



ИХ СҮЛД ХХК

БАРИЛГЫН МАТЕРИАЛЫН ҮЙЛДВЭРИЙГ ҮНДЭСЛЭХ

Улаанбаатар хот, Баянгол дүүрэг

20-р хороо, Эрчим хүчний гудамж-1,

137 тоот Утас: 88086061

2024.11.26 № 24/11/05
тантай _____ ны _____

МОНГОЛ УЛСЫН ДЭЭД ШҮҮХИЙН ЗАХИРГААНЫ ХЭРГИЙН ТАНХИМ-д

Хяналтын журмаар гомдол гаргах тухай

"Их сүлд" ХХК-ийн нэхэмжлэлтэй, Баянгол дүүргийн Засаг даргад холбогдох "Баянгол дүүргийн Засаг даргын 2024 оны 03 дугаар сарын 11-ний өдрийн А/123 дугаартай захирамжийг хүчингүй болгуулах" шаардлага бүхий захиргааны хэрэгт Нийслэл дэх захиргааны хэргийн анхан шатны шүүхийн 2024 оны 8 дугаар сарын 12 –ны 617 дугаар шийдвэр, нийслэл дэх захиргааны хэргийн давж заалтдах шатны шүүхийн 2024 оны 10 дугаар сарын 24-ний өдрийн 0684 дугаар магадлалыг эс зөвшөөрч анхан шатны шүүх нотлох баримтыг буруу үнэлсэн шалтгаанаар, "Их сүлд" ХХК-ийн зүгээс хяналтын журмаар гомдол гаргаж байна.

Нэхэмжлэлийн шаадлагын үндэслэл:

"Их сүлд" ХХК нь 2013 онд өөрийн эзэмшлийн газар дээрээ Барилгын хийт бетон блокны үйлдвэрийг барьж ашиглалтад оруулсан байдаг. /Өмнөх эзэд/

Иргэн М.Гомборенчин миний бие барилгын хийт бетон блокны чиглэлээр 2013 оноос эхлэн ажиллаж эхэлсэн ба 2018 -аас 2021 оны хооронд Сонгинохайрхан дүүргийн нутагт дэвсгэрт байрлах хөнгөн бетон блокны үйлдвэрийг /"Кэрчин"ХХК/ 3 жил түрээслэн ажиллуулсны эцэст 2022 оны 6 дугаар сард 3 үеэлийн хамтаар "Их сүлд" ХХК –ийг газрын хамт өөрсдийн амьдарч байсан байр, унаж байсан машиныг оролцуулан худалдан авсан болно.

2022 оны 6 дугаар сард иргэн С.Сарангэрэлээс "Их сүлд"ХХК-ийг худалдаж авах үед Газар тоног төхөөрөмж нь Хас банкны зээлийн барьцаанд, чанаргүй зээлийн ангилалтай, тоног төхөөрөмжийн хувьд шууд ажиллуулах боломжгүй (эвдрэлтэй), нэмэлт хөрөнгө оруулалт шаардлагатай байсан бөгөөд Хас банкны зээлээс чөлөөлж, үйлдвэрт шаардлагатай нэмэлт хөрөнгө оруулалтыг / 1,5 тэрбум орчим/ хийснээр 25 ажилтантайгаар тус ондоо хэвийн ажиллаж эхэлсэн болно.

Энэ үед манай компани 2238м2 газрыг эзэмшиж байсан 2022 оны 7 дугаар сард Баянгол дүүргийн газрын албанд талбайн хэмжээ өөрчлөх хүсэлт хүргүүлсний дагуу 2022 оны 08 дугаар сарын 16-ны өдрийн А/236 дугаар захирамжаар 1681910403 нэгж талбарын дугаар бүхий Баянгол дүүргийн 20 дугаар хорооны нутагт байрлах 8038 м.кв талбайтай газрыг 15 жилийн хугацаатай эзэмших эрхтэй болсон. Үүнтэй холбоотойгоор дуудлага худалдааны анхны үнэ болох 497,594,240 төгрөгийг 2022 оны 8 дугаар сараас эхлэн хэсэгчлэн төлж 2023 оны 3 дугаар сарын 31-ний өдөр дээрхи үнийг бүрэн төлж барагдуулж дууссанаар

энэхүү 8038 м.кв газрыг 2037 он хүртэл эзэмшиж, уг газар дээрээ үйлдвэрлэл эрхлэх бүрэн эрхтэй боллоо гэж ойлгож ирсэн болно.

Улмаар 2023 оны 5 дугаар сараас эхлэн талбайн хэмжээ өөрчилж авсан нэмэлт газар дээрээ компанийн оффис, ажилчдын хоолны газар, хувцас солих, усанд орох, боловсон бие засах өрөө бүхий барилгыг (300 м.кв) өөрсдийн гараар барьж 2023 оны 10 дугаар сард ашиглалтанд оруулсан, түүхий эд материалын агуулах 2 ширхэг 500 м.кв барилгыг мөн өөрсдийн гараар барьж тус ондоо ашиглалтад оруулсан байна.

Гэтэл 2023 оны 10 дугаар сараас эхлэн Баянгол дүүргийн газрын албанаас газрын эрхийг хүчингүй болгох тухай албан бичгийг ирүүлж эхэлсэн байдаг, тус ондоо сонсох ажиллагаа хийж 2024 оны 3 дугаар сарын 11-ний өдрийн А/123 дугаар захирамжаар манай газрыг хүчингүй болгосон байна.

