



## RESEARCH ON THE STATE OF COMPENSATION FOR RELEASING PRIVATE LAND BASED ON SOCIAL NECESSITY

### ТӨРӨӨС НИЙГМИЙН ЗАЙЛШГҮЙ ХЭРЭГЦЭЭГ ҮНДЭСЛЭН ХУВИЙН ӨМЧИЙН ГАЗРЫГ ЧӨЛӨӨЛӨХӨД ОЛГОХ НӨХӨХ ОЛГОВОР

Үүрцайхын Амарбат<sup>1</sup>

Otgontenger University, E-mail: amarbatmg1@gmail.com

#### ӨГҮҮЛЛИЙН ТУХАЙ

**Keywords:**

Exclusive public need  
State  
Compensation  
Land

**Түлхүүр үгс:**

Нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээ  
Төр  
Нөхөх олговор  
Газар

**Article history:**

Received Feb, 2025  
Revised Mar, 2025  
Accepted Mar, 2025

**Нийтлэлийн түүх:**

Хүлээн авсан: 2025, 02 сар  
Шинэчилсэн: 2025, 03 сар  
Хүлээн зөвшөөрсөн: 2025, 03 сар;

#### ХУРААНГУЙ

This subsection investigates the legal theoretical issues surrounding fair or just compensation. It examines various methods and approaches for determining the valuation of land compensation, including the market value approach, comparative sales method, income approach, cost approach, replacement cost approach, and human rights-based approaches. The subsection highlights the specific methods used by different countries to establish compensation.

The expropriation of private land based on social necessity and the related compensation disputes require comprehensive measures to balance public interest with private property rights. Resolving compensation disputes involves addressing the rights of the parties involved, the implementation of these rights, and the authority and scope of the institutions responsible for managing and adjudicating these disputes. One critical aspect is the establishment of effective grievance and dispute resolution mechanisms. While various mechanisms exist in different countries, most follow similar principles. This subsection consolidates the common mechanisms used in the countries studied to resolve compensation disputes arising from the expropriation of land based on social necessity.

Шударга нөхөх олговор буюу fair/or just compensation-ны эрх зүйн онолын асуудлуудын талаар судалгаа харьцангуй цөөн хийгдсэн. Газрын нөхөх олговрын үнэлгээг тогтоох арга, хандлагууд болох зах зээлийн шударга үнийн хандлага, харьцуулсан борлуулалтын үнийн арга, орлогын хандлага, өртгийн хандлага, орлуулах зардлын хандлага, хүний эрхэд суурилсан хандлагуудын онцлог, гадаад улс орнууд аль аргыг ашиглан нөхөх олговрыг тогтоодог

<sup>1</sup>Хууль зүйн доктор (Ph.D), Улсын их хурлын Тамгын газрын дэд дарга

болохыг судлах шаардлагатай байна.

Нийгмийн хэрэгцээг үндэслэн хувийн өмчийн газрыг эргүүлэн авах, түүнтэй холбоотой нөхөх олговрын маргаан нь нийтийн ашиг сонирхлыг хувийн өмчийн эрхтэй тэнцвэржүүлэх цогц арга ажиллагааг шаарддаг. Тэр дундаа газрын нөхөн олговортой холбоотой маргааныг шийдвэрлэхэд тухайн маргаанд оролцогч этгээд, тэдгээрийн газартай холбоотой эрхийг хэрхэн хэрэгжүүлэх болон тухайн эрхийг удирдах, хянан шийдвэрлэх байгууллагын эрх, хэмжээний асуудал чухлаар тавигддаг. Үүний нэг нь үр дүнтэй гомдол гаргах, маргаан шийдвэрлэх механизм юм. Гадаадын зарим оронд газрын маргааныг шийдвэрлэдэг янз бүрийн механизм байдаг боловч ихэнх оронд ижил, төсөөтэй байдлаар шийдвэрлэдэг байна. Тиймээс харьцуулан судалсан орнуудад нийгмийн зайлигүй хэрэгцээг үндэслэн газрыг нөхөн олговортойгоор эргүүлэн авах явцад үүссэн газрын нөхөн олговрын маргааныг шийдвэрлэж буй нийтлэг механизмыг нэгтгэн судаллаа.

Энэ өгүүлэл [CC BY-NC](#) лицензийн дагуу нээлттэй хандалтын эрхтэй.



## 1. Танилцуулга

Тус өгүүлэл нь хувийн өмчийг төрийн мэдэлд шилжүүлэхтэй холбоотой нөхөх олговрын эрх зүйн онол, гадаад улсын туршлага, шийдвэрлэх механизмын талаар дүн шинжилгээ хийсэн бүтээл юм.

Судалгаанд шударга нөхөх олговрын эрх зүйн онолын суурь зарчмуудыг Магна Хартанаас эхлэн авч үзэж, АНУ, Европын орнуудын туршлагыг жишээлэн судалжээ. Газрын нөхөх олговрын үнэлгээнд хэрэглэгддэг зах зээлийн үнийн арга, орлуулах зардлын арга, хүний эрхэд суурилсан хандлага зэрэг олон улсын жишиг аргачлалыг харьцуулан шинжилсэн.

## 2. Арга зүй

Судалгаа нь эрх зүйн онолын шинжилгээ, харьцуулсан эрх зүйн арга, олон улсын туршлага судлах, кейс шинжилгээ болон баримт бичигт суурилсан шинжилгээний аргуудыг хослуулсан. Энэ хүрээнд шударга нөхөх олговрын тухай үзэл баримтлал, олон улсын хууль тогтоомж, практик хэрэглээ, маргаан шийдвэрлэх механизм зэргийг харьцуулан судалж, Монгол Улсад хамаарах онцлог, тулгамдаж буй асуудлыг тодорхойлсон.

### 3. Судалгааны үр дүн

#### 3.1. Шударга нөхөх олговрын эрх зүйн онолын асуудлууд

Хувийн өмчийг нийгмийн хэрэгцээг үндэслэн төрийн мэдэлд шилжүүлэх бүрэн эрхийг үгүйсгэх, өмчийн эрхээ хамгаалах боломж газар өмчлөгчийн хувьд ихээхэн хязгаарлагдмал байдаг тул ихэнх маргаан өмчлөх эрхээ шилжүүлэхийг хүсээгүй өмчлөгчийн хувьд шударга нөхөх олговрыг тодорхойлох дээр төвлөрдөг.<sup>2</sup> Шударга ёс ба хуваарилалтын шударга ёсны зарчмууд нь засгийн газар олон хүнд ашиг тус болгохын тулд цөөн хэдэн хүнд пропорциональ бус зардлыг ногдуулахгүй байхыг шаарддаг. Иймээс газар өмчлөгчдөд учирч буй хөрөнгийн болон хөрөнгийн бус ачааллыг өмчлөх эрхийг шилжүүлэн авснаас бий болж буй нийтийн өгөөжтэй пропорциональ байлгахын тулд засгийн газар газрын нөхөх олговрын хэмжээг “шударга” тогтоох шаардлагатай.

Шударга нөхөх олговрын үзэл санаа 1215 оны Английн Магна Хартагийн 28 дугаар зүйлээс үүдэлтэй хэмээн үздэг бөгөөд эдүгээ улс орнууд шударга нөхөх олговрын талаар ихэвчлэн өөрийн Үндсэн хуульд тухайлан заасан байдаг. Тухайлбал, АНУ-ын Үндсэн хуулийн Тавдугаар нэмэлт өөрчлөлтөд “Хувийн өмчийг шударга нөхөх олговоргүйгээр авч болохгүй” хэмээн заасан.

