ГАЗРЫН ТУХАЙ ХУУЛЬД НЭМЭЛТ, ӨӨРЧЛӨЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ДЭЛГЭРЭНГҮЙ ТАНИЛЦУУЛГА

Монгол Улсын Их Хурлын 2020 оны 52 дугаар тогтоолын 1 дүгээр хавсралтаар 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.”, “Газрын кадастрын нэгдсэн ухаалаг систем байгуулж, иргэн төвтэй төрийн үйлчилгээний хүртээмжийг сайжруулна.”, “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 тусгасан.

Мөн Монгол Улсын Их Хурлын 2024 оны 21 дүгээр тогтоолын хавсралтаар 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”, 2.1.2.9-д “Тогтвортой ажлын байрыг шинээр бий болгосон жижиг, дунд, хувиараа хөдөлмөр эрхлэгчдийг татвар, эдийн засгийн бодлогоор дэмжинэ” гэж тус тус тусгагдсан.

Түүнчлэн Монгол Улсын Засгийн Газрын 2025 оны 06 дугаар сарын 25-ны өдрийн хуралдаанаас Газрын тухай хуулийн 23 дугаар зүйлийн 23.2.4-т заасан тухайн жилд эзэмшүүлэх, ашиглуулах газрын байршил, хэмжээ, зориулалтын жагсаалт батлах асуудлыг хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж буй хуульд нийцүүлэн Газрын нэгдмэл сангийн удирдлагын нэгдсэн цахим системээр дамжуулан улс, орон нутгийн хөгжлийн бүтээн байгуулалтын асуудал болон иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагад газар эзэмшүүлэх, ашиглуулах асуудлыг цаг алдалгүй шуурхай, чирэгдэлгүй шийдвэрлэх, Монгол Улсын Засгийн газраас 2025 оны 07 дугаар сарын 02-ны өдрийн өргөтгөсөн хуралдаанаас гарсан орон нутагт тулгамдсан асуудлыг шуурхай шийдвэрлэх, арга хэмжээний төлөвлөгөөнд тусгагдсан Орон нутагт газар олгох үйл ажиллагааг хурдан шуурхай шийдвэрлэх, Хангайн бүс болон Говийн бүсийн зөвлөлийн анхдугаар хуралдаанаас төсөл сонгон шалгаруулалтаар газар олгох зэрэг олон саналууд гарсны дагуу орон нутагт нэн тулгамдаж буй асуудлыг шийдвэрлэх хүрээнд Газрын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төслийг боловсруулаад байна.

Хуулийн төслийг Монгол Улсын Үндсэн хуульд нийцүүлэн, хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж буй Газрын тухай хуулийн үзэл баримтлалыг алдагдуулахгүй боловсруулсан бөгөөд хууль батлагдсанаар улс, орон нутгийн төсөв, иргэн, хуулийн этгээдээс нэмэлт зардал шаардагдахгүй болно.

Уг хуулийн төслийн хүрээнд нийгэмд зайлшгүй тулгамдаж буй газартай холбоотой асуудлыг хуулиар зохицуулах харилцаа, хамрах хүрээг дараах байдлаар тусгасан болно. Үүнд:

- Улсын хэмжээнд жил бүр эзэмшүүлэх, ашиглуулах газрын байршил, хэмжээг төвлөрсөн байдлаар Засгийн газрын түвшинд тогтоодог зохицуулалтыг өөрчилж, газрын нэгдмэл сангийн үндсэн ангиллын шилжилт хөдөлгөөнийг төлөвлөдөг байх;
- Гэр бүлийн хэрэгцээнд цахимаар газар эзэмшүүлэхэд нийслэлээс хөдөө орон нутагт шилжин ирсэн, гамшиг ослын улмаас орон гэргүй болсон, эсхүл нийгмийн халамжийн дэмжлэг, туслалцаа зайлшгүй шаардлагатай өрхийн гишүүн, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдэд эрэмбэ дараалал харгалзахгүй шийддэг байх, мөн тухайн аймаг, сумын засаг захиргааны нэгжид харьяалалтай, өмнө нь гэр бүлийн хэрэгцээний зориулалтаар үнэ төлбөргүй газар эзэмшиж, өмчилж байгаагүй иргэний хүсэлтийг нэн тэргүүнд шийдвэрлэдэг байх;
- Аймаг, суманд газрын зориулалтыг газар зохион байгуулалт, хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөнд нийцүүлэн өөрчлөх;
- Улс, орон нутгийн хөгжлийн бодлого, төлөвлөлтийн баримт бичигт тусгагдсан арга хэмжээг хэрэгжүүлэх зорилгоор төсөл сонгон шалгаруулалтын зарчмаар газрыг эзэмшүүлж, ашиглуулдаг байх, газрын зориулалтыг бүсчилсэн хөгжлийн тэргүүлэх чиглэл, орон нутгийн онцлогт нийцүүлэн тухайн шатны иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал тогтоох;
- Хууль, тогтоомжийн дагуу тогтоосон газар ашиглалтын дэглэм, горим бүхий хориглолт, хамгаалалт, хязгаарлалтын бүс, зурвас газрын болон хот суурин, зам, шугам сүлжээ, ойн сан, усны сан бүхий газар, тусгай хамгаалалттай газар, газрын тос, ашигт малтмалын тусгай зөвшөөрлийн орон зайн мэдээллийг тухайн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага болон бусад холбогдох төрийн байгууллагууд нь Газрын нэгдмэл сангийн удирдлагын нэгдсэн цахим системд тухай бүр бүртгүүлдэг байх.

1. Нийслэл, сум, дүүргийн тухайн жилийн газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө боловсруулж, батлуулах зохицуулалтын тухайд: Газрын тухай хуулийг дагаж мөрдөж эхэлснээс хойш 20 жилийн хугацаанд эрх бүхий байгууллага, албан тушаалтнаас тухайн жилийн газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөгөөр дамжуулан дээд шатны газар зохион байгуулалт болон хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөгүйгээр, судалгаагүй, хууль зөрчиж газар олгох нь түгээмэл асуудал болсоор ирсэн. Үүнээс шалтгаалж газар зохион байгуулалт, хот төлөвлөлтийн норм, стандарт алдагдаж, газрын маргаан, зөрчил даамжирч, 2024 оны судалгаагаар Захиргааны хэргийн шүүхийн нийт маргааны 30 хувийг газрын маргаан дангаараа эзэлж байгаа тооцоо судалгаа гарсан байна. Энэхүү замбараагүй газар олголтыг цэгцлэх үүднээс Монгол Улсын Засгийн газраас 2023 онд Монгол Улсын 2024 оны төсвийн тухай хуулийг дагалдуулан өргөн мэдүүлсэн Газрын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулан Газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагыг Монгол улсын Ерөнхий сайдын эрхлэх асуудлын хүрээнд шилжүүлж, тус хуулиар улсын хэмжээнд газар зохион байгуулалтын үйл ажиллагааг эрхлэх, тухайн жилд эзэмшүүлэх, ашиглуулах газрын байршил, хэмжээ, зориулалтын жагсаалтыг Засгийн газар батлах, газрыг эзэмших, ашиглах хүсэлтийг цахимаар шийдвэрлэх, иргэний гэр бүлийн хэрэгцээнд газар эзэмшүүлэхэд цахим хүсэлтээр эрэмбэ дарааллын дагуу шийдвэрлэх зохицуулалтуудыг тусгаж, тус хуулийн нэмэлт, өөрчлөлт 2024 оны 01 дүгээр сарын 01-ний өдрөөс дагаж мөрдөж эхэлсэн.