Уг захирамжын үндэслэлд усны тухай хуулийн 22 дугаар зүйлийн 22.2.1 дэх заалт, Байгаль орчин ногоон хөгжил, аялал жуулчлалын сайд, Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2015 оны А-230/127 дугаар хамтарсан тушаалын 2 дугаар зүйлийн 2.3.2, 2.3.6 дахь заалт, Нийслэлийн иргэдийн төлөөлөгчдийн хурлын 2023 оны 09 дүгээр сарын 26-ны өдрийн 112 дугаар тогтоолыг тус тус баримталсан байна.

"Их сүлд" ХХК нь 2009 оноос эхлэн уг газрыг эзэмшиж эхэлсэн ба энэ үед дээрхи хуулийн заалтууд аль нь ч хэрэгжиж эхлээгүй буюу сүүлд гарсан хуулийн заалт, сайдын тушаал гэж үзэж байгаа юм.

Баянгол дүүргийн засаг даргын А/123 тоот захирамжид газрын тухай хуулийн 61 дүгээр зүйлийн 61.1 заалтыг барьж цуцалсан нь манай компанийн эрхзүйн байдлыг огтоос харгалзан үзээгүй нь жирийн жижиг дунд бизнес эрхлэгч, аж ахуйн нэгжийн төлөөлөл гэж бодож үнэнч шударгаар татвараа цаг тухайд нь хугацаа хоцроолгүй төлж ирсэн бидний эрхийг ноцтой зөрчсөн үйлдэл гэж үзэж байна.

Их сүлд ХХК нь дөрвөн хувьцаа эзэмшигчтэй ба бидний ард гэр бүлийн 20 хүний цаашдын аж амьдарлалыг бодолцож үзсэнгүй хувьцаа эзэмшигч бид энэ компанийг газар объектийн худалдаж авахдаа байр, машин зэрэг бүхий л эд хөрөнгөө оролцуулан авсан төдийгүй өөрөөр ямар нэг өмч хөрөнгө биенесгүй, бусад нэмэлт орлогогүй мөн 25 ажилтны цаана байх 100 гаруй хүний ажлын байраа алдах эрсдэл зэргийг огтоос ойлгож үзээгүй асуудал байна.

Газрын тухай хуулийн 61 дүгээр зүйлийн 61.1 дэх заалт нь захиргааны ерөнхий хуулийн 4 дүгээр зүйлийн 4.2. "Захиргааны үйл ажиллагаанд дараах тусгай зарчмыг баримтална". 4.2.8 –д "Хууль ёсны итгэлийг хамгаалах", 48-дугаар зүйлийн 48.3 –т "Захиргааны байгууллага энэ хуулийн 48.2.1, 48.2.2, 48.2.3, 48.2.5"-д заасан тохиолдолд захиргааны актыг гаргасан өдрөөс хойш 5 жилийн дотор хүчингүй болгож болно" гэсэн хуулийн зохицуулалтаар хязлагдаж болно гэж үзэж байна.

Захиргааны хэргийн анхан шатны шүүх хурлын шийдвэрийн Гурав дах хэсэг. "Нөхөн олговор шаардах эрх хэрэгжих боломтой тухай" хэсэг (3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6)

Захирагааны хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн магадлалын 13 -т нөхөн олговор авах эрхийн тухай дурдсан байх бөгөөд нөхөн олговрыг нийслэлийн

иргэдийн төлөөлөгчдийн хуралд хүсэлт хүргүүлж шийдвэрлүүлэх боломжтой гэж дурдсан.

Гэтэл Баянгол дүүргийн засаг даргын А/123 тоот захирамжид Байгаль орчин аялал жуулчлалын сайд, Барилга, хот байгуулалтын сайдын хамтарсан А-230/127 тушаал, Усны тухай хуулийн 22.2.1 заалтыг баримталж, Газрын тухай хуулийн 61.1 дэх заалтаар цуцалсан. Эдгээр цуцлах үндэслэлд барьсан заалтууд нь нөхөн төлбөрийн тухай яригдахгүй гэж ойлгож байна.

Гэвч шүүгч нөхөн төлбөрийг олгох боломжтой гэж байгаа нь биднийг төөрөгдүүлсэн төдий буюу манай компанийн ирээдүйн эрхзүйн байдал ойлгомжгүй байдалд орж байгааг харж болохоор байгаа юм.

Иймд дээрхи нөхцөл байдлыг харгалзан үзэж өмнөх хоёр шатны шүүхийн шийдвэрт хяналт хийж манай нэхэмжлэлийг шийдвэрлэж, эсвэл анхан шатны шүүхээр дахин хэлэлцүүлэх боломж олгож өгнө үү хэмээн хүсэлт гаргаж байна.

ГҮЙЦЭТГЭХ ЗАХИРАЛ



М.ГОМБОРЕНЧИН



**МОНГОЛЫН ХУУЛЬЧДЫН ХОЛБООНЫ
ГИШҮҮН ХУУЛЬЧ, ӨМГӨӨЛӨГЧ
БАЯНМӨНХИЙН БИЛГҮҮН**

Монгол улс, Улаанбаатар хот, ЧД, 3-р хороо, Жуулчны
гудамж-42, Капитал центр, 7 давхар, 701 тоот
Утас: (+976) 80005914 И-мэйл:
1220bilguunee@gmail.com ШТЭД:3088

