

БАТЛАВ
БАРИЛГА, ХОТ
БАЙГУУЛАЛТЫН САЙД

В.МОНХБААТАР

БАТЛАВ
ХУУЛЬ ЗҮЙ, ДОТООД
ХЭРГИЙН САЙД

Х.НЯМБААТАР

ГАЗРЫН ТУХАЙ ХУУЛИЙН ШИНЭЧИЛСЭН НАЙРУУЛГЫН ТӨСЛИЙН ҮЗЭЛ БАРИМТЛАЛ

Нэг.Хуулийн төсөл боловсруулах үндэслэл, шаардлага

1.1.Хууль зүйн үндэслэл, шаардлага

Монгол Улсын Их Хурлын 2020 оны 52 дугаар тогтоолоор баталсан “Алсын хараа-2050 Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлого”-ын 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, “Мэдлэгт суурилсан, иргэд, олон нийтийн оролцоотой газар зохисон байгуулалтын нэгдсэн төлөвлөлтийн системийг бий болгоно.” гэж, “Газрын кадастрын нэгдсэн ухаалаг систем байгуулж, иргэн төвтэй төрийн үйлчилгээний хүртээмжийг сайжруулна.” гэж, “Цахим үйл ажиллагаатай газрын биржийг газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагын эрхлэх асуудлын хүрээнд байгуулж, газар, үл хөдлөх хөрөнгийн нэгдсэн системийг бий болгоно.” гэж, “Газар, байгаль, эдийн засаг, нийгмийн нөөц, чадавхад тулгуурлан газар ашиглалт, хамгаалалтын үр ашгийг дээшлүүлэх, газрыг иргэд болон эдийн засгийн хувьд үндэслэл сайтай, үр ашигтай, экосистемийн тэнцвэрт байдлыг хангасан газар зохион байгуулалтыг хөгжүүлж, газрын нөөцүүдийг оновчтой ашиглаж хэвшинэ.” гэж, “Зайнаас тандан судлалын технологид суурилсан газар ашиглалт, газрын мониторингийн байнгын ажиллагаатай хяналтын системийг хөгжүүлж, нэвтрүүлнэ.” гэж тус тус тусгасан.

Монгол Улсын Их Хурлын 2020 оны 24 дүгээр тогтоолоор баталсан “Монгол Улсын Засгийн газрын 2020-2024 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр”-ийн 3.7-д “Газрын харилцаа, барилга, хот байгуулалтын нэгдмэл удирдлага, менежментийн тогтолцоог бэхжүүлж, иргэдийн орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлнэ.” гэж, 3.7.1-д “Газрын харилцаа, хот байгуулалтын эрх зүйн орчныг боловсронгуй болгож, хотуудын зэрэглэлийг тогтооно.” гэж тус тус тусгасан.

Монгол Улсын Их Хурлын 2021 оны 12 дугаар тогтоолоор баталсан “Монгол Улсын хууль тогтоомжийг 2024 он хүртэл боловсронгуй болгох үндсэн чиглэл”-ийн 106-д газрын нэгдсэн бодлого, тогтолцоог бүрдүүлж, газар ашиглах, эзэмших, өмчлөх эрх зүйн зохицуулалтын боловсронгуй болгох, үндэсний хэмжээний стратегийн ач холбогдол бүхий төсөл, хөтөлбөр хэрэгжүүлэх, Засгийн газрын мэдлийн нөөц газар болон улсын тусгай хэрэгцээний газарт явуулах бодлого, зохицуулалтыг тодорхой болгох, газар олгох эрх бүхий этгээдийн эрх, үүргийг зааглаж, нарийвчлан тодорхойлсноор төлөвлөлтгүй, давхардуулж газар олгодог байдлыг зогсоох, төлөвлөгөөг суурь судалгаанд үндэслэн хэрхэн, ямар шалгуураар төлөвлөх, уг

төлөвлөгөөг боловсруулахад холбогдох байгууллагын оролцоог тодорхой болгох, бэлчээрийн ашиглалт, хамгаалалтыг сайжруулах, нөхөн сэргээх, мал болон бэлчээрийн зохистой харьцааг бий болгох, бэлчээрийг нийтээр, дундаа ашиглах газар, түүнд хамаарах эрх бүхий этгээдийн эрх, үүргийн талаарх зохицуулалтыг бий болгох зорилгоор Засгийн газраас Газрын тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийг боловсруулж Улсын Их Хуралд өргөн мэдүүлэхээр тусгасан.

Түүнчлэн Монгол Улсын Их Хурлын "Улсын бүртгэлийн багц хууль баталсантай холбогдуулан авах зарим арга хэмжээний тухай" 2018 оны 54 дүгээр тогтоолоор Иргэний хуулийн суурь зохицуулалт, үзэл баримтлалд нийцүүлэн Газрын тухай болон Кадастрын зураглал ба газрын кадастрын тухай хуулийн төслийг Улсын Их Хуралд өргөн мэдүүлэхийг Засгийн газарт даалгасан.

2.1. Практик шаардлага

Нийгэм, эдийн засгийн хөгжлийн явцад шинэ тутам үүсэж байгаа газартай холбоотой олон талт харилцааг 2002 онд батлагдсан Газрын тухай хуулиар зохицуулахад хүндрэлтэй болж, тус хуулийг боловсронгуй болгох, өөрчлөх замаар шийдвэрлэвэл зохих олон асуудал үүсэж байна. Тухайлбал:

1. Газрын тухай хуульд нийтдээ 30 удаа нэмэлт, өөрчлөлт орсон нь бусад хуульд өөрчлөлт орсны улмаас дагалдаж орсон байна.

Газрын тухай хуулийн давхардал, хийдэл зөрчлийн талаар Хууль зүй, дотоод хэргийн яамнаас хийсэн судалгааны тайланд дурдсанаар тус хуульд 7 давхардал, 29 зөрчил, 25 хийдэл байна. Мөн газартай холбоотой бусад хуулиуд болох Хот байгуулалтын тухай, Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай, Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай, Газрын төлбөрийн тухай, Кадастрын зураглал ба газрын кадастрын тухай зэрэг хуулиудад хийсэн давхардал, хийдэл, зөрчлийн судалгаагаар мөн тодорхой тоо баримтууд дурдагдаж байна.

Монгол Улсын нийт 60 гаруй хуульд газрын талаарх зохицуулалт, 200 орчим захиргааны хэм хэмжээний актаар мөн газрын харилцааг зохицуулж байгаа нь газрын хууль тогтоомжийн давхардал, хийдэл, зөрчлийг бий болгож, хэрэглэгч болох төрийн байгууллага, иргэн, хуулийн этгээдэд ойлгомжгүй байдлыг үүсгэж, хуулиар зохицуулах шаардлагатай асуудлыг тусгайлан эрх олгоогүй актаар зохицуулж байна.

Ийнхүү салбарын хуулиудаар газрын талаарх бүрэн эрхийг салгаж зохицуулснаас тухайлбал, 6 байгууллагад газрын бүртгэл, газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө, газар өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрх олгох зохицуулалтыг бий болгожээ. Энэ нь Газрын тухай хуульд заасан "Монгол Улсын газар нутаг салшгүй бүрэн бүтэн, газрын сан нэгдмэл байх" үндсэн зарчмыг алдагдуулж, иргэд, хуулийн этгээдэд эрх ашигт сөргөөр нөлөөлж, нийгэм, нийтийн ашиг сонирхолд хохирол учруулах эх үндэс болж байна. Газрын харилцааг зохицуулж буй хуулийн тоо олон, нэгдмэл зарчимд суурилж чадаагүй нь газрын харилцаатай холбоотой яамдын чиг үүргийн давхцлаас харагдаж байна.

Иймд Засгийн газар, газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага болон бусад төрийн захиргааны төв байгууллага, газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага болон бусад төрийн захиргааны байгууллагын эрх, үүргийн асуудлыг нарийн тодорхойлох, Газрын тухай хууль тогтоомжийн нэгдмэл байдал болон газартай холбогдох бусад хуулиудын уялдаа холбоог хангах нь зүйтэй байна.

2. Төр өөрийн өмчийн газрын ашиглалтын зориулалтыг харгалзан иргэний эрх зүйн оновчтой механизмаар иргэддээ ашиглуулах, газар төрийн хамгаалалт, ард түмний мэдэлд байх, газрыг хамгаалах, нөхөн сэргээх, газрын эдийн засгийн үр ашгийг бий болгох, зөв хүртэх харилцааг Монгол Улсын Үндсэн хуулийн үзэл

баримтлалын хүрээнд дахин авч үзэх, ингэхдээ тусгаар тогтнол, төрийн байгууламж, эдийн засгийн болон хот ба хөдөөгийн тэнцвэртэй хөгжил, байгаль орчныг хамгаалах, өмчлөх эрхийг хамгаалах, иргэддээ тэгш боломж олгох, баялгийн хуваарилалтын шударга ёсыг бий болгох, улмаар ядуурлыг бууруулан олон төрөлт эдийн засгийг буй болгох зорилгыг хангах нь чухал байна.

Монгол Улсын Үндсэн хуулийн үзэл баримтлалын дагуу газрыг эдийн засгийн эргэлтэд оруулах, ингэхдээ Иргэний хуулийн эдийн баялгийн эрх зүйн зохицуулалтын үндсэн зарчим, арга хэрэгслийг ашиглах, газар, түүний хэвлий, ой, ус, амьтан, ургамал болон байгалийн бусад баялгийг ард түмнийг төлөөлөн захиран зарцуулах төрийн байгууллага, тэдгээрийн чиг үүргийн уялдаа холбоог сайжруулж, газар хамгаалах хяналтын тогтолцоог бий болгох, газрыг ашиглах зарчим, эрхийн төрөл, суурь хэм хэмжээг тогтоох, нэгдсэн бүртгэлээр өмчлөх эрх болон эд юмсын хязгаарлагдмал эрхийг хамгаалах зэрэг харилцааг нарийвчлан зохицуулах, зааг ялгааг тодорхойлох шаардлагатай байна.

3.Хүчин тоголдор үйлчилж буй Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хуульд зааснаар төрийн өмчид буй газар нь "Төрийн нийтийн зориулалттай өмч" хэмээх ангилалд хамаардаг. Гэвч газар нь нийтийн өмчийн сонгодог ангиллаар зарим төрлийн нийтийн зориулалттай эд зүйлсээс ихээхэн ялгаатай. Иймд газрыг өмчлөлийн шинж байдал, зориулалтаас шалтгаалан бусад төрлийн нийтийн эд зүйлсээс ялгаатай авч үзсэн зохицуулалт нэн даруй хэрэгцээтэй байна.

Монгол Улсын Үндсэн хуульд газрыг төр, иргэн гэсэн хоёр субъект өмчлөх эрхтэй байхаар заасан. Төр өөрийн өмчийн газрыг Үндсэн хуульд заасны дагуу өөрийн орны иргэнд өмчлүүлэх асуудлыг Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулиар, бусдад эзэмшүүлж, ашиглуулахтай холбоотой харилцааг Газрын тухай хуулиар зохицуулж ирсэн ч бусдад эзэмшүүлж, ашиглуулаагүй төрийн өмчид байгаа газрыг арчлах, хамгаалах, хариуцуулах асуудлыг орхигдуулсан байна.

Төрийн өмчийн газар нь тухайн засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгжийн удирдлага буюу Засаг даргын мэдэлд байж Засаг дарга бүрэн эрхийнхээ хүрээнд иргэн, хуулийн этгээдэд өмчлүүлэх, эзэмшүүлж, ашиглуулах асуудлыг шийдвэрлэж байна. Төрийн өмчийн газрыг төрийн нэрийн өмнөөс захиран зарцуулж байгаагийн хувьд тухайн шатны Засаг дарга нарт улсын тусгай хэрэгцээнд авсан газраас бусад ангиллын газрыг зохих эрх зүйн актын дагуу хүлээлгэн өгдөг, түүний төлөвлөлт, бүртгэл, ашиглалт, хамгаалалтад хяналт тавьдаг байх, нийтийн эдэлбэрийн газар, төсөвт байгууллага, төрийн өмчийн болон төрийн өмчийн оролцоотой аж ахуйн нэгж, байгууллагын эзэмшлийн газрыг бүртгэх, эзэнжүүлэх зохицуулалтыг бий болгох шаардлагатай байна.

4.Газрын тухай хуульд газрын нэгдмэл санг газар ашиглалтын үндсэн зориулалт, хэрэгцээг харгалзан ангилсан газрын нэгдмэл сангийн зарим үндсэн болон дэд ангиллыг Ойн тухай, Усны тухай хууль, олон улсын ангилал, холбогдох хууль тогтоомжтой уялдуулан дахин нарийвчлан тодорхойлох шаардлагатай байна.

5.Газрын тухай хуульд газар зохион байгуулалт, төлөвлөлтийн баримт бичигтэй байхаар заасан боловч тэдгээрийн агуулга, уялдаа холбоо, зарчим, үйл ажиллагааны дараалал, арга зүй, гүйцэтгэлийн шалгуур үзүүлэлтийг хуульчилгүй орхигдуулсан. Түүнчлэн, газар зохион байгуулалтын төлөвлөлтүүдийн мэдээллийн сан, түүнд тавигдах стандарт шаардлага тодорхойгүй байгаа зэргээс газар зохион байгуулалтын төлөвлөлтийг салбар бүр тус тусдаа хийх, тэдгээр нь хоорондоо уялдаагүй улмаар иргэн, хуулийн этгээдэд газар давхардуулан олгох, төлөвлөлтүүд нь ёс төдий, хэрэгжихгүй байх нөхцөлийг бүрдүүлж байна.

Газар зохион байгуулалтын төлөвлөлт хийхдээ газрын талаарх иж бүрэн суурь судалгаа, газар ашиглалтын тохиромжтой байдлын болон хэрэгцээт байдлын үнэлгээ, нийгэм, эдийн засгийн мэдээлэлтэй төдийлөн холбон тооцож үзэхгүй байгаа,

газар ашиглалтыг үндэслэл муутай төлөвлөснөөр төлөвлөлтүүд нь ёс төдий, хэрэгжихгүй байхад хүргэж байна.

Иймд газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө тус бүрийн агуулга, тэдгээрийн уялдаа холбоо, тавигдах шаардлагыг тодорхой болгохын зэрэгцээ төлөвлөгөөг боловсруулах, батлах, хэрэгжүүлэх, хяналт тавих этгээдийн эрх, үүргийн талаар дэлгэрэнгүй тусгана.

