилжүүлэн авахдаа нөхөх олговор, үнийг төлөх үндсэн баталгааг тодорхой хуульчилсан.**

²⁵ FAO, Land Tenure Studies 10: Compulsory acquisition of land and compensation, 2008, p. 23.

ОЛОН УЛСЫН ХҮНИЙ ЭРХИЙН ЭРХ ЗҮЙН ХЭМ ХЭМЖЭЭГ ЗӨРЧСӨН, НҮҮЛГЭН ШИЛЖҮҮЛЭЛТИЙГ ДУР ЗОРГООР ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ БОЛОМЖ ОЛГОСОН ХУУЛЬ ТОГТООМЖ

Монгол улсад хувийн өмчийн газар, үл хөдлөх хөрөнгийн эрхэд улсын тусгай хэрэгцээ болон нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн хөндлөнгөөс нөлөөлөхтэй холбоотой харилцааг Газрын тухай хууль, Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль, Дайчилгааны тухай хууль, Нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай хууль, Хот суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль зэрэг хэд хэдэн хуулиар зохицуулж байна.

Гэвч Монгол Улсын Үндсэн хуульд заасан **"нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээ"**, **"тусгай хэрэгцээ"** гэсэн зохицуулалтын үндсэн агуулга болох **"гарцаагүй тохиолдолд"**, **"өөр арга замаар шийдвэрлэх боломжгүй"** гэсэн хүний эрхийн хязгаарлалтын чухал шалгуурыг холбогдох хууль тогтоомжид ойлгомжтой, тодорхой байдлаар хуульчлаагүй, түүнчлэн нэг төрлийн харилцааг хэд хэдэн хуулиар зохицуулахдаа шударга процессын хэм хэмжээ, хүний эрхийн хамгаалалтын түвшинг харилцан адилгүй тогтоосон нь олон улсын хүний эрхийн эрх зүйн хэм хэмжээ, Үндсэн хуулиар хамгаалагдсан хувийн өмчийн эрх, шаардлагад нийцсэн орон байртай байх эрх өргөн хүрээнд зөрчих нөхцөлийг бүрдүүлж байна.

2002 онд батлагдсан Монгол улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухайн хуулийн 32 дугаар зүйлд улсын тусгай хэрэгцээ буюу улсын батлан хамгаалах болон аюулгүй байдлыг хангах, шинжлэх ухаан, технологийн сорилт, туршилт болон байгаль орчин, цаг агаарын төлөв байдлын байнгын ажиглалтын талбай байгуулах, улсын чанартай зам, шугам сүлжээ, барилга байгууламж барих зорилгоор иргэний өмчийн газрыг нөхөх олговортойгоор солих буюу эргүүлэн авахад дараах **шударга процессын хэм хэмжээг хуульчилсан.**

- Иргэний өмчийн газрыг улсын тусгай хэрэгцээг үндэслэн нөхөх олговортойгоор солих буюу эргүүлэн авах тухай шийдвэрийг зөвхөн Засгийн газар гаргана.
- Газрыг зайлшгүй солих, эргүүлэн авах болсон зориулалт, үндэслэлийг Засгийн газрын холбогдох шийдвэрт ойлгомжтой, тодорхой тусгана.
- Улсын тусгай хэрэгцээг үндэслэн нөхөх олговортойгоор солих буюу эргүүлэн авах тухай шийдвэр гаргахаас нэгээс доошгүй жилийн өмнө энэ талаар газар өмчлөгчид бичгээр мэдэгдэх бөгөөд Газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага газар өмчлөгчтэй нөхөх олговрын хэмжээ, түүнийг төлөх журам, хугацаа, газар чөлөөлөх нөхцөл, хугацаа зэргийн талаар урьдчилан тохиролцсон байна.
- Нөхөх олгоорт газрын үнэ, тухайн газар дээрх үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэ, өмчлөгчөөс уг газарт зарцуулсан хөрөнгө, газрыг улсын тусгай хэрэгцээг үндэслэн нөхөх олговортойгоор солих буюу эргүүлэн авснаас өмчлөгчид учрах хохирлын хэмжээ зэргийг хамруулах бөгөөд нөхөх олговрыг улсын төсвөөс гаргана.
- Газрыг нөхөх олговортойгоор солих, эргүүлэн авах талаар тохиролцоонд хүрч чадаагүй бол маргааныг шүүх шийдвэрлэнэ.