Хэдийгээр шударга нөхөх олговрын үзэл санаа олон зуун жилийн түүхтэй хэдий ч нөхөх олговрын оновчтой дүрэм, журмыг тодорхойлох янз бүрийн арга барилыг хэдхэн арван жилийн өмнөөс албан ёсоор боловсруулж эхэлсэн.<sup>3</sup>

Одоогийн байдлаар нөхөх олговрын оновчтой дүрмийн талаарх эдийн засгийн янз бүрийн тооцоолол нь “тэг нөхөх олговрын дүрэм” (zero-compensation rule) болон “бүрэн нөхөх олговрын дүрэм” (full-compensation rule) гэсэн хоёр туйлын хооронд хэлбэлзэж байгаа бөгөөд үүнийг заримдаа “бүрэн зах зээлийн үнэлгээний дүрэм” хэмээн нэрлэдэг. Гэхдээ зах зээлийн бүрэн үнэ цэнэ нь зарим тохиолдолд шударга нөхөх олговрын бүрэн үнэ цэнээс дутуу байх боломжтой хэмээн үздэг.

“Тэг нөхөх олговор олгох арга”-ын онолын загварыг АНУ-ын эрдэмтэн Блюм, Рубинфельд, Шапиро нар боловсруулсан бөгөөд уг загварын гол үндэслэлийг газар эзэмшигчийн ёс суртахууны эрсдэлтэй холбон тайлбарладаг. Таамаглалын хувьд газрын эрх нь төрд шилжих эрсдэлтэйг мэдсэн өмчлөгч нь газрын зах зээлийн үнэ, түүнчлэн нөхөх олговрын үнэ цэнийг хөөрөгдөхийн тулд тухайн газарт оруулах байснаас илүү их хөрөнгө оруулалт оруулж болно. Иймээс нөхөх олговрыг тэглэх нь нийгмийн оновчтой үр дүнд хүргэдэг хэмээн үздэг бөгөөд төрөөс нийгмийн хэрэгцээг үндэслэн хувийн өмчийн газрыг шилжүүлэн авах шийдвэр гаргахдаа газар өмчлөгчдөд хувь хүний нөхөх

<sup>2</sup> Errol E. Meidinger, “The Public Uses of Eminent Domain: History and Policy”, *Environmental Law* (1980) Vol.11:1, 3.

<sup>3</sup> Marcello De Maria, Elizabeth J.Z. Robinson, Giacomo Zanella, *Fair compensation in large-scale land acquisitions: Fair or fail?*, *World Development*, 170, 2023, 2.  
[https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0305750X23001560?ref=pdf\\_download&fr=RR-2&rr=8d5b8265ce884ff7](https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0305750X23001560?ref=pdf_download&fr=RR-2&rr=8d5b8265ce884ff7)

олговор олгохоос илүү нийгэмд үзүүлэх нийт үр өгөөжийг харгалзан үзэх ёстой хэмээн тайлбарладаг.<sup>4</sup>

Дээрх загварын математик томъёолол нь тодорхой нөхцөл байдал, таамаглалаар - тэг нөхөх олговор нь оновчтой үр дүн байсан бөгөөд газар эзэмшигчдийн ёс суртахууны аюул эрсдэл хумигдана хэмээн үздэг. Гэвч нөхөх олговрыг тэглэх арга нь шударга ёс, өмчийн эрхийн талаарх уламжлалт ойлголттой нийцэхгүй бөгөөд ёс суртахууны үр дагаврыг тооцдоггүй хэмээн шүүмжилдэг.

Тухайлбал, АНУ-ын эдийн засагч Носал, Мисели, Сегерсон нар нөхөх олговрын хамгийн оновчтой журам нь бүрэн нөхөх олговор хэмээн үзээд газрыг шилжүүлэн авахдаа чөлөөт зах зээлийн үнэд тулгуурлан шударга нөхөх олговор олгох шаардлагатай хэмээн үзсэн. Гэхдээ тэд хувийн газар эзэмшигчдэд хэт их хэмжээний нөхөх олговор олгох эрсдэлтэйг онцлоод, газар өмчлөгчтэй тохиролцоонд хүрч чадахгүй байх нь төслийг удаашруулах тул чөлөөт зах зээлийн үнэ болон газрыг үнэлж байгаа өмчлөгчийн үнийг харгалзан үзэх шаардлагатай хэмээн тэмдэглэсэн.<sup>5</sup>

Нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн газрыг нөхөх олговортойгоор авах процессын шударга журмыг тогтоох асуудал чухлаар хөндөгддөг. Хэрэв нөхөх олговор олгох процессын журамд зохицуулалтгүй, эсхүл тодорхой бус зүйл байгаа бол, тухайлбал, засгийн газар эсвэл төсөл хэрэгжүүлэгч бизнесийн байгууллага "шударга нөхөх олговор" гэж юу болохыг тодорхойлох өргөн боломжтой тохиолдолд эрхээ хязгаарлуулсан этгээдэд нөхөх олговор хангалтгүй байх, нөхөх олговрыг шударга бусаар тогтоох, улмаар зөрчигдсөн эрхээ хамгаалуулж чадахгүй байх эрсдэл улам нэмэгдэнэ.<sup>6</sup> Нөхөх олговрын журам нь нөхөх олговрын зохих механизмыг (жишээ нь, шүүхэд хандах эрх) хангаагүй тохиолдолд өмчийн эрх, цаашлаад олон улсын хүний эрхийн эрх зүйн хэм хэмжээгээр хамгаалагдсан хүний бусад эрх өргөн агуулгаар зөрчигдөх эрсдэлтэй.

Нөхөх олговрын процессын журмыг зайлшгүй тогтоох үндэслэл нь нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн газрын эрхийг шилжүүлэн авах харилцаанд оролцогч талуудын тэнцвэргүй байдагтай шууд холбоотой. Энэхүү тэнцвэргүй байдал нь дараах шалтгаанаас үүдэлтэй хэмээн зарим судалгаанд онцолжээ.<sup>7</sup> Эдгээрт:

- Ил тод байдал, мэдээллийн хангалтгүй байдал;
- Шийдвэр гаргах эрх мэдлийн тэнцвэргүй байдал, шийдвэр гаргах үйл явцад эрхээ хязгаарлуулж байгаа иргэдийн оролцоог хангадаггүй;

<sup>4</sup> Marcello De Maria, Elizabeth J.Z. Robinson, Giacomo Zanella, *Fair compensation in large-scale land acquisitions: Fair or fail?*, *World Development*, 170, 2023, 3.

<sup>5</sup> Marcello De Maria, Elizabeth J.Z. Robinson, Giacomo Zanella, *Fair compensation in large-scale land acquisitions: Fair or fail?*, *World Development*, 170, 2023, 3.

