**БАТЛАВ.**

**УЛСЫН ИХ ХУРЛЫН**
**ГИШҮҮН Ц.МӨНХБАТ**

**2026 оны 5 дугаар сарын 1-ний өдөр**

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

## Нэг.Хуулийн төсөл боловсруулах үндэслэл, шаардлага

### 1.1.Хууль зүйн үндэслэл, шаардлага

Улсын Их Хурлын 2020 оны 52 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Алсын хараа-2050” Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлогод Ухаалаг, иргэн төвтэй газрын нэгдмэл удирдлага, менежментийн тогтолцоог хэрэгжүүлэх замаар тэгш байдал, шударга ёс, үндэсний эдийн засгийн аюулгүй байдал, тогтвортой хөгжлийг хангах зорилтын хүрээнд “Хүн амын нутагшилт, суурьшлын зохистой тогтолцоонд тулгуурлан хот байгуулалт, газрын харилцааны эрх зүйн орчныг боловсронгуй болгоно” гэж, “Газрын кадастрын нэгдсэн ухаалаг систем байгуулж, иргэн төвтэй төрийн үйлчилгээний хүртээмжийг сайжруулна” гэж, “Газар, байгаль, эдийн засаг, нийгмийн нөөц, чадавхад тулгуурлан газар ашиглалт, хамгаалалтын үр ашгийг дээшлүүлэх, эдийн засгийн хувьд үндэслэл сайтай, үр ашигтай, экосистемийн тэнцвэрт байдлыг хангасан газар зохион байгуулалтыг хөгжүүлж, газрын нөөцүүдийг оновчтой ашиглаж хэвшинэ” гэж тус тус заасан.

Мөн Улсын Их Хурлын 2024 оны 21 дүгээр тогтоолоор батлагдсан “Монгол Улсын Засгийн газрын 2024-2028 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр”-ийн 1.2.2.2-т “Улаанбаатар хотоос орон нутагт шилжин суух иргэдийн амьдрах таатай орчныг бүрдүүлэх зорилгоор орон сууц, амины орон сууц, хөдөө аж ахуйн үйлдвэрлэл, туслах аж ахуй эрхлэхэд газар олгох, хөрөнгө оруулалтаар дэмжих, ипотекийн зээлд хамрагдахад дэмжлэг үзүүлнэ” гэж, 2.1.2.9-д “Тогтвортой ажлын байрыг шинээр бий болгосон жижиг, дунд, хувиараа хөдөлмөр эрхлэгчдийг татвар, эдийн засгийн бодлогоор дэмжинэ” гэж, 3.3.4.6-д “Малчдад өвөлжөө, хаваржааны газрыг урт хугацаатай эзэмших, ашиглах, тэжээлийн ургамал тариалах боломжийг олгох эрх зүйн орчныг бий болгоно” гэж тус тус заасан.

### 1.2.Практик шаардлага

Монгол Улсын газрын удирдлага, бүртгэлийн тогтолцоо нь улсын эдийн засаг, нийгэм, байгаль орчны хөгжлийн суурь бүрэлдэхүүн хэсэг боловч газар олгохтой холбоотой эрх зүйн зохицуулалт хэт төвлөрсөн, шат дамжлага ихтэй байгаа бөгөөд нийгэм, эдийн засгийн хөгжлийн явцад шинээр үүссэн газартай холбоотой олон талт харилцаа, ялангуяа орон нутагт сүүлийн жилүүдэд эрчимтэй нэмэгдэж буй газартай холбоотой асуудлуудыг Газрын тухай хуулийн хүрээнд бүрэн, үр нөлөөтэй зохицуулахад практикт хүндрэл учирч байна.

Иймд Газрын тухай хуулийн зарим зүйл, заалтын зохицуулалтыг боловсронгуй болгож, шаардлагатай өөрчлөлтийг оруулах замаар нэн даруй шийдвэрлэх шаардлагатай дараах асуудлууд практикт үүсээд байна. Үүнд:

1.Газрын тухай хуулийн дагуу газрыг гэр бүлийн хэрэгцээ болон төсөвт байгууллагын зайлшгүй хэрэгцээнд олгохоос бусад тохиолдолд дуудлага худалдаа, төсөл сонгон шалгаруулалтын зарчмаар олгодог. Харин газрыг төсөл сонгон шалгаруулалтын зарчмаар олгох зориулалт хязгаарлагдмал бөгөөд улсын төсөв, гадаадын зээл, тусламжаар хэрэгжих төсөл, хөтөлбөр, эсхүл малчдын хоршоонд мал аж ахуйн үйлдвэрлэл эрхлэх зориулалтаар олгоход төсөл сонгон шалгаруулалтын зарчмаар олгож байна.