Дээрх хууль эрхзүйд орсон зохицуулалтуудаар нийслэл, сум, дүүргийн тухайн жилийн газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөг хянаж дүгнэлт гарган Монгол улсын Засгийн газрын тогтоолоор баталж байгаа нь нэг талаас хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлж газар олголтод тавих хяналтыг сайжруулж байгаа мэт боловч газрын харилцаанд газар олголт хийх шийдвэр удаашруулах, иргэдэд хүндрэл чирэгдэл учруулах, мэргэжилтэн албан хаагчдад ажлын ачаалал үүсгэж байгаа юм.

Газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага нь хуулийн дагуу Газрын нэгдмэл сангийн удирдлагын нэгдсэн цахим системд хянаж дүгнэлт гаргасны дараа аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал баталсныг дахин Засгийн газрын тогтоолоор баталгаажуулж байгаа нь ач холбогдол багатай, илүү шат дамжлагыг үүсгэж байна.

Тухайлбал тухайн жилд улсын хэмжээнд эзэмшүүлэх, ашиглуулах газрын байршил, хэмжээ, зориулалтын жагсаалтыг Монгол Улсын Засгийн газрын хуралдаанаар хэлэлцүүлэн батлуулдаг болсон нь газрын эрх олгох үйл ажиллагаанд дахин нэг шат дамжлагыг нэмж төлөвлөгөө батлуулж, эрх олгох хугацаа уртассан байна. Тус хуулийн заалт хэрэгжиж эхэлснээр иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллага тухайн жилийн газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөнд газар эзэмших, ашиглах хүсэлтээ тусгаснаас эхлээд Засгийн газрын тогтоол гарч, тухайн шатны Засаг дарга газрын эрх олгох шийдвэр гаргах хүртэлх газрын даамлаас авхуулаад Засгийн Газрын хуралдаанд танилцуулагдах хүртэл 9 субъект оролцсон ойролцоогоор 36 үе шатыг дамжиж, 3-4 сарыг зарцуулж байгаа зураглал гарсан. Мөн тухайн асуудлыг хариуцсан шат шатны мэргэжилтний ажлын ачааллыг 2 дахин нэмэгдүүлж, шат дамжлага бүрд зарцуулах цаас, хэвлэх төхөөрөмжийн хор зэрэг үргүй зардал ихсэж байна. Түүнчлэн иргэд олон нийтээс газар олгох процесс удаашралтай байгаа тухай, барилга, авто зам, уул уурхайн салбарын томоохон бүтээн байгуулалтын ажил удааширч, хүлээгдэж, улс орон нутгийн төсвийн хөрөнгө оруулалтаар хэрэгжих төслүүд төлөвлөсөн хугацаанаас хоцорч байгаа гомдлын тоо ихсэж байна. Дээрх хууль эрхзүйд орсон зохицуулалтуудаар тухайн жилийн газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөг хянаж дүгнэлт гарган Монгол улсын Засгийн газрын тогтоолоор баталж байгаа нь нэг талаас хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэхэд эерэг үр дүнг гаргаж байгаа боловч газрын харилцаанд шийдвэр гаргалтыг удаашруулах, иргэдэд хүндрэл чирэгдэл учруулах, мэргэжилтэн албан хаагчдад ажлын ачаалал үүсгэж байгаа юм. Иймээс тухайн жилд улсын хэмжээнд эзэмшүүлэх, ашиглуулах газрын байршил, хэмжээ, зориулалтын жагсаалтыг боловсруулж, Засгийн газраар шийдвэрлэдэг байдлыг илүү оновчтой зохицуулж, газар олгох асуудлыг орон нутаг бие даан хурдан шуурхай шийдвэрлэх боломжийг бүрдүүлэх шаардлагатай байна.Иймд Засгийн газраас улсын хэмжээнд тухайн жилд хөдөө аж ахуй, хот суурин, зам, шугам сүлжээ, улсын тусгай хэрэгцээний газар зэрэг газрын нэгдмэл сангийн үндсэн ангилалд орох томоохон өөрчлөлтийг төлөвлөдөг байх зохицуулалтыг тусгасан.

2.Өргөдөл хүсэлт шийдвэрлэлт, газрыг эрэмбэлэн олгох зохицуулалтын тухайд: Газрыг олгох процессын хувьд нэн тэргүүнд тулгамдаж буй дараах асуудлууд байна. Үүнд:

4.1. ***<u>Өргөдөл хүсэлт шийдвэрлэлтийн байдал</u>***

2025 оны 08 дугаар сарын байдлаар Газрын кадастрын мэдээллийн санд нийт 1,323,551 нэгж талбар, 661,584 барилга бүртгэлтэй байна. Гэр бүлийн хэрэгцээний зориулалтаар 1,059,274 нэгж талбар бүртгэлтэй бөгөөд үүнээс өмчлөх 653389, эзэмших, ашиглах 405,885 нэгж талбар байна.

Хүснэгт 2. Газрын кадастрын мэдээллийн санд бүртгэлтэй газар эзэмшигчийн тоо

Д/д	Аймаг	Улсын хэмжээний нийт		Гэр бүлийн хэрэгцээний зориулалтаар							
				Эзэмших, ашиглах		Үүнээс		Өмчлөх		Үүнээс	
						Нэгж талбар дээр барилгатай				Нэгж талбар дээр барилгатай	
		Нэгж талбарын тоо	Талбайн хэмжээ га	Нэгж талбарын тоо	Талбайн хэмжээ га	Нэгж талбарын тоо	Талбайн хэмжээ га	Нэгж талбарын тоо	Талбайн хэмжээ га	Нэгж талбарын тоо	Талбайн хэмжээ га
1	Архангай	33068	39163.3	6001	350.0	1975	131.2	14851	1196.9	6437	484.0
2	Баян-Өлгий	34454	9292.7	12382	951.9	5713	485.5	14276	1561.6	10745	1242.2
3	Баянхонгор	29031	80694.0	2644	159.7	674	42.5	11444	785.5	5335	387.5
4	Булган	42716	122938.8	11256	909.9	1598	166.4	15176	2229.5	7527	1200.8
5	Говь-Алтай	22739	19116.4	2656	177.6	1016	59.2	7414	614.1	3697	304.5
6	Говьсүмбэр	12813	10855.6	604	54.8	364	29.1	10171	1180.6	761	76.0
7	Дархан-Уул	27933	51715.9	6684	537.6	2359	193.2	14778	1441.1	7898	815.3
8	Дорноговь	37959	150012.5	7252	390.4	3593	184.2	21193	3225.1	2975	257.8
9	Дорнод	51740	166977.7	2458	201.4	559	53.8	37105	4010.5	6724	849.5
10	Дундговь	27393	541047.7	790	46.4	383	20.8	18499	1510.2	2275	213.3
11	Завхан	25629	39768.8	7106	671.4	4126	375.5	8638	784.5	5625	504.7
12	Орхон	27432	23734.7	5425	334.7	997	58.9	18396	1396.4	11040	837.4
13	Өвөрхангай	43607	38662.6	2934	192.6	1316	90.3	26047	2310.3	10587	857.5
14	Өмнөговь	53702	686403.2	3425	411.5	710	79.2	39077	3024.2	5324	442.7
15	Сүхбаатар	12939	59886.7	989	5056.9	687	26.6	9652	904.2	4837	462.8
16	Сэлэнгэ	71687	361866.0	9548	3167.8	4864	539.9	45236	7285.1	11323	2239.4
17	Төв	110978	393249.9	20276	3153.6	1444	428.9	68229	13437.1	9471	1454.9
18	Увс	30127	61990.8	6978	572.4	1865	181.2	10736	1096.1	7004	736.9
19	Улаанбаатар	509859	80161.5	268219	18135.3	49160	3055.2	213639	11075.7	102472	5233.5
20	Ховд	28165	50684.0	4523	506.1	1152	115.7	11687	1683.2	7252	850.5
21	Хөвсгөл	51175	48814.2	20699	2070.3	9916	1065.6	14741	1473.8	11649	1139.0
22	Хэнтий	38405	114063.3	3036	316.5	498	43.3	22404	2313.0	6241	801.5
НИЙТ		**1323551**	**3151100.3**	**405885**	**38368.9**	**94969**	**7426.4**	**653389**	**64538.4**	**247199**	**21391.6**