<sup>6</sup> Nicholas K. Tagliarino, *The Status of National Legal Frameworks for Valuing Compensation for Expropriated Land: An Analysis of Whether National Laws in 50 Countries/Regions across Asia, Africa, and Latin America Comply with International Standards on Compensation Valuation, Land*, 2017, 3. <https://www.mdpi.com/2073-445X/6/2/37>

<sup>7</sup> <https://rest.neptune-prod.its.unimelb.edu.au/server/api/core/bitstreams/0a17239f-493e-560a-96c6-23068cb0f027/content> (p. 82, 124)

- Иргэдээс ирсэн санал, эсэргүүцлийг үнэлэхэд төвийг сахисан байдал хангалтгүй;
- Өмчлөх эрхийг шилжүүлэн авах асуудлыг хариуцаж байгаа байгууллагын хууль ёсыг сахих, хариуцлагын механизм сул;
- Талуудын цаг хугацааны тэгш бус байдал;
- Нөлөөлөлд өртсөн газар эзэмшигчид болон худалдан авагч агентлаг хоорондын санхүүгийн болон мэдээллийн нөөцийн тэнцвэргүй байдал гэх зэрэг хэлэлцээрийн эрх мэдлийн тэнцвэргүй байдал;
- Төслөөс үүсэх дарамт болон үр өгөөжийн (сайжруулах үнэ цэн) тэгш бус хуваарилалт;
- Нөхөн сэргээх боломжгүй санхүүгийн бус алдагдалд нөхөх төлбөр олгохгүй байх;
- Гарсан алдааг засварлах чадвар болон иргэдийн гомдлыг үр дүнтэй шийдвэрлэх байдал хангалтгүй;
- Нөхөх олговрыг шударгаар үнэлж, тогтоох хараат бус механизм сул, нөхөх олговрыг тогтоосон хугацаанд олгоогүй тохиолдолд анз гэх зэрэг хариуцлагын арга төдийлөн хэрэглэдэггүй;
- Үйл явцаас үүдэлтэй стресс, (зарцуулж байгаа) цаг хугацааг харгалзан үздэггүй зэрэг ордог.

Нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн газрын эрхийг шилжүүлэн авах нь өмчлөгчдийн хувьд “шударга бус” байдаг хэдий ч шилжилтийн буюу процедурын шударга байдал нь тэдний бие махбодын болон сэтгэл санааны алдагдлыг аль болох нөхөх боломжийг бүрдүүлэхэд чиглэх ёстой хэмээн судлаачид дүгнэжээ. Мартин Патчэн өөрийн судалгааны өгүүлэлдээ “шударга бус газрын нөхөх олговор болон процедураас үүдсэн хэт их дарамт, ачаалал авсан газар өмчлөгчид хуваарилалтын шударга ёсны байдалд эргэлзэж, улмаар илүү их хэмжээний нөхөх олговор авах үндэслэлээ зөвтгөхийн тулд процедурын шударга бус байдлын талаар маргах хандлагатай байдаг”<sup>8</sup> гэжээ. АНУ-ын эрдэмтэн Нэйл Видмар өөрийн ажиглалтын судалгааны үр дүнг дүгнэхдээ “гөрөөс хувийн газрын эрхийг олж авах үйл явцыг судалж үзэхэд оролцогчид нөхөх олговрын журмыг шударга бус хэмээн үзсэн тохиолдолд тэд хууль ёсны байдлыг хүлээн зөвшөөрөхгүйн зэрэгцээ боломжтой бол зайлсхийдэг. Энэ нь нөлөөлөлд өртсөн газар эрх эзэмшигчдийн хувьд сэтгэл зүйн хувьд маш хүнд туршлага бөгөөд тэдэнд санал бодлоо илэрхийлэх боломж, хувийн болон гэр бүлийн, санхүүгийн ашиг сонирхлоо хамгаалж, алдагдлыг аль болох нөхөн сэргээх шударга боломж олгох нь ихээхэн чухал”<sup>9</sup> гэжээ.

Тэрээр цааш хэлэхдээ процедурын шударга ёс нь шударга үр дүнд хүрэхэд туслах төдийгүй үйл явц болон үр дүнг “шударга бус” хэмээн үзэж байгаа нөлөөлөлд өртсөн газар эзэмшигчдийг шийдвэр гаргахад нь түлхэц болох бөгөөд шударга нөхөх олговор нь үйл явцын олон талын "шударга" хэлэлцээний үр дүн хэмээжээ.

<sup>8</sup> Patchen, M., 1961. *The choice of wage comparisons*. 1st ed. Englewood Cliffs, NJ: Prentice-Hall, <https://archive.org/details/choiceofwagecomp0000unse/page/n5/mode/2up>

<sup>9</sup> Vidmar, N., 1990. *The Origins and Consequences of Procedural Fairness*. *Law & Social Inquiry*, 15(4), pp. 877-892. <https://www.cambridge.org/core/journals/law-and-social-inquiry/article/abs/origins-and-consequences-of-procedural-fairness/C55D8E8E57C39AC3858C836A96B20EAD>

Жералд С.Левенталын боловсруулсан шударга процессын дүрэм нь нөхөх олговрын шударга процедурыг бий болгоход чухал нөлөө үзүүлдэг. Тэрээр шударга процессын үндсэн долоон бүрэлдэхүүн болон уг бүрэлдэхүүн хэсгийг үнэлэх зургаан дүрмийг боловсруулсан. Шударга процессын үндсэн долоон бүрэлдэхүүнд дараах элемент хамаарна.

- **Төлөөлөгчдийг сонгох:** Энэ нь мэдээлэл цуглуулах, шийдвэр гаргах үүрэгтэй хувь хүн, аж ахуйн нэгжийг сонгох явдал юм.
- **Үндсэн дүрмийг тогтоох:** Үйл явцын туршид дагаж мөрдөх шалгуур, журмыг тогтоох.
- **Мэдээлэл цуглуулах:** Мэдээлэлтэй шийдвэр гаргахад шаардлагатай холбогдох өгөгдөл, нотлох баримтыг цуглуулах.
- **Шийдвэрийн бүтэц:** Шийдвэр гаргах үйл явц, шалгуурыг тодорхойлох.
- **Шийдвэрт гомдол гаргах:** Шийдвэрийг эсэргүүцэх, хянах механизмаар хангах.
- **Хамгаалалтын арга хэмжээ:** Холбогдох талуудын эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалах арга хэмжээг хэрэгжүүлэх.
- **Өөрчлөлтийн механизм:** Шаардлагатай бол процедурыг өөрчлөх, шинэчлэх үйл явцыг бий болгох.

Дээрх элементийг үнэлэх зорилгоор зургаан дүрмийг<sup>10</sup> боловсруулсан байдаг байна. Эдгээр нь:

170

- **Тогтвортой байдлын дүрэм** /consistency rule/
- **Түйлшрахгүй байх дүрэм** /bias-suppression rule/
- **Үнэн зөв, тодорхой байх дүрэм** /accuracy rule/
- **Залруулах боломжтой байх дүрэм болон гомдлын менежмент** /correctability rule and grievance management/
- **Төлөөлөл** /Representativeness/
- **Ёс суртахууны дүрэм** /Ethical rule/

Газрын нөхөх олговрын үнэлгээг тогтоох дараах хандлага түгээмэл хэрэглэгдэж

- Зах зээлийн шударга үнийн хандлага /Fair market Value Approach/;
- Орлуулах зардлын хандлага /replacement cost approach/;
- Хүний эрхэд суурилсан хандлага /human rights-based approach/;
- Бусад

### 3.2. Нөхөх олговрын талаарх маргааныг шийдвэрлэх механизм, олон улсын туршлага

Нийгмийн хэрэгцээг үндэслэн хувийн өмчийн газрыг эргүүлэн авах, түүнтэй холбоотой нөхөх олговрын маргаан нь нийтийн ашиг сонирхлыг хувийн өмчийн эрхтэй