Орон нутагт өөрийн онцлогт нийцүүлэн шаардлагатай дэд бүтцийг бий болгох, гадаад, дотоодын хөрөнгө оруулалтыг татах, аж ахуй эрхлэгчдэд дэмжлэг үзүүлэх, ажлын байр бий болгох зорилгоор газар олгохыг зөвхөн дуудлага худалдаагаар хязгаарласан нь орон нутгийн хөгжил болон газрын эдийн засгийн эргэлтийг хязгаарлаж, бизнесээ босгоход шаардагдах зардлаар газраа худалдаж авахад хүрч байна.

Иймд улс, орон нутгийн хөгжлийн бодлого, төлөвлөлтийн баримт бичгүүдэд тусгагдсан төсөл, арга хэмжээг үр нөлөөтэй хэрэгжүүлэх зорилгоор газрыг төсөл сонгон шалгаруулалтын зарчмаар олгох эрх зүйн зохицуулалтыг бий болгох шаардлагатай байна;

2.Төлөвлөлтгүй, замбараагүй газар олголтыг цэгцлэх зорилгоор 2023 онд Монгол Улсын 2024 оны төсвийн тухай хуулийг дагалдуулан Газрын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулж, газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагыг Ерөнхий сайдын эрхлэх асуудлын хүрээнд шилжүүлсэн бөгөөд тухайн жилд улсын хэмжээнд эзэмшүүлэх, ашиглуулах газрын байршил, хэмжээ, зориулалтын нэгдсэн жагсаалтыг боловсруулж, Засгийн газарт оруулан шийдвэрлүүлэх зохицуулалтыг бий болгосон.

Тус хуулийн заалт хэрэгжиж эхэлснээр газар олгох үйл ажиллагаанд тавих хяналт сайжирсан боловч газар эзэмших, ашиглах эрх олгох үйл явц хэт олон шат дамжлагатай болж, иргэн, аж ахуйн нэгжийн хүсэлтээс эхлэн Засгийн газрын тогтоол, шат шатны Засаг даргын шийдвэр гарах хүртэл 9 субъект оролцсон, 36 орчим үе шатыг дамжин 3–4 сар зарцуулж байна. Үүний улмаас барилга, авто зам, уул уурхай зэрэг томоохон салбарын бүтээн байгуулалт, улсын болон орон нутгийн төсвийн хөрөнгө оруулалттай төсөл, хөтөлбөрүүдийн хэрэгжилт төлөвлөсөн хугацаанаас хоцорч, иргэд, олон нийт, орон нутгийн удирдлагуудаас гомдол, санал нэмэгдсээр байна.

Газрын харилцааны салбар цахимжиж, газар төлөвлөх, олгох, бүртгэх үйл ажиллагаа газрын нэгдмэл сангийн удирдлагын нэгдсэн цахим системээр хэрэгжих болсон бөгөөд үүний үр дүнд газар олголтод цахимаар хяналт тавих боломж бүрдсэн тул цаашид Засгийн газраас улсын хэмжээнд эзэмшүүлэх, ашиглуулах газрын байршил, хэмжээ, зориулалтын жагсаалтыг нэгж талбар бүрээр баталгаажуулах зайлшгүй хэрэгцээ, шаардлага багассан.

Иймд Засгийн газар бодлогын түвшинд хөдөө аж ахуй, хот суурин, зам, шугам сүлжээ, уул уурхай, улсын тусгай хэрэгцээ зэрэг газрын нэгдмэл санд орох

томоохон өөрчлөлтийг хянаж, харин газар олгох үйл ажиллагааг орон нутаг бие даан хурдан, шуурхай шийдвэрлэх нөхцөлийг бүрдүүлэх шаардлагатай байна;

3.Газрын тухай хуулиар газрын зориулалтыг өөрчлөх эрхийг зөвхөн нийслэлийн Засаг даргад олгосон бөгөөд орон нутгийн хувьд ижил төстэй эрх зүйн зохицуулалт байхгүй байна. Үүний улмаас орон нутагт гэр хорооллыг орон сууцжуулах, газар ашиглалтыг төлөвлөлтийн дагуу оновчтой, үр ашигтай зохион байгуулах зорилгоор газрын зориулалтыг өөрчлөх боломж хязгаарлагдаж байна.