Газрын тухай хууль болон Иргэн төрийн байгууллага, албан тушаалтанд гаргасан өргөдөл, гомдлыг шийдвэрлэх тухай хуулиудад иргэнээс ирүүлсэн өргөдөл, хүсэлт, гомдлыг шийдвэрлэх хугацааг тодорхой заасан байх боловч бодит амьдрал дээр тодорхой шийдвэр гаргахгүйгээр асуудлыг хойшлуулах, сунжруулах, доод шатанд дахин дахин буцаах, албан бус нөлөөлөлд автах, мөн шийдвэрийн явц, хугацааг ил тод мэдээлэхгүй байх байдлаар илэрч, иргэдийн хүсэлтийг хуульд заасан хугацаанд шийдвэрлүүлэхгүй байх нөхцөл байдал үүсээд байна. Тухайлбал 2025 онд улсын хэмжээнд эзэмшүүлэх, ашиглуулах газрын байршил, хэмжээ,

зориулалтыг батлах тухай Засгийн газрын 4 удаагийн тогтоолоор нийт 244.69 га талбай бүхий 28882 нэгж талбарыг баталсан бөгөөд 2025 оны 12 дугаар сарын 09-ний өдрийн байдлаар хэрэгжилт улсын хэмжээнд 32.46%-тай байна.

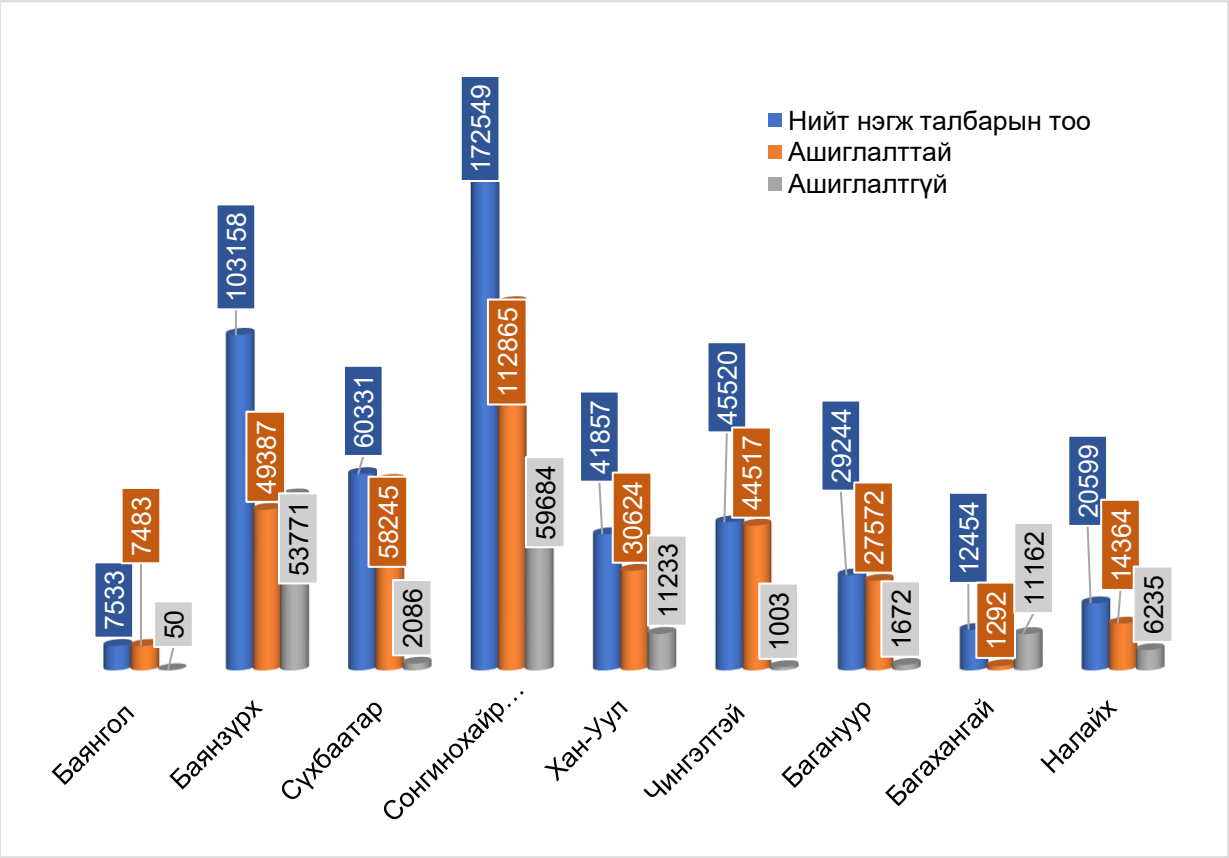
Мөн 2025 оны газрын харилцааны чиглэлээр иргэнээс төрийн байгууллагад гаргасан өргөдөл, хүсэлт шийдвэрлэлтийн байдлыг Газрын нэгдмэл сангийн удирдлагын нэгдсэн цахим системээс үзэхэд нийслэл, сум, дүүргийн газрын даамал, мэргэжилтнээс тухайн шатны Засаг даргын захирамжийн төсөлд илгээсэн 31 төрлийн 1149 нэгж талбарын захирамж гараагүй хүлээгдэж, 22 төрлийн 2376 нэгж талбарыг иргэний өргөдөлтэй холбосон байна. Энэ нь зөвхөн цахим системээр дамжуулан гаргасан иргэний хүсэлтийн мэдээлэл бөгөөд иргэний цаасаар гаргасан хэдэн өргөдөл, хүсэлт шийдвэрлэгдэхгүй хүлээгдэж байна.

Иймд тухайн жилийн газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөнд тусгагдаж шийдвэр гарсан байршилд газар эзэмших, ашиглах эрх олгох, хугацаа сунгуулах, эрх шилжүүлэх зэрэг шийдвэр гаргалтын хугацааг нарийн тусгаж, шийдвэрлээгүй учир шалтгааныг иргэдэд буцаан мэдэгдэх зэрэг тодорхойгүй байдлыг ил тод болгох механизмыг бүрдүүлэх шаардлагатай байна.