2024.11.28 № 1

**МОНГОЛ УЛСЫН ДЭЭД ШҮҮХИЙН
ХЯНАЛТЫН ШАТНЫ ЗАХИРГААНЫ
ХЭРГИЙН ТАНХИМД**

танай _____ ны № _____

Хяналтын журмаар гомдол гаргах тухай

"Их сүлд" ХХК-ийн нэхэмжлэлтэй, Баянгол дүүргийн Засаг даргад холбогдох захиргааны хэрэгт Нийслэл дэх захиргааны хэргийн анхан шатны шүүхийн 2024 оны 08 дугаар сарын 12-ны өдрийн 617 дугаар шийдвэр, Захиргааны хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2024 оны 10 дугаар сарын 24-ний өдрийн 684 дүгээр магадлалыг тус тус эс зөвшөөрч Захиргааны хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 123 дугаар зүйлийн 123.1-т "Хэргийн оролцогч, тэдгээрийн төлөөлөгч, өмгөөлөгч энэ хуулийн 119 дүгээр зүйлд заасан магадлалд хяналтын журмаар гомдол гаргах эрхтэй", 123.2-т "Дараах үндэслэлээр Улсын дээд шүүхэд хяналтын журмаар гомдол гаргана", 123.2.1-т "шүүхийн хууль хэрэглээний зөрүүг арилгах", 123.2.2-т "хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагааны ноцтой зөрчил гаргасан нь шүүхийн шийдвэрт нөлөөлсөн", 123.2.4-т "эрх зүйн шинэ ойлголт, эсхүл хууль хэрэглээг тогтооход зарчмын хувьд нийлгэг ач холбогдолтой" гэж заасан үндэслэлээр хяналтын журмаар гомдол гаргаж байна.

1. Анхан болон давж заалдах шатны шүүх Газрын тухай хууль болон Усны тухай хуулийг хэрэглэхдээ хууль хэрэглээний алдаа гаргасан гэж үзэж байна. Үүнд:

(А. "Их сүлд" ХХК-ийн эзэмшлийн маргаан бүхий газар нь "Усны сан бүхий газрын эргийн болон онцгой хамгаалалтын бус, үндны усны эх үүсвэрийн хязгаарлалт болон хориглолт"-ын бүсийн хүчин төгөлдөр батлагдсан хилийн цагт ороогүй газар байсан болохыг дүгнэх зайлшгүй шаардлагатай гэж үзэж байна)

Маргаан бүхий захиргааны акт болох Баянгол дүүргийн Засаг даргын 2024 оны 03 дугаар сарын 11-ний өдрийн А/123 дугаар захирамжид Газрын тухай хуулийн 61 дүгээр зүйлийн 61.1 дэх заалт, Усны тухай хуулийн 22 дугаар зүйлийн 22.2.1 дэх заалт болон Байгаль орчин, ногоон хөгжил, аялал жуулчлалын сайд, Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2015 оны А-230/127 дугаар хамтарсан тушаалын 2 дугаар зүйлийн 2.3.2¹, 2.3.6² дахь заалтыг тус тус баримталсан байдаг.

Газрын тухай хуулийн 61 дүгээр зүйлийн 61.1 дэх заалт нь төрийн эрх бүхий байгууллага, албан тушаалтан нь Газрын тухай хууль тогтоомжийг зөрчиж шийдвэр гаргасан нь анхнаасаа хууль бус байсан болохыг хүлээн зөвшөөрч газрын тухай хууль тогтоомжийн зөрчлийг арилгах зорилгоор тухайн хууль бус шийдвэрийг хожим хүчингүй болгож буй агуулгатай зохицуулалт байдлаар хэрэглэж ирсэн. Гэтэл маргаан бүхий актаар зөвхөн Баянгол дүүргийн Засаг даргын 2022 оны 06 дугаар сарын 24-ний өдрийн А/255

¹ 2.3.2. гол мөрөн, горхи, булаг, андын эргээс 50 метрээс доошгүй зайд буюу түүнээс өргөн, намаг бүхий татамтай тохиолдолд нийт татмын хэмжээгээр өргөсгөж;
² 2.3.6. үерийн хамгаалалтын суваг, түүний хамгаалалтын далангаас 30 метр хүртэлх зайд.

дугаар захирамжийн "Их сүлд" ХХК-д, 2022 оны 08 дугаар сарын 16-ны өдрийн А/326 дугаар захирамжийн "Их сүлд" ХХК-д холбогдох хэсгийг тус тус хүчингүй болсонд тооцож шийдвэрлэсэн. Өөрөөр хэлбэл, анх 2009 онд "Их сүлд" ХХК-д газар олгосон нь хууль зөрчсөн гэж үзэж хүчингүй болгоогүй болно.

Гэгэл анхан болон давж заалдах шатны шүүхийн аль аль нь "Их сүлд" ХХК-д анх Баянгол дүүргийн Засаг даргын 2009 оны 12 дугаар сарын 29-ний өдрийн 537 дугаар захирамжаар Баянгол дүүргийн 20 дугаар хорооны нутаг дэвсгэр, "ТЭЦ-4" цахилгаан станцын зүүн талд, Үйлдвэрлэлийн баруун бүс-4 (16103) тоот хаягт байрлах, 3000 м2 хэмжээтэй, нэгж талбарын 168190900 дугаартай газрыг эзэмшүүлж шийдвэрлэх үеийн 2004 оны 04 дүгээр сарын 22-ны өдөр батлагдаж хүчин төгөлдөр үйлчилж байсан Усны тухай хууль тогтоомжийг тал бүрээс нь бүрэн дүүрэн дүгнээгүй, тус анхны газар олгосон захирамж хүчин төгөлдөр эсэхийг хууль зүйн талаас нь тайлбарлаагүй байдаг.

Усны тухай хууль (2004)-ийн 31 дүгээр зүйлийн 31.2-т "Усны эх, ундаргад онцгой хамгаалалтын бүс тогтооно", 31.3-т "Усны сан бүхий газрын эргээс 200 метрээс доошгүй зайд энгийн хамгаалалтын бүс, 100 метрээс доошгүй зайд эрүүл ахуйн бүс тогтооно", 31.4-т "Усны сан бүхий газар, усны эх үүсвэрийн онцгой болон энгийн хамгаалалтын, эрүүл ахуйн бүсийн дэглэмийг байгаль орчны болон эрүүл мэндийн асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүн тогтооно" гэж тус тус заасан нь "Их сүлд" ХХК-ийг газар эзэмших эрх авах үед зөвхөн усны эх, ундаргад онцгой хамгаалалтын бүсийг тогтоохоор хуульчилж энгийн хамгаалалтын болон эрүүл ахуйн бүсийн доод хязгаарыг заасан бөгөөд хилийн зааг, дэглэмийг журмаар зохицуулахаар хуульчилсан байдаг.