Аймаг, нийслэлийн газар зохион байгуулалтын жилийн төлөвлөгөөг аймаг, нийслэлийн Засаг дарга боловсруулж, тухайн шатны иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлаар батлуулдаг байх нь зүйтэй бөгөөд ингэхдээ газар зохион байгуулалтын жилийн төлөвлөгөөнд Засаг дарга төлөвлөгөөнд газрын эрхийг ямар аргаар олгохоо нарийвчлан тусгаж батлуулна. Уг батлагдсан төлөвлөгөөнд тусгагдсан арга хэмжээг аймаг, нийслэлийн газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага хэрэгжүүлдэг, газрын эрх олгох асуудлыг шийдвэрлэдэг болно. Дүүргийн газрын алба, сумын газрын даамал газрын эрх олгох шийдвэр гаргахгүй бөгөөд гэрээ хийж газрын эрхийг улсын бүртгэлийг хотолдог байх зохицуулалтыг тусгана. Ингэснээр шат дамжлага багасаж, газрын улсын бүртгэл, эд хөрөнгийн эрхийн бүртгэлийн байгууллагуудын хооронд уялдаа холбоо сайжирч албан тушаалтны хариуцлага өндөрсөх, иргэдэд түргэн шуурхай үйлчлэх нөхцөл бүрдэнэ.

6. Газар эзэмших эрхийг эд хөрөнгийн бие даасан эрх байхаар тодорхойлсон нь эдийн засгийн агуулгагүй, бие даан хэрэгжүүлэх боломжгүй байгаагийн зэрэгцээ практикт газар эзэмших эрх нь газар өмчлөх эрхээс төдийлөн ялгарахгүй байгаа юм.

Одоогийн эрх зүйн зохицуулалтаар тодорхойлогдсон газар өмчлөх, эзэмших, ашиглах гэсэн эрхийн 3 төрлийг Монгол Улсын Үндсэн хууль, Иргэний хуулийн суурь үзэл баримтлал болон олон улсад нийтлэг хэрэглэгдэж буй үндсэн эд хөрөнгийн эрхийн зохицуулалттай нийцүүлэн томъёолох зайлшгүй шаардлагатай байгаа тул хуульд заасан эрхийн зохицуулалтыг өөрчлөх нь зүйтэй байна.

7. Иргэний эрх зүйн эдийн баялгийн эрх зүйн үндсэн зарчим болох хөрсөнд бэхлэгдсэн зүйл хөрсөндөө үлдэх зарчимд үл хамаарах тохиолдлуудыг туйлын тодорхой тусгах, үүний нэг илэрхийлэл нь “Кондоминиум” эрх /үл хөдлөх хөрөнгийн доорх болон орчны газрыг үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөгчид захиран зарцуулах эрх/ болохыг анхаарч зохицуулах шаардлага нэгэнт тулгарсан байна.

Монгол Улсын Их Хурлаас 2017 онд батлагдсан Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд орон сууц болон хэсгээр өмчлөх дундын өмчлөлийн үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгийн доорх болон орчны газрын нэгж талбарын дугаарт үндэслэн бүртгэхээр тусгагдсан. Хуулийн энэхүү заалтыг хэрэгжүүлэх боломжийг бүрдүүлж, холбогдох зохицуулалтыг бий болгох шаардлагатай байна.

8. Газрын эрхийн бүртгэлийн зорилго нь газар өмчлөгч төр, иргэн, бусад иргэд, хуулийн этгээдэд газар олгох, шилжүүлэх замаар эдийн баялгийн эрх үүсгэснийг бүртгэж эрхийн хүчин төгөлдөр байдлыг хангах, газар төлөвлөлт, зохион байгуулалтад шаардлагатай мэдээллийн сан бүрдүүлэхэд оршино.

Дэлхийн улс орнууд “Нэг төр-нэгдсэн нэг бүртгэл” буюу “Газрын нэгдсэн бүртгэлийн тогтолцоо”-той байх зарчмаар ажилладаг бол Монгол Улсад газрын бүртгэлийг Газар зохион байгуулалт, геодези зураг зүйн газар /иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагын эзэмшил газрын бүртгэл/, Ашигт малтмалын газар /уул уурхайн газар/, Байгаль орчин, аялал жуулчлалын яам /тусгай хамгаалалттай газар, Улсын бүртгэлийн ерөнхий газар /өмчлөх эрхийн бүртгэл/ зэрэг байгууллагууд зэрэгцэн эрхэлж байгаа нь чиг үүргийн давхардал болон зохиомол шат дамжлагыг бий болгохын зэрэгцээ газрын сан нэгдмэл байх зарчмыг алдагдуулж байна.

Иймд газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага болон бусад яамд, агентлагийн эрх, үүргийн асуудлыг зааглан ялгаж, нарийвчлан тодорхойлох зайлшгүй шаардлагатай байна. Ингэхдээ тухайн байгууллага, салбарын үндсэн үйл ажиллагаанд нөлөөлөхгүйгээр зөвхөн газрын нөхцөл, нөөц, даац чадавхи, иргэн, улс орны хэрэгцээг харгалзсан төлөвлөлт, кадастрын бүртгэл мэдээлэл нэгдсэн байхаар хуульчлахад онцгой анхаарах нь зүйтэй байна.

9.Монгол Улсын Үндсэн хуульд заасны дагуу газрын харилцааны асуудал Монгол Улсын тусгаар тогтнол, үндэсний аюулгүй байдлын асуудал билээ. Энэ утгаараа нэгдмэл, тогтвортой бодлогоор зохицуулагдах шаардлага тавигддаг.

Гэтэл одоогийн хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж байгаа Газрын тухай хуульд газрын харилцааны асуудал орон нутгийн удирдлага /нутгийн захиргааны болон өөрөө удирдах байгууллага/-аас шууд хамааралтай байхаар тусгагдсан нь мэргэжлийн байх, нэгдсэн тогтолцоотой байх нөхцөлийг алдагдуулж байна.

Иймд газрын харилцаанд нутгийн захиргааны болон өөрөө удирдах байгууллагын болон газрын мэргэжлийн төрийн захиргааны, орон нутгийн төрийн захиргааны байгууллагын чиг үүргийг зааглан тодорхойлно.

10.Газрыг улсын болон орон нутгийн тусгай хэрэгцээнд авах зориулалт, тэдгээр зориулалт бүрд тавигдах шалгуур үзүүлэлт, төрийн байгууллагуудын эрх, үүргийг тодорхой болгож хуульчлахын зэрэгцээ улс, орон нутгийн тусгай болон нийтийн хэрэгцээг үндэслэн нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээнд газрыг чөлөөлөх, газар хамгаалах, нөхөн сэргээх, газрыг дүйцүүлэн хамгаалах болон Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэхтэй холбоотой зарчмын тулгуур асуудлыг Газрын тухай хуульд зайлшгүй тусгах шаардлагатай байна.

11.Одоогийн мөрдөгдөж буй Газрын тухай хуульд гэр бүлийн хамтын хэрэгцээний болон төсөвт байгууллагад зайлшгүй эзэмшүүлэхээс бусад зориулалтаар олгох газрыг дуудлага худалдаа болон төсөл сонгон шалгаруулах журмаар эзэмшүүлэхээр хуульчилсан боловч ямар тохиолдолд дуудлага худалдаа, ямар тохиолдолд төсөл сонгон шалгаруулалтын журмаар газар эзэмшүүлэх-талаар ялгаа заагийг тодорхойлж тусгаагүй, хэт ерөнхий тусгасан байдлыг өөрчилж нарийвчлан зааж өгөх шаардлагатай.

Мөн Газрын биржээр ямар үйл ажиллагаа явуулах нь тодорхой бус байгаагаас хуулийн энэхүү заалт өнөөг хүртэл хангалттай хэрэгжихгүй байна.

Иймд төрийн өмчийн газрыг иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагад эзэмшүүлэх, ашиглуулах, Монгол Улсын иргэд хэрэв хүссэн тохиолдолд газар өмчлөх эрхээ дуудлага худалдаагаар бусдад шилжүүлэх, төрийн өмчийн газрын хувьцааг арилжих зэрэг үйл ажиллагааг газрын биржээр дамжуулан явуулж байх, газрын биржийн үйл ажиллагааны дүрэм, ажиллах журмыг Засгийн газар баталдаг байх зохицуулалтыг шинээр тусгах нь зүйтэй байна.

12.Хүчин тоголдор мөрдөгдөж байгаа Газрын тухай хуульд газрыг бэлчээрийн зориулалтаар ашиглах зохицуулалтыг боловсронгуй болгох шаардлагатай байна.

Тухайлбал, бэлчээрийн нэр томъёог ойлгомжтой, тодорхой тусгах, газрыг бэлчээрийн зориулалтаар ашиглах, түүнд төрийн байгууллага болон иргэд (малчин), аж ахуйн нэгж, байгууллагын оролцоог тодорхой тусгаж, бэлчээрийн ашиглалт, хамгаалалтыг сайжруулах, нөхөн сэргээх, газрын доройтлыг арилгах, мал болон бэлчээрийн зохистой харьцааг бий болгох, газрын нэгдмэл сангийн ангилал шилжүүлэх асуудлыг практик шаардлагад нийцүүлэн боловсронгуй болгох, бэлчээрийг нийтээр болон гэрээгээр ашиглах, түүнд хамаарах эрх бүхий этгээдүүдийн эрх, үүргийг нарийвчлан зохицуулах шаардлагатай байна.

13.Хот, тосгон, бусад суурины газрын нийтийн эдэлбэрийн газрын ашиглалт, хамгаалалтын зохицуулалт тодорхойгүйгээс үүдэн нийтийн эдэлбэрийн газрыг зөвшөөрөлгүй дур мэдэн эзэмших, ашиглах зөрчил даамжирч, улмаар эзэнгүйдэх асуудал гарч байгаа тул нийтийн эдэлбэрийн газрын ашиглалт, хамгаалалтыг боловсронгуй болгох шаардлагатай байна.

14.Улсын хэмжээнд газрын төлөв байдал, чанарт мониторинг хийж, үнэлэлт дүгнэлт өгөх замаар доройтсон газрыг сайжруулах дүгнэлт, зөвлөмжийг холбогдох байгууллага, эрх бүхий албан тушаалтанд өгч хэрэгжүүлдэг байх тогтолцоог бий болгох нь зүйтэй байна.

15.Газрын зөрчил маргааныг шийдвэрлэх үйл ажиллагаа цаг хугацаа авдаг тул иргэд залхдаг, шийдвэрлэх гэсээр байтал үл хөдлөх хөрөнгө баригдаж дуусдаг асуудал түгээмэл байна.

Иймд газрын харилцаатай холбоотой зөрчил, маргааны шалтгааныг тодорхойлж, талуудыг зөвшилцөлд хүргүүлэх боломж нөхцөлийг бүрдүүлэх, зөрчлийг арилгах, маргалдагч талуудыг эвлэрүүлэх чиг үүрэг бүхий орон тооны бус бүтцийг холбогдох байгууллагын төлөөлөлтэйгөөр газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага болон аймаг, нийслэлийн газрын албаны дэргэд байгуулан ажиллуулах нь зүйтэй байна.

16.Хориглосон, хязгаарласан заалтыг зөрчсөн тохиолдолд авах арга хэмжээний талаар тусгаж, газрыг доройтуулах, хохирол учруулах, нөхөн сэргээхгүй байгаа зэрэг зөрчилд хохирол тооцох, хяналт шалгалт хийх эрхтэй этгээд, түүний бүрэн эрхийг тодорхой болгож, улмаар хөндлөнгийн мониторинг хийх боломжийг тусган, хяналт шалгалт болон мониторингийн үр дүнгийн дагуу авах арга хэмжээг нарийвчлан тусгах шаардлагатай.

Хоёр.Хуулийн төслийн бүтэц, зохицуулах харилцаа, хамрах хүрээ

Газрын тухай хууль нь газар болон түүнтэй холбоотой бусад хуулиудын суурь хууль байх тул хуулийн нэрийг Газрын ерөнхий хууль гэж өөрчлөн боловсруулах бөгөөд тус хуулиар зохицуулах харилцаа, хамрах хүрээг дараах байдлаар тусгана. Үүнд:

Нэгдүгээр бүлэгт нийтлэг үндэслэл болох хуулийн зорилт, нэр томъёоны тодорхойлолт, газрын тухай хууль нь суурь хууль байх тухай, төрөөс газрын талаар баримтлах зарчмын талаар тусгана.

Хоёрдугаар бүлэгт газрын нэгдмэл сан, түүний үндсэн ангилал, удирдлага, газрын ангилал шилжүүлэх үйл ажиллагаа, тусгай хэрэгцээний газар, түүний зориулалт, төрийн захиргааны байгууллагын тогтолцоо, газрын нэгдмэл сангийн удирдлагын гэрээ, түүнийг байгуулах талаар тусгана.

Гуравдугаар бүлэгт төрөөс газрын талаар баримтлах бодлого, газар зохион байгуулалт, газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөг боловсруулах, түүнд тавигдах шаардлага, хэрэгжилтийг хэрхэн тайлагнах болон газар зохион байгуулалтын санхүүжилт, төлөвлөгөөний ил тод, нээлттэй байдал, хяналтын талаар тусгана.

Дөрөвдүгээр бүлэгт Үндсэн хуулийн зарчимд нийцүүлэн төрийн өмчийн газрыг Монгол Улсын иргэнд өмчлүүлэх, түүний зориулалт, хэмжээ, газар өмчлөх эрхийг олгох, дуусгавар болгох, шилжүүлэх талаарх зохицуулалтуудыг тусгана.

Тавдугаар бүлэгт төрийн өмчийн газрыг бусдад хязгаартайгаар эзэмшүүлж, ашиглуулах зориулалтыг харгалзан ямар төрлийн эрхээр иргэн, хуулийн этгээдэд шилжүүлэх асуудлыг тусгана. Газрын хязгаарлагдмал эрхийн төрөл, түүний олж авах эрх бүхий этгээд, газрын хязгаарлагдмал эрх буюу газрыг узуфрукт, төрийн өмчийн

газар дээр барилга, барилга байгууламж барих эрх, сервитут тогтоох, олгох, хүчингүй болгох үндэслэл, журам, хугацаа, зориулалт, хэмжээний талаар тусгана.