Хэдийгээр дээрх хуульд газар өмчлөгчийн эзэмшлийн аюулгүй байдал, өмчийн халдашгүй байдалд улсын зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн хөндлөнгөөс нөлөөлөх үндэслэл, шударга процессын хэм хэмжээг харьцангуй тодорхой хуульчилсан хэдий ч **практикт бодитоор хэрэгжүүлэх, зөрчигдсөн эрхийг сэргээх үр дүнтэй маргаан шийдвэрлэх механизм хангалтгүй байна.**

Нөлөөлөлд өртсөн өмчлөгчидтэй харилцахдаа шударга процессын хэм хэмжээг зөрчих, төсөл боловсруулах явцад нийгэмд үзүүлэх нөлөөллийн үнэлгээ хийдэггүй эсхүл энэ талаарх мэдээллийн ил тод байдлыг хангадаггүй, утга учиртай-бодитоор зөвшилцдөггүй, зохих бэлтгэлгүйгээр газар чөлөөлөх мэдэгдлийг зарлах, нөлөөлөлд өртсөн хүмүүст нөхөх олговрын үнэлгээ, түүний аргачлалын талаар зөвлөгөө туслалцаа үзүүлдэггүй, үйл ажиллагааны мэдээллийн ил тод байдлыг хангадаггүй, зөрүүтэй ташаа худал мэдээлэл өгч иргэдийг хууран мэхлэх, албан ёсны харилцаа, бичиг баримт дутмаг байх, өвлийн улиралд газар чөлөөлөх, шууд болон шууд бус дарамт шахалт, айлган сүрдүүлэлт хэрэглэх зэрэг зөрчил гарсаар байна.²⁶

НИЙСЛЭЛ УЛААНБААТАР ХОТЫН ЗАМЫН ХӨДӨЛГӨӨНИЙ ТҮГЖРЭЛИЙГ БУУРУУЛАХ, ГЭР ХОРООЛЛЫГ ОРОН СУУЦЖУУЛАХ ТУХАЙ ХУУЛИЙН ТАЛААР

2023 онд батлагдсан Нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай хуулиар нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн хувийн өмчийн газар, орон байрны эзэмшлийн аюулгүй байдалд халдах үндэслэл, журмын талаарх харилцааг зохицуулахдаа холбогдох олон улсын хүний эрхийн эрх зүйн суурь хэм хэмжээ, Монгол Улсын Үндсэн хуульд заасан хүний эрхийн баталгааг өргөн хүрээнд ноцтой зөрчих нөхцөлийг бүрдүүлсэн. **Хүний эрхийн хэрэгжилтэд хүний эрхийн хяналт-дүн шинжилгээ хийх, эрх зөрчсөн үйлдлийг шуурхай таслан зогсоох, зөрчигдсөн эрхийг сэргээх механизмгүй байгаа нь хүний эрхийн ноцтой хямралд хүргээд байна.** Уг хямралын суурь шалтгааныг олон талт хүчин зүйлтэй холбон тайлбарлаж болох хэдий ч дараах цөөн тооны суурь хүчин зүйлтэй холбон авч үзлээ. Үүнд:

1. Яаралтай горим нэртэй иргэдийн оролцоог хязгаарласан хуулийн төсөл

Нөлөөлөлд өртөх олон мянган айл өрх болон хувь хүмүүст бий болох өргөн хүрээний хүний эрхийн ноцтой сөрөг үр дагаврыг үл хайхран Монгол Улсын Их Хурлын чуулганы тухай хуулийн 33 дугаар зүйлд заасан “үндэсний эдийн засгийн аюулгүй байдлыг хангах” гэсэн тодорхой бус өргөн хүрээтэй нэр томъёог ашиглан Нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай хуулийн төслийг олон нийтээр хэлэлцүүлэхгүйгээр, яаралтай горимоор баталсан нь Хууль тогтоомжийн тухай хуульд заасан **ил тод, нээлттэй байх, олон нийтийн оролцоог хангах, ашиг сонирхлын зөрчлөөс ангид байх, судалгаа, шинжилгээнд үндэслэсэн байх зэрэг зарчмыг ноцтой зөрчсөн.**

²⁶ Problem-Solving Report of the Special Project Facilitator Mongolia: Ulaanbaatar Urban Services and Ger Areas Development Investment Program – Tranche 1 (Complaint Received: 28 March 2018), <https://www.adb.org/sites/default/files/Complaint/971846/mon-45007-004-problem-solving-report-201901-en.pdf>