Иймд газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө, хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний бүсчлэлд нийцүүлэн газрын зориулалтыг өөрчлөх эрх зүйн боломжийг бүрдүүлж, Газрын тухай хуулийн зохицуулалт нийслэл болон орон нутагт адил тэгш, жигд хэрэгжих нөхцөлийг хангах шаардлагатай байна.

Мөн Газрын тухай хуульд иргэний гэр бүлийн хэрэгцээнд газар эзэмшүүлэх асуудлыг цахим хүсэлтээр эрэмбэ, дарааллын дагуу шийдвэрлэхээр зохицуулсан боловч цахим хэрэглээнд бүрэн суралцаагүй өндөр настан, хөгжлийн бэрхшээлтэй, нийслэлээс орон нутагт шилжин суурьшсан болон бусад эмзэг бүлгийн иргэдийн хувьд энэхүү зохицуулалт бодит хэрэгцээг хангахгүй байна. Иймд эдгээр иргэдэд эрэмбэ, дараалал харгалзахгүйгээр газар эзэмшүүлэх эрх зүйн зохицуулалтыг бий болгох шаардлага үүссэн;

4.Газрын тухай хуулиар газрын санг нэгдмэл байхаар тогтоосон ч ойн сан, усны сан, зам, шугам сүлжээ, тусгай хамгаалалттай газар, уул уурхай зэрэг газрын бүртгэл, зураглалыг олон байгууллага харилцан уялдаагүйгээр хариуцаж, улмаар орон зайн давхцал, зөрчил үүсэн, төрөөс өндөр нөхөн олговрын зардал гаргах, иргэдийн газрын эрх баталгаажаагүй байх, газрын зөрчил, маргаан нэмэгдэх зэрэг хүндрэлүүд бий болж байна.

Иймээс газар, байгалийн нөөц ашиглалт, хамгаалалттай холбоотой мэдээллийн бүртгэлийг салбар хооронд уялдаатай эрхлэх зохицуулалтыг бий болгох нь ашиглалт, орон зайн давхцал, зөрчилгүйгээр газрын сан нэгдмэл байх зарчмыг үр дүнтэй хэрэгжүүлэх замаар газрын удирдлага, зохион байгуулалтыг сайжруулахад чухал ач холбогдолтой юм;

**Хоёр.Хуулийн төслийн бүтэц, зохицуулах харилцаа, хамрах хүрээ**

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

1.Улс, орон нутгийн хөгжлийн бодлого, төлөвлөлтийн баримт бичигт тусгагдсан төсөл, арга хэмжээг хэрэгжүүлэх зорилгоор газрыг төсөл сонгон шалгаруулалтын зарчмаар эзэмшүүлж, ашиглуулах бөгөөд газрын зориулалтыг бүсчилсэн хөгжлийн тэргүүлэх чиглэл, орон нутгийн онцлогт нийцүүлэн тухайн шатны иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал тогтоох;

2.Засгийн газраас тухайн жилд улсын хэмжээнд хөдөө аж ахуй, хот суурин, зам, шугам сүлжээ, улсын тусгай хэрэгцээний газар зэрэг Газрын нэгдмэл сангийн үндсэн ангилалд орох томоохон өөрчлөлтийг төлөвлөх;

3.Газар зохион байгуулалтын болон хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөнд нийцүүлэн аймаг, суманд газрын зориулалтыг өөрчлөх боломжийг бүрдүүлэх;

4.Гэр бүлийн хэрэгцээнд газар эзэмшүүлэхдээ хөгжлийн бэрхшээлтэй, өндөр настан, нийслэлээс орон нутагт шилжин суурьшсан, гамшгийн улмаас орон гэрээ алдсан иргэдэд эрэмбэ, дараалал харгалзахгүй газар олгох;

5.Газар ашиглалтын дэглэм, хориглолт, хамгаалалт, хязгаарлалт, ойн, усны сан, тусгай хамгаалалттай газар, газрын тос, ашигт малтмалын тусгай зөвшөөрлийн орон зайн мэдээллийг газрын нэгдмэл сангийн нэгдсэн цахим системд холбогдох байгууллага нь бүртгүүлэх үүрэгтэй бөгөөд цаг тухайд нь бүртгээгүйгээс үүсэх үр дагаврыг тухайн байгууллага хариуцах;