4.2. <u>Газрыг эрэмбэлэн олгох зохицуулалт</u>

Газар олголтын явцыг ил тод байлгах үүднээс Газрын тухай хуульд 2023 онд нэмэлт өөрчлөлт оруулж газрын хүсэлтийг цахимаар гаргах, мөн хуулийн 29.1-т “.Иргэнд гэр бүлийнх нь хамтын хэрэгцээнд зориулан хувийн гэр, орон сууцны хашаа барих зориулалтаар үнэ төлбөргүй эзэмшүүлэх газрын хэмжээ 0,07 га-гаас илүүгүй байна”, 29.2-т “Энэ хуулийн 29.1-д зааснаас гадна гэр бүлийнх нь хамтын хэрэгцээнд зориулан хүнсний ногоо, жимс, жимсгэнэ, таримал ургамал тарих зориулалтаар иргэнд 0,1 га-гаас илүүгүй газар үнэ төлбөргүй эзэмшүүлж болно” гэж тус тус заасны дагуу өмнө нь дээрх зориулалтаар үнэгүй газар авч байгаагүй иргэн эхэнд, огнооны дагуу эрэмбэлэх гэх мэт асуудлыг шийдвэрлэсэн хэдий ч цахим хэрэглээнд суралцаагүй газар эзэмших зайлшгүй шаардлага тулгарсан нийслэлээс хөдөө орон нутагт шилжин ирсэн, гамшиг ослын улмаас орон гэргүй болсон, эсхүл нийгмийн халамжийн дэмжлэг, туслалцаа зайлшгүй шаардлагатай өрхийн гишүүн, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдэд газар эзэмшүүлэхэд цахимаар эрэмбэлэх нь төдийлөн оновчтой байж чадахгүй байна. Тухайлбал улсын хэмжээнд өмчлүүлсэн 636045 нэгж талбараас 39.9%, эзэмшүүлсэн 392161 нэгж талбараас 25.8% нь газар дээрээ ашиглалттай. Үүнээс нийслэл, дүүрэгт өмчлүүлсэн 151322 нэгж талбараас 53.8%, эзэмшүүлсэн 262171 нэгж талбараас 25.7% нь газар дээрээ ашиглалтгүй байгаа судалгаа гарсан.

График .... Нийслэл, дүүрэгт олгосон газрын мэдээлэл



Иймд гэр бүлийн хэрэгцээний зориулалтаар олгож буй газар нь яг хэрэгцээ шаардлага үүссэн иргэддээ олгогдохгүй, цахим хэрэглээнд нэвтрэх боломжгүй, суралцаагүй зорилтот бүлгийн иргэдэд хүрэхэд хүндрэл үүсэж байна.

Үндэсний статистикийн хорооны мэдээллийн сангаас дээрх иргэдийн тоон мэдээллийг 2024 оны байдлаар үзэхэд нийслэлээс хөдөө орон нутаг руу шилжсэн 16820 иргэн, хөгжлийн бэрхшээлтэй 107904 иргэн, нийгмийн халамжийн дэмжлэг шаардлагатай 1250 иргэн, гамшиг, ослын улмаас орон гэрээ алдсан нийт 186 өрх байна.

Нийгмийн халамжийн тухай хуульд зааснаар "нийгмийн халамжийн дэмжлэг, туслалцаа зайлшгүй шаардлагатай өрхийн гишүүн-иргэн" гэж Үндэсний статистикийн хороо, нийгмийн халамжийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага хамтран баталсан аргачлалын дагуу өрхийн мэдээллийн нэгдсэн санд орсон, амьжиргааны түвшин нь тухайн үеийн ядуурлын шугамаас доогуур өрхөөс сонгогдсон өрхийн гишүүнийг хэлнэ гэж тус тус заасан байна. Мөн нийслэл хотын хүн амын төвлөрлийг бууруулахад чиглэсэн хөдөө орон нутагт суурьших иргэдийг бодлогоор дэмжих, цахим хэрэглээнд суралцаагүй, нэвтрэх боломжгүй хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэн, ослын улмаас орон гэрээ алдаж хүнд нөхцөлд орсон зэрэг дээрх иргэдийн газрын асуудлыг шийдвэрлэхдээ эрэмбэлэхгүйгээр олгох, өөрийн харъяалал бүхий аймаг, сумандаа гэр бүлийн хэрэгцээний зохиулалтаар газар эзэмшихдээ давуу байдлаар эрэмбийн эхэнд эрэмбэлэх зэрэг зохицуулалтыг тусгах нь Газрын тухай хуульд заасан газар өмчлөх, эзэмших, ашиглахад шударга ёс, тэгш байдлыг хангах зарчим хангагдах нөхцөл бүрдэх юм.

4.3.Газрын зориулалт, байршил өөрчлөх зохицуулалт

Газрын тухай хуулийн 21 дүгээр зүйлд заасан Нийслэлийн Засаг даргын бүрэн эрхэд “иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагын газар эзэмших, ашиглах эрхийг хүчингүй болгох, дуусгавар болгох, газрын байршил болон хэмжээ, зориулалт өөрчлөх асуудлыг шийдвэрлэх” гэж заасан байдаг бөгөөд 21 дүгээр зүйлийн 21.3, 21.4-т заасан Аймаг, сумын Засаг даргын бүрэн эрхэд газрын зориулалтыг өөрчлөх асуудлыг тусгалгүй зөвхөн нийслэлийн Засаг даргад олгосон нь орон нутагт зориулалт өөрчлөх хууль эрхзүйн зохицуулалт байхгүй байна. Үүнээс шалтгаалан орон нутагт газрын зориулалт өөрчлөх асуудал тодорхойгүй, Газрын тухай хууль нийслэл, орон нутагт тэгш үйлчлэхгүй, орон нутгийн иргэд газрын зориулалтаа төлөвлөлтийн дагуу өөрчлөх асуудал тодорхой зохицуулалтгүй байна. Иймд Газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө, хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний бүсчлэлд нийцүүлэн газрын зориулалт, хэмжээ, байршлыг өөрчлөх асуудлыг зөвхөн нийслэлд бус орон нутгийн иргэд өөрчлөх боломжийг бүрдүүлсэн зохицуулалтыг бий болгох хэрэгцээ үүссэн.Иймд гэр бүлийн хэрэгцээнд цахимаар газар эзэмшүүлэхэд хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэн, өндөр настан, нийслэлээс орон нутагт шилжин суурьшсан, гамшгийн улмаас орон гэрээ алдсан иргэдэд эрэмбэ дараалал харгалзахгүй шийддэг байх зохицуулалтыг тусгасан.