Зургадугаар бүлэгт төрийн өмчийн газрыг гэрээгээр ашиглуулах этгээдийг тодорхойлж, газар ашиглах гэрээ, түүнд тавигдах шаардлага, газар ашиглуулах хугацаа, газар ашиглуулах шийдвэр гаргах үндэслэл, газрыг гэрээгээр ашигласны төлбөр болон газрыг гэрээгээр ашиглуулах талаар тусгана.

Долдугаар бүлэгт газрын биржийн үйл ажиллагаа, зохион байгуулалт, газрын дуудлага худалдаа, төсөл сонгон шалгаруулах үйл ажиллагааны талаар дэлгэрэнгүй тусгана.

Наймдугаар бүлэгт кадастр, түүний агуулга, төрөл, кадастрын үйл ажиллагаа эрхлэх, газрын эрхийн улсын бүртгэл, түүний агуулга, төрөл, газрын мэдээллийн улсын нэгдсэн сан, газрын эрхийн улсын бүртгэлийн цахим мэдээллийн сан, газрын эрхийн улсын бүртгэлийн талаар тусгана.

Есдүгээр бүлэгт газрын төлөв байдал, чанарын улсын хянан баталгааны төрөл, үзүүлэлтүүд, давтамж болон газрын төлөв байдал, чанарын мониторингийн сүлжээ, эрхлэх байгууллага, түүний үйл ажиллагаа, үр дүнгээр хэрэгжүүлэх арга хэмжээг тусгана.

Аравдугаар бүлэгт газрыг үр ашигтай, зохистой ашиглах, хамгаалах, нөхөн сэргээх нийтлэг шаардлагуудыг тодорхойлж тусгана.

Арван нэгдүгээр бүлэгт газрын нэгдмэл санд тавих төрийн болон олон нийтийн хяналт, газрын маргааныг хянан шийдвэрлэх, хууль бус шийдвэрийг хүчингүй болгох, газрын улсын байцаагчийн эрх, үүрэг, газартай холбогдон үүссэн маргааныг хянан шийдвэрлэх эрх бүхий этгээд, маргаан таслах зөвлөл, хохирлыг нөхөн төлүүлэх, шилжилтийн үеийн зохицуулалт болон хууль тогтоомжийг зөрчигчдөд хүлээлгэх хариуцлагыг тусгана.

Гурав.Хуулийн төсөл батлагдсаны дараа үүсч болох эдийн засаг, нийгэм, хууль зүйн үр дагавар, тэдгээрийг шийдвэрлэх талаар авч хэрэгжүүлэх арга хэмжээний санал

Хуулийн төсөл батлагдсанаар газарт тулгуурласан эдийн засгийн суурь харилцааг зохицуулж, газрыг эдийн засгийн эргэлтэнд оруулах нөхцөл бүрдэж, өмчлөгч, ашиглагчийн эрсдэл багасах тул улс орны эдийн засагт томоохон нөлөөг үзүүлэх болно.

Газар зохион байгуулалт, төлөвлөлтийн баримт бичигтэй байхаар заасан боловч тэдгээрийн агуулга, уялдаа холбоо, зарчим, үйл ажиллагааны дараалал, арга зүй, гүйцэтгэлийн шалгуур үзүүлэлтийг хуульчилснаар газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө тус бүрийн агуулга, тэдгээрийн уялдаа холбоо, тавигдах шаардлагыг тодорхой болгохын зэрэгцээ төлөвлөгөөг боловсруулах, батлах, хэрэгжүүлэх, хяналт тавих этгээдийн эрх, үүргийн тодорхой болох нөхцөл бүрдэнэ.

Нийгмийн шинэ орчинд зохицсон газрын харилцаа төлөвших бөгөөд газрын асуудал төлөвлөлтөөсөө эхлээд газар олголт, бүртгэл, ашиглалт, үнэ, татвар, төлбөр, хяналт, хамгаалалт хүртэл бүх үйл ажиллагаа нээлттэй, ил тод болно.

Газар өмчлөх, газрыг хязгаартайгаар эзэмшиж ашиглах, газрыг түрээслэх, газрын төлөвлөлт, ашиглалт, хамгаалалтын асуудлууд нэгдсэн зохицуулалттай болж, хуулийн давхардал, хийдэл, зөрчил арилж, уялдаа холбоог хангана. Газрын харилцаанд оролцогчдын эрх, үүрэг тодорхой болсноор хүний эрх зөрчигдөх, газартай холбоотой хэрэг, маргаан буурах нөхцөл бүрдэнэ.

Төрийн байгууллагуудын бүтэц, чиг үүргийн уялдаа холбоо ойлгомжтой болж, газар зохисон байгуулалт, газартай холбоотой төрийн байгууллагын үйл ажиллагаа олон нийтэд нээлттэй, ил тод болно.

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 хууль, Монгол Улсын олон улсын гэрээ болон бусад хуультай нийцүүлэн боловсруулна. Газрын багц хуулийн төслийг шинэчлэн боловсруулах ажлын хүрээнд Газрын ерөнхий хуультай уялдуулан Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай, Кадастрын зураглал ба газрын кадастрын тухай, Газрын төлбөрийн тухай зэрэг хуулийн төслийн шинэчилсэн найруулгын төслийг боловсруулна. Мөн Нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн газар чөлөөлөхтэй холбоотой анхдагч хуулийн төслийг боловсруулна.

Түүнчлэн Газрын ерөнхий хуулийн төслийг боловсруулахтай холбогдуулан Авто замын тухай хуульд өөрчлөлт оруулах тухай, Аялал жуулчлалын тухай хуульд өөрчлөлт оруулах тухай, Байгаль орчинд нөлөөлөх байдлын үнэлгээний тухай хуульд өөрчлөлт оруулах тухай, Байгаль орчныг хамгаалах тухай хуулийн зарим заалтыг хүчингүй болсонд тооцох тухай, Барилгын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай, Газрын тосны бүтээгдэхүүний тухай хуульд өөрчлөлт оруулах тухай, Газрын хэвлийн тухай хуульд өөрчлөлт оруулах тухай, Гамшгаас хамгаалах тухай хуульд өөрчлөлт оруулах тухай, Төмөр замын тээврийн тухай хуульд өөрчлөлт оруулах тухай, Сэргээгдэх эрчим хүчний тухай хуульд өөрчлөлт оруулах тухай, Эрчим хүчний тухай хуульд өөрчлөлт оруулах тухай, Тусгай хамгаалалттай газар нутгийн тухай хуульд өөрчлөлт оруулах тухай, Түгээмэл тархацтай ашигт малтмалын тухай хуульд өөрчлөлт оруулах тухай, Ургамал хамгааллын тухай хуульд өөрчлөлт оруулах тухай, Улсын бүртгэлийн ерөнхий хууль, Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд өөрчлөлт оруулах тухай, Ойн тухай хуульд өөрчлөлт оруулах тухай, Чөлөөт бүсийн тухай хуульд өөрчлөлт оруулах тухай, Харилцаа холбооны тухай хуульд өөрчлөлт оруулах тухай, Хөрөнгө оруулалтын тухай хуульд өөрчлөлт оруулах тухай, Хөрс хамгаалах, цөлжилтөөс сэргийлэх тухай тухай хуульд өөрчлөлт оруулах тухай, Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуульд өөрчлөлт оруулах тухай, Усны тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай, Монгол Улсын хилийн тухай хуульд өөрчлөлт оруулах тухай, Аж ахуйн нэгжийн орлогын албан татварын тухай хуульд өөрчлөлт оруулах тухай, Ерөнхий боловсролын сургуулийн хоол үйлдвэрлэл, үйлчилгээний тухай хуульд өөрчлөлт оруулах тухай, Хог хаягдлын тухай хуульд өөрчлөлт оруулах тухай, Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуульд өөрчлөлт оруулах тухай, Хувь хүний орлогын албан татварын тухай хуульд өөрчлөлт оруулах тухай, Хот, суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай хуульд өөрчлөлт оруулах тухай, Ашигт малтмалын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай, Тариалангийн тухай хуульд өөрчлөлт оруулах тухай, Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хууль, Монгол Улсын засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай, Монгол Улсын нийслэл Улаанбаатар хотын эрх зүйн байдлын тухай хуульд өөрчлөлт оруулах тухай, Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын тухай хуулийн зарим заалтын хүчингүй болсонд тооцох тухай, Зөрчлийн тухай хуульд өөрчлөлт оруулах тухай. Газрын тухай хуулийг хүчингүй болсонд тооцох тухай зэрэг хуулийн төслүүдийг боловсруулна.

БАТЛАВ
БАРИЛГА, ХОТ
БАЙГУУЛАЛТЫН САЙД

Б.МӨНХБААТАР

БАТЛАВ
ХУУЛЬ ЗҮЙ, ДОТООД
ХЭРГИЙН САЙД

Х.НЯМБААТАР

КАДАСТРЫН ЗУРАГЛАЛ БА ГАЗРЫН КАДАСТРЫН ТУХАЙ ХУУЛИЙН
ШИНЭЧИЛСЭН НАЙРУУЛГЫН ТӨСЛИЙН ҮЗЭЛ БАРИМТЛАЛ

Нэг.Хуулийн төсөл боловсруулах үндэслэл, шаардлага

1.1.Хууль зүйн үндэслэл

Монгол Улсын Их Хурлын 2020 оны 52 дугаар тогтоолоор баталсан “Алсын хараа-2050” Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлогын 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, “Мэдлэгт суурилсан, иргэд, олон нийтийн оролцоотой газар зохион байгуулалтын нэгдсэн төлөвлөлтийн системийг бий болгоно.” гэж, “Газрын кадастрын нэгдсэн ухаалаг систем байгуулж, иргэн төвтэй төрийн үйлчилгээний хүртээмжийг сайжруулна.” гэж, “Цахим үйл ажиллагаатай газрын биржийг газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагын эрхлэх асуудлын хүрээнд байгуулж, газар, үл хөдлөх хөрөнгийн нэгдсэн системийг бий болгоно.” гэж, “Зайнаас тандан судлалын технологид суурилсан газар ашиглалт, газрын мониторингийн байнгын ажиллагаатай хяналтын системийг хөгжүүлж, нэвтрүүлнэ.” гэж тус тус тусгасан.

Монгол Улсын Их Хурлын 2020 оны 24 дүгээр тогтоолоор баталсан “Монгол Улсын Засгийн газрын 2020-2024 оны үйл ажиллагааны хотолборийн 3.7.1-д “Газрын харилцаа, хот байгуулалтын хууль, эрх зүйн орчныг боловсронгуй болгож, хотуудын зэрэглэлийг тогтооно.” гэж, 3.7.3-т “Хиймэл оюун ухаан болон блокчейн, мэдээллийн аюулгүй байдал, нууцлалыг хангасан технологид суурилсан газар, үл хөдлөх хөрөнгийн нэгдсэн бүртгэл, үнэлгээ, төлбөр, татвар, биржийн системийг хөгжүүлж, үйл ажиллагааг эхлүүлнэ.” гэж тус тус заасан.

Монгол Улсын Их Хурлын 2021 оны 12 дугаар тогтоолоор баталсан “Монгол Улсын хууль тогтоомжийг 2024 он хүртэл боловсронгуй болгох үндсэн чиглэл”-ийн 107-д Монгол Улсын нутаг дэвсгэрт кадастр эрхлэх, бүртгэх, хяналт тавих үйл ажиллагаа болон тэдгээртэй холбогдсон бусад харилцааг зохицуулах эрх зүйн орчныг боловсронгуй болгох зорилгоор Засгийн газраас Кадастрын зураглал ба газрын кадастрын тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийг боловсруулж Улсын Их Хуралд өргөн мэдүүлэхээр тусгасан.

Түүнчлэн Монгол Улсын Их Хурлын “Улсын бүртгэлийн багц хууль баталсантай холбогдуулан авах зарим арга хэмжээний тухай” 2018 оны 54 дүгээр тогтоолоор

Иргэний хуулийн суурь зохицуулалт, үзэл баримтлалд нийцүүлэн Газрын тухай болон Кадастрын зураглал ба газрын кадастрын тухай хуулийн төслийг Улсын Их Хуралд өргөн мэдүүлэхийг Засгийн газарт даалгасан.

1.2. Практик шаардлага

Монгол Улсын Их Хурал 1999 онд Кадастрын зураглал ба газрын кадастрын тухай хуулийг батлан бүх төрлийн кадастрын зураглал үйлдэх, газрын кадастр эрхлэхтэй холбоотой харилцааг зохицуулж байна. Энэ хугацаанд тус хуульд нийт 9 удаа нэмэлт, өөрчлөлт орсон байна.

Өнгөрсөн хугацаанд нийгэм, эдийн засгийн хөгжлийн явцад газартай холбоотой олон талт харилцаа шинээр үүсэж, техник, технологийн хувьсалд томоохон өөрчлөлтүүд орсон. Монгол Улсын нийт нутаг дэвсгэрийг хамарсан кадастрын мэдээллийн нэгдсэн систем байгуулагдаж, 21 аймаг, 330 сум, нийслэл, 9 дүүрэг нэгдсэн сүлжээнд холбогдон, газрын харилцаатай холбоотой олон талт үйлчилгээг иргэд олон нийтэд цахимаар хүргэх боломжтой болсноос гадна төрийн байгууллагууд харилцан мэдээлэл солилцох нөхцөл бүрдсэн. Мөн газрын биржийн цахим системийг улсын хэмжээнд нэвтрүүлж газар өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрхийн дуудлага худалдаа, төсөл сонгон шалгаруулалтыг цахим хэлбэрээр зохион байгуулж, газар, үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн үнийн мэдээллийг санг бий болгоод байна.

Төрөөс газрын харилцааны талаар баримтлах бодлогыг хэрэгжүүлэх, хяналт тавих, төрийн үйлчилгээг иргэдэд ойртуулж, ухаалаг засаглалыг бий болгох гол хөдөлгөгч хүчин зүйлийн нэг бол кадастр /кадастрын нэгдсэн систем/ болж байна.