Гэвч уг хуульд дахин нэмэлт, өөрчлөлт оруулахтай холбоотойгоор Засгийн газрын тусгай сангийн тухай хууль, Банкны тухай хууль, Агаарын тухай хууль, Усны тухай хууль, Хөгжлийн бэрхшээлтэй хүний эрхийн тухай хууль, Монгол Улсын Нийслэл Улаанбаатар хотын эрх зүйн байдлын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төслийг 2025 оны 07 дугаар сард яаралтай хэлэлцүүлэх талаарх саналыг Улсын Их Хурлын гишүүд дэмжсэн нь **цаашид хүний эрхийн зөрчил, хямрал улам бүр даамжрах эрсдэлийг нэмэгдүүлж байна.**

2. Хүний эрхийг өргөн хүрээнд зөрчих боломжийг олгосон тодорхой бус, ойлгомжгүй эрх зүйн зохицуулалт

Нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай хуулийн 1 болон 10 дугаар зүйлд заасан “Нийслэлийн нутаг дэвсгэрийн хэмжээнд төвлөрлийг сааруулах” гэсэн **хэт явцуу бөгөөд нийгмийн бусад олон талт ашиг сонирхлоос ангид, салангид байдлаар тодорхойлсон зорилго нь** тухайн зорилгыг хангахын тулд **хүний эрхийг өргөн хүрээнд зөрчих нөхцөлийг бүрдүүлж байна.** Нийгмийн сайн сайханд хүрэх зорилго нь хүний эрхийн зайлшгүй бус, нөхцөл байдалд тохирохгүй дур зоргын хязгаарлалт болон **Үндсэн хууль, олон улсын хүний эрхийн эрх зүйн хэм хэмжээг зөрчсөн үйлдлийг зөвтгөх үндэслэл болохгүй.**

Уг хуулийн 10 дугаар зүйлийн 2 дахь хэсэгт нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн газрыг чөлөөлөх 18 зориулалтыг нэрлэн заасан. Гэвч “нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээ” гэх нэр томъёог хуулийн 4.1.5-д тайлбарлахдаа **“зайлшгүй” буюу “гарцаагүй тохиолдолд”, “өөр арга замаар шийдвэрлэх боломжгүй”** гэсэн шинжийг бүрэн орхигдуулсан нь нийгмийн зайлшгүй шинжид нийцэхгүй боловч хуульд нэрлэн заасан гэх үндэслэлээр хувийн өмчийн эрх, хувийн өмчийн халдашгүй байдал, эзэмшлийн аюулгүй байдалд хөндлөнгөөс дур зоргоор нөлөөлж, газрыг эрх зүйн процессын шударга хамгаалалтгүйгээр албадан чөлөөлөх үр дагаварт хүргэж байна.

Нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн хувийн өмчийн эрхийг хязгаарлах, нөлөөлөх эрх ашиг, үр өгөөж нь зөрчигдсөн эрх ашгаас ямагт илүү байх шаардлагатай бөгөөд төрийн хувьд ийнхүү өмчийн эрхэд халдах үндэслэл нь гарцаагүй, зайлшгүй болохыг нотлох, энэ талаар нөлөөлөлд өртсөн иргэдэд ойлгомжтой хэлбэрээр тайлбарлах шаардлагатай.

Гэвч дээрх хуулийн 10 дугаар зүйлийн 2 дахь хэсэгт нэрлэн заасан 18 үндэслэл нь дээрх шаардлагыг хангаж байгаа эсэх нь ихээхэн эргэлзээтэй бөгөөд хувийн өмчийн газрыг шилжүүлж албадан нүүлгэн шилжүүлэхгүйгээр **тухайн асуудлыг шийдвэрлэх өөр сонголтод боломж байгаа эсэхийг үл харгалзан, үзэмжээр, дур зоргоор шийдвэрлэх боломжийг Нийслэлийн Засаг даргад олгожээ.** Тухайлбал, боловсролын үйлчилгээ, эрүүл мэндийн үйлчилгээ, спорт байгууламж зэрэгт хувийн хэвшлийн энэ төрлийн үйлчилгээг хамруулах эсэх, “гэмт хэрэгтэй тэмцэх, нийтийн хэв журмыг хангах үйл ажиллагаа” нь газар чөлөөлөлттэй ямар агуулгаар холбогдох эсэх, “тохижилт, цэцэрлэгжүүлэлт”, “явган зам, дугуйн зам”, “хог хаягдлыг зохистой хаях, хадгалах, устгах” зэрэг нь хувийн өмчийн газрын эрхийг хөндлөнгөөс нөлөөлөх, газрыг албадан чөлөөлөх гарцаагүй бөгөөд зайлшгүй үндэслэл болох эсэх, “эрчим хүч”, “дулаан хангамж”, “ус хангамж, ариутгах татуурга, цэвэрлэх байгууламж”, “харилцаа холбооны шугам, сүлжээ” зэрэг инженерийн дэд бүтцийг хувийн өмчийн газрыг албадан чөлөөлөхгүйгээр сервитут, бусдын газар дээр барилга байгууламж барих эрх зэрэг Иргэний хууль, Газрын тухай хууль, Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай **хуульд заасан бусад арга хэрэгслээр шийдвэрлэх боломжийг сонголтгүйгээр үгүйсгэж байна.**