Үүний дагуу, Байгаль орчин, аялал жуулчлалын сайд, эрүүл мэндийн сайдын хамтарсан 2009.03.09-ний өдрийн 51/75 дугаар Усны сан бүхий газрын онцгой болон энгийн хамгаалалтын бүс, ус хангамжийн эх үүсвэрийн эрүүл ахуйн бүсийн дэглэм батлах тухай тушаалын 5-д "Усны сан бүхий газрын онцгой болон энгийн хамгаалалтын бүс, усны эх үүсвэрийн эрүүл ахуйн бүс болон ус хангамжийн газрын доорхи усны эх үүсвэрийн тэжээгдлийн мужийн заагийг усны асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын эрх бүхий байгууллагын дүгнэлтийг үндэслэн, сум дүүргийн Засаг дарга тогтоож, тэмдэгжүүлэх, хаалт, хамгаалалт хийх, бүсийн дэглэмийг мөрдүүлэх ажлыг бүх шатны засаг дарга гүйцэтгэнэ" гэж заасан хэдий ч Нийслэлийн Засаг даргын 2009 оны 03 дугаар сарын 05-ны өдрийн 95 дугаар захирамжаар зөвхөн Улаанбаатар хотын төвлөрсөн усан хангамжийн тэжээгдлийн мужид хамгаалалтын бүсийн хил заагийг тогтоосноос биш Улаанбаатар хотын усны сан бүхий газрын хамгаалалтын бүсийн хил заагийг тогтоогоогүй болно.

Энэхүү хил зааг тодорхойгүй байхад дан ганц Усны тухай хуулийн 22 дугаар зүйлийн 22.2.1 дэх заалтыг баримтлан анхан шатны шүүх шийдвэрийнхээ 1.9 дэх хэсэгт "Өөрөөр хэлбэл, хариуцагчаас нэхэмжлэгч компанид анх газар эзэмших эрх олгохдоо Газрын тухай хуулийн 33 дугаар зүйлийн 33.6 дахь хэсэг³, Усны тухай хуулийн 22 дугаар зүйлийн 22.2.1 дэх заалтыг тус тус зөрчиж олгосон болох нь тогтоогдож байх тул Газрын тухай хуулийн 61 дүгээр зүйлийн 61.1 дэх хэсэгт зааснаар нэхэмжлэгч компанийн газар эзэмших эрхийг дуусгавар болгосон нь хуульд нийцсэн байна" гэж шууд дүгнэх боломжгүй юм.

³ Тус заалт нь 2019 оны 05 дугаар сарын 02-ны өдрийн хуулиар нэмэлтээр орсон. Үүнээс өмнө Газрын тухай хуульд усны сан бүхий газрын онцгой хамгаалалтын бүсэд иргэн, хүүлийн этгээдэд газар ашиглуулах, эзэмшүүлэхийг хориглосон заалт байгаагүй.

Улмаар 2012 оны 05 дугаар сарын 17-ны өдрийн хуулиар Усны тухай хуулийн шинэчилсэн найруулга батлагдсан бөгөөд тус хуулийн 11 дүгээр зүйлийн 11.1.4-т " Энэ хуулийн 22.1-22.4-т заасны дагуу усны сан бүхий газар, усны эх үүсвэрийн онцгой болон энгийн хамгаалалтын, эрүүл ахуйн бүс, ус хангамжийн эх үүсвэрийн тэжээгдлийн мужийн заагийг хот, суурин ус хангамж, ариутгах татуургын асуудал эрхэлсэн болон байгаль орчны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагын дүгнэлтийг үндэслэн тогтоох" гэж заасны дагуу Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын Тэргүүлэгчдийн 2016 оны "Улаанбаатар хотын усны эх үүсвэрийн хамгаалалтын бүсийг шинэчлэн тогтоох тухай" 50 дугаар тогтоолоор нийслэлийн нутаг дэвсгэрт байрлах усан сан бүхий газарт хамаарах 15 гол, горхинд онцгой болон энгийн хамгаалалтын бүсийг, ундны усны 7 эх үүсвэрийн эрүүл ахуйн хориглолт, хязгаарлалт, газрын доорх усны эх үүсвэрийн тэжээгдлийн мужийн хилийн зааг зэргийг баталсан хэдий ч улсын нэгдсэн бүртгэлд бүртгүүлээгүйгээс хүчин төгөлдөр болоогүй.

Энэхүү хилийн заагт ч мөн адил нэхэмжлэгч "Их сүлд" ХХК-ийн маргаан бүхий нэгж талбарын 1681910403 дугаар эзэмших эрхтэй газар ороогүй байсан бөгөөд хилийн заагт ороогүй газарт усны сан бүхий газар, усны эх үүсвэрт тогтоох онцгой болон энгийн хамгаалалтын бүс, эрүүл ахуйн бүсэд мөрдөх дэглэм үйлчлэхгүй. Энэ ч утгаар маргаан бүхий актын үндэслэл болсон Байгаль орчин, ногоон хөгжил, аялал жуулчлалын сайд, Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2015 оны А-230/127 дугаар хамтарсан тушаалын хавсралтаар батлагдсан 2 дугаар зүйлийн 2.3.2, 2.3.6 дахь заалтыг баримталсан нь үгүйсгэгдэх байтал анхан болон давж заалдах шатны шүүхийн аль нь ч анхаараагүйгээс шүүхийн шийдвэр, магадлал үндэслэл бүхий болж чадаагүй гэж үзэж байна.