Иймд кадастрын үйл ажиллагааг нарийвчлан боловсронгуй болгох, 3 болон 4 хэмжээст кадастрын системийг бий болгох, олон улсын жишигт нийцүүлэн олон зориулалтын кадастрыг хөгжүүлэх, иргэн, хуулийн этгээдэд газартай холбоотой төрийн үйлчилгээг сайжруулах, газарт тавих төрийн хяналт, хариуцлагын тогтолцоог бэхжүүлэх дараах хэрэгцээ, шаардлага байна. Үүнд:

1. Хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж буй Кадастрын зураглал ба газрын кадастрын тухай хуульд уг хуулиар зохицуулах харилцааг "Кадастрын хэмжилт зураглал", "Кадастрын бүртгэл"-ийн үйл ажиллагаа гэсэн хоёр бүлэгт хуваан, тус тусдаа хийгдэх үйл ажиллагаа мэтээр салган томъёолж, кадастрын бүртгэлийн үе шатны ажлуудыг зохицуулалтгүй орхигдуулсан нь кадастрын үйл ажиллагааны уялдаа холбоо алдагдах нөхцөлийг бүрдүүлж байна.

Дэлхий нийтийн чиг хандлагаар "Кадастр" нь тухайн улс орны төрийн бодлого, соёл, тогтвортой хөгжлийн үзэл баримтлалаас хамаарч санхүүгийн кадастр, эрхийн кадастр, нөөцийн кадастр, эдгээрийн аль алиных нь шинжийг агуулсан олон зориулалтын кадастр гэсэн төрлөөр хөгжиж байна. Харин бүртгэлийн хувьд дэлхий нийтээрээ нэгж талбар, газрын байршилд суурилсан бүртгэлийн зарчим руу шилжиж байна.

Иймээс "Кадастр" гэдгийг нэгж талбар, түүний дэд талбар, хил зааг, байршил, хаяг, тухайн нэгж талбартай холбоотой эрх, эрхийн хязгаарлалт, зураглал, үнэлгээ, татвар, төлбөр, шинж чанар, төлөв байдал, нөөц, нөөцийн чадавхийг агуулсан

мэдээлэл бүхий бүртгэл, түүнийг эрхлэх цогц үйл ажиллагаа байхаар зохицуулах шаардлагатай байна.

2.Газартай холбоотой аливаа эрхийг олон байгууллага, албан тушаалтны шийдвэрээр олгож, цаашлаад кадастрын зураглал хийж бүртгэлжүүлэх асуудлыг харилцан уялдаа холбоогүй, нэгдсэн стандартгүй хийж байгаа нь газрын сан нэгдмэл байх зарчим болон төрөөс баримталж буй газрын харилцааны талаарх бодлого, түүний хэрэгжилт, төрийн өмчийн газрын хамгаалалт, хяналт, хариуцлагын тогтолцоог алдагдуулж улмаар газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг кадастрын бүртгэлд бүрэн хамруулахгүй байх нөхцөл байдалд хүргэж байна.

Тухайлбал, 2019 оны байдлаар нийслэлийн хэмжээнд нийт 181 ашигт малтмал ашиглах лизенц олгогдсон байдаг ч нэг нь ч газар эзэмших, ашиглах эрхийн гэрчилгээ авч, гэрээ байгуулж кадастрын мэдээллийн санд бүртгэгдээгүй байна. Үүний үр дагаварт жилд 1.8 тэрбум төгрөгийн газрын төлбөрийн орлого төсөвт төвлөрдөггүй/. Үүнээс 59 лиценз нь Туул голын онцгой хамгаалалтын бүсэд олгогдож, тэдгээрийн 9 нь Засаг даргын шийдвэрээр газар эзэмшиж, ашиглаж буй 30 иргэн, аж ахуйн нэгжийн газартай давхцалтай байна.

Мөн Богдхан уулын тусгай хамгаалалттай газарт аялал жуулчлалын зориулалтаар нийт 1473 газар ашиглах гэрээ байгуулж, газар дээр нь үл хөдлөх эд хөрөнгө, барилга байгууламж баригдсан байдаг ч холбогдох хуулийн дагуу Засаг даргатай гурвалсан гэрээ байгуулж, кадастрын мэдээллийн санд бүртгэл хийгдсэн нэгж талбар нэг ч байхгүй байна.

Түүнчлэн газар өмчлөх эрхийг Засаг даргын шийдвэр, кадастрын баталгаажсан зураг, газрын төлөв байдал, чанарын хянан баталгааны дүгнэлтийг үндэслэн үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлд бүртгэж, өмчлөх эрхийн гэрчилгээг олгож байгаа ч дараагийн шатанд өмчийн газраа бусдад бэлэглэсэн, худалдсан, барьцаалсан зэрэг тохиолдолд холбогдох мэдээллүүд нь кадастрын мэдээллийн санд бүртгэгдэхгүй байсаар байна.

Иймд Монгол Улсын нийт нутаг дэвсгэрийг хамруулан газрын нэгдмэл санг газар ашиглалтын зориулалтаар нь нарийвчлан тооллого хийж, улсын хэмжээнд эрхийн төрөл харгалзахгүйгээр газрын гадарга, газар, түүний дэд талбар, объектыг улсын бүртгэлд бүртгэх, кадастрын зураглалын ажлыг хийх, кадастрын мэдээллийн санг боловсронгуй болгох, цаашлаад газрын үнэлгээ, төлбөр, татварын нэгдсэн тогтолцоог бий болгох нөхцөлийг бүрдүүлэх нь зүйтэй байна.

3.Газартай холбоотой өргөдлийг хүлээж авахаас эхлээд, түүнийг судлах, зураглах, эрхийг бүртгэж, баталгаажуулах хүртэлх кадастрын дэс дараалсан үйл ажиллагаа болон оролцогч талуудын эрх, үүргийг нарийвчлан хуульчлаагүйгээс иргэдийн өргөдөл, хүсэлт шийдвэрлэгдэхгүй байх, газрыг давхардуулан олгох, үйл ажиллагааны дараалал алдагдах, зарим үйл ажиллагааг орхигдуулах зэргээс болж иргэд хохирох тохиолдол гарч байна.

2019 оны байдлаар шүүхээр улсын хэмжээнд нийт 1493 захиргааны хэргийг хянан шийдвэрлэснээс газартай холбоотой 332 хэрэг шийдвэрлэсэн судалгаа байна. Энэ нь нийт захиргааны хэргийн 22.2 хувийг эзэлж байгаа ба шүүхээр хянан шийдвэрлэсэн 4 хэрэг тутмын 1 нь газартай холбоотой хэрэг, маргаан байна.

Олон улсын судалгааны байгууллагаас нийслэл, дүүргийн газрын албанд хийсэн судалгаагаар иргэд өргөдлөө шийдвэрлүүлэхийн тулд 15 хувь нь тухайн

шатны Засаг даргын Тамгын газарт, 85 хувь нь газрын албанд 2-3 удаа очдог байх ба улмаар иргэдийн өргөдлийг хүлээж авахгүйгээр амаар хариу өгдөг, өргөдөл шийдвэрлэхэд дунджаар 28-36 өдөр зарцуулж, олон шат дамжлага, хүнд сурталтай нүүр тулдаг талаар дурджээ. Иймд кадастрын үйл ажиллагааны дарааллыг нарийн тодорхой тусгах шаардлагатай.

Түүнчлэн хуулийн төсөлд улсын хэмжээний кадастрын мэдээллийн сангийн нэгдсэн системд суурилсан мэдээллийн сангаас тусгай зөвшөөрөлтэй аж ахуйн нэгжийг газартай холбоотой мэдээллээр тухай бүр хангах, гүйцэтгэлээр хийгдсэн зураглалын ажил болон хээрийн судалгааны ажлыг нэгдсэн системд оруулах, гэрчилгээний системийг бүрдүүлэх, кадастрын зураг болон баталгаажсан кадастрын зургийн зохицуулалтын талаар тодорхой тусгах нь зүйтэй байна.

4.Өсөн нэмэгдэж буй нийгмийн хэрэгцээ шаардлагыг дагаад газартай холбоотой эрхийг шилжүүлэх, банк, санхүүгийн байгууллага газрын эрхийг зээлийн барьцаа болгох, газраа бусдад түрээсээр ашиглуулах, газрыг санхүүгийн тайлан балансаа бүртгэх зэрэг эдийн засгийн харилцаа бий болж улмаар иргэд газрыг үнэ цэнэтэй, үл хөдлөх хөрөнгө гэж үзэх хандлагыг төлөвшүүлж байгаа ч газрын зах зээлийн бодит үнэ цэнийг тогтоох, бүртгэх, шинэчлэх, олон нийтэд нээлттэй болгох асуудал орхигдсоор байна.

Энэ нь газрын татвар, төлбөрийг тэгш шударга ногдуулах зарчим алдагдах, газрыг нөхөн олговортойгоор эргүүлэн авахад тухайн газрын өмчлөгч, эзэмшигчтэй бодит бус үнээр тохиролцох, төрийн өмчийн газрыг өмчлүүлэх, эзэмшүүлэх, ашиглуулахад анхны үнийг бодит бус тогтоох нөхцөлийг бий болгож байна.

Иймд газрын үнэлгээтэй холбоотой нэр томъёог бусад хууль, тогтоомж, олон улсын стандарттай нийцүүлэх, газрын үнэлгээний үйл ажиллагаанд оролцогчдын эрх, үүргийг тодорхойлж, олон улсын жишигт нийцсэн, өөрийн орны онцлогт тохирсон газрын үнэлгээний тогтолцоог бий болгох боломжийг бүрдүүлэх шаардлагатай байна.

5.Олон улсын хэмжил, зураглаачдын холбоо /FIG/ 2004 онд "Кадастр 2014" баримт бичгийг гаргасан бөгөөд "кадастр нь цаасан, гараар бүртгэж буй тогтолцоог халж бүрэн цахимжсан мэдээллийн системийн тогтолцоонд шилжсэн байна" гэж тунхагласан.

Түүнчлэн Турк улсын Стамбул хотод 2015 онд зохион байгуулагдсан Дэлхийн кадастрын дээд хэмжээний чуулга уулзалтаас "Олон улсын зүгээс, кадастрын ач холбогдлыг нийгэм, эдийн засгийн хөгжилд зориулсан газрын мэдээллийн цогц систем, түүнийг байгуулах нь хөгжиж буй улс, орнуудын хувьд тогтвортой хөгжлийг дэмжих чухал асуудал байх болно" гэж цохон тэмдэглэжээ.

Иймд тогтвортой, үр ашигтай газар ашиглалтыг дэмжих, хянах, газрын улсын бүртгэл, газар ашиглалтын төлөвлөлт, газрын үнэлгээ, төлбөр, татвар, хүрээлэн буй орчны хяналт болон бизнесийн хөгжлийг мэдээллээр хангах зэрэг үндсэн зорилго бүхий нэгдмэл нэг, хандалт хоорондын үйл ажиллагаанд суурилсан орон зайн мэдээллийн дэд бүтцийн суурь өгөгдөл, мэдээллийн нэг болох "Олон зориулалтат кадастрын мэдээллийн систем"-ийг байгуулах асуудлыг нарийвчлан зохицуулах шаардлагатай байна.

Мөн нөөцийн кадастр, эрхийн кадастр, санхүүгийн кадастрыг агуулсан олон зориулалтын кадастрыг хөгжүүлэх зорилгын үүднээс эдгээр кадастрыг эрхлэх үйл ажиллагааг нарийвчлан зохицуулах шаардлагатай байна.

6. Улсын бүртгэлийн багц хууль хэрэгжсэнтэй холбоотойгоор газар эзэмшигч, ашиглагч нарын эрхийн бүртгэлийг дундын мэдээллийн сангаар дамжуулан эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлж байна. Түүнчлэн газрын нэгж талбар дээрх барилга байгууламжийн өмчлөх эрхийг эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлээр баталгаажуулан, хөрөнгийн хэмжээ, талбай, хаяг, худалдан борлуулсан үнэ, барьцааны мэдээллийг бүртгэдэг. Энэхүү мэдээлэл олон улсын жишигт нийцсэн газрын зах зээлийн үнэ, үнэлгээг бодитоор тогтооход шаардлагатай байдаг.

Иймээс дундын мэдээллийн сангаар дамжуулан газар өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрхийг эд хөрөнгийн улсын бүртгэлд бүртгэхэд нэгж талбарын цахим хувийн хэргийн иж бүрдэл, шийдвэрлэх хугацаа болон харилцан мэдээлэл солилцох, дугаар олгох үйл ажиллагааг нарийвчлан тусгах шаардлагатай байна.

Хоёр. Хуулийн төслийн зорилго, ерөнхий бүтэц, зохицуулах харилцаа, хамрах хүрээ

Хуулийн төслийн тандан судалгааны дүгнэлтээр хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж байгаа Кадастрын зураглал ба газрын кадастрын тухай хуулийн ихэнх заалтыг өөрчлөх, өөрчлөн найруулах, зарим заалтыг хасах шаардлагатай байгаа тул хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөл хэлбэрээр, харин хуулийн нэрийг Кадастрын тухай хуулийн төсөл гэж өөрчлөн боловсруулна.

Хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөлд уг хуулиар зохицуулах харилцаа, хамрах хүрээг дараах байдлаар тусгана. Үүнд:

Нэгдүгээр бүлэгт нийтлэг үндэслэл болох хуулийн зорилт, кадастрын тухай хууль тогтоомж, нэр томъёоны тодорхойлолт, кадастрын үйл ажиллагааны баримтлах зарчмыг тусгана.

Хоёрдугаар бүлэгт кадастр, кадастрын муж, тойрог, кадастрын эрхлэх субъект, эрх үүргийн талаар тусгана.

Гуравдугаар бүлэгт Монгол Улсын нийт нутаг дэвсгэрийн хэмжээнд газрын нэгдмэл сангийн тооллогыг явуулж тоо бүртгэл хөтлөх, өөрчлөлт оруулах, иргэн, хуулийн этгээдийн эзэмшил, ашиглалтын газрын зориулалт өөрчлөх, газрын төлөв байдал, чанар, чадавхийн бүртгэл хөтлөх, тэдгээрт хамаарах үзүүлэлтийг тодорхойлох талаар тусгана.

Дөрөвдүгээр бүлэгт Газрын тухай хуулиар тодорхойлогдсон газарт хамаарах эрхтэй холбоотой өргөдөл, хүсэлт шийдвэрлэх үйл ажиллагааны дараалал, газрын эрхийн хязгаарлалтыг тогтоох, хамтын болон дундын эзэмшлийн /өмчлөлийн/ газар /байгууламж/ байгуулах, нэгж талбарыг дахин хуваарилах, хэсэгчлэн хуваах, нэгтгэх, газрын тодорхойлолт гаргах, эд хөрөнгийн эрхийн бүртгэлд бүртгүүлэх, өөрчлөлт оруулах тохиолдолд хийгдэх газрын кадастрын үйл ажиллагаа, тэдгээрт хамаарах үзүүлэлтийг тодорхойлох талаар тусгана.