---

<sup>10</sup> Leventhal, G. S., 1980. *What Should Be Done With Equity Theory?*. In: K. J. Gergen, M. S. Greenberg & R. H. Willis, eds. *Social Exchange: Advances in Theory and Research*. New York: Plenum Press, pp. 27-55. [https://link.springer.com/chapter/10.1007/978-1-4613-3087-5\\_2](https://link.springer.com/chapter/10.1007/978-1-4613-3087-5_2)

тэнцвэржүүлэх цогц арга ажиллагааг шаарддаг. Тэр дундаа газрын нөхөх олговортой холбоотой маргааныг шийдвэрлэхэд тухайн маргаанд оролцогч этгээд, тэдгээрийн газартай холбоотой эрхийг хэрхэн хэрэгжүүлэх болон тухайн эрхийг удирдах, хянан шийдвэрлэх байгууллагын эрх, хэмжээний асуудал чухлаар тавигддаг. Үүний нэг нь үр дүнтэй гомдол гаргах, маргаан шийдвэрлэх механизм юм. Гадаадын зарим оронд газрын маргааныг шийдвэрлэдэг янз бүрийн механизм байдаг боловч ихэнх оронд ижил, төсөөтэй байдлаар шийдвэрлэдэг байна.

Нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн газрыг нөхөх олговортойгоор эргүүлэн авах үед янз бүрийн хүчин зүйлийн нөлөөгөөр маргаан гарч болно. Тухайлбал, хуулийн цоорхой, хийдэлтэй байдал, төлөвлөлтийн зохисгүй байдал, судалгаа дутуу хийгдсэн байх, газар өмчлөх эрхийн уламжлалт ойлголтыг төрийн эрх бүхий байгууллагаас хүлээн зөвшөөрөхгүй байх, газар өмчлөх эрхийг зөрчих зэрэг хүчин зүйлүүд нөлөөлж болно. Мөн хамгийн элбэг тохиолддог маргаан бол нөхөн төлбөрийн хэмжээг газар өмчлөгч хүлээн зөвшөөрөхгүй байх явдал мөн.

Газартай холбоотой үүсэх маргааныг дараах байдлаар ангилж болох юм. Үүнд:

1. Газрын бүртгэлтэй холбоотой маргаан;
2. Төрийн өмчийн газрыг эзэмших, ашиглах эрхийн маргаан;;
3. Хувийн өмчийн газартай холбоотой маргаан;
4. Газрын эрхийг шилжүүлэхтэй холбоотой маргаан;
5. Газрын үнэлгээ, кадастртай холбоотой маргаан;
6. Газар хувьчлалтай холбоотой маргаан;
7. Газрыг төрөөс эргүүлэн авах үеийн нөхөх олговортой холбоотой маргаан.

Эдгээрээс газрыг төрөөс эргүүлэн авах үеийн нөхөх олговортой холбоотой маргааныг шийдвэрлэх механизмыг нарийвчлан авч үзье. Энэ төрлийн маргааны жишээнээс дурдвал:

- Төрөөс нөхөх олговоргүйгээр газрыг хураан авах;
- Төрөөс газрыг нөхөх олговортойгоор хураан авахдаа нөхөх олговрыг шударга байдлаар тогтоогоогүй;
- Нөхөх олговрын хэмжээг тогтоосон боловч өгөхгүй байх, дутуу өгөх;
- Бусдын хувийн өмчийг хууль бусаар худалдах, түрээслэх ашиглах;
- Газар давхардуулан олгосон, газрын эрхийн бүртгэл буруу хийгдсэний улмаас нөхөх олговор авч чадахгүй байх зэрэг олон төрлийн маргаан хамаарч болох юм.

Судлаач Wehrmann-ийн үзсэнээр төрийн эрх бүхий байгууллагын буруу шийдвэр, буруу төлөвлөлт, зохион байгуулалтгүй байдал, нөхөх олговрын маргааныг дэвэргэх, авлига хээл, хахуулын үйлдлүүд нь энэ төрлийн маргааныг улам дордуулдаг байна.<sup>11</sup> Өөрөөр хэлбэл, засаглалын сул дорой байдал нь газрыг төрөөс нөхөх олговортойгоор эргүүлэн авах харилцааны үед маргаан үүсэх гол хүчин зүйл болдог

<sup>11</sup> Wehrmann, D. B. (2008). *Land Conflicts : A practical guide dealing with land disputes*. Eschborn: Deutsche Gesellschaft für Technische Zusammenarbeit (GTZ) GmbH

байна. Тиймээс газрын нөхөн төлбөрийн маргааныг шийдвэрлэх процесс нь маргааны төрлөөс хамаарч өөр өөр байж болно.

Энэ төрлийг маргааныг шийдвэрлэх цорын ганц "шилдэг туршлага" байхгүй хэдий ч маргааныг үр дүнтэй, шударгаар шийдвэрлэх олон улсад хүлээн зөвшөөрөгдсөн хэд хэдэн механизм, зарчим байдаг. Эдгээрт:

**Ил тод, үр дүнтэй оролцоог хангах**<sup>12</sup> Газар чөлөөлөх үйл явцад маргаан үүсэхээс урьдчилан сэргийлэх, маргааныг үр дүнтэй шийдвэрлэх гол зарчмын нэг нь ил тод байх, иргэдийн оролцоог хангах явдал юм. Энэ нь нөлөөлөлд өртсөн газрын эрх эзэмшигчдийг анхан шатны төлөвлөлтөөс эхлээд нөхөх олговрыг тодорхойлох, олгох зэрэг бүхий л үе шатанд бүрэн мэдээлэлтэйгээр, үр дүнтэй оролцоо баталгааг хангах агуулга юм. Мэдээллийн хүртээмжийг хангах, олон нийтийн сонсгол явуулах, оролцогч талуудын санал хүсэлтийг нэгтгэх нь үйл явцад итгэлцэл, хууль ёсны байдлыг хангах арга хэмжээ юм.

### 3.3. Маргааныг бие даан шийдвэрлэх механизмууд

Шударга нөхөх олговор олгох баталгааг хангахын тулд олон шинжээчид нөхөн төлбөрийн нэхэмжлэл болон бусад гомдлыг шийдвэрлэхийн тулд шүүхээс гадна захиргааны байгууллага, төрийн бус шүүхийн бус маргаан шийдвэрлэх механизм гэх мэт бие даасан маргаан шийдвэрлэх механизмыг бий болгохыг НҮБ-ын Бизнес ба хүний эрхийн чиглэлээр баримтлах удирдах зарчмууд,<sup>13</sup> НҮБ-ын Дэлхийн Хүнсний Аюулгүй Байдлын Хорооны “Газар, Загас, Ойн Нөөцийн Эдэлбэрийн Хариуцлагатай Засаглалын Сайн Дурын удирдамж” зэрэгт зөвлөсөн байна. Эдгээр байгууллага нь заавал биелүүлэх шийдвэр гаргах эрх мэдэлтэй байх ёстой бөгөөд тохиолдол бүрийг сайтар судлах шаардлагатай мэдлэг, нөөцтэй байх ёстой бөгөөд маргаан шийдвэрлэх шүүхийн бус олон хувилбарт аргын талаар дэд хэсгийн төгсөлд дэлгэрэнгүй авч үзсэн болно.