3.Төсөл сонгон шалгаруулалтаар газрыг олгох тухайд: Газрын тухай хуульд зааснаар газрыг иргэн, хуулийн этгээдэд олгохдоо өргөдлийн дагуу, дуудлага худалдаа, төсөл сонгон шалгаруулах зарчмаар олгохоор тусгасан байдаг. Тухайлбал хуулийн 29.1-т “Иргэнд гэр бүлийнх нь хамтын хэрэгцээнд зориулан хувийн гэр, орон сууцны хашаа барих зориулалтаар үнэ төлбөргүй эзэмшүүлэх газрын хэмжээ 0,07 га-гаас илүүгүй байна.”, 29.2-т “Энэ хуулийн 29.1-д зааснаас гадна гэр бүлийнх нь хамтын хэрэгцээнд зориулан хүнсний ногоо, жимс, жимсгэнэ, таримал ургамал тарих зориулалтаар иргэнд 0,1 га-гаас илүүгүй газар үнэ төлбөргүй эзэмшүүлж болно.”, 29.3-т “Багийн иргэдийн Нийтийн Хурлын санал, сумын иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын шийдвэрийг үндэслэн, тариалангийн газрыг газар тариалангийн салбарт олон жил тогтвортой ажилласан иргэнд гэр бүлийнх нь хамтын хэрэгцээнд зориулан Засгийн газраас тогтоосон журмын дагуу давуу эрхээр эзэмшүүлж болно. Нэг иргэнд давуу эрхээр эзэмшүүлэх тариалангийн газрын хэмжээ нь үр тарианы зориулалтаар 100 га хүртэл, төмс, хүнсний ногооны зориулалтаар 5 га хүртэл байна.”, 33.1.1-т “энэ хуулийн 29.1, 29.2, 29.3-т заасан болон төсөвт байгууллагад зайлшгүй хэрэгцээтэй газрыг эзэмшүүлэх тухай шийдвэрийг аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлаар батлуулсан газар зохион байгуулалтын ерөнхий болон тухайн жилийн төлөвлөгөөний дагуу аймаг, сум, нийслэлийн Засаг дарга гаргана”, 33.1.2-т “энэ хуулийн 33.1.1-д зааснаас бусад зориулалтаар болон энэ хуулийн 29.1, 29.2, 29.3-т заасан хэмжээнээс илүү газар эзэмших хүсэлт гаргасан иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагад мал аж ахуйн үйлдвэрлэл эрхлэх зориулалтаар малчдын хоршоонд нэг удаа 5 га хүртэлх газар эзэмшүүлэх асуудлыг аймаг, сум, нийслэлийн Засаг дарга дуудлага худалдаа, төсөл шалгаруулах зарчмаар шийдвэрлэнэ. Төсөл шалгаруулах, дуудлага худалдаа явуулах журмыг Засгийн газар тогтооно” гэж тус тус заасан байдаг.

Газрын тухай хуулийн 33 дугаар зүйлд 2017, 2024 онд орсон нэмэлтээр 33.5-т “Энэ хуулийн 33.1.2-т заасны дагуу төсөл шалгаруулах хэлбэрээр газар эзэмших

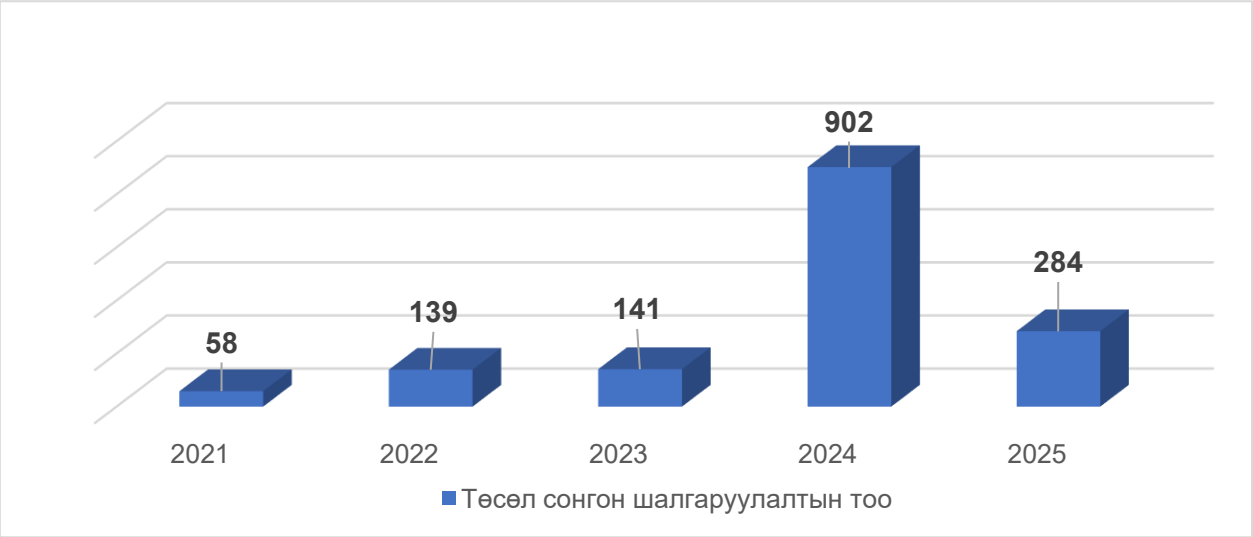
эрхийг зөвхөн улсын төсвийн хөрөнгө оруулалтаар эсхүл мал аж ахуйн үйлдвэрлэл эрхлэх зориулалтаар малчдын хоршоонд, эсхүл гадаад улс, олон улсын байгууллагын буцалтгүй тусламж, хөнгөлөлттэй зээлээр хэрэгжүүлэх төсөл, хөтөлбөрт зориулж олгоно” гэсэн заалтыг нэмж, улмаар Засгийн газрын 2016 оны 10 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Газар эзэмшүүлэх, ашиглуулах төсөл сонгон шалгаруулах журам”-ын 3.2 дах заалтыг Засгийн газрын 2019 оны 105 дугаар тогтоолоор “Гадаад улс, олон улсын байгууллагын буцалтгүй тусламж, хөнгөлөлттэй зээлээр хэрэгжүүлэх төсөл, хөтөлбөр нь Олон улсын гэрээний тухай хуульд заасны дагуу Улсын Их Хурлаас соёрхон баталсан, эсхүл Засгийн газрын байгуулсан олон улсын гэрээ, хэлэлцээрээр баталгаажсан байна.” гэж өөрчлөн найруулсан байна.

Уг заалтуудаас үзэхэд зөвхөн **улсын төсвийн хөрөнгө оруулалтаар** хэрэгжих, **олон улсын гэрээний тухай хуульд заасны дагуу Улсын Их Хурлаас соёрхон баталсан, эсхүл Засгийн газрын байгуулсан олон улсын гэрээ, хэлэлцээрээр баталгаажсан гадаад улс, олон улсын байгууллагын буцалтгүй тусламж, хөнгөлөлттэй зээлээр** хэрэгжүүлэх, **мал аж ахуйн үйлдвэрлэл эрхлэх зориулалтаар малчдын хоршоонд олгох 5 га хүртэлх газрыг** төсөл сонгон шалгаруулалтаар олгохоор зохицуулсан нь замбараагүй газар олгох асуудал хумигдсан ч нөгөө талдаа улс, бүс, аймгийн хэмжээнд хэрэгжих бодлогын чанартай бүтээн байгуулалтууд, орон нутагт өөрийн онцлогт нийцүүлэн шаардлагатай дэд бүтцийг бий болгох, аж ахуйн үйл ажиллагааг дэмжих, хөрөнгө оруулалтыг татах, аж ахуйн эрхлэгчдэд дэмжлэг үзүүлэх зорилгоор газар олгох боломжгүй, зөвхөн дуудлага худалдаагаар хязгаарлаж байгаа нь орон нутгийн хөгжилд болон газрыг эдийн засгийн эргэлтэд оруулахад нэлээдгүй саад учруулж байна.

2024 онд “Шинэ сэргэлтийн бодлого”-ын Хот, хөдөөгийн сэргэлтийн хүрээнд уур амьсгалын өөрчлөлтөөс шалтгаалан мал аж ахуйн салбарт үүсэж болзошгүй гамшгаас урьдчилан сэргийлэх, мал аж ахуйн үйлдвэрлэл, малчдын хоршоог дэмжих замаар тогтвортой хөгжүүлэх зорилгоор “Шинэ хоршоо хөдөлгөөнийг өрнүүлэх тухай” Монгол Улсын Засгийн газрын 166 дугаар тогтоол батлагдсан байна.