Тавдугаар бүлэгт газрын үнэлгээний зүйл, үнэлгээ хийх аргачлал, газрын суурь үнэ, суурь үнийн бүс, газрын албан татвар, төлбөрийн бүртгэлийн талаар тусгана.

Зургадугаар бүлэгт кадастрын мэдээллийн сан, түүний бүрдүүлэлт,

хамгаалалт, ашиглах, мэдээлэл солилцох, дундын мэдээллийн сан, түүгээр үйлчлэх зохицуулалтын талаар тусгана.

Долоодугаар бүлэгт бусад асуудал буюу кадастрын санхүүжилт, хяналт шалгалт, магадлан хэмжилт, хориглох үйл ажиллагаа, маргааныг хянан шийдвэрлэх, хууль тогтоомж зөрчигчид хүлээлгэх хариуцлага зэргийг тусгана.

Гурав. Хуулийн төсөл батлагдсаны дараа үүсч болох нийгэм, эдийн засаг, хууль зүйн үр дагавар, тэдгээрийг шийдвэрлэх талаар авч хэрэгжүүлэх арга хэмжээний санал

Хуулийн төслийг боловсруулж баталснаар нийгэм эдийн засгийн сөрөг үр дагавар гарахгүй бөгөөд харин дараах үр дүнд хүрнэ:

Монгол Улсын хэмжээнд кадастрын мэдээллийн нэгдсэн санг бий болгосноор газрын харилцаатай холбоотой үйл ажиллагаа нээлттэй болж, ажлын давхардал, үргүй зардал багасч, олон нийт газартай холбоотой мэдээллийг цаг тухайд нь авах, шийдвэр гаргах түвшинд хяналт тавих, газрыг давхардуулан олгож зөрчил, маргаан гаргахгүй байх боломж бүрдэнэ.

Иргэдийн газрын эдийн засгийн үр өгөөж, үнэ цэнийг ойлгох үнэлэмж дээшлэх, газрын улс орны нийгэм, эдийн засгийн хөгжилд гүйцэтгэх үүрэг өсөн нэмэгдэж улмаар иргэд өмчийн газраасаа амьдралын эх үүсвэрээр хангагдах, байгаль орчноо хайрлан хамгаалах, үйлдвэрлэл, үйлчилгээ, хөрөнгө оруулалтын болон бусад олон талын арга хэмжээг бусдын оролцоо, зөвшөөрөлгүйгээр хэрэгжүүлэх ач холбогдолтой.

Газрын зах зээлийн үнэ цэнэд тулгуурлан төлбөр, татварын хэмжээг бодит байдалд нийцүүлэн тогтоох нь тэгш, шударга байдлыг хангах, улмаар татварын хувь хэмжээг нэмэхгүйгээр хамрах хүрээг нь тэлж, түүнээс олох орлогыг нэмэгдүүлэх ач холбогдолтой бөгөөд эрх бүхий этгээд хэрэгцээтэй үнэн бодит мэдээллээр хангагдах боломж бүрдэхэд чухал нөлөө үзүүлнэ.

Түүнчлэн цахим засаглалын нэг бүрэлдэхүүн болох цахим бүртгэлийн үйлчилгээ кадастрын салбарт нэвтэрснээр иргэдэд зардал чирэгдэлгүй, хурдан шуурхай, цахим үйлчилгээ авах эрх зүйн орчин бүрдэнэ.

Газрын бүртгэлийн систем боловсронгуй болсноор бүртгэл үнэн зөв бодитой байх баталгаа хангагдаж, үл хөдлөх хөрөнгө, татвар төлбөртэй холбоотой улсын статистик тоон мэдээ бүрэн гүйцэт гарахаас гадна үл хөдлөх хөрөнгийг эдийн засгийн эргэлтэд оруулахтай холбоотой бодлого төлөвлөлт тодорхой болно.

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 талаарх санал

Хуулийн төслийг Монгол Улсын Үндсэн хууль, Монгол Улсын олон улсын гэрээ болон бусад хууль Газрын тухай багц хуулийн төслийг боловсруулах ажлын хүрээнд боловсруулсан Газрын ерөнхий хуулийн төсөл, Газрын төлбөрийн тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөл, Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөлтэй тус тус уялдуулан боловсруулна. Хуулийн төсөлтэй холбогдуулан Аж ахуйн үйл ажиллагааны тусгай зөвшөөрлийн тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай, Хаягжуулалтын тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай, Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах

тухай, Хот байгуулалтын тухай хуульд өөрчлөлт оруулах тухай, Сэргээгдэх эрчим хүчний тухай хуульд өөрчлөлт оруулах тухай, Авто замын тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай, Эрчим хүчний тухай хуульд өөрчлөлт оруулах тухай, Тусгай хамгаалалттай газар нутгийн тухай хуульд өөрчлөлт оруулах тухай, Ойн тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай, Төмөр замын тээврийн тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай, Харилцаа холбооны тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай, Усны тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай, Хот суурин ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай, Зөрчлийн тухай хуульд нэмэлт өөрчлөлт оруулах тухай, Кадастрын зураглал ба газрын кадастрын тухай хуулийг хүчингүй болсонд тооцох тухай зэрэг хуулийн төслүүдийг тус тус боловсруулна.

---oOo---

**БАТЛАВ
БАРИЛГА, ХОТ
БАЙГУУЛАЛТЫН САЙД**

Б.МОНХБААТАР

**МОНГОЛ УЛСЫН ИРГЭНД ГАЗАР ӨМЧЛҮҮЛЭХ ТУХАЙ ХУУЛИЙН
ШИНЭЧИЛСЭН НАЙРУУЛГЫН ТӨСЛИЙН ҮЗЭЛ БАРИМТЛАЛ**

**БАТЛАВ
ХУУЛЬ ЗҮЙ, ДОТООД
ХЭРГИЙН САЙД**

Х.НЯМБААТАР

Нэг.Хуулийн төсөл боловсруулах үндэслэл, шаардлага

1.1.Хууль зүйн үндэслэл

Монгол Улсын Их Хурлын 2020 оны 52 дугаар тогтоолоор баталсан “Алсын хараа-2050” Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлогын 2021-2030 онд хэрэгжүүлэх ухаалаг, иргэн төвтэй газрын нэгдмэл удирдлага, менежментийн тогтолцоог хэрэгжүүлэх замаар тэгш байдал, шударга ёс, үндэсний эдийн засгийн аюулгүй байдал, тогтвортой хөгжлийг хангах зорилтын хүрээнд “Газар, байгаль, эдийн засаг, нийгмийн нөөц, чадавхад тулгуурлан газар ашиглалт, хамгаалалтын үр ашгийг дээшлүүлэх, газрыг иргэд болон эдийн засгийн хувьд үндэслэл сайтай, үр ашигтай, экосистемийн тэнцвэрт байдлыг хангасан газар зохион байгуулалтыг хөгжүүлж, газрын нөөцүүдийг оновчтой ашиглаж хэвшинэ.” гэж тусгасан.

Монгол Улсын Их Хурлын 2020 оны 24 дүгээр тогтоолоор баталсан “Монгол Улсын Засгийн газрын 2020-2024 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр”-ийн 3.7.1-д “Газрын харилцаа, хот байгуулалтын хууль, эрх зүйн орчныг боловсронгуй болгож, хотуудын зэрэглэлийг тогтооно.” гэж тусгасан.

Түүнчлэн Монгол Улсын Их Хурлын 2021 оны 12 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Монгол Улсын хууль тогтоомжийг 2024 он хүртэл боловсронгуй болгох үндсэн чиглэл”-ийн 108-д газар өмчлөлийн ажлыг эрчимжүүлэх, газрыг эдийн засгийн эргэлтэд оруулах, иргэнд газар өмчлүүлэх ажлыг үр дүнтэй, хүртээмжтэй зохион байгуулах, түүнчлэн газар өмчлөх эрхийг дуусгавар болгохтой холбоотой заалтуудыг нарийвчлан зохицуулах, газар өмчлөх эрхийг дуусгавар болгох эрх бүхий этгээдийг тодорхой болгохтой холбоотой эрх зүйн зохицуулалтыг боловсронгуй болгох зорилгоор Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийг боловсруулж, Улсын Их Хуралд өргөн мэдүүлэхээр тусгасан.

1.2.Практик шаардлага

Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль анх 2002 оны 6 дугаар сарын 27-ны өдөр батлагдаж, 2003 оны 5 дугаар сарын 01-ний өдрөөс хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж эхэлсэн. Тус хууль хэрэгжих хугацаанд 8 удаа нэмэлт, өөрчлөлт оруулсан ба гэр бүлийн хэрэгцээнд нэг удаа үнэ төлбөргүйгээр газар өмчлүүлэх хугацаа буюу хуулийн 19.1.2, 19.1.3, 19.1.4 дэх заалтыг дагаж мөрдөх хугацааг 3 удаа 5 жилээр, нэг удаад 10 жилээр тус тус сунгасан байна.

Хууль хэрэгжиж газар өмчлүүлэх ажил эхлэхэд иргэн гэр бүлийн хэрэгцээний зориулалтаар дундаа хамтран өмчилж /эрх/ байсан ба 2008 онд газрыг иргэн бүрт өмчлүүлэх, мөн өмнөх 5 жилийн хугацаанд иргэний дундаа хамтран өмчилсөн газрыг гэр бүлийн нэг гишүүнд өмчлүүлж бусад гишүүдэд шинээр газар өмчлөх эрх үүсэхээр нэмэлт, өөрчлөлт оруулсан. Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуульд орсон бусад нэмэлт, өөрчлөлт нь холбогдох хуулиуд шинээр болон шинэчлэн батлагдсан, нэмэлт өөрчлөлт оруулсантай холбоотой байна.

2019 онд Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах хэрэгцээ шаардлагын тандан судалгааг хийсэн бөгөөд уг тандан судалгааны үнэлгээгээр Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийг боловсруулах шаардлагатай гэсэн дүгнэлт гарсан болно.

Газар өмчлөлийн тоон мэдээнээс харахад хууль хэрэгжиж эхэлсэн эхний 5 жилд улсын хэмжээнд нийт өрхийн 28.14 хувь нь гэр бүлийн хэрэгцээнд дундаа хамтран газар өмчилж авсан бол, хууль хэрэгжсэн нийт 16 жилийн хугацаанд иргэдийн 20 хувь нь газар өмчлөх эрхээ хэрэгжүүлсэн байгаа нь хуулийн хэрэгжилт хангалтгүй байгааг харуулж байна. Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль хэрэгжиж эхэлснээс хойших улсын хүн амын тоог он тус бүрээр тодорхойлж газар өмчлөгч иргэдийн тоотой харьцуулан үзэхэд 2009, 2012, 2018 онуудад тодорхой хувиар буурсан үзүүлэлт харагдаж байгаа нь газар өмчлүүлэх хугацаа дуусах үед газар өмчлөл эрчимжиж, сунгасны дараах үед нь буурч байгаа нь харагдаж байна.

Гэр бүлийн хэрэгцээнд үнэ төлбөргүйгээр газар өмчлүүлэх хугацааг 5 жилээр 3 удаа, 1 удаа 10 жилээр сунгасан ч иргэдийн газар өмчилж авах идэвхи сул байна. Энэ нь хуулийн хугацаа дахин сунгагдана гэсэн хүлээлт иргэдэд байдаг бөгөөд хугацаа дуусахаас өмнө иргэдийн газар өмчлөх сонирхол нэмэгдэж, ямар нэг сонголтгүйгээр хуулинд заасан нэг удаагийн эрхээ эдэлж байгаа нь газрыг эдийн засгийн эргэлтэд оруулах боломжгүй нөхцөл бий болгож байна. Засаг дарга нар төлөвлөлт судалгаагүй, инженер, нийгмийн дэд бүтэцгүй их хэмжээний газрыг иргэдэд өмчлүүлж, иргэд ашиглалтгүй хоосон өмчийн газрууд ихээр нэмэгдсэн. Ийнхүү өмчийн газартай байхын ач тус /эдийн засгийн үр өгөөж/ иргэдэд мэдрэгдэхгүй буюу газар үнэгүйдэж, эдийн засгийн эргэлтэд оруулах боломжтой хөрөнгө болж чадахгүй байна.

Иймд иргэнд гэр бүлийн хэрэгцээний зориулалтаар нэг удаа үнэ төлбөргүйгээр газар өмчлүүлэх ажлыг хугацаанд баригдалгүй, оновчтой, нэгдсэн төлөвлөлт, нийгмийн болон инженерийн дэд бүтцийг бий болгосны дараа газрыг өмчлүүлэх, өмчилсний дараа газрын эдийн засгийн үр өгөөжийг нэмэгдүүлэхэд чиглэсэн зохицуулалтыг Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуульд тусгах шаардлагатай байна. Ингэснээр гэр бүлийн хэрэгцээний зориулалтаар газрыг үнэгүй өмчлүүлэх үйл ажиллагааг хугацаагүй болгосноор иргэд хугацаанд шахагдахгүйгээр өмчилсөн газар дээрээ амьдрах тодорхой хэрэгцээ, шаардлага үүсэж, амины орон сууц барих боломжтой болсон үедээ газраа өмчлөх бодит эрэлтэд тулгуурласан газар өмчлөл явагдах нөхцөл боломж бүрдэнэ.

Түүнчлэн Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн 4.1.3-т аймгийн төвийн сумын болон дүүргийн Засаг дарга иргэдийн газар өмчлөх хүсэлтийг хүлээн авч аймаг, нийслэлийн Засаг даргад уламжлах, бусад сумын Засаг дарга уг өргөдлийг хүлээн авч тухайн шатны иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын саналыг үндэслэн газар өмчлүүлэх тухай шийдвэр гаргахаар заасан нь шат

дамжлага ихтэй, мөн холбогдох албан тушаалтан өөрчлөгдөхөд иргэдийн өргөдөл, бичиг баримт үрэгдэх асуудал гарах зэргээр төрийн үйлчилгээг иргэдэд шуурхай хүргэхэд сэргөөр нөлөөлж байна.