**Гурав.Хуулийн төсөл батлагдсанаар үүсэх нийгэм, эдийн засаг, хууль зүйн үр дагавар, тэдгээрийг шийдвэрлэх талаар авч хэрэгжүүлэх арга хэмжээний санал**

Хуулийн төсөл батлагдсанаар дараах нийгэм, эдийн засаг, хууль зүйн эерэг үр дагавар гарна. Үүнд:

1.Засгийн газраас хот сууриныг тэлэх, тариалангийн газрыг шинээр бий болгох, зам, шугам сүлжээ байгуулах, газрыг улсын тусгай хэрэгцээнд авах зэрэг газрын нэгдмэл санд орох томоохон өөрчлөлтийг бодлогын түвшинд төлөвлөснөөр хөгжлийн бодлого, төлөвлөлтийн баримт бичигт тусгагдсан төсөл, арга хэмжээнд шаардагдах газартай давхардсан газар олгох, улмаар их хэмжээний нөхөн олговор олгох эрсдэлийг бууруулж, хот суурины газрын хяналтгүй тэлэлтийг хязгаарлах, газрын сангийн өөрчлөлтийг үр дүнтэй зохицуулах боломж бүрдэнэ.

Дээрх төлөвлөгөөнд нийцүүлэн газар олгох асуудлыг орон нутаг бие даан шийдвэрлэх боломж бүрдэж, шат дамжлага багасаж, иргэдэд шуурхай, хүндрэл, чирэгдэлгүйгээр газар олгох нөхцөл бүрдэнэ;

2.Орон нутагт аж ахуй, үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхлэх, ажлын байр нэмэгдүүлэх, гадаад, дотоодын хөрөнгө оруулалтыг татах боломжийг нэмэгдүүлж, газрыг илүү үр ашигтай ашиглах, газраас хүртэх үр өгөөжийг нэмэгдүүлэх хөшүүрэг бий болно. Ингэснээр богино хугацаанд газрын дуудлага худалдаанаас олох орлого буурах магадлалтай ч, урт, дунд хугацаанд газрын төлбөр болон газар дээрх үйл ажиллагааны татварын орлого нэмэгдэж, татварын бааз өргөжих боломж бий болно;

3.Газрын зориулалтыг өөрчлөх эрхийг зөвхөн нийслэлийн Засаг даргад олгосныг орон нутгийн хувьд ижил төстэй эрх зүйн зохицуулалт бий болгож, орон нутагт гэр хорооллыг орон сууцжуулах, газар ашиглалтыг төлөвлөлтийн дагуу оновчтой, үр ашигтай зохион байгуулах боломжийг бүрдүүлнэ;

4.Цахим хэрэглээнд бүрэн суралцаагүй өндөр настан, хөгжлийн бэрхшээлтэй, нийслэлээс орон нутагт шилжин суурьшсан иргэд гэр бүлийн хэрэгцээний газрыг эрэмбэ, дараалал харгалзахгүй авах, мөн газраа авч чадаагүй иргэд нэн тэргүүнд харьяа орон нутагтаа газар эзэмших боломжтой болно. Ингэснээр орон нутагт иргэд газартай болох боломж нэмэгдэж, нийслэл рүү чиглэсэн шилжилт хөдөлгөөнийг бууруулахад эергээр нөлөөлнө;

5.Салбарын мэдээллийг газрын нэгдмэл сангийн удирдлагын нэгдсэн цахим системд бүрэн, цаг тухайд нь бүртгүүлэхийг үүрэгжүүлснээр газар ашиглалтад тавих хяналт сайжирч, салбар хоорондын уялдаа бүрэн хангагдан, нотолгоонд суурилсан орон зайн шийдвэр гаргах боломж бүрдэж, газрын маргаан, зөрчил буурах үр дүнтэй нөхцөл бүрдэнэ;

**Дөрөв.Хуулийн төсөл нь Монгол Улсын Үндсэн хууль, Монгол Улсын олон улсын гэрээ болон бусад хуультай хэрхэн уялдах, уг хуулийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдон цаашид шинээр боловсруулах буюу нэмэлт, өөрчлөлт оруулах, хүчингүй болгох хуулийн талаар**

Хуулийн төслийг Монгол Улсын Үндсэн хуульд нийцүүлэн, Газрын тухай хуулийн үзэл баримтлалыг алдагдуулахгүй боловсруулна. Хууль батлагдсанаар улсын болон орон нутгийн төсөв, мөн иргэн, хуулийн этгээдэд ямар нэгэн нэмэлт зардал үүсэхгүй.

—000—