Уг хөдөлгөөний хүрээнд Газрын тухай хуульд 2024 онд нэмэлт өөрчлөлт орж мал аж ахуйн үйлдвэрлэл эрхлэх зориулалтаар малчдын хоршоонд нэг удаа 5 га хүртэлх газрыг төсөл сонгон шалгаруулах зарчмаар газрыг олгох эрх зүйн орчныг бүрдүүлж, орон нутагт малчдын хоршоо, аж ахуй эрхлэгчдийг дэмжсэн зохицуулалт болсон байна.

График 1. Төсөл сонгон шалгаруулалтаар олгосон газрын мэдээллийг сүүлийн 5 жилээр харуулбал:



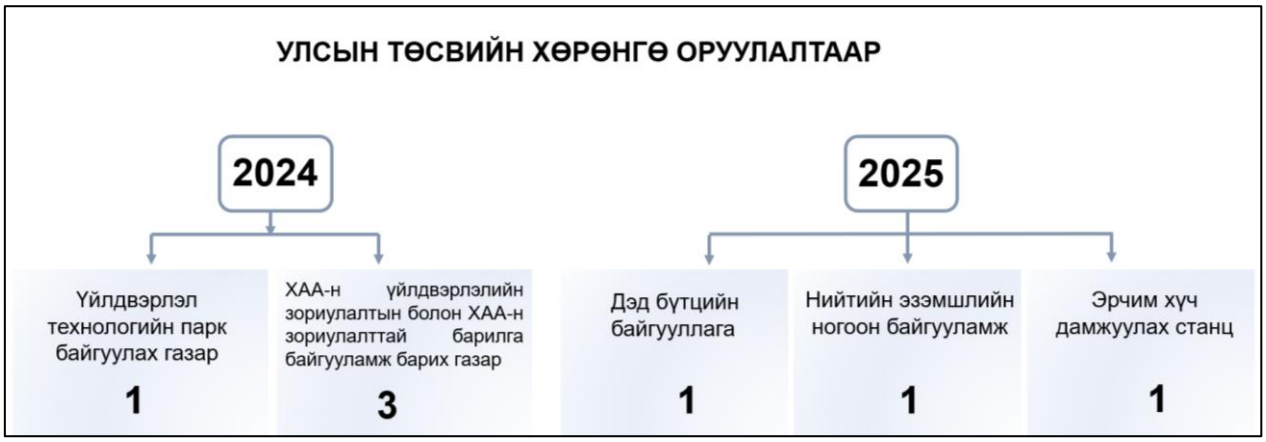
Дээрх графикаас үзэхэд хуульд нэмэлт, өөрчлөлт орсноос хойш төсөл сонгон шалгаруулалт өмнөх оноосоо нэмэгдсэн үзүүлэлтэй байна. Үүнийг хуульд заасан хөрөнгө оруулалтын хэлбэрээр үзэхэд улсын хэмжээнд 2024, 2025 онд нийтдээ улсын төсвийн хөрөнгө оруулалтаар хэрэгжих 19, гадаад улс, олон улсын буцалтгүй тусламж, хөнгөлөлттэй зээлээр хэрэгжих 20, харин малчдын хоршоонд мал аж ахуйн үйлдвэрлэл эрхлэх зориулалтаар хэрэгжих 1147 төсөл хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхээр төсөл сонгон шалгаруулалтаар олгосон байна.

График 2. Төсөл сонгон шалгаруулалтаар олгосон мэдээллийг хөрөнгө оруулалтын хэлбэрээр харуулбал:



Дээрх графикаас үзэхэд нийт төсөл сонгон шалгаруулалтын 90-97% буюу ихэнхи хувийг мал аж ахуйн үйлдвэрлэл эрхлэх зориулалтаар малчдын хоршоонд олгосон байна. Харин улсын төсвийн хөрөнгө оруулалт болон гадаад улс, олон улсын буцалтгүй тусламж, хөнгөлөлттэй зээлээр хэрэгжих төсөл хөтөлбөрт нийт төсөл сонгон шалгаруулалтаар олгосон газрын 2024 онд 6.3%, 2025 онд 2.3%-ийг олгосон байна.

Зураг 1. Төсөл сонгон шалгаруулалтаар олгосон газрыг ашиглалтын зориулалтаар харуулбал:



Зураг 2. Төсөл сонгон шалгаруулалтаар олгосон газрыг ашиглалтын зориулалтаар харуулбал:



Дээрх зургаас үзэхэд улсын хэмжээнд сүүлийн 2 жилд эрчим хүчний станц болон дэд бүтцийн байгууллага байгуулах зориулалтаар 6, үйлдвэрлэл технологийн парк байгуулах, үйлдвэрийн болон дэд бүтцийн барилга байгууламж барих зориулалтаар 13, ХАА-н үйлдвэрлэлийн зориулалтын болон ХАА-н зориулалттай барилга байгууламж барих зориулалтаар 9, бүх төрлийн оффис, албан конторын зориулалттай барилга, байгууламж, орон сууцны зоруиалалтаар 5, аялал жуулчлалын баазын зориулалтаар 1, нийтийн эзэмшлийн ногоон байгууламж барих зориулалтаар 1 нэгж талбарыг тус тус төсөл сонгон шалгаруулалтаар олгосон байна.

Үүнээс үзэхэд улс, бүсийн бодлогын баримт бичигт тусгагдсан томоохон бүтээн байгуулалт, хөтөлбөрүүд хэрэгжих боломжгүй дуудлага худалдаагаар хязгаарласан нь бүтээн байгуулалт хийгдэх зардлаар газраа дуудлага худалдаагаар авч эргээд төсөл хэрэгжүүлэх санхүүжилтийн хүндрэлтэй нүүр тулж байна. Түүнчлэн орон нутагт өөрийн онцлогт нийцүүлэн шаардлагатай дэд бүтцийг бий болгох, аж ахуйн үйл ажиллагааг дэмжих, хөрөнгө оруулалтыг татах, аж ахуйн эрхлэгчдэд дэмжлэг үзүүлэх зорилгоор газар олгох боломжгүй нөхцөл байдал үүсэж байна.

Иймд улс, орон нутгийн хөгжлийн бодлого, төлөвлөлтийн баримт бичигт тусгагдсан арга хэмжээг хэрэгжүүлэх зорилгоор төсөл сонгон шалгаруулалтын зарчмаар газрыг эзэмшүүлж, ашиглуулдаг байх, газрын зориулалтыг бүсчилсэн

хөгжлийн тэргүүлэх чиглэл, орон нутгийн онцлогт нийцүүлэн тухайн шатны иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал тогтоох зохицуулалтыг тусгасан болно.

4. Газрын нэгдмэл сангийн удирдлагын нэгдсэн цахим системээр дамжуулан салбар хоорондын уялдааг хангах зохицуулалтын тухайд: Монгол Улсын нийт 60 гаруй хуульд газрын талаарх зохицуулалт, 200 орчим захиргааны хэм хэмжээний актаар газрын харилцааг зохицуулж байна. Тус салбар хуулиудаар газрын талаарх чиг үүргүүдийг салгаж зохицуулснаас тухайлбал, газрын бүртгэл, газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө, газар өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрх олгох зохицуулалтыг аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн газрын алба, Улсын бүртгэлийн ерөнхий газар, Ашигт малтмал, газрын тосны газар, Байгаль орчин, аялал жуулчлалын яам, Хүнс, хөдөө аж ахуй, хөнгөн үйлдвэрийн яам, Чөлөөт бүс, Хүннү, Шинэ Хархорум хотуудын захирагч зэрэг байгууллагууд хариуцаж байна.