**Нүүлгэн шилжүүлэлтийн тусламж, амьжиргааг сэргээх**<sup>14</sup> Зөвхөн мөнгөн нөхөн олговроос гадна нүүлгэн шилжүүлсэн хүмүүст амьдрал, амьжиргаагаа сэргээхэд нь туслах зорилгоор нүүлгэн шилжүүлэлтийн цогц тусламж, амьжиргааг сэргээх хөтөлбөрүүдийг олон улсын шилдэг туршлагууд байнга шаарддаг. Үүнд орлуулах газар, орон сууц, дэд бүтэц, нийгмийн үйлчилгээ, түүнчлэн шилжилтийн үеийн дэмжлэг, орлого бий болгох боломжууд багтаж болно.

**Гомдлыг шийдвэрлэх болон давж заалдах үйл явц.** Гомдлыг үр дүнтэй барагдуулах, давж заалдах процессыг хууль тогтоомжоор зохицуулах нь хүний зөрчигдсөн эрхийг сэргээхэд чухал ач холбогдолтой. НҮБ-ын Хүнс, Хөдөө аж ахуйн

<sup>12</sup> FAO, ‘Voluntary Guidelines on the Responsible Governance of Tenure of Land, Fisheries and Forests in the Context of National Food Security’, Food and Agricultural Organization, Rome, 2012, 24 pp.

<sup>13</sup> Бизнес ба хүний эрхийн чиглэлээр баримтлах зарчмууд “Хамгаалах, Хүндлэх, Сэргээх” хэмээн Нэгдсэн Үндэсний Байгууллагын үндсэн зарчмуудыг хэрэгуүүлэх нь, Нью Йорк, 2011, 25-30 дахь зарчмууд. <https://www.undp.org/mongolia/publications/nub-yn-biznes-ba-khuniy-erkhiyn-udirdakh-zarchmuud>

<sup>14</sup> FAO, ‘Voluntary Guidelines on the Responsible Governance of Tenure of Land, Fisheries and Forests in the Context of National Food Security’, Food and Agricultural Organization, Rome, 2012, p.24.

Байгууллагаас боловсруулсан Сайн дурын бус газар чөлөөлөлт болон нөхөх олговрын гарын авлагад энэ төрлийн харилцаанд баримтлах журмыг дараах байдлаар тодорхойлсон. Эдгээрт:

- Иргэд газраа албадан чөлөөлөхийн эсрэг давж заалдах боломжийг хууль тогтоомжоор хангах ёстой. Учир нь давж заалдах журам нь нөлөөлөлд өртсөн хүмүүсийн эрхийг хамгаалаад зогсохгүй гомдол гаргах, маргааныг шийдвэрлэх механизмын хууль ёсны эсэхэд итгэл хангалтгүй байгаагаас үүдэх хүчирхийлэл, тэр байтугай амь насаа алдахад хүргэж болзошгүй эсэргүүцлийн бусад хэлбэрийг ашиглахгүй байх явдлыг дэмжинэ.

- Гомдол гаргах, шийдвэрийг давж заалдах үйл явц нь шуурхай, зардал багатай байхын зэрэгцээ хүртээмжтэй байх шаардлагатай. Гомдол гаргах ажиллагаа нь нөлөөлөлд өртсөн иргэдэд орон зайн хувьд ойр байх бөгөөд өөр орон нутаг руу явуулах зэргээр зардал, цаг хугацааг нэмэгдүүлсэн байж болохгүй. Шаардлагатай тохиолдолд нөлөөлөлд өртсөн иргэд гомдол гаргахтай холбоотой хууль зүйн болон бусад шаардлагатай тусламж авах боломж нээлттэй байх шаардлагатай.

- Гомдол гаргах, түүнийг шийдвэрлэх механизм нь шударга, ялгаварлан гадуурхалтаас ангид байх бөгөөд ийнхүү гомдол гаргасныхаа төлөө дахин хохирох явдлаас сэргийлсэн байх шаардлагатай.

- Гомдол гаргах, түүнийг хэрхэн шийдвэрлэх журам ойлгомжтой, энгийн байх шаардлагатай бөгөөд гомдол гаргах хугацаа, гомдол гаргах хэлбэр зэрэг нь тодорхой байх шаардлагатай.

Гомдол гаргах, шийдвэрийг давж заалдах үндэслэлийг ямар хүрээнд хүлээн зөвшөөрөх нь нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн газрын эргүүлэн авах харилцаанд ихээхэн анхаарал татдаг. Ерөнхийдөө гомдол гаргах дараах гурван үндэслэлийг улс орнууд хуулиар зөвшөөрсөн байдал ажиглагдаж байна.<sup>15</sup> Эдгээрт, хувийн газрын эрхэд хөндлөнгөөс нөлөөлөх төслийн зорилгыг эсэргүүцэх, уг үйл ажиллагааны процедурын шударга бус байдал, нөхөх олговор зэрэг багтана.

**Төсөл, үйл ажиллагааны зорилгын эсэргүүцэх.** Энэ нь практикт хамгийн түгээмэл тохиолддог гомдол гаргах үндэслэл бөгөөд төсөл, үйл ажиллагааны зорилго нь нийтийн хэрэгцээг тодорхойлсон хуулийн зарчим, агуулгад бүрэн нийцэж байгаа эсэхийг хянуулахад гомдлын агуулга чиглэгдэнэ. Гэхдээ энэ төрлийн гомдлыг гаргах хугацаа нь ихээхэн хязгаарлагдмал бөгөөд гомдол гаргах хугацааг ихэвчлэн төсөл, үйл ажиллагааны талаар нөлөөлөлд өртсөн иргэдэд хүргүүлсэн анхны мэдэгдэл өгсөн хугацаанаас эхлэн тооцдог.

#### **3.4. Үйл ажиллагааны процессын шударга бус байдал, хуулиар тогтоосон журмын талаар гомдол гаргах**

Энэ төрлийн гомдол нь хуульд заасан шударга процедурын хэм хэмжээний арга, хэлбэр, журмын дагуу мэдэгдлийг өгөөгүй, мэдэгдэлд тусгах шаардлагатай мэдээлэл

<sup>15</sup> FAO, *Land Tenure Studies 10: Compulsory acquisition of land and compensation*, 2008, p. 46-47.

тухайлбал, цаг хугацаа зэргийг орхигдуулсан, нөхөн олговрын нэхэмжлэлийг зохисгүй боловсруулах, тухайлбал, нөхөн олговрын талаар хэлэлцээр хийх үед хүлээн авагч агентлагийн хууль зөрчиж санаатай үйлдсэн алдаа дутагдал, газрын эзэмшлийн эрхэд зүй бусаар нөлөөлсөн, хууль зөрчиж хүч албадлага хэрэглэсэн зэргийг нэрлэж болно. Шүүх гомдлыг шийдвэрлэж байгаа байгууллагуудын хувьд төслийн зорилго нь нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээний шаардлагад нийцэж байгаа эсэхийг тодорхойлохоос илүүтэй шударга процессын хэм хэмжээг зөрчсөн талаарх гомдлыг шийдвэрлэхэд харьцангуй хялбар байдаг. Хэрэв тухайн хүн журмын эсрэг давж заалдах гомдолд ялсан бол хүлээн авагч агентлаг давж заалдсан хүнтэй эсвэл төслийг бүхэлд нь дахин эхлүүлэх үр дагаварт хүргэнэ. Эдгээр давж заалдах гомдол нь төсөл хэрэгжүүлэх хугацааг ихээхэн саатуулж болзошгүй тул төрийн болон холбогдох бусад оролцогчид үйл явцыг шударга, ил тод, хуулийн дагуу явуулах замаар тэдгээрээс зайлсхийх шаардлагатай байдаг.