Мөн бүх шатны иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал, Засаг дарга газар зохион байгуулалт, хот төлөвлөлтийн нарийвчилсан зураг төсөлгүй, зөвхөн өмчлүүлэх иргэдийн тоонд ач холбогдол өгсөн, мэргэжлийн бус төлөвлөгөөг баталж, газар өмчлүүлэх шийдвэрийг нэг дор олон иргэнд хавтгайруулан гаргадаг зөрчил нийтлэг байна. Улмаар иргэдэд инженер, нийгмийн дэд бүтцэд холбогдоогүй буюу холбогдохоор төлөвлөгдөөгүй, цаашид холбогдох боломжгүй, хот суурины ангилалд үл хамаарах бэлчээрийн газарт газар өмчлүүлж байна.

Иймд орон нутагт мэргэжлийн байгууллага болох газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага (аймаг, нийслэлийн газрын алба) нь тухайн нутаг дэвсгэртээ иргэнд газар өмчлүүлэх асуудлыг инженер, нийгмийн иж бүрэн зураг төсөл бүхий мэргэжлийн төлөвлөгөөг үндэслэн шийдвэрлэдэг байхаар зохицуулах шаардлагатай байна.

Түүнчлэн аймаг, нийслэл, сум дүүргийн Засаг даргын тухайн жилд өмчлүүлэх газрын хэмжээ, байршил, зориулалтын саналыг аймаг, нийслэлийн Иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлаар хэлэлцсэнийг дахин Засгийн газраар хэлэлцүүлж батлуулдаг. Энэ нь Засгийн газрын тогтоолын хэрэгцээ шаардлага, ач холбогдлыг тодорхойгүй болгож байна. Түүнчлэн Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуульд "иргэнд газар тариалангийнхаас бусад зориулалтаар газар өмчлүүлэхдээ аймаг, нийслэлийн газар зохион байгуулалтын ерөнхий төлөвлөгөө, аймгийн төвийн болон хотын хөгжлийн ерөнхий болон хэсэгчилсэн төлөвлөгөө, сум, дүүргийн тухайн жилийн газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөнд тусгагдсан, сумын төв, тосгоны тухайн шатны иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын шийдвэрт заасан иргэдэд өмчлүүлэх газрын нийт хэмжээ, байршил, газар өмчилж авахыг хүссэн иргэдийн тоог иш үндэс болгох" гэж заасан байдаг. Энэ нь Засаг дарга иргэнд газар өмчлүүлэх асуудлыг шийдвэрлэхдээ Засгийн газрын тогтоолыг үндэслэхгүй байх нөхцөлийг бүрдүүлж байна. Улмаар аймаг, нийслэл, сум дүүргийн засаг дарга зөвхөн иргэдийн төлөөлөгчдийн хурлын шийдвэрийг үндэслэн газар өмчлүүлэх шийдвэр гаргаж байгаа нь иргэдэд өмчлүүлэх газрын төлөвлөгөөнд Засгийн газраас хяналт тавих боломжийг хязгаарласан асуудал болж байна.

Мөн Монгол Улсын иргэнд гэр бүлийн хэрэгцээнд газар өмчлүүлэхдээ хотын хөгжлийн ерөнхий болон хэсэгчилсэн төлөвлөгөөг үндэслэхээр тусгасан байдаг ч зарим хот суурин газруудын хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө хийгдээгүй, хэрэгжиж дууссан, хотын тэг гортиг дотор газрын нөөцгүй болсон гэсэн шалтгаанаар бэлчээрийн газар дээр төлөвлөлт, зураг төсөлгүйгээр хууль зөрчин газар хуваарилан өмчлүүлэх явдал гарах болсон.

Мөн нийслэлийг аймгийн товтэй холбосон улсын чанартай авто замын дагуух газарт /сумын төвөөс бусад/ газарт орон нутагт газар өмчлүүлэх тодорхой хууль, эрх зүйн зохицуулалт байхгүйгээс орон нутаг өөрсдийн дураар төлөвлөлт, зохион байгуулалтгүй газар олголт хийсээр байна. Төлөвлөлт, зураг төсөлгүйгээр газар өмчлүүлснээр нийгмийн болон инженерийн дэд бүтцийн асуудлыг шийдэхэд хүндрэл учрах, тухайн газрын эдийн засгийн эргэлтэд оруулахад зах зээлийн үнэлгээ буурч, тухайн газарт газар өмчилсөн иргэдийн эрүүл аюулгүй орчинд аж төрөх эрх зөрчигдөхөд хүрч байна.

Иймд зөвхөн газрын нэгдмэл сангийн хот, тосгон бусад суурины газарт, инженер, нийгмийн дэд бүтцийн иж бүрэн төлөвлөлт бүхий хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөнд үндэслэн боловсруулсан Улсын газар зохион байгуулалтын жилийн төлөвлөгөөнд иргэнд өмчлүүлэх боломжтой газрыг тусгадаг байх, зураг төсөл судалгаа, төсөв тооцоо бүхий газар зохион байгуулалтын болон хот байгуулалтын төлөвлөгөөгүйгээр газар өмчлүүлдэггүй байх, Улсын газар зохион байгуулалтын жилийн төлөвлөгөөг Засгийн газраас баталсны дараа уг төлөвлөгөөг үндэслэн аймаг, нийслэлийн газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага газар өмчлүүлэх шийдвэр гаргадаг байх зохицуулалтыг бий болгох шаардлагатай байна.

Мөн Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн зорилт нь зөвхөн иргэнд газар өмчлүүлэх үйл ажиллагааг журамласнаар хязгаарлагдсан нь учир дутагдалтай байна. Цаашид төрийн зүгээс газрыг иргэнд өмчлүүлээд зогсохгүй түүнийг эдийн засгийн эргэлтэд оруулах, иргэнд өмчлүүлсэн газрыг эдийн засгийн эргэлтэд оруулахад албан ёсны үнэ ханшны мэдээллийн сантай байх, мэдээллээр үйлчлэх зуучлах, төрийн зүгээс газрыг эргүүлэн авах, өмчийн газраа гэр бүлийн хэрэгцээний бусад зориулалтаар иргэн, хуулийн этгээдэд шилжүүлэх талаар эрх зүйн орчин дутмаг байна.

Иймд газрын биржээр дамжуулан иргэнд газрыг худалдаж өмчлүүлдэг байх, иргэн өмчийн газраа худалдах, арилжих, хот, суурины хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө түүний бүсчлэлийн шаардлага, дүрэмд нийцсэн нөхцөлд өмчийн газраа иргэн, хуулийн этгээдэд гэр бүлийн хэрэгцээнээс бусад зориулалтаар иргэн, хуулийн этгээдэд шилжүүлэх боломжийг бүрдүүлэх шаардлагатай байна.

Хүчин төгөлдөр үйлчилж байгаа Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулиар тариалангийн болон тариалангаас бусад аж ахуйн зориулалтаар газрыг тодорхой хэмжээ, байршлын хязгааргүйгээр худалдаж өмчлүүлэх боломжийг нээж өгсөн нь цөөн хүн их хэмжээний газрыг худалдан авч өөрийн өмчлөлд шилжүүлэн газрын тэгш, хүртээмжтэй хуваарилалтыг алдагдуулах эрсдэлийг бий болгож байна. Үүнээс шалтгаалан нэгэнт төлөвлөлтгүй өмчлүүлсэн газарт цэцэрлэг, сургууль, эмнэлэг, зам, шугам сүлжээ, байгуулах зэрэг инженер, нийгмийн дэд бүтцийн бүтээн байгуулалт хийх зэрэг нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээнд зориулан газрыг эргүүлэн авахад хүндрэл учрах, нөгөө талаас улсын стратегийн гол бүтээгдэхүүн болох үр тарианы нөөц, хүн амын хүнсний аюулгүй байдалтай шууд холбоотой тариалангийн газрыг иргэний хувийн өмчид шилжүүлэх нь үндэсний аюулгүй байдалд сөргөөр нөлөөлөх эрсдэлтэй байна.

Мөн хууль хэрэгжиж эхэлснээс хойш 17 жилийн хугацаанд улсын хэмжээнд тариалангийн зориулалтаар ердөө 57 иргэнд 60.37 га талбайг, тариалангаас бусад аж ахуйн зориулалтаар 3 иргэнд 0.02 га талбайг өмчлүүлсэн байгаа нь иргэд аж ахуйн зориулалтаар газрыг өмчлөлөөс бусад эрхээр эзэмшиж ашиглах нь тэдний хэрэгцээ, шаардлагад нийцэж байгаа, заавал өмчлөх шаардлага бага байгааг харуулж байна.

Иймд иргэнд аж ахуйн зориулалтаар газрыг өмчлүүлэхгүй зөвхөн гэр бүлийн хэрэгцээний газрыг өмчлүүлдэг байх зохицуулалтыг бий болгох нь зүйтэй байна.

Хоёр.Хуулийн төслийн бүтэц, зохицуулах харилцаа, хамрах хүрээ

Хуулийн төсөл нь 7 бүлэгтэй 41 зүйлтэй байх бөгөөд дараах асуудлыг тусгана. Үүнд:

Нэгдүгээр бүлэгт нийтлэг үндэслэл буюу хуулийн зорилт, иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль тогтоомж, хуулийн нэр томъёоны тодорхойлолт, иргэнд өмчлүүлэх газар, түүнийг тогтоох, иргэнд өмчлүүлэх газрын зориулалт, хэмжээ, газар өмчлөгч, газар өмчлөн авах иргэний эрх, үүрэг, иргэнд газар өмчлүүлэхэд баримтлах зарчмын талаар тусгана.

Хоёрдугаар бүлэгт газар өмчилж авах тухай өргөдөл гаргах, түүнийг хянах, газар өмчлүүлэх тухай шийдвэр гаргах, иргэний газар өмчлөх эрхийг баталгаажуулах, газрыг иргэний өмчлөлд хүлээлгэн өгөх, иргэний газар өмчлөх эрхийн болон газар өмчлөх эрхтэй холбогдсон хөдөлгөөний бүртгэл, иргэнд өмчлүүлэх газрын үнийг тогтоох, иргэнд өмчлүүлэх газрын төлөв байдал, чанарын улсын хянан баталгааны талаар тусгана.

Гуравдугаар бүлэгт газар өмчлөгч иргэний эрх, үүрэг, газар өмчлөгч иргэнд хориглох зүйл, иргэн өмчийн газраа бусдад ашиглуулах, иргэн өмчийн газраа нийтийн эдэлбэр, тусгай хэрэгцээнд түр ашиглуулах, иргэн өмчлөх эрхээ бусдад шилжүүлэх, газар өмчлөх эрхээ газрын бусад эрхээр иргэн, хуулийн этгээдэд шилжүүлэх гэх мэт газар өмчлөх харилцааны онцлог зохицуулалтыг тусгана.

Дөрөвдүгээр бүлэгт иргэний газар өмчлөх эрх дуусгавар болох, иргэний өмчийн газрыг улсын тусгай хэрэгцээг үндэслэн нөхөх олговортойгоор солих буюу эргүүлэн авах, газар өмчлөгч иргэний эрхийг хязгаарлах эрх /сервитут/, иргэний өмчийн газрыг дайчлан авах, иргэний газар өмчлөх эрхийг хүчингүй болгох зохицуулалтын талаар тусгана.

Тавдугаар бүлэгт иргэний газар өмчлөх зөрчигдсөн эрхийг сэргээх, газар өмчлөх эрхээ хэрэгжүүлэхэд саад учруулахыг хориглох, гомдол гаргах гэх мэт иргэний газар өмчлөх эрхийн баталгааны талаарх зохицуулалтыг тусгана.

Зургадугаар бүлэгт иргэдэд газар өмчлүүлэх болон монгол улсын иргэний хувийн өмчийн газрын газрын харилцааны талаарх төрийн болон орон нутгийн өөрөө удирдах байгууллагын чиг үүргийг тусгана.

Долдугаар бүлэгт хууль зөрчигчид хүлээлгэх хариуцлага, хууль хүчин төгөлдөр болох хугацаа зэрэг бусад харилцааны талаар тусгана.

Гурав.Хуулийн төсөл батлагдсаны дараа үүсч болох нийгэм, эдийн засгийн үр дагаврын талаар

Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуульд нэмэлт өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төсөл батлагдсанаар иргэн гэр бүлийн хэрэгцээнийхээс бусад буюу тариалангийн болон тариалангийнхаас бусад аж ахуйн зориулалтаар газар өмчлүүлэхгүй. Газрын нэгдмэл сангийн хот тосгон, бусад суурины ангилалд хамаарах газарт газар өмчлүүлдэг болох бөгөөд илгэснээр хот суурин газрын хяналтгүйгээр тэлэх асуудал буурна.

Мөн хуулийн хугацаанд баригдан дэд бүтцийн хангамжгүй, зураг төсөлгүй, өмчлүүлэх иргэний тооны хойноос хөөцөлдсөн мэргэжлийн бус төлөвлөгөөг үндэслэж, хүн амын бодит эрэлтэд тулгуурлалгүйгээр газрыг хавтгайруулан өмчлүүлж газрыг үнэгүйдүүлж байгаа явдал буурна.

Иргэнд газар өмчлүүлэх шийдвэрийг Засаг дарга бус аймаг нийслэлийн газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага өөрийн хамаарах нутаг дэвсгэрт иргэнд газар өмчлүүлэх шийдвэрлэдэг болох бөгөөд ингэснээр газар өмчлөх шат дамжлага багасаж, газрын улсын бүртгэл, эд хөрөнгийн эрхийн бүртгэлийн байгууллагуудын хооронд уялдаа холбоо сайжирч албан тушаалтны хариуцлага сайжрах, иргэдэд түргэн шуурхай үйлчлэх нөхцөл бүрдэнэ.

Томоохон хот, төв суурин газар дахь газар олголтыг мэргэжлийн байгууллагаас хот байгуулалтын болон газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөнд нийцүүлэн боловсруулсан Улсын газар зохион байгуулалтын жилийн төлөвлөгөөнд үндэслэн газар өмчлөлийн ажлыг хугацаанд нь зөв явуулах нөхцөл бүрдэнэ.

Иргэний газар өмчлөх хүсэлтийг шийдвэрлэх хугацааг 3 сар хүртэл байсныг 1 сар хүртэл болгон багасгаснаар төрийн үйлчилгээ иргэдэд түргэн, шуурхай хүртээмжтэй болно.