3. Газрын эрхэд хөндлөнгөөс нөлөөлөх шударга процессын хэм хэмжээ тодорхойгүй

Хүний эрхийн зөрчил үүсэхээс урьдчилан сэргийлэх, зөрчлийг шуурхай таслан зогсоох, хууль дээдлэх зарчмыг бодитоор хангах зорилгоор хүний эрхийн хязгаарлалтыг хэрэгжүүлэхэд баримтлах **шударга процессын хэм хэмжээг** хуулиар ойлгомжтой, тодорхой, хоёрдмол агуулгагүйгээр хуульчилсан байх шаардлагатай. Гэвч Нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай хуульд газрыг нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээнд авах асуудлыг хэрхэн төлөвлөх, холбогдох шийдвэрийг хэрхэн гаргах, ингэхдээ хүний эрх болон нийгэм, байгаль орчинд нөлөөлөх үнэлгээ хийх, энэ талаарх мэдээллийн ил тод байдлыг хангах, нөлөөлөлд өртөх хүмүүст урьдчилан танилцуулах, зөвлөлдөх асуудал, цаашлаад нөлөөлөлд өртсөн иргэдийн 70-аас доошгүй хувийн дэмжлэгийг ямар арга, журмаар авах, газар албадан чөлөөлөх шийдвэрийг Нийслэлийн Засаг дарга хэрхэн гаргах, уг шийдвэрт тавих захиргааны болон шүүхийн хяналт, албан чөлөөлөх нөлөөлөлд өртсөн хүмүүст ямар хугацаанд мэдээлэх, эрх зөрчсөн үйлдлийг таслан зогсоох, зөрчигдсэн эрхийг шүүхийн болон шүүхийн бус журмаар шийдвэрлэх эрхийн баталгаа зэрэг **үндсэн суурь асуудлыг шийдвэрлэх шударга процессын хэм хэмжээг бүрэн орхигдуулсан.**

Уг хуулийн 10 дугаар зүйлийн 7 дахь хэсэгт нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн газар чөлөөлөх журмыг Засгийн газар батлахаар заасан нь **хүний эрхийг зөвхөн хуулиар хязгаарлах олон улсын хүний эрхийн хэм хэмжээнд нийцэхгүй байна.** Засгийн газрын 2024 оны 03 дугаар сарын 06-ны өдрийн 91 дүгээр тогтоолын хавсралтаар “Нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн газар чөлөөлөх журам”-ыг баталсан. Уг журамд Нийслэлийн тухайн жилийн газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө батлагдсанаас хойш 60 хоногт багтаан газар чөлөөлөх үйл ажиллагааг эхлүүлэх бөгөөд санал авах, нөхөх олговрын зориулалттай хөрөнгийн үнэлгээ хийх, нөхөх олговрыг харилцан тохиролцох, газар чөлөөлөх гэрээ байгуулах гэх зэрэг хэд хэдэн үе шат бүхий харилцаан журамлан зохицуулсан.

Гэвч энэхүү журам нь нөлөөлөлд өртсөн иргэд, ялангуяа нийгэм, эдийн засгийн эмзэг бүлгийн иргэдийн санал, хүсэлтийг авах, холбогдох бодлого, шийдвэр, үйл ажиллагаа, тэдгээрийн үр дагаврын талаар ойлгомжтой хэлбэрээр тайлбарлан таниулах, нөхөх олговрын асуудлыг шийдвэрлэхдээ амьжиргааны нөхцөл байдлыг дордуулахгүй байх, нөлөөлөлд өртсөнөөс үүдэн нийгэм, эдийн засгийн үр дагаврыг шийдвэрлэх зэрэг харилцааг хүний эрхийн хандлагад үндэслэн журамлан зохицуулж чадаагүй. Цаашлаад газар албадан чөлөөлөх талаарх нийслэлийн Засаг даргын шийдвэрт **гомдол гаргах эрх, түүнийг хэрхэн шийдвэрлэх процессын журмыг бүрэн орхигдуулсны зэрэгцээ** уг үйл ажиллагаанд тавих **төрийн болон хөндлөнгийн байгууллагаас тавих явцын болон үр дүнгийн хяналт, хяналт-дүн шинжилгээ, үнэлгээтэй холбоотой харилцааг бүхэлд нь орхигдуулсан.**