**Нөхөх олговрын талаар гомдол гарах.** Нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн хувийн газрын эрхийг эргүүлэн авах төрийн бүрэн эрхийн эсрэг гомдол гаргах боломж, нөхцөл хуулиар ихээхэн хязгаарлагдмал байдаг бол нөхөх олговрын талаарх гомдол практикт цөөнгүй гардаг. Нөхөх олговрын хэмжээ нь хохирлыг барагдуулахад хүрэлцэхүйц бус, эсхүл нөхөх олговрын хэмжээг тодорхойлоход алдаа гаргасан, үнэлгээний зохистой арга ашигласан эсэх, үнэлгээг дахин тогтоолгохтой холбоотой гомдол, маргаан практикт түгээмэл гардаг байна.

**Гомдол шийдвэрлэх механизм.** Өмнө дурдсанчлан нөлөөлөлд өртсөн газрын эрх эзэмшигчдийн төсөл хэрэгжүүлэгч байгууллагын хөндлөнгийн оролцооноос ангид байдлаар гомдол гаргах эрхийг хүлээн зөвшөөрч хамгаалах нь эрх зөрчигдөхөөс урьдчилан сэргийлэх, зөрчигдсөн эрхийг сэргээх эсвэл эрх зөрчсөн үйлдлийг таслан зогсооход чухал ач холбогдолтой. Иймд гомдлын механизм нь шударга, хямд, хүртээмжтэй, шуурхай байх ёстой. Эрх зүйн бүлийн онцлогоос хамааран гомдлыг шийдвэрлэх үнсэн хоёр төрлийн арга хэрэглэгдэж байна. Иргэнлэг бүлийн эрх зүйн улс орнуудад шүүхийн хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагааны журам нийтлэг байдаг бол нийтлэг эрх зүйн тогтолцоотой орнуудад захиргааны журмыг хэрэглэх хандлагатай байдаг. Гэхдээ улс орнууд захиргааны болон шүүхийн хяналтын механизмыг хослуулан хэрэглэсэн байх нь бий.

Ихэнх улс орнууд хууль ёсны үйл ажиллагаанд оролцогчдын шийдвэрийг дээд шатны шүүхэд давж заалдах эрхийг хамгаалсан өргөн хүрээтэй хууль тогтоомжтой байдаг хэдий ч шүүхийн хяналт нь эрх сэргээх үндсэн, хязгаарлаж үл болох, суурь механизм бөгөөд шударга бус, хангалтгүй нөхөх олговор олгох эрсдлийг үр дүнтэй бууруулдаг хэмээн үздэг. Тиймээс Дэлхийн Хүнсний Аюулгүй Байдлын Хорооноос боловсруулсан “Газар, Загас, Ойн Нөөцийн Эдэлбэрийн Хариуцлагатай Засаглалын Сайн Дурын удирдамж”-ийн 16.3-т нөхөх олговрын талаарх шийдвэрийг давж заалдах эрхийг улс орнуудад олгохыг уриалсан.

Судлаач Лорензо Котула энэ талаар тайлбарлахдаа “шүүхийн үр дүнтэй хяналт нь эрх мэдлийг дур зоргоор, урвуулан ашиглахаас урьдчилан сэргийлэх, нэгэнт үүссэн

маргаан тухайлбал, нөхөн төлбөрийн хэмжээ эсвэл биет бус нөхөх олговрын талаарх гомдол, нөхөн төлбөрийг хэн авах ёстой талаар, нөхөн төлбөрийг хойшлуулсан зэрэг гомдлыг шийдвэрлэх замаар шударга бус нөхөх олговрын практикаас сэргийлнэ” гэжээ.

Нидерландын эрдэмтэн Николасын Ази, Африк, Латин Америкийн 50 улсын нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн газрыг төрийн мэдэлд авах эрх зүйн зохицуулалтын судалгаагаар нийт 50 улсаас 35 нь нөхөх олговор олгох шийдвэрийг шүүх эсвэл шүүхийн өмнө эсэргүүцэх эрхийг газрын эрх эзэмшигч нарт хуулиар олгожээ. Жишээлбэл, Бразил улсын 1941 онд батлагдсан Нийтийн хэрэгцээнд зориулж газрыг чөлөөлөх тухай хуулиар нөлөөлөлд өртсөн хүмүүс нөхөн төлбөрийг тогтоосон шийдвэрт гомдол гаргах, давж заалдах эрхтэй хэмээн заажээ. Харин Ботсвана, Гана, Лесото, Мьянмар, Намиби, Пакистан, Свазиланд, Зимбабве зэрэг 8 улсад хохирсон хүн амд нөхөх олговор олгох шийдвэрийг эсэргүүцэх эрхийг хэсэгчлэн олгосон бөгөөд шүүхэд гомдол, нэхэмжлэл гаргах боломжийг хуульчлаагүй байна. Тухайлбал, Свазиланда улсын 1961 оны Өмч хөрөнгө олж авах тухай хуулийн 10 дугаар хэсэгт Үнэлгээний зөвлөл нөхөх олговрын талаарх маргааныг хянан шийдвэрлэнэ гэж заасан боловч нөлөөлөлд өртсөн хүмүүст эрх олгох тухай тодорхой заалт байхгүйн зэрэгцээ нөхөх олговор олгох шийдвэрийг эсэргүүцэн шүүхэд хандах эрхийн талаар тухайлан зохицуулахгүй.

Харин 50 улсын 7 улс буюу Афганистан, Ангол, Бутан, Мексик, Балба, Никарагуа, Вьетнам зэрэг улсад нөлөөлөлд өртсөн хохирогчдод нөхөх олговор олгох шийдвэрийн талаар шүүхээр хянуулах эрхийг хуулиар хамгаалаагүй байна. Эдгээр долоон улсад нөлөөлөлд өртсөн хүн ам өөрсдөд нь олгосон нөхөх олговрын хэмжээг авах эсвэл орхих ёстой бөгөөд нөхөх олговрын хуваарилалтад сэтгэл хангалуун бус байвал хуулийн дагуу хохирлыг барагдуулах арга механизм байхгүй.

### **Газрын нөхөх олговрын маргааныг шийдвэрлэх олон хувилбарт арга (Alternative Dispute Resolution Mechanism)**

Энэ арга нь олон оронд тэр дундаа азийн орнуудад түлхүү хэрэглэгддэг. Аргентин, Боливи, Колумб, Эквадор, Филиппин, Өмнөд Африк, Шри Ланка, Украин, БНСУ, Япон зэрэг азийн орнуудад энэ аргыг хэрэгжүүлж байна. Маргаан шийдвэрлэх олон хувилбарт арга нь шүүхийн хугацаа их шаардсан, өндөр зардалтай, төвөгтэй, удаан үйл явцаас ялгаатай нь хурдан, хямд төсөр, иргэдэд илүү хүртээмжтэй байдлаар маргааныг шийдвэрлэдэг механизм юм.