Дөрөв.Хуулийн төсөл нь бусад хуультай хэрхэн уялдах, уг хуулийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдон цаашид шинээр боловсруулах буюу нэмэлт, өөрчлөлт оруулах, хүчингүй болгох хуулийн талаар

Хуулийн төслийг Монгол Улсын Үндсэн хууль, Монгол Улсын олон улсын гэрээ болон бусад хуультай нийцүүлэн боловсруулна. Тус хуулийн төслийг Газрын тухай багц хуулийг шинэчлэн боловсруулах ажлын хүрээнд Газрын ерөнхий хуулийн төсөл, Кадастрын зураглал ба газрын кадастрын тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөл, Газрын төлбөрийн тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөлтэй тус тус уялдуулан боловсруулна.

Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөлтэй холбогдуулан Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын тухай хуульд өөрчлөлт оруулах тухай хууль, Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд өөрчлөлт оруулах тухай, Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийг хүчингүй болсонд тооцох тухай хуулийн төслийг тус тус боловсруулна.



Нэг. Хуулийн төсөл боловсруулах болсон үндэслэл, шаардлага

Монгол Улсын Их Хурлын 2020 оны 52 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Алсын хараа-2050” Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлогын хүрээнд 2021-2030 онд хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааны зорилт 6.2.12-т “Бүсийн ялгавартай, шатлан өсгөх зарчимд суурилсан газрын төлбөрийн системийг бий болгож, малын тоо толгойг бэлчээрийн даацад нийцүүлэн хязгаарлаж, бэлчээр ашиглалтын ачааллыг тэнцвэржүүлнэ.”, 9.2.10-т “Ой, усны санд газар эзэмшиж, ашиглаж байгаа иргэн, аж ахуйн нэгжийн газрын төлбөрийг эрс нэмэгдүүлж, экосистемийн үйлчилгээний төлбөр авах замаар ой, усны санд газар эзэмших сонирхлыг хязгаарлах, хуримтлагдсан орлогыг ус, ойн нөөцийг хамгаалах төслүүдэд зарцуулна.” гэж тус тус тусгасан.

Монгол Улсын Их Хурлын 2020 оны 24 дүгээр тогтоолоор батлагдсан “Монгол Улсын Засгийн газрын 2020-2024 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр”-ийн 3.7.1-д “Газрын харилцаа, хот байгуулалтын хууль, эрх зүйн орчныг боловсронгуй болгож, хотуудын зэрэглэлийг тогтооно.” гэж, 3.7.3-т “Хиймэл оюун ухаан болон блокчейн, мэдээллийн аюулгүй байдал, нууцлалыг хангасан технологид суурилсан газар, үл хөдлөх хөрөнгийн нэгдсэн бүртгэл, үнэлгээ, төлбөр, татвар, биржийн системийг хөгжүүлж, үйл ажиллагааг эхлүүлнэ.” гэж тус тус заасан.

Монгол Улсын Их Хурлаас Газрын төлбөрийн тухай хуулийг анх 1997 онд баталсан бөгөөд 1998 онд төсөвт 1.5 тэрбум төгрөгийн газрын төлбөрийн орлого төвлөрүүлж байсан бол 2019 онд 87.6 тэрбум төгрөг төвлөрүүлэн тодорхой хугацаанд зорилтоо бүрэн хангаж, газрын суурь үнэ, төлбөртэй холбоотой харилцааг зохицуулж ирсэн.

Одоогийн хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж буй Газрын тухай хууль, Газрын төлбөрийн тухай хууль тогтоомж хэрэгжиж эхэлсэн хугацаанаас хойш эдийн засаг, нийгэм болон техник технологийн орчин хурдацтай өөрчлөгдөж байгаагийн улмаас газрын багц хуулийг шинэчлэн газрын эрхийн харилцааг боловсронгуй болгох шаардлага үүсээд байна. Иймд газрын хууль тогтоомжийн шинэчлэлтэй нийцүүлэн Газрын төлбөрийн хуулийг дараах байдлаар шинэчлэн боловсруулах шаардлага үүсч байна. Үүнд:

1. Газрын тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөл, Кадастрын тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөл, Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөл зэрэг газрын багц хуулийн шинэчлэлд заасан газрын эрхийн суурь харилцааны шинэчлэлтэй нийцүүлэн Газрын төлбөрийн тухай хуулийг боловсронгуй болгож хууль хсорондын уялдааг хангах;

2. Газрын суурь үнэлгээтэй холбоотой харилцааг олон улсын жишигт нийцүүлэн Кадастрын тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөлд тусгаж байгаатай уялдуулан газрын төлбөр тооцох үнэлгээний асуудлыг хуулийн төсөлд тусгах;

3. Одоо хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж байгаа Газрын төлбөрийн тухай хуульд газар ашиглалтын зориулалтыг ерөнхий байдлаар тодорхойлсон байгаа нь зах зээлийн эрэлт хэрэгцээнээс урган гарсан газар ашиглалтын шинэ төрөл, тэдгээрт холбогдох газрын төлбөрийг ялгавартай ногдуулах зэрэг татварын харилцааг боловсронгуй болгох шаардлагыг үүсгэж байна. Тухайлбал, улсын тусгай хэрэгцээний газрын нэг төрөл бслх тусгай хамгаалалттай газрын төлбөрийг тодорхойлсон боловч бусад зориулалтаар тусгай хэрэгцээнд авсан газруудын төлбөрийг нарийвчлан зохицуулах нь зүйтэй байна.

4. Бэлчээрийн даац 3-5 дахин хэтэрч, бэлчээрийн доройтол 70 гаруй хувьд хүрч, нийт бэлчээрийн 65 хувь нь унаган байдлаа алдаж, 7 хувь нь эргэн сэргэхээргүй хэмжээнд хүрснээс шалтгаалан газрын төлбөрийн харилцааг бэлчээрийн даац, газрын төлөв байдал, чанартай уялдуулан боловсронгуй болгох шаардлага үүсч байна. Иймд бэлчээрийн газрыг аж ахуйн зориулалтаар ашиглаж байгаа аж ахуйн нэгж, малчин, мал бүхий этгээдэд ногдуулах татварын зохицуулалтыг Татварын ерөнхий хууль, Малын тоо толгойн албан татварын тухай хууль болон бусад холбогдох хууль, тогтоомжтой уялдуулан тодорхой болгох;

5. Одоо хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж буй Газрын төлбөрийн тухай хуулийн дагуу Монгол Улсын иргэний гэр бүлийн хэрэгцээний зориулалтаар эзэмшиж буй 0.07 га хүртэлх хэмжээний газрын төлбөрийг 90 хувиар чөлөөлж байна. Газрын зах зээлийн эрэлт хэрэгцээ ихтэй Дархан, Эрдэнэт, Улаанбаатар зэрэг томоохон хотуудад газрын жилийн төлбөрийн хэмжээг 90 хувь хөнгөлөхөд 700-57,260 төгрөгийн хооронд, сумын төвд 98-980 төгрөгийн хооронд байна. Иймд татвар үр ашигтай, тэгш шударга байх зарчмын хүрээнд иргэний гэр бүлийн хэрэгцээний зориулалтаар эзэмшиж байгаа газарт хуульд заасан хувь хэмжээний дагуу төлбөр ногдуулж, газрын төлөв байдал, чанарын үзүүлэлт, ногоон байгууламжийн эзлэх хувийг нэмэгдүүлэх зэрэг нөхцөл шаардлагатай уялдуулан хөнгөлөлт үзүүлж, буцаан олгох замаар татварын зарчмыг хэрэгжүүлэх;

6. Газрыг бүртгэлжүүлж, ил тод болгох, газрын төлбөрийг бүрэн ногдуулах, хураах үйл ажиллагааг эрчимжүүлэх зорилгоор газрын, бүртгэлийн болон татварын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагууд, орон нутгийн засаг захиргаа хоорондын эрх, үүргийг боловсронгуй болгож, төлбөр ногдуулах, төлөх харилцааг энгийн ойлгомжтой, ил тод, цахим болгох зохицуулалтуудыг хуулийн төсөлд нарийвчлан тусгах;

7. Татварын ерөнхий хуульд заасны дагуу татварын хувь, хэмжээг тогтоох бүрэн эрхийг аймаг, нийслэлийн Иргэдийн төлөөлөгчдийн хуралд олгох;

8. Эрх бүхий этгээдийн зөвшөөрөлгүйгээр төрийн өмчийн газрыг тодорхой хугацаагаар дур мэдэн ашигласан, газрын төлбөрийн хууль тогтоосмж зөрчсөн, төлбөрөө төлөөгүй тохиолдолд тооцох хариуцлагын асуудлыг тодорхой тусгаж, боловсронгуй болгох шаардлагатай байна.

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

Хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийн үзэл баримтлалыг боловсруулахтай холбоотойгоор хийсэн тандан судалгааны үр дүнд 1997 онд батлагдан хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж байгаа Газрын төлбөрийн тухай хуулийн ихэнх заалтыг өөрчлөх, өөрчлөн найруулах, шинээр зохицуулалт нэмэх

шаардлагатай байгаа тул шинэчилсэн найруулгын төсөл хэлбэрээр боловсруулна.

Хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөлд уг хуулиар зохицуулах харилцаа, хамрах хүрээг дараах байдлаар тусгана. Үүнд:

Нэгдүгээр бүлэгт: хуулийн зсрилт, газрын төлбөрийн тухай хууль тогтоомж, газрын төлбөр төлөгч, хуулийн үйлчлэх хүрээний талаар тусгана;

Хоёрдугаар бүлэгт: газрын төлбөр тооцох үзүүлэлт, газрын төлбөрийн хувь, хэмжээг тогтоох асуудлыг тусгана;

Гуравдугаар бүлэгт: газрын төлбөрийг ногдуулах, хөнгөлөх, чөлөөлөх асуудлыг тусгана;

Дөрөвдүгээр бүлэгт: газрын төлбөрийг төлөвлөх, ногдуулах, төлөх, тайлагнах, төрийн байгууллагууд хамтран ажиллах асуудлыг тусгана;

Тавдугаар бүлэгт: бусад зүйл, газрын төлбөр төлөлтөд хяналт тавих, гомдол, маргааныг хянан шийдвэрлэх асуудлыг тусгана.

Гурав. Хуулийн төсөл батлагдсаны дараа үүсч болох нийгэм, эдийн засаг, хууль зүйн үр дагавар, тэдгээрийг шийдвэрлэх талаар авч хэрэгжүүлэх арга хэмжээний санал

Газрын төлбөрийн тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөл батлагдсанаар газрын төлбөр нь зах зээлийн үнэлгээнд тулгуурлан татварын суурийг өргөжүүлж, татвар тэгш шударга, үр ашигтай байх зарчмыг хэрэгжүүлж, газрын төлбөрийг бүрэн хураадаг болох, газрын төлбөр ногдуулах, төлөх харилцааг энгийн ойлгомжтой, ил тод, маргаангүй болох нөхцөлийг бүрдүүлнэ.

Дөрөв. Хуулийн төсөл нь Монгол Улсын Үндсэн хууль, Монгол Улсын олон улсын гэрээ болон бусад хуультай хэрхэн уялдах, уг хуулийг хэрэгжүүлэхэд шинээр боловсруулах, хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах, хүчингүй болсонд тооцох тухай хуулийн талаарх санал

Хуулийн төслийг Монгол Улсын Үндсэн хууль, Монгол Улсын олон улсын гэрээ, Татварын ерөнхий хууль, Төсвийн тухай хууль болон холбогдох бусад хууль тогтоомжид нийцүүлэн боловсруулна.

Мөн хуулийн төслийг газрын багц хуулийн төслийг боловсруулах ажлын хүрээнд Газрын ерөнхий хуулийн төсөл, Кадастрын тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөл, Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөлтэй тус тус уялдуулан боловсруулна.

Газрын төлбөрийн тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөлтэй холбогдуулан Татварын ерөнхий хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай, Газрын төлбөрийн тухай хуулийг хүчингүй болсонд тооцох тухай хуулийн төслийг тус тус боловсруулна.

---oOo---

БАТЛАВ
БАРИЛГА, ХОТ
БАЙГУУЛАЛТЫН САЙД

Б.МӨНХБААТАР

БАТЛАВ
ХУУЛЬ ЗҮЙ, ДОТООД
ХЭРГИЙН САЙД

Х.НЯМБААТАР

**НИЙГМИЙН ЗАЙЛШГҮЙ ХЭРЭГЦЭЭНД ЗОРИУЛАН
ГАЗАР ЧӨЛӨӨЛӨХ ТУХАЙ ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН
ҮЗЭЛ БАРИМТЛАЛ**

Нэг.Хуулийн төсөл боловсруулах үндэслэл, шаардлага

1.2.Хууль зүйн үндэслэл:

Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Тавдугаар зүйлийн 2 дахь хэсэгт “Төр нь нийтийн болон хувийн өмчийн аливаа хэлбэрийг хүлээн зөвшөөрч, өмчлөгчийн эрхийг хуулиар хамгаална.” гэж, мөн зүйлийн 3 дахь хэсэгт “Өмчлөгчийн эрхийг гагцхүү хуульд заасан үндэслэлээр хязгаарлаж болно.” гэж, Зургадугаар зүйлийн 4 дэх хэсэгт “Төр газрын эзэнд газартай нь холбогдсон үүрэг хүлээлгэх, улсын тусгай хэрэгцээг үндэслэн нөхөн олговортойгоор газрыг солих буюу эргүүлэн авах, уг газрыг хүн амын эрүүл мэнд, байгаль хамгаалал, үндэсний аюулгүй байдлын ашиг сонирхолд харшаар ашиглавал хураан авч болно.” гэж, Арван зургадугаар зүйлийн 3 дахь хэсэгт “...Төр, түүний эрх бүхий байгууллага нь нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн хувийн өмчийн эд хөрөнгийг дайчлан азбал нөхөн олговор, үнийг төлнө.” гэж заасан.

Монгол Улсын Их Хурлын 2020 оны 24 дүгээр тогтоолоор баталсан “Монгол Улсын Засгийн газрын 2020-2024 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр”-ийн 3.7-д “Газрын харилцаа, барилга, хот байгуулалтын нэгдмэл удирдлага, менежментийн тогтолцоог бэхжүүлж, иргэдийн орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлнэ.” гэж, 3.7.1-д “Газрын харилцаа, хот байгуулалтын эрх зүйн орчныг боловсронгуй болгож, хотуудын зэрэглэлийг тогтооно.” гэж тус тус тусгасан.