Улмаар Нийслэлийн Засаг даргын 2023 оны 11 дүгээр сарын 02-ны өдрийн А/1260 дугаар захирамжаар Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын Тэргүүлэгчдийн 2016 оны "Улаанбаатар хотын усны эх үүсвэрийн хамгаалалтын бүсийг шинэчлэн тогтоох тухай" 50 дугаар тогтоолын Усны сан бүхий газрын энгийн болон онцгой хамгаалалтын бүс, Ундны усны эх үүсвэрийн хязгаарлалт болон хориглолт"-ын бүсийн хилд өөрчлөлт оруулах, цаашид хэрэгжүүлэх арга хэмжээний санал боловсруулах үүрэг бүхий ажлын хэсэг байгуулагдан тус ажлын хэсгээс усны сан бүхий газрын онцгой хамгаалалтын бүсийн хил заагт **3589 га газрыг нэмэх санал гарсан** байдаг.

Уг нэмж буй хил заагийн нөлөөлөлд нэхэмжлэгч "Их сүлд" ХХК-ийн Баянгол дүүрэгт байрлах нэгж талбарын 1681910403 дугаартай 8038 м2 талбайтай аж ахуйн зориулалт бүхий газар өртсөн (ХХ118 дугаар тал) буюу тухайн цаг хугацаанаас өмнө нэхэмжлэгч компанид газар олгосон шийдвэрийн тухайд газрын тухай хууль тогтоомжийн зөрчил байгаагүй болно.

Мөн нэхэмжлэгчийн өмгөөлөгчийн зүгээс хүчин төгөлдөр болоогүй буюу улсын нэгдсэн бүртгэлд бүртгэгдээгүй хэм хэмжээний актад оруулсан нэмэлт өөрчлөлтийг мөн адил хүчин төгөлдөр гэж үзэхгүй байна. Иймд энэхүү агуулгаар хийсэн Нийслэлийн газар зохион байгуулалтын албаны 2023 оны 12 дугаар сарын 25-ны өдрийн "Сонсох ажиллагаа зохион байгуулах тухай" мэдэгдэл (ХХ118), Баянгол дүүргийн газар зохион байгуулалтын албаны сонсох ажиллагааны мэдэгдэл (ХХ107) хуульд нийцэхгүй байна.

(Б. Усны тухай хуулийн 22 дугаар зүйлийн 22.2.1 дэх заалт нь дансаарин бүс хүчин төгөлдөр болж батлагдсан хилийн заагтай хамт хэрэгжээдэх ёстой гэж үзэж байна)

Иймд анхан болон давж заалдах шатны шүүх нь Усны тухай хуулийн 22 дугаар зүйлийн 22.2.1 дэх заалтыг дангаар нь хэрэглэж хууль хэрэглээний зөрүүтэй байдал үүсгэсэн нь нэхэмжлэгч "Их сүлд" ХХК-ийн эрх зүйн байдалд илтдэж хохиролтой үр дагавар үүсгэж байна. Өөрөөр хэлбэл, анхан болон давж заалдах шатны шүүхийн аль аль нь хариуцагч Баянгол дүүргийн Засаг даргаас Газрын тухай хуулийн 61 дүгээр зүйлийн 61.1 дэх хэсгийг баримтлан захирамж гаргасан зөв хэмээн дүгнэсэн атлаа "Газрын тухай хуулийн 20 дугаар зүйлийн 20.1.4 дэх хэсэгт заасны дагуу газрыг орон нутгийн тусгай хэрэгцээнд авсан үндэслэлээр хүсэлтээ гаргаж, хариуцагчаас нөхөн олговор шаардах эрхтэй" гэж дүгнэсэн нь бодит байдалд биелэгдэх боломжгүй буюу нөхөн олговор шаардах боломжгүй үр дагавар үүсгэсэн, эсрэг үр дагавар бүхий хуулийн заалтуудыг баримталсан гэж үзэж байна.

Өөрөөр хэлбэл, маргаан бүхий захиргааны актын тухайд шүүхээс Газрын тухай хуулийн 61 дүгээр зүйлийн 61.1 дэх заалтыг баримталсныг хууль зүйн үндэслэлгүй хэмээн үзэж байж Газрын тухай хуулийн 20 дугаар зүйлийн 20.1.4 дэх "бусдын эзэмшил газрыг аймаг, сум, нийслэлийн тусгай хэрэгцээнд авахтай холбогдуулан гэрээний хугацаа дуусахаас өмнө газрыг солих буюу эргүүлэн авах тохиолдолд тухайн шатны Засаг даргын өргөн мэдүүлснээр нөхөн олговор олгох шийдвэр гаргах" гэх заалт болон Захиргааны ерөнхий хуулийн 49 дүгээр зүйлийн 49.6 дахь "Энэ хуулийн 49.3.3, 49.3.4, 49.3.5-д заасан үндэслэлээр захиргааны актыг цуцалсан тохиолдолд учирсан эд хөрөнгийн хохирлыг тухайн этгээдийн шаардсанаар нөхөн төлнө" гэсэн заалтын дагуу хохирол, нөхөн олговрыг шаардах бодит боломж бүрдэх юм.