Хувийн өмчид халдах үндэслэл нь нийгмийн зайлшгүй шинжид нийцээгүй тохиолдолд нөлөөлөлд өртсөн өмчлөгч, эзэмшигч уг шийдвэрийн үндэслэлийн **талаар шүүхэд гомдол, нэхэмжлэл гаргах эрхтэй байх шаардлагатай.** Хувийн өмч, газрын эрхэд халдах процессын журмыг нарийвчлан зохицуулаагүйн зэрэгцээ улсын тусгай хэрэгцээг үндэслэн хувийн газрын эрхэд хөндлөнгөөс нөлөөлөх үндэслэлийг хуулиар хялбар өргөжүүлэх боломжтой, шударга процессын хэм хэмжээг тодорхой хуульчлаагүй, эсхүл хуулийн хэрэгжилт хангалтгүй, хязгаарлалтын арга хэрэгслийн агуулгыг буруу ойлгож

хэрэглэх, шударга нөхөх олговрын талаарх олон улсын хүлээн зөвшөөрөгдсөн зарчимд нийцсэн нэгдсэн тогтолцоо бүрдээгүй зэрэг нь Үндсэн хуулиар баталгаажуулсан хувийн өмчийн халдашгүй байх эрхийг зөрчих эрсдэлийг бий болгож байна.

Тухайлбал, Үндсэн хуульд заасан улсын тусгай хэрэгцээг үндэслэн газрыг эргүүлэн авах ойлголтыг Газрын тухай хуулийн 16 дугаар зүйлийн агуулгаар тайлбарлах хандлага нь Үндсэн хуулийн хууль зүйн дээд хүчин чадалтай байх үндсэн шинжийг алдагдуулахын зэрэгцээ “улсын тусгай хэрэгцээ” гэх ойлголтыг ердийн хууль, эсхүл хуульд үндэслэн гаргасан журмаар өргөжүүлэх боломжтой байгаа нь **Үндсэн хуулийн хувийн өмчийн эрхэд нөлөөлөх хууль бус, зүй бус, шударга бус хөндлөнгийн оролцоог нэмэгдүүлэх эрсдэлтэй байна.**

4. Газар чөлөөлөх, иргэдийн орон байрнаас нь хүч хэрэглэн нүүлгэн шилжүүлэх харилцааны журам, процесс тодорхойгүй

Хот байгуулалтын тухай хуулийн 27 дугаар зүйл, Газрын тухай хуулийн 22, 41, 57 дугаар зүйл, Хот суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 14.7.3 дахь заалт, Нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай хуулийн 10 дугаар зүйлд газрыг албадан чөлөөлөх үндэслэлийг тодорхойлсон боловч холбогдох хуульд заасны дагуу газрыг албадан чөлөөлнө гэжээ. **Гэвч холбогдох хууль гэдэгт ямар хууль болохыг дээрх хуулиудад тодорхой заагаагүйн** зэрэгцээ албадан чөлөөлөх ажиллагааг хэн, ямар стандарт, журмыг баримтлах, ямар процесс дарааллын дагуу хэрэгжүүлэх харилцааг хуулиар ойлгомжтой, тодорхой зохицуулаагүй байна. Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хуулийн 100 дугаар зүйлд орон байр, барилгаас нүүлгэн гаргах, байр, агуулах сав, газар чөлөөлөх, барилга байгууламж нураах тухай шийдвэрийг гүйцэтгэх журмыг зохицуулсан бөгөөд **нэг зүйлд ялгаатай олон төрлийн харилцааг нэгтгэн зохицуулсан нь ойлгож хэрэгжүүлэхэд хүндрэлтэй болгожээ.** Хамгийн чухал нь хөгжлийн төсөл хөтөлбөр хэрэгжүүлэх явцад иргэнийг нүүлгэн шилжүүлэхтэй холбоотой тухайлсан харилцааг Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хуулиар зохицуулаагүй. Энэ нь газар, үл хөдлөх хөрөнгийг чөлөөлөх явцад зүй бус хүч албадлага хэрэглэх, хүний эрхийг зөрчих, **төрөөс бусад оролцогчид болон иргэдийн эсрэг хүч хэрэглэх эрсдэлд хүргэж байна.**