Энэ нь Газрын тухай хуульд заасан “Монгол Улсын газар нутаг салшгүй бүрэн бүтэн, газрын сан нэгдмэл байх” үндсэн зарчмыг алдагдуулахаас гадна, газрын хууль тогтоомжийн давхардал, хийдэл, зөрчлийг бий болгож, хэрэглэгч болох төрийн байгууллага, иргэд, хуулийн этгээдэд ойлгомжгүй байдлыг үүсгэж, хуулиар зохицуулах шаардлагатай асуудлыг тусгайлан эрх олгоогүй актаар зохицуулах, иргэд, хуулийн этгээдэд хохирол учруулж, нийтийн ашиг сонирхолд сөрөг нөлөө үзүүлэх эх үндэс болж байна. Дараах судалгаагаар Газрын нэгдмэл сангийн үндсэн ангиллын газруудыг ашиглахтай холбоотой зохицуулалт бүхий хуулиудыг төлөвлөх, эрх олгох, бүртгэх, хяналт мониторинг хийх зэрэг үйл ажиллагааны төрлөөр нь авч үзлээ. Үүний үр дүнд Хүснэгт 5-аас үзэхэд газрын нэгдмэл сангийн үндсэн 6 ангиллын газрыг 16 хуулиар зохицуулж байна.

Хүснэгт 3. Газрын нэгдмэл сангийн үндсэн ангиллын газрыг зохицуулж буй салбар хуулиуд:

Хууль/Газрын нэгдмэл сангийн ангилал	Хөдөө, аж ахуйн газар	Хот тосгон бусад суурины газар	Зам, шугам сүлжээний газар	Ойн сан бүхий газар	Усны сан бүхий газар	Тусгай хэрэгцээний газар
Газрын тухай хууль	+	+	+	+	+	+
Тариалангийн тухай хууль	+					
Хөрс хамгаалах, цөлжилтөөс сэргийлэх тухай хууль	+					
Хот байгуулалтын тухай хууль	+	+	+	+	+	+
Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль		+				
Ашигт малтмалын тухай хууль	+	+	+	+	+	+
Хөрөнгө оруулалтын тухай хууль		+				+
Авто замын тухай хууль			+			
Төмөр замын тухай хууль			+			
Ойн тухай хууль	+	+		+		+
Усны тухай хууль	+	+			+	+
Чөлөөт бүсийн тухай хууль		+				+

Байгаль орчныг хамгаалах тухай	+	+		+	+	+
Тусгай хамгаалалттай газар нутгийн тухай	+	+				+
Малчин өрхийн нэгдсэн холбооны тухай хууль	+					
Хүннү хотын эрх зүйн байдлын тухай	+	+	+	+	+	
Хархорум хотын төлөвлөлт, бүтээн байгуулалт, хөгжлийг дэмжих тухай	+	+	+	+	+	
Эрчим хүчний тухай хууль			+			
Харилцаа холбооны тухай хууль			+			
Соёлын өвийг хамгаалах тухай хууль	+	+	+	+	+	+
Нийт	12	12	10	8	8	9

Харин зохицуулж буй харилцааг төрлөөр нь авч үзвэл газар ашиглах шаардлага, дэглэм, горимыг 15, Газар ашиглалтыг төлөвлөх асуудлыг 10, Газар олгох шийдвэр гаргах 7, Газрын эрхийн хугацааг 5 хуулиар тус тус зохицуулж байна.

Хүснэгт 4.Газар ашиглалттай холбоотой харилцааг зохицуулсан хуулиуд

Д/д	Хуулийн нэр	Газар ашиглах шаардлага, дэглэм, горим	Газар ашиглалтыг төлөвлөх	Газар олгох шийдвэр гаргах	Газрын эрхийн хугацаа
1	Газрын тухай хууль	+	+	+	+
2	Тариалангийн тухай хууль	+	+		
3	Хөрс хамгаалах, цөлжилтөөс сэргийлэх тухай хууль	+			
4	Хот байгуулалтын тухай хууль	+	+		
5	Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль		+		
6	Ашигт малтмалын тухай хууль	+		+	+
7	Хөрөнгө оруулалтын тухай хууль				+
8	Авто замын тухай хууль	+			
9	Төмөр замын тухай хууль	+			
10	Ойн тухай хууль	+			
11	Усны тухай хууль	+			
12	Чөлөөт бүсийн тухай хууль	+	+	+	
13	Байгаль орчныг хамгаалах тухай	+	+		+
14	Тусгай хамгаалалттай газар нутгийн тухай	+	+	+	+
15	Малчин өрхийн нэгдсэн холбооны тухай хууль	+			
16	Хүннү хотын эрх зүйн байдлын тухай		+	+	

17	Хархорум хотын төлөвлөлт, бүтээн байгуулалт, хөгжлийг дэмжих тухай		+	+	
18	Зөвшөөрлийн тухай хууль, Соёлын өвийг хамгаалах тухай хууль		+	+	
19	Эрчим хүчний тухай хууль	+			
20	Харилцаа холбооны тухай хууль	+			
	Нийт	15	10	7	5

Салбар хуулиудаар газар байгалийн нөөц ашиглалттай холбоотой хуулиар бүрэн эрх олгогдсон 12 субъект байна. Эдгээрийг эрхийн төрлөөр нь авч үзвэл төлөвлөх эрх 8, олгох эрх 7, бүртгэх эрх 8, мониторинг хийх эрх 3 субъектэд салбар хуулиудаар олгосон байна.

Хүснэгт 5. Салбар хуулиудаар газар ашиглалттай холбоотой эрх үүрэг олгогдсон субъектүүд:

Д/д	Газар ашиглалтад оролцож буй төрийн байгууллага	Төлөвлөх	Олгох	Бүртгэх	Мониторинг хийх
1	Засгийн газар		+		
2	ХБЗОСЯ	+			
3	БОУАӨЯ		+	+	+
4	АҮЭБЯ		+	+	
5	ХХАХҮЯ			+	+
6	Засаг дарга	+	+		
7	Чөлөөт бүсийн захирагч	+	+	+	
8	УБЕГ			+	
9	ГЗБГЗЗЕГ	+		+	+
10	Нийслэлийн ХБХБГ	+			
11	Нийслэлийн газрын алба	+		+	
12	Хотын захирагч	+	+	+	
Нийт		8	6	8	3