Газрын нөхөн олговрын маргааныг шийдвэрлэх олон хувилбарт аргын хэлбэрүүд:

**1.Хэлэлцээрийн арга:** Энэ нь хамгийн эхний хамгийн чухал алхам юм. Хэлэлцээрийн явцад талууд нөхөн төлбөрийн хэмжээ болон бусад шаардлагатай нөхцөлүүдийг тохиролцож чадвал маргааныг даамжруулахгүйгээр харилцан зөвшилцөлд хүрч чадна. Энэ арга нь гуравдагч этгээдийн оролцоогүйгээр зөвхөн маргааны талууд

шударга нөхөн төлбөр тогтоох, гэрээний бусад нөхцөлийг хэлэлцэн тохиролцох арга юм.<sup>16</sup>

**2.Зуучлагч томилох арга:** Талууд хэлэлцээрт хүрч чадаагүй бол төвийг сахисан гуравдагч этгээдийг маргаан шийдвэрлэх процесст оролцуулах аргыг зуучлагч томилох арга гэнэ. Монгол улсын хувьд Хөдөлмөрийн хамтын маргааныг шийдвэрлэхэд зуучлагч томилох талаар тусгасан байдаг боловч, нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн газрыг нөхөн төлбөртэйгөөр эргүүлэн авах харилцаанд зуучлагч томилох талаар ямар нэгэн зохицуулалт байхгүй байна. Тиймээс бусад улсын туршлагын дагуу зуучлагч томилохтой холбоотой зохицуулалтыг хуульд нэмж тусгах нь зүйтэй байна. Үүнээс гадна төвийг сахисан баримт шалгах этгээдийг мөн маргааны процесст томилон оролцуулж болдог байна.<sup>17</sup>

**3.Арбитр:** Үүнээс гадна газрын нөхөх олговрын маргааныг Арбитраар шийдвэрлэдэг практик нийтлэг байна. Арбитр нь талууд маргааныг бие даасан гуравдагч этгээдээр шийдвэрлүүлэхээр гэрээгээр тохиролцож, Арбитрын гаргасан шийдвэрийг хүлээн зөвшөөрөх үйл явц гэж тодорхойлогддог.<sup>18</sup>

**4.Зан заншлын аргаар маргааныг шийдвэрлэх:** Энэ нь зуучлагч урих аргаас ялгаатай арга юм.<sup>19</sup> Газрын нөхөх олговор олгох маргааныг зан заншлын дагуу шийдвэрлэх нь тухайн нийгмийн газрын талаарх үзэл баримтлал, ёс зүй, хамтын үнэт зүйлийн талаарх нийгмийн хэм хэмжээг судалж, иргэдийн саналыг нэгтгэж тохиролцоонд хүрэх арга юм. Энэ механизм нь тухайн нийгмийн соёл, түүхэнд үндэслэгдсэн бөгөөд өөр нийгэмд дахин давтагдах боломжгүй байдгаараа онцлогтой. Зан заншлаар маргааныг шийдвэрлэх үйл явц нь сум, хороо, хөршийн түвшинд явагддаг бөгөөд газрын мэргэжилтэн, хорооны мэргэжилтэн, ахмадын зөвлөл, нийгмийн ажилтан зэрэг хүмүүс оролцож, эдгээр талуудын тохиролцоон дээр үндэслэдэг. Энэ аргын онцлог нь зөвхөн шийдэлд хүрээд зогсохгүй эв найрамдлыг тогтоох үндсэн зорилготой байдаг.

Газрын нөхөх олговрын маргааныг шийдвэрлэх олон хувилбарт аргын давуу талыг судлаач Торелл дараах байдлаар авч үзсэн байна.<sup>20</sup>

**1.Маргааныг хурдан, шуурхай шийдвэрлэх боломж олгодог:** Хэлэлцээр хийх юм уу зуучлагч урих, Арбитраар хэрэг, маргааныг шийдвэрлэх нь хэргийг шийдвэрлэх хугацааг багасгаж, шийдвэр хурдан шуурхай хэрэгжих магадлал нэмэгддэг;

**2.Шийдвэрийн чанарыг сайжруулдаг:** Хэлэлцээр хийснээр маргааны оролцогч талууд өөрсдийн хүсэл сонирхолд нийцсэн тохиролцоонд хүрч чадвал, талууд эрх ашиг хангагдах нөхцөл бүрддэг;

<sup>16</sup> Mnookin, R. (1998). *Alternative dispute resolution: Harvard Law School*.

<sup>17</sup> Williams, G. (1995). *Alternative dispute resolution. Australian Accountant*, 65, 33-33.

<sup>18</sup> Powell-Smith, V., Sims, J., & Dancaster, C. (1998). *Construction arbitrations: a practical guide: Wiley-Blackwell*

<sup>19</sup> Wehrmann, D. B. (2008). *Land Conflicts : A practical guide dealing with land disputes. Eschborn: Deutsche Gesellschaft für Technische Zusammenarbeit (GTZ) GmbH*

<sup>20</sup> Torell, D. (1994). *Viewpoint: Alternative dispute resolution in public land management. Journal of Range Management*, 47(1), 70-73.

**3.Талуудын хоорондын харилцаанд сайнаар нөлөөлдөг:** Талууд сайн дурын үндсэн дээр, хүлээн зөвшөөрөгдөхүйц тохиролцоог хийж чадвал, талууд хоорондын мэдээлэл солилцоо, харилцаа холбоо сайжирдаг;

**4.Зардлыг бууруулдаг:** Газрын нөхөх олговрын маргааныг шийдвэрлэх олон хувилбарт арга нь шүүхийн зардал, өмгөөлөгчид хөлс төлөх зардлаас маш бага зардалтайгаар тохиролцоонд хүрэх боломжийг нэмэгдүүлдэг;

**5.Шийдвэр хэрэгжих магадлал нэмэгддэг:** Харилцан тохиролцон шийдвэрт хүрэх нь тухайн шийдвэрийн хэрэгжилтэд сайнаар нөлөөлдөг.

Харин судлаач Торелл газрын нөхөх олговрын маргаан шийдвэрлэх механизмын сул талыг дараах байдлаар тодорхойлсон байна.<sup>21</sup>

**1.Маргааныг шийдвэрлэх эрх мэдэл дутмаг:** Газрын төлөвлөлтийн үйл явцад оролцогч байгууллагууд, нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн газрыг дахин төлөвлөлтөд оруулж буй байгууллагуудын албан тушаалтнууд маргааныг шийдвэрлэх, нөхөн төлбөрийн хэмжээг тогтоох эрх мэдэлгүй байх тохиолдол олон.

**2.Итгэлцлийн дутагдал гардаг:** Нийгэмд өмнө үүсэж байсан амжилтгүй маргаан, кейсүүд төлөвлөлтийн байгууллага, төсөл хэрэгжүүлэгч байгууллагуудад үл итгэх байдлыг үүсгэдэг.

**3.Мэдээлэл дутмаг байдал:** Маргаанд оролцогч талууд маргаан шийдвэрлэх олон хувилбарт аргын талаар мэдээлэл, мэдлэггүй байх тохиолдол олон гардаг бөгөөд эдгээр аргуудыг сонгохгүй шүүхэд хандахаар шийдвэрлэх тохиолдол бий.

**4.Хэлэлцээрийн боломжийг алдах тохиолдол мөн гардаг:** Зарим байгууллагууд шүүхээс гадуур тохиролцоонд хүрэх боломжгүй гэсэн ойлголттой байдаг тул хэлэлцээрийн ширээнд суусан ч тохиролцоо боломжийг алдах тохиолдол гардаг.