Монгол Улсын Их Хурлын 2021 оны 12 дугаар тогтоолоор баталсан “Монгол Улсын хууль тогтоомжийн 2024 он хүртэл боловсронгуй болгох үндсэн чиглэл”-ийн 111-д улсын тусгай хэрэгцээг үндэслэн газар чөлөөлөх тохиолдолд иргэний газар болон үл хөдлөх эд хөрөнгийн нөхөх олговрын хэмжээг тухайн иргэнтэй гэрээгээр тохиролцохоор заасан боловч тохиролцсонд хүрээгүй бол хэрхэн шийдвэрлэх тухай эрх зүйн зохицуулалтыг бий болгох, НҮБ-ын Хүний эрхийн хорооны зөвлөмжид “Оролцогч улс нь хүчээр албадан нүүлгэх явдлын эсрэг зохих эрх зүйн хамгаалалт авах, уг явдалд өртсөн хүмүүсийг орон байртай болгох бусад боломжийг баталгаажуулах ёстой” гэж заасны дагуу хот, суурин газрыг хөгжүүлэх эрх зүйн зохицуулалтыг боловсронгуй болгох, иргэдийг амьдрах байраар хангасан нөхцөлд газар чөлөөлж үл хөдлөх эд хөрөнгийг буулгах, гэрээгээр тохирсон хугацаанд байр олгоогүй нөхцөлд үүрэг хүлээсэн төрийн болон бусад байгууллага, аж ахуйн нэгж бүрэн хариуцах зохицуулалтыг бий болгох зорилгоор Засгийн газраас Нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн газар чөлөөлөх тухай хуулийн төслийг боловсруулж Улсын Их Хуралд өргөн мэдүүлэхээр тусгасан.

1.2. Практик шаардлага:

Монгол Улсын Их Хурлаас 2015 онд баталсан Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль нь зөвхөн хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны хүрээнд иргэн, хуулийн этгээд болон аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга санаачлан хэрэгжүүлэх төслийн үйл ажиллагаатай холбогдсон газар чөлөөлөх харилцааг, Засгийн газрын 2017 оны 287 дугаар тогтоолоор газрыг улсын тусгай хэрэгцээнд авах, гаргах, түүний хэмжээ, заагийг тогтоох, ашиглах харилцааг тус тус зохицуулж байна.

Төрийн нийтийн өмч болох “газар” гэсэн онцгой өмчийн өмчлөгчийн эрхийг нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээнд зориулан хязгаарлах үндэслэл, газар өмчлөгч, эзэмшигч, ашиглагчийн газрыг солих буюу эргүүлэн авах харилцааг хуульчлах хууль, эрх зүйн үндэслэл, шаардлага тулгарч байна.

Монгол Улсын нийгэм, эдийн засгийн хөгжилд дэмжлэг үзүүлэх зорилгоор үндэсний болон бүс нутгийн хэмжээний томоохон дэд бүтцийн болон бүтээн байгуулалтын төсөл хөтөлбөрийг үе шаттайгаар хэрэгжүүлж байна. Энэхүү үйл явцтай уялдан улсын тусгай болон нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээ, ашиг сонирхолд нийцүүлэн хувийн өмчийн болон эзэмшил, ашиглалтад байгаа газрыг чөлөөлөх шаардлага гарч байна. Түүнчлэн, олон нийтэд зайлшгүй шаардлагатай, тэдний эрх ашиг, эрүүл аюулгүй орчинд амьдрах эрх, аюулгүй байдлыг хангахад зориулсан төрийн үйлчилгээ, дэд бүтэц, барилга байгууламжийг нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээ гэж тодорхойлох, энэ хэрэгцээг хангах үйл ажиллагаанд дэмжлэг үзүүлэх шаардлагатай байна.

Газрын тухай хууль болон Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн газрыг чөлөөлөх талаарх зохицуулалт нь зөвхөн гэрээний үндсэн дээр харилцан тохиролцох, хэрэв тохиролцож чадаагүй тохиолдолд хэрхэн зохицуулах, шийдвэрлэх хууль, эрх зүйн зохицуулалтгүй байна. Иймд нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн газар чөлөөлөх эрх зүйн зохицуулалтыг боловсронгуй болгох шаардлага урган гарч байна.

Газар чөлөөлөхтэй холбогдон төр, иргэн болон бусад этгээдийн хооронд үүсэх харилцааг нарийвчлан зохицуулаагүй, газар чөлөөлөлтөд ортож буй этгээдийн эдлэх эрх, авах нөхөн олговор болон тэдэнд үзүүлэх нийгмийн хамгааллын арга хэмжээ, тусламж, дэмжлэг тодорхойгүй зэргээс шалтгаалан газар чөлөөлөх харилцааны хохирогч нь иргэд, оршин суугчид болох явдал түгээмэл байна. Иймд иргэд, хуулийн этгээдэд олгох нөхөн төлбөрийг хэрхэн олгох, мөн төрийн байгууллага болон иргэдийн эрх, үүрэг, хариуцлагыг тодорхой болгох замаар энэхүү харилцааг нэгдсэн байдлаар буюу бие даасан хуулиар тусгайлан зохицуулах шаардлага бий болж байна.

Газар чөлөөлөхтэй холбогдсон харилцаанд газар, түүн дээрх үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээ, нөхөн олговрын хэмжээг тодорхойлоход энэхүү харилцаанд нөхөн орлуулалтын үнээр¹, эсхүл зах зээлийн үнийн дүнгийн аль их байгаагаар нь тооцохгүйгээр харин олон жилийн өмнө батлагдсан газар болон эд хөрөнгийг төрөөс өмчлүүлэх, хувьчлах харилцаанд голлон хэрэглэгддэг газрын суурь үнийн зохицуулалтыг баримталж байгаагаас шалтгаалан иргэдтэй тохиролцоонд хүрэхгүй байх нь түгээмэл байна.

¹ Нөхөн орлуулалтын үнэ гэж газар чөлөөлөлтөд өртөгчийн алдсан хөрөнгийг дахин бий болгоход шаардагдах хөрөнгийн хэмжээг буюу алдсан хөрөнгөтэй ойролцоо хэмжээ, чанартай барилга байгууламжийг барих эсвэл одоогийн зах зээлийн үнэ цэнийн дагуу алдсан газар болон барилга байгууламжийг худалдаж авах үнийг, үүнд эгэгдэл, дахин ашиглах боломжтой, үлдэх материалын үнэ цэнийг оруулан тооцохгүй.

Бүтээн байгуулалт, төсөл хөтөлбөр, үйл ажиллагааг төлөвлөлтгүйгээр хэрэгжүүлэх, нөхөн олговрын зардлыг төсөвт тусгадаггүй зэргээс шалтгаалан газар чөлөөлж байгаа байгууллагын үйл ажиллагаанд хүндрэл учирч байна. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль үйлчлэх хугацаанд буюу өнгөрсөн 4 жилийн хугацаанд нийслэлийн хэмжээнд 2617 нэгж талбарын газрыг чөлөөлж, нийтдээ 277 бүтээн байгуулалтын ажил хэрэгжиж, үүний нөхөх олговорт 106,5 тэрбум төгрөг зарцуулсан байдаг.

Мөн олон нийтийн эрх ашгийг хангахад чиглэсэн бүтээн байгуулалт, төсөл хөтөлбөр, үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх явцад дийлэнх иргэдтэй нөхөн олговор, бусад асуудлын талаар гэрээ, хэлэлцээрийн замаар шийдвэрлэсэн боловч цөөн тооны иргэд хэт үндэслэлгүй шаардлага тавих замаар нийгмийн нийтлэг эрх ашиг төдийгүй бусад иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах эрхийг хязгаарлаж байгаа тохиолдолд тэдэнд төрийн албадлагыг хэрэглэх нөхцөл, журмыг тодорхойлох шаардлага зүй ёсоор тавигдаж байгаа болно.

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

Нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн өмчлөгч, эзэмшигч, ашиглагч эрх бүхий этгээдийн газрыг гэрээ хэлцэл хийх замаар харилцан тохиролцож чөлөөлөх, тохиролцоонд хүрээгүй бол газрыг албадан чөлөөлөх, нүүлгэн суурьшуулах, газар чөлөөлсөнтэй холбогдуулан нөхөн олговор олгох, хүний эрх, өмчлөх эрхийг хамгаалахтай холбогдсон харилцааг зохицуулахад хуулийн төслийн зорилт оршино.

Энэхүү хуулийн төслийн хамрах хүрээ нь газрыг чөлөөлөх үндэслэл болох нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг нарийвчлан тодорхойлох, газар чөлөөлөх талаарх төр, орон нутгийн болон бусад холбогдох байгууллагуудын бүрэн эрх, үүрэг болон хариуцлагыг тодорхойлох, газар чөлөөлөлтөд өртөж буй этгээдийн эдлэх эрх, хүлээх үүрэг, авах нөхөн олговор, дэмжлэг туслалцаа, нийгмийн хамгааллын асуудлыг тодорхойлох, газар чөлөөлөлт, нүүлгэн суурьшуулалтыг хэрэгжүүлэх үйл явц, газрыг албадан чөлөөлөх, гомдол барагдуулах гэсэн асуудлууд байна.

Нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээнд зориулан газар чөлөөлөх тухай хуулиар зохицуулах харилцаа, хамрах хүрээг дараах байдлаар тусгана. Үүнд:

Нэгдүгээр бүлэгт хуулийн төслийн нийтлэг үндэслэл буюу хуулийн зорилт, газар чөлөөлөхтэй холбоотой хууль тогтоомж, хуулийн нэр томъёоны тодорхойлолт, нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн газрыг чөлөөлөх зорилго, цар хүрээ, мөн газар чөлөөлөхөд баримтлах зарчим зэргийг тусгана.

Хоёрдугаар бүлэгт газар чөлөөлөлтөд өртөж буй этгээд, тэдгээрийн эдлэх эрх, нөхөн олговор, дэмжлэг туслалцаа, тэдгээрийн хамгаалал болон хүлээх үүргийг заана.

Гуравдугаар бүлэгт газар чөлөөлөх талаарх төрийн болон орон нутгийн байгууллагууд, чөлөөлсөн газар дээр хийгдэх бүтээн байгуулалт, төсөл хөтөлбөр, үйл ажиллагааг удирдан зохион байгуулагч этгээдийн эрх, үүрэг хариуцлагыг тодорхойлно.

Дөрөвдүгээр бүлэгт газар чөлөөлөх шийдвэр гаргах, газар чөлөөлөх төлөвлөгөө, санхүүжилтийг гаргах, олон нийтэд зарлах, тасалбар болгох өдрийг тогтоох, нөхөн олговрыг тогтоох, үнэлгээ хийх, газар чөлөөлөх явцад хууль ёсны эрх ашиг нь хөндөгдөж буй этгээдийг мэдээллээр хангах үйл явц, шийдвэр гаргахад

оролцуулах, зөвлөлдөх, гэрээ байгуулах, нүүлгэн суурьшуулах, арга хэмжээг авах, үйл явцын хяналт, шалгалт, тайлагнах зэрэг асуудлуудыг тодорхойлж зохицуулна.

Тавдугаар бүлэгт харилцан тохиролцож, гэрээ хэлэлцээр хийх замаар газрыг чөлөөлөх боломжгүй болсон тохиолдолд газрыг албадан чөлөөлөх, түүнийг хэрхэн хэрэгжүүлэх зохицуулалтыг тусгана.

Зургадугаар бүлэгт газар чөлөөлөлттэй холбогдуулан гомдол гаргах, түүнийг барагдуулах журмыг заасан зохицуулалт, хууль тогтоомж зөрчигчид хүлээлгэх хариуцлага, мөн хууль хүчин төгөлдөр болохтой холбоотой харилцааг тодорхойлно.

Гурав.Хуулийн төсөл батлагдсаны дараа үүсч болох эдийн засаг, нийгэм, хууль зүйн үр дагавар, тэдгээрийг шийдвэрлэх талаар авч хэрэгжүүлэх арга хэмжээний санал

Хуулийн төсөл батлагдсанаар газар чөлөөлөлтөд өртсөн этгээдийн эрх хуулиар хамгаалагдах, газар чөлөөлөлтөд өртсөн этгээдэд зохих нөхөн төлбөр, туслалцаа, нийгмийн хамгааллын дэмжлэг авах боломжтой болох ба тэдгээрийн амьжиргааны түвшин газраа чөлөөлж, нүүн суурьшсаны дараа өмнөх түвшиндээ байх буюу дээшилсэн байх нөхцөл бүрдэх боломжтой болно.

Монгол Улсад газар чөлөөлөхтэй холбогдох олон талт асуудлыг цогцоор нь зохицуулж, Монгол Улсын Үндсэн хуульд заасан үндэслэл болох нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг тодорхойлон, гагцхүү хуульд заасан үндэслэлээр иргэд, тэдгээрийн газар, өмчийн эрхийг хязгаарлах, улмаар гэрээ, хэлцлийн замаар газрыг чөлөөлөх тохиролцоонд хүрч чадаагүй бол төрийн бүрэн эрхийг хэрэгжүүлэх замаар газар албадан чөлөөлөх үндэслэл тодорхой болно.

Түүнчлэн нөхөн олговрын асуудал болон нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг хангахад чиглэсэн бүтээн байгуулалт, төсөл хөтөлбөр, үйл ажиллагааг үр дүнтэй, цаг хугацаанд нь хийж нэмэлт хөрөнгө оруулалт, зардлыг багасган гүйцэтгэх боломж бүрдсэнээр нийгэм, эдийн засгийн хөгжилд эерэг үр дүн гарна.

Газар чөлөөлөлттэй холбоотой хууль зүйн асуудлууд шийдварлэгдэх төдийгүй газрыг чөлөөлөх харилцааны эрх зүйн зохицуулалт тодорхой болно.

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 хууль, Монгол Улсын олон улсын гэрээ болон бусад хуультай нийцүүлэн боловсруулна. Тус хуулийн төслийг Газрын тухай багц хуулийн төслийн хүрээнд боловсруулсан Газрын ерөнхий хуулийн төсөл, Газрын төлбөрийн тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөл, Кадастрын зураглал ба газрын кадастрын тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөл, Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөлтэй тус тус уялдуулан боловсруулна. Хуулийн төсөлтэй холбогдуулан Зөрчлийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төслийг боловсруулна.