Мөн түүнчлэн Газрын тухай хууль хэрэгжиж эхэлснээс хойш нийслэл, сум, дүүргийн тухай жилийн газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөг боловсруулах явцад хуулиар тогтоосон хориглолт, хязгаарлалт, хамгаалалтын бүс, түүний дэглэмийг зөрчиж төлөвлөх асуудал тулгарч байна. Энэхүү хамгаалалтын бүсийг тогтоох, зураглах үйл ажиллагааг салбар, чиглэл бүрээр тусгайлсан хууль, журмыг үндэслэн олон төрийн захиргааны болон тусгай чиг үүрэг бүхий байгууллагууд хариуцан гүйцэтгэж, нэгдсэн бодлого, уялдаагүй, мөн нэгдсэн мэдээллийн сан байхгүйгээс мэдээллийн зөрүүтэй байдлаас үүдэн давхцал, зөрчил, маргаан их гарч иргэд, олон нийт, төрийн байгууллагад хүндрэл чирэгдэл учирсаар байна. Мөн зарим сум, дүүргүүд ИТХ-ааараа холбогдох хамгаалалтын бүс, зурвас газрыг тогтоогоогүй, байгууллагуудын тогтоосон хамгаалалтын бүсийн зураглал, дэглэм, горимын мэдээлэл нь Газрын нэгдмэл сангийн удирдлагын нэгдсэн цахим системд бүрэн бүртгэгдээгүй, эсвэл хоорондоо зөрүүтэй зураглагдсанаас газар ашиглалт, төлөвлөгөө боловсруулахад зөрчил үүсэж байна. Түүнчлэн газрын хамгаалалтын бүс тогтоох, зураглах, хяналт тавих ажлууд нь олон байгууллагаар дамжин хийгдэж байгаа боловч нэгдсэн бодлого, уялдаа холбоо дутмаг байна. Үүний улмаас мэдээлэл хоорондоо зөрүүтэй, давхардсан байдаг бөгөөд нийслэлийн усны сан

бүхий газар, ойн сан бүхий газар зэрэг тусгай дэглэмтэй бүсэд газар давхардуулан олгох, эсвэл хууль бус ашиглалт явагдах нөхцөл бүрдэж байна. Энэ нь зөвхөн экосистемийн доройтлыг хурдасгаад зогсохгүй иргэдийн эрх ашигт сөргөөр нөлөөлдөг.

Эдгээрээс үзэхэд Монгол улсын газрын сан нэгдмэл байх зарчмыг Газрын тухай хуулиар тогтоосон байдаг боловч Газрын нэгдмэл сангийн ойн сан, усны сан бүхий газар, зам, шугам сүлжээ, тусгай хамгаалалттай газар нутаг, ашигт малтмал гэх мэт газрууд салбар хуулиудаар зохицуулагддаг тухайн газруудын зураглал, хамгаалалтын бүс тогтоох үйл ажиллагааг салбар, чиглэл бүрээр олон төрийн захиргааны болон тусгай чиг үүрэг бүхий байгууллагууд хариуцан гүйцэтгэж, нэгдсэн бодлого, уялдаагүй, мэдээллийн зөрүүтэй байдлаас шалтгаалсан давхцал, зөрчил, маргаан ихээр гарч, иргэд, олон нийт, төрийн байгууллагуудад хүндрэл чирэгдэл учирч, газрын маргаан зөрчил үүсэж, газрын эрхийн баталгаа хангагдахгүйд хүрч байна. Иймд хууль, тогтоомжийн дагуу тогтоосон газар ашиглалтын дэглэм, горим бүхий хориглолт, хамгаалалт, хязгаарлалтын бүс, зурвас газрын болон хот суурин, зам, шугам сүлжээ, ойн сан, усны сан бүхий газар, тусгай хамгаалалттай газар, газрын тос, ашигт малтмалын тусгай зөвшөөрлийн орон зайн мэдээллийг тухайн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага болон бусад холбогдох төрийн байгууллагууд нь Газрын нэгдмэл сангийн удирдлагын нэгдсэн цахим системд тухай бүр бүртгэдэг байх зохицуулалтыг тусгалаа.

Хуулийн төсөл батлагдсаны дараа эдийн засагт, нийгэмд дараах хууль зүйн үр дагавар гарна.

- Засгийн газраас бодлогын түвшинд хот сууриныг тэлэх, тариалангийн газрыг шинээр бий болгох, шинээр зам, шугам сүлжээ байгуулах, газрыг улсын тусгай хэрэгцээнд авах зэрэг газрын нэгдмэл санд орох томоохон өөрчлөлтийг төлөвлөдөг болсноор улсын хэмжээнд тухайн жилд хэрэгжих бодлогын арга хэмжээнд шаардагдах газрууд дээр давхардсан газар олголт хийгдэж, нөхөн олговрын зардал үүсэхээс урьдчилан сэргийлэх, хот суурины газрын хяналтгүй тэлэлтийг хязгаарлах, газрын сангийн өөрчлөлтийг зохицуулах боломж бүрдэнэ.
- Дээрх төлөвлөгөөнд нийцүүлэн газар олгох асуудлыг орон нутаг бие даан шийдвэрлэх нөхцөл бүрдэж, газар олгох үйл ажиллагааны шат дамжлага буурч, газрын асуудал иргэдэд хүндрэл чирэгдэл багатай хурдан шуурхай шийдэгдэх боломж бүрдэнэ.
- Нийслэлээс хөдөө орон нутагт шилжин ирсэн, гамшиг ослын улмаас орон гэргүй болсон, эсхүл нийгмийн халамжийн дэмжлэг, туслалцаа зайлшгүй шаардлагатай өрхийн гишүүн, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэд гэр бүлийн хэрэгцээний газрыг ямар нэгэн эрэмбэ дараалалгүй авах, газраа авч чадаагүй иргэд нэн тэргүүнд харьяа орон нутагтаа газар авах боломж бүрдэнэ. Ингэснээр орон нутагт иргэд газартай болох боломж нэмэгдэж нийслэл рүү чиглэсэн шилжилт хөдөлгөөнийг бууруулахад дэмжлэг үзүүлнэ.
- Орон нутагт аж ахуй, үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхэлж, ажлын байрыг нэмэгдүүлэх, гадаад, дотоодын хөрөнгө оруулалтыг татах боломжийг нэмэгдүүлж, газрыг илүү үр дүнтэй ашиглаж, газраас хүртэх үр өгөөжийг нэмэгдүүлэх хөшүүрэг болно.
- Богино хугацаанд газрын дуудлага худалдаанаас олж буй орлогын хэмжээ буурах магадлалтай хэдий ч урт, дунд хугацаандаа газрын төлбөр, газар

дээр явуулж байгаа үйл ажиллагааны татварын орлого нэмэгдэж, татварын бааз тэлнэ.

- Газрын тухай хуулийн зарим зүйл, заалт нийслэл, орон нутагт ялгаатай зохицуулагдсан байдал арилна.
- Салбаруудын мэдээллийг Газрын нэгдмэл сангийн удирдлагын нэгдсэн цахим системд байршуулснаар газар ашиглалтад тавих хяналт сайжирч, салбар хоорондын уялдааг хангах, нотолгоонд суурилсан орон зайн шийдвэр гаргах нөхцөл бүрдэн, газрын зөрчил маргааны тоо буурна.

Энэхүү хуулийн төслийг хэрэгжүүлэхэд улс, орон нутгийн төсөв болон иргэдэд санхүүгийн нэмэлт ачаалал үүсэхгүй, зардал шаардагдахгүй болно.

Дээрх ажлуудын хүрээнд санал асуулгын хуудсаар, амаар, бичгээр, цахимаар нийт **14642** санал ирсэн бөгөөд саналыг асуулга хуудсанд тусгагдсан хуулийн зүйл, заалт тус бүрээр авч үзвэл нийт **94060** санал ирээд байна. Үүнээс **80742 санал буюу 85.8% нь** дэмжсэн, **11760 буюу 12.5%** дэмжээгүй, **1558** санал буюу **1.7%** нь хуулийн төсөлд тусгагдсан зүйл, заалтыг өөрчлөх, орон нутгийн газар олголтын байдал, хүртээмж гэх мэт бусад асуудлаар ирүүлсэн санал байна.

---o0o---