Газрын маргааныг олон төрлийн арга хэлбэрээр шийдвэрлэж болно. Нэн тэргүүнд хэлэлцээрийн аргыг хэрэглэх бөгөөд энэ нь амжилтад хүрээгүй тохиолдолд шүүхэд хандах замаар эрхээ хамгаалуулж, маргаанаа шийдвэрлүүлдэг. Газрын маргаан, тэр дундаа төрөөс газрыг нөхөх олговортойгоор эргүүлэн авахтай холбоотой маргаан нь газрын эрхийн бүртгэл болон төрөөс гаргасан шийдвэр, нөхөх олговрын хэмжээг хууль бус хэмээн маргаж байвал Захиргааны хэргийн шүүхэд харьяалан шийдвэрлэх маргаан болно.

БНСУ-ын хувьд захиргааны байгууллага, тэдгээрийн албан тушаалтны гаргасан захиргааны акт, эс үйлдэхүйтэй холбоотой харилцаа болон хэрэг, маргаан нь нийтийн эрх зүйн харилцаанд хамаарна. Үүнд төрийн үйлчилгээний удирдах албан тушаалтан, төрийн болон холимог өмчийн аж ахуйн нэгж, байгууллага нь нийтийн ашиг сонирхлыг илэрхийлдэг гэдэг үндсэн агуулгаараа нийтийн эрх зүйн субъектэд хамаарна.

Улс орнуудын шүүхээр шийдвэрлэх хэрэг маргааны тоо жил бүр өсөж, нэг шүүгчид ногдох ачаалал их байгаагийн улмаас хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагааны

<sup>21</sup> Мөн тэнд

сунжирсан процесст иргэд цаг хугацаа, хөрөнгө мөнгө зарцуулж, сэтгэл санаа тайван бус болж чирэгдэх явдал байсаар байна. Тиймээс шүүхэд хандаж эрхээ хамгаалуулахаас гадна шүүхийн өмнөх шатанд хэргийг шийдвэрлэх олон хувилбарт механизмыг сонгон хэрэглэх энэ төрлийн маргааныг шийдвэрлэхэд эерэг нөлөө үзүүлнэ.

#### 4. Дүгнэлт

Шударга нөхөх олговрын талаарх онол, үзэл баримтлал, бусад улс орнуудын эрх зүйн зохицуулалтыг харьцуулан судлаад дараах дүгнэлтэд хүрлээ.

Нэгдүгээр, төрөөс нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн хувийн өмчийн газрын эрхэд нөлөөлөхөд шударга нөхөх олговрын асуудал чухлаар хөндөгддөг бөгөөд газрыг төрд шилжүүлэн авах талаарх маргааны зонхилох хувийг эзэлдэг байна. Иймд газар, үл хөдлөх болон бусад хөрөнгийн үнийг тодорхойлох арга, процесс, гомдол буюу маргааныг шийдвэрлэх зэрэг харилцааг үр дүнтэй зохицуулах нь шударга нөхөх олговрын тогтолцоог бүрдүүлнэ.

Хоёрдугаарт, ихэнх улсад газар болон бусад хөрөнгийн үнэлгээг зах зээлийн шударга үнийн хандлага буюу зэх зээлийн үнийг үндэслэж байгаа хэдий ч засгийн газар болон хувийн хэвшлийн байгууллагуудаас олгож буй нөхөх олговрын түвшин ихэвчлэн нөлөөлөлд өртсөн газар эзэмшигчдийн хохирлыг нөхөхөд хангалтгүй байгаатай холбоотойгоор олон улсын хүний эрхийн байгууллагуудаас орлуулах зардлыг хандлагын арга болон хүний эрхэд суурилсан хандлагыг дэмжих хандлагатай байна.

Гуравдугаарт, ийнхүү нөхөх олговрыг үнэлж, тооцохдоо газар нь зарим иргэд тухайлбал уугуул хүмүүсийн хувьд соёл, ахуй, түүх, шашин шүтлэг, оюун санаа, итгэл бишрэлийн биет бус үнэт зүйл болохыг харгалзан үзэж тооцох үзэл хандлага хүчтэй өрнөж байна. Харин манай улсад энэ талаарх ойлголт, хандлага бүрдээгүйн зэрэгцээ холбогдох судалгаа огт хийгдээгүй байна.

Дөрөвдүгээрт, Албадан чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтэд өртсөн, эсхүл ийнхүү эрсдэлд байгаа бүх хүмүүс зөрчигдсэн эрхээ хамгаалуулахаар шударга шүүхэд хандах, гомдлоо үр дүнтэй шийдвэрлүүлэх, шаардлагатай тохиолдолд хууль зүйн зөвлөгөө, туслалцаа авах эрхийн баталгааг хангах чухал ач холбогдолтой. Мөн нөхөх олговрыг аль болох бэлэн мөнгө хэлбэрээр олгох нь ямар ч тохиолдолд газар зэрэг бодит хөрөнгийн үнэ цэнийг орлохгүй бөгөөд нөхөх олговрыг өмнөх газрын чанар, хэмжээ, үнэ цэнд тохирсон, эсхүл илүү сайн газраар олгох нь зүйтэй гэсэн хандлага түгээмэл байна.

**Эх сурвалж**

- Errol E. Meidinger, “The Public Uses of Eminent Domain: History and Policy”, *Environmental Law*, 1980.
- Marcello De Maria, Elizabeth J.Z. Robinson, Giacomo Zanella, *Fair compensation in large-scale land acquisitions: Fair or fail?*, *World Development*, 170, 2023.
- Nicholas K. Tagliarino, *The Status of National Legal Frameworks for Valuing Compensation for Expropriated Land: An Analysis of Whether National Laws in 50 Countries/Regions across Asia, Africa, and Latin America Comply with International Standards on Compensation Valuation, Land*, 2017.
- Patchen, M., *The choice of wage comparisons. 1st ed. Englewood Cliffs, NJ: Prentice-Hall*, 1961.
- Vidmar, N., *The Origins and Consequences of Procedural Fairness. Law & Social Inquiry*, 1990.
- Leventhal, G. S., *What Should Be Done With Equity Theory?. In: K. J. Gergen, M. S. Greenberg & R. H. Willis, eds. Social Exchange: Advances in Theory and Research. New York: Plenum Press.1980.*
- Wehrmann, D. B., *Land Conflicts: A practical guide dealing with land disputes. Eschborn: Deutsche Gesellschaft für Technische Zusammenarbeit (GTZ) GmbH. 2008.*
- FAO, ‘*Voluntary Guidelines on the Responsible Governance of Tenure of Land, Fisheries and Forests in the Context of National Food Security*’, *Food and Agricultural Organization, Rome*, 2012.
- Бизнес ба хүний эрхийн чиглэлээр баримтлах зарчмууд “Хамгаалах, Хүндлэх, Сэргээх” хэмээн Нэгдсэн Үндэсний Байгууллагын үндсэн зарчмуудыг хэрэгуүүлэх нь, Нью Йорк, 2011.
- FAO, *Land Tenure Studies 10: Compulsory acquisition of land and compensation*, 2008.
- Mnookin, R. *Alternative dispute resolution: Harvard Law School. 1998.*
- Williams, G. *Alternative dispute resolution. Australian Accountant. 1995.*
- Powell-Smith, V., Sims, J., & Dancaster, C. *Construction arbitrations: a practical guide: Wiley-Blackwell. 1998.*
- Torell, D. *Viewpoint: Alternative dispute resolution in public land management. Journal of Range Management. 1994.*