Анхан шатны шүүхээс нэхэмжлэгчид газар эзэмших эрх 2009 онд олгосноос хойш 2011.10.13-ны өдрийн дүүргийн засаг даргын 490 дүгээр захирамжаар газрын хэмжээг өөрчлөх үед, 2016.12.27-ны өдрийн А/654 дүгээр захирамжаар газар эзэмших эрхийн хугацааг сунгах үед, 2022.06.24-ний өдрийн А/255 дугаар захирамжаар мөн газар эзэмших эрхийн хугацааг сунгах үед болон 2022.08.16-ны өдрийн А/326 дугаар захирамжаар талбайн хэмжээг 8 038 м.кв болгож өөрчлөх үед тус бүр хүчин төгөлдөр батлагдсан хуулийн хориглосон, хязгаарласан хилийн заагтай давхцуулсан баримтыг гаргуулалгүй дутуу бүрдүүлснээс газрын тухай хууль тогтоомжийн зөрчил хэдий үеэс үүссэн, хэдий хэмжээний давхцалтай талаар дүгнээгүй нь хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагааны ноцтой алдаа гаргасан гэж үзэж байна.

Иймд анхан шатны шүүхээс дээрх нөхцөл байдлыг тогтоолгүй, энэ талаар хангалттай нотлох баримт цуглараагүй байхад хэргийг шийдвэрлэсэн нь шүүхийн шийдвэрт нөлөөлсөн байх тул Захиргааны хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 127 дугаар зүйлийн 127.2.5-д зааснаар шийдвэр, магадлалыг хүчингүй болгож, хэргийг дахин хэлэлцүүлэхээр анхан болон давж заалдах шатны шүүхэд буцаан шийдвэрлүүлэх хүсэлттэй байна.

Нөгөөтгээгүүр, маргаан бүхий актын дараагийн үндэслэл болох нийслэлийн Иргэдийн Төлөөлөгчдийн хурлын 2023 оны 09 дүгээр сарын 26-ны өдрийн 112 дугаар "Газрыг орон нутгийн тусгай хэрэгцээнд авах тухай" тогтоолоор баталсан "Сэлбэ Дунд голын Байгалийн нөөц газар"-ын хамгаалалтын горим, дэглэмийн 3.1, 3.1.1, 3.1.5, 3.2.7-д тус тус зааснаар хамгаалалтын бүсэд шинээр иргэн, хуулийн этгээдэд газар эзэмших, ашиглах эрх олгохыг хориглосон бол хамгаалалтын бүсэд нэгэнт газар эзэмших, ашиглах эрх авсан газар эзэмшигч, ашиглагч иргэн, аж ахуйн нэгжүүд нь газрын төлбөрөө 2 дахин нэмж

тооцож төлөх, стандартын шаардлага хангаж үйл ажиллагаа явуулах, голын урсцыг нэмэгдүүлэх, эргийн дагуу тохижилт хийх, суваг шуудуу, даланг тогтмол цэвэрлэж, засвар арчилгаа хийх зэрэг гол мөрний урсцыг сэргээх, дэмжих, хамгаалах үйл ажиллагаа явуулахаар зохицуулсан. Харин газар эзэмших эрхийг шууд цуцлах талаар зохицуулалт тусгагдаагүй.

Дээрх баталсан орон нутгийн тусгай хэрэгцээний газрын хил заагийн солбицолд нэхэмжлэгч "Их сүлд" ХХК-ийн нэгж талбарын 168190900 дугаартай эзэмших эрхтэй газар хамаарсан бол Газрын тухай хуулийн 20 дугаар зүйлийн 20.1.4-т зааснаар хариуцагч Баянгол дүүргийн Засаг дарга газрыг цуцлах шийдвэр гаргахаас өмнө юун түүрүүнд газрыг солих буюу эргүүлэн авах талаар нийслэл, дүүргийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн хуралд өргөн мэдүүлж нөхөн олговор олгох шийдвэр гаргуулах ёстой байсан.

Гэтэл хариуцагч нь дээрх шийдвэрийг гаргуулалгүйгээр Газрын тухай хуулийн 61 дүгээр зүйлийн 61.1 дэх заалтыг баримталсан нь анхнаасаа нөхөн олговор олгохгүйн тулд тус заалтыг баримталсан гэж үзэх бүрэн үндэслэлтэй байна.

(В. Монгол Улсын Иргэний хуулийн 90 дүгээр зүйлийн 90.1, 94 дүгээр зүйлийн 94.2, 94.3 дугаар зүйл заалтад тус тус зааснаар нэхэмжлэгч "Их сүлд" ХХК нь газар эзэмшигчийн хувьд шударга эзэмшигчид тооцогдох бөгөөд түүнд хуулиар олгогдсон шударга эзэмшигчийн эрх хадгалагдах ёстой)

Нэхэмжлэгч "Их сүлд" ХХК нь газрын дуудлага худалдааны анхны үнийг төлж газар эзэмшигч болсноос хойш 15 жилийн хугацаанд Газрын тухай хуульд заасан газар эзэмшигчийн үүргээ зөрчиж байгаагүй буюу тус хуулийн 40 дүгээр зүйлд зааснаар газар эзэмших эрхийг хүчингүй болгох үндэслэл тогтоогдоогүй.

Энэ тохиолдолд тус компанийг Монгол Улсын Иргэний хуулийн 90 дүгээр зүйлийн 90.1-т "Хөрөнгийг хууль ёсоор эзэмшиж байгаа ... этгээдийг шударга эзэмшигч гэнэ", 94 дүгээр зүйлийн 94.2-т "Эрх бүхий этгээд эд хөрөнгийг буцааж авах хүртэл эд хөрөнгө болон эрхийн үр шим нь өмнөх эзэмшигчийнх байна", 94.3-т "Шударга эзэмшигч нь эд хөрөнгийг шударгаар эзэмшиж байхдаа түүнийг хадгалах, арчлах, засан сайжруулах зэрэгт зарцуулсан зардлыг эрх бүхий этгээдээс шаардах эрхтэй" хэмээн тус тус зааснаар шударга эзэмшигч гэж үзэх бөгөөд газрын дуудлага худалдааны анхны үнэ, газар дээрх нийт бүтээн байгуулалтаас гадна газар, түүнийг эзэмших, арчлах, засан сайжруулахад зарцуулсан зардлыг шийдвэр гаргасан эрх бүхий этгээдүүдээс шаардах эрхийг анхан болон давж заалдах шатны аль ч шүүхээс хангаж өгөөгүй, дутуу дүгнэлт өгснөөс бодит хохирол, нөхөн олговороо гаргуулах боломжгүй үр дагаварт хүргэсэн гэж үзэж байна.