5. Өмнөх парламентын алдааг давтах ёсгүй

2025 оны долдугаар сарын 04-ний өдөр УИХ-аар хэлэлцсэн тус хуулийн нэмэлт өөрчлөлтийн төсөл нь дээрх бодлого, зохицуулалтын хүний эрхийн хамгаалалтыг **олон улсын хүний эрхийн хэм хэмжээнд нийцүүлэх, шүүхийн үр дүнтэй хамгаалалтыг бий болгоход чиглэх нэн шаардлагатай асуудалд анхаарал хандуулсангүй.** Түүнчлэн олон тооны хуульд нэмэлт өөрчлөлт оруулах асуудлыг олон нийт болон нөлөөлөлд өртөх эрсдэлтэй бүлгээр хэлэлцүүлэхгүй байгаа нь хүний эрхийн зөрчил, хүчирхийллийн эрсдэлийг улам нэмэгдүүлж байна.

Хуулийн төсөлд нөхөх олговрын зориулалтаар болон газар чөлөөлөхтэй холбогдон гарах зардлыг нөхөх, гэр хорооллыг орон сууцжуулах үйл ажиллагааг эрчимжүүлэх зорилгоор орон сууцжуулах төслийн хүрээнд баригдсан орон сууцыг борлуулах, уг орлогыг Засгийн газрын тусгай сангийн тухай хуульд заасан “Газрыг дахин төлөвлөх, гэр хорооллын хөгжлийн сан”-д төвлөрүүлж зарцуулахаар тусгасан нь төр болон орон нутгийн удирдлага төслийн үйл ажиллагаанд эдийн засгийн ашиг сонирхлоор оролцох эрсдэлийг улам бүр нэмэгдүүлж хүний эрхийг хангах үүргээ хангалтгүй биелүүлэх үр

дагаварт хүргэхээр байна. Орон сууцжуулах төслийн хүрээнд баригдсан орон сууцыг худалдан борлуулахтай холбоотой харилцааг хуулиар хэрхэн зохицуулах нь тодорхойгүй байгаа нь **нийтийн зайлшгүй хэрэгцээ нэрийн дор Засгийн газрын тусгай сангаар дамжуулан хөрөнгийн эх үүсвэрийг шударга бусаар, үр дүнгүй зарцуулдаг өмнөх зүй бус жишиг, практикийг дахин давтахад хүргэхээр байна.**

Мөн Усны тухай хуулийн 22.2.1-т заасан усны сан бүхий газрын эргээс 50 метрээс доошгүй зайд болон гол мөрний татамд тогтоосон онцгой хамгаалалтын бүсэд нийслэл Улаанбаатар хотод хэрэгжих инженерийн дэд бүтэц, барилга байгууламж барих үйл ажиллагааг зөвшөөрөхөөр тусгасан нь **хүн амын цэвэр усны нөөц, байгаль орчныг хамгаалах талаарх тогтвортой хөгжлийн үзэл санаанд нийцэхгүйн зэрэгцээ байгалийн гамшгаас үүдэх хүн ам болон нийгэмд үзүүлэх сөрөг үр дагаврыг нэмэгдүүлж, хууль зөрчиж олгосон газрын эрх болон баригдсан барилга байгууламжийн аливаа эрхийг хүлээн зөвшөөрөх зүй бус үйлдлийг өөгшүүлэхээр байна.**

Түүнчлэн **хиймэл оюун, автоматжуулсан системийн хүний эрхийн эрсдэл, нөлөөллийг үнэлэхгүйгээр зам тээврийн хөдөлгөөнийг зохицуулах, хяналт тавих боломжийг уг хуулиар олгох гэж байгааг Монголын Эмнести Интернэшнл эрс буруушааж байна.** Технологийн эрсдэлээс үүсэх хор хохирлыг бүрэн судлахгүйгээр хүний хувийн мэдээллийг цуглуулах, хадгалах, цаашлаад торгуулийн шийтгэлтэй холбож буй нь нийгмийн тэгш бус байдал болоод нийтээр нь тандах явдлыг өөгшүүлэх эрсдэлтэй хэмээн Монголын Эмнести Интернэшнл үзэж байна.