Иймд Нийслэл дэх захиргааны хэргийн анхан шатны шүүхийн 2024 оны 08 дугаар сарын 12-ны өдрийн 617 дугаар шийдвэр, Захиргааны хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2024 оны 10 дугаар сарын 24-ний өдрийн 684 дүгээр магадлалыг тус тус хүчингүй болгож, хэргийг дахин хэлэлцүүлэхээр анхан шатны шүүхэд буцаан шийдвэрлэж өгнө үү.

Гомдол гаргасан,

НЭХЭМЖЛЭГЧИЙН ӨМГӨӨЛӨГЧ

Б.БИЛГҮҮН





МОНГОЛЫН ӨМГӨӨЛӨГЧИЙН ХОЛБОО
СЭРЭЭТЭРИЙН ОДГАРИГ
ӨМГӨӨЛӨГЧ

Улаанбаатар хот, Баянгол дүүрэг, 3-р хороо
Вояж, 3 давхар, 310 тоот
Утас: 99192687
Email: odgarig_40@yahoo.com

2024.11.27 № 238
Танай _____ ны № _____ -т

МОНГОЛ УЛСЫН ДЭЭД ШҮҮХИЙН
ЗАХИРГААНЫ ХЭРГИЙН ТАНХИМД

Хяналтын журмаар гомдол гаргах тухай

"Нийслэл дэх Захиргааны хэргийн анхан шатны шүүхийн 2024 оны 08-р сарын 12-ны өдрийн 128\ШШ\2024\0617 дугаартай шийдвэр, Захиргааны хэргийн давж заалдах шатны шүүхийн 2014 оны 10-р сарын 24-ны өдрийн 221\МА\2024\0684 дугаартай магадлалыг дараах үндэслэлээр эс зөвшөөрч нэхэмжлэгч "Их сүлд" ХХК-ны өмгөөлөгчийн хувиар хяналтын журмаар гомдол гаргаж байна.

Шийдвэрт "...хариуцагчаас нэхэмжлэгч компанид анх газар эзэмших эрх олгохдоо Газрын тухай хуулийн 33-р зүйлийн 33.6, Усны тухай хуулийн 22-р зүйлийн 22.2.1-т заасныг зөрчиж олгосон нь тогтоогдож байх тул Газрын тухай хуулийн 61-р зүйлийн 61.1-д зааснаар газрын тухай хууль тогтоомжийн зөрчлийг арилгах зорилгоор нэхэмжлэгч компаний газар эзэмших эрхийг дуусгавар болгосон нь хуульд нийцсэн байна", магадлалд "...Үүнээс дүгнэвэл хариуцагч захиргаанаас нийтийн ашиг сонирхол буюу Улаанбаатар хотын усан бүхий газрын хамгаалах, хуулийг хэрэгжүүлэх зорилгоор нэхэмжлэгч компаний газар эзэмших эрхийг хүчингүй болгосон, тодруулбал зэрэг нөлөөлөл бүхий хууль бус актаа хариуцагчаас хуулийг хэрэгжүүлж, хуульд нийцүүлэх зорилгоор эргэн харж хүчингүй болгосон байх тул маргаан бүхий актыг шүүхээс хууль бус бөгөөд уг актыг нийтийн ашиг сонирхлоос илүүтэй нэхэмжлэгчийн эрх, хууль ёсны ашиг сонирхол зөрчигдсөн гэж үзэх үндэслэлгүй..." гэжээ.

Нэхэмжлэгч "Их сүлд" ХХК-ны газар эзэмших эрхийг Газрын тухай хуулийн 61-р зүйлийн 61.1, Усны тухай хуулийн 22-р зүйлийн 22.2.1, сайдуудын хамтарсан 2015 оны А-230\127-р тушаалын 2.3.2, 2.3.6, Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн хурлын 2023 оны 09-р сарын 26-ны өдрийн 112-р тогтоолыг тус тус үндэслэн хүчингүй болгожээ.

Газрын тухай хуулийн 61-р зүйлийн 61.1-д "Төрийн эрх бүхий байгууллага, албан тушаалтан өөрийн шийдвэр...-ээрээ газрын тухай хууль тогтоомж, газар эзэмшигч, ашиглагчийн хууль ёсны ашиг сонирхлыг зөрчсөн бол уг байгууллага, албан тушаалтан, өөрөө эсвэл ...шүүх уг хууль бус шийдвэрийг хүчингүй болгоно" гэж заасан.

Хуулийн энэ томъёоллоор Баянгол дүүргийн Засаг дарга нь 2009 онд 537-р захирамжаар "Их сүлд" ХХК-д газар олгосон нь Газрын тухай хууль тогтоомж зөрчсөн бол өөрөө уг хууль бус шийдвэрээ хүчингүй болгох гэж ойлгогдож байна. Энэ тохиолдолд засаг даргын 2009 оны 537-р захирамж Газрын тухай хуулийн аль заалтыг зөрчсөн талаар засаг дарга 2024 онд захирамж гаргахдаа үндэслэснийг шүүх авч үзэх ёстой. Гэтэл Баянгол дүүргийн Засаг даргын 2024 оны 03-р сарын 11-ны өдрийн А123-р захирамжид Газрын тухай хуулийн 39-р зүйлийн 39.1, 40-р зүйлийн 40.1-д заасан үндэслэлийг баримтлаагүй тул мөн хуулийн 61-р зүйлийн 61.1-д заасан "газрын тухай хууль тогтоомж зөрчсөн" үндэслэлээр нэхэмжлэгчийн газар эзэмших эрхийг хүчингүй болгосон нь хуульд нийцэхгүй байна.

Баянгол дүүргийн Засаг даргын 2024 оны А123-р захирамж нь мөн Байгаль орчин аялал жуулчлалын сайд болон Барилга хот байгуулалтын сайдын 2015 оны А-230\127-р тушаалын заалтуудыг үндэслэсэн боловч уг тушаал нь нэхэмжлэгч талд газар олгосноос хойш 6 жилийн дараа гарсан учраас анх газар эзэмших эрх олгох үед хууль тогтоомж зөрчигдсэн гэж үзэх үндэслэлгүй болно.

Харин газар эзэмших эрх олгосноос хойш гарсан эрх бүхий байгууллагын тушаал шийдвэр нь өмнө гарсан захиргааны акттай зөрчилдсөн тохиолдолд тухайн газрыг хууль ёсны дагуу анх эзэмшсэн "Их сүлд" ХХК-ны эрх, хууль ёсны эрх ашиг нь хуулиар хэрхэн хамгаалагдах талаар шүүх хууль зүйн дүгнэлт хийх ёстой.

Хариуцагч тал нь 2022 онд "Их сүлд" ХХК-ны газар эзэмших эрхийг 15 жилийн хугацаагаар сунгаж, талбайн хэмжээг өөрчилсөн бөгөөд Нийслэлийн Иргэдийн төлөөлөгчдийн хурлын 2023 оны 09-р сарын 26-ны өдрийн 112-р тогтоолоор уг газрыг тусгай хэрэгцээнд авсан тохиолдолд тогтоол гарахаас өмнө газар эзэмших эрхтэй байсан "Их сүлд" ХХК-ны хувьд Газрын тухай хуулийн 42-р зүйлийн 42.3-т зааснаар " нөхөх олговортойгоор солих буюу эргүүлэн авах" гэж зааснаар газар эзэмшигчийн хууль ёсны ашиг сонирхлыг хангах зохицуулалттай байна.

Нэхэмжлэгч "Их сүлд" ХХК нь тухайн газар дээр үйлдвэрлэлийн зориулалтаар их хэмжээний \1.5 тэрбум\ хөрөнгө оруулалт хийж, 2022-2023 онд газрын талбайн хэмжээг өөрчлөхтэй холбоотой дуудлага худалдааны үнэ 497 594 240 төгрөг төлсөн, одоо барилгын үйлдвэрлэлийн чиглэлээр тогтмол үйл ажиллагаа явуулж байгаа болно.

Мөн Засаг даргын А123-р захирамж нь Усны тухай хуулийн холбогдох заалтыг үндэслэсэн, шүүх Газрын тухай хуулийн 33-р зүйлийн 33.6, Усны тухай хуулийн 22-р зүйлийн 22.2.1 заалтуудыг зөрчсөн гэж дүгнэсэн боловч эдгээр заалтууд нь Газрын тухай хуулиар томъёолсон газар эзэмших эрх дуусгавар болох, хүчингүй болгох зохицуулалтад хэрхэн хамаарч хэрэглэх талаар хууль зүйн дүгнэлт хийгээгүй мөртлөө захирамжийг хуульд нийцсэн гэж үзсэн нь үндэслэлгүй байна.

Газрын тухай хуулийн 61-р зүйлийн 61.1-ийн зохицуулалт нь Захиргааны ерөнхий хуулийн 4-р зүйлийн 4.2.8-ын "хууль ёсны итгэлийг хамгаалах", 48-р зүйлийн 48.3."Захиргааны байгууллага энэ хуулийн 48.2.1, 48.2.2, 48.2.3, 48.2.5-д заасан тохиолдолд захиргааны акт гаргасан өдрөөс хойш таван жилийн дотор хүчингүй болгож болно" гэсэн заалтаар хязгаарлагдахаар ойлгогдож байгаа бөгөөд шүүх хуулийн заалтыг буруу тайлбарлаж хэрэглэсэн.

Өөрөөр хэлбэл нэхэмжлэгчийн газрыг олгосон 2009 оноос хойш таван жилийн дотор Газрын тухай хуулийн 61-р зүйлийн 61.1-д зааснаар хууль бус үндэслэлээр газар олгосон захирамжийг хүчингүй болгохоор хуульчилсан байхад хуулийн энэ томьёоллыг хэрхэх талаар шүүх дүгнэлт хийгээгүй, эсхүл анзаараагүй байна. Хуулиар зохицуулсан хэм хэмжээ хүчин төгөлдөр байгаа тохиолдолд шүүх хэрхэн хэрэглэж нэгмөр ойлгох талаар хуульд зүйн дүгнэлт хийх ёстой.

Иймд хяналтын шатны шүүх анхан шатны шүүхийн шийдвэр, давж заалдах шатны шүүхийн магадлалыг (Төхиргааны хэрэг шүүхэд хянан шийдвэрлэх тухай хуулийн 123-р зүйлийн 123.2.1-д заасан хуулийг буруу тайлбарлаж хэрэглсэн үндэслэлээр хянаж шийдвэр, магадлалыг хүчингүй болгож, нэхэмжлэлийг хангаж өгнө үү.

МОНГОЛЫН ӨМГӨӨЛӨГЧДИЙН
ХОЛБООНЫ ГИШҮҮН ӨМГӨӨЛӨГЧ



[Handwritten signature]
С.ОДГАРИГ