

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

Монгол Улсын Их Хурлын 2020 оны 52 дугаар тогтоолын 1 дүгээр хавсралтаар баталсан “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 2024–2028 оны Засгийн газрын үйл ажиллагааны хөтөлбөрт орон нутагт шилжин суурьших иргэдийг газар, дэд бүтэц, санхүүгийн бодлогоор дэмжих, малчдад өвөлжөө, хаваржааны газрыг урт хугацаагаар эзэмшүүлэх, тэжээлийн ургамал тариалах боломж бүрдүүлэх зэрэг арга хэмжээнүүд тусгагдсан байдаг.

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 Засгийн газрын 2025 оны 7 дугаар сарын 02-ны өдрийн өргөтгөсөн хуралдаанаас орон нутагт тулгамдсан асуудлыг шуурхай шийдвэрлэх, газар олгох үйл ажиллагааг хялбаршуулах, тодорхой тохиолдолд төсөл сонгон шалгаруулалтын зарчмаар шийдвэрлэх чиглэл өгч, Хангайн бүс болон Говийн бүсийн зөвлөлийн анхдугаар хуралдаанаас ч газар олголтыг илүү оновчтой, болгох саналууд гарсан.

Дээр дурдсан бодлогын баримт бичигт тусгагдсан зорилт арга хэмжээг хэрэгжүүлэх, орон нутгийн иргэд, удирдлагуудаас удаа дараа тавьж буй саналын дагуу орон нутагт газрын харилцааны чиглэлээр тулгамдаж буй нэн тэргүүнд шийдвэрлэх шаардлагатай асуудлуудыг шийдэх зорилгоор хуулийн төслийг боловсрууллаа. Хуулийн төслийг Монгол улсын үндсэн хуульд нийцүүлэн, хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж буй Газрын тухай хуулийн үзэл баримтлалыг алдагдуулахгүй боловсруулсан болно. Энэхүү хуулийн төслөөр дараах практик шаардлагыг харгалзан үзсэн болно.

1. Газрын тухай хуульд аж ахуйн зориулалтаар газар олгох нөхцөлд ихэвчлэн Газрыг дуудлага худалдаагаар олгох нь бизнесийн зардлыг нэмэгдүүлж, хөрөнгө оруулалтын идэвхийг сулруулж байгаа бөгөөд төсөл сонгон шалгаруулалтаар олгох зориулалт хэт хязгаарлагдмал байна. Орон нутгийн хөгжлийн зорилттой уялдуулан газар олгох боломж хумигдсанаар дэд бүтэц, үйлдвэрлэл, ажлын байр нэмэгдүүлэх

бодит боломж алдагдаж байна. Иймээс өнөөгийн нийгэм эдийн засгийн нөхцөл байдал, орон нутгийн онцлогт тохирсон байдлаар дуудлага худалдаа, төсөл сонгон шалгаруулалтын зарчмаар газар олгох зориулалт, нөхцөл шаардлагыг уян хатан зохицуулалтаар хангах шаардлага байна.

2. Уур амьсгалын өөрчлөлт улам хурцдаж, сүүлийн 30 жилд 21 сая гаруй мал хорогдсон нь мал аж ахуйн салбар гамшгийн эрсдэлд илүү эмзэг болж байгааг харуулж байна. Иймээс малчдын уур амьсгалын өөрчлөлтөд дасан зохицох чадавхыг нэмэгдүүлэхэд чиглэсэн хууль эрхзүйн орчныг боловсронгуй болгох шаардлага болсон. Иймээс өвөлжөө, хаваржааны газрыг тодорхой хэмжээгээр үнэгүй эзэмшүүлэх, тэжээлийн ургамал тариалах газрыг малчдад давуу эрхтэй олгох зэрэг зохицуулалт нэн шаардлагатай болж байна.

3. Монгол улсын засгийн газраас 2022 онд нийслэлд тохиосон үерийн гамшгийн дараа замбараагүй газар олголтын асуудал хурцаар тавигдаж Засгийн газрын 2023 оны 50 дугаар тогтоолоор газар олголтыг зогсоох хүртэл шийдвэрийг гаргаж байв. Улмаар Засгийн газраас газар олголтыг цэгцлэх зорилгоор 2024 оны төсвийн тухай хуулийг дагалдуулж Газрын тухай хуульд нэмэлт өөрчлөлт оруулж, Газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагыг Ерөнхий сайдын эрхлэх асуудлын хүрээнд шилжүүлж, эзэмшүүлэх ашиглуулах газрын байршил, хэмжээ, зориулалтыг Засгийн газраас тогтоодог болсон. Энэхүү жил бүр Засгийн газраар эзэмшүүлэх, ашиглуулах газрын байршил, хэмжээг батлуулах зохицуулалт нь нэг талаар хяналтыг сайжруулж, хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулах ажлыг эрчимжүүлж богино хугацаанд олон жил төлөвлөгөөгүй газар олгож ирсэн 100 орчим сум суурин газар хотын хөгжлийн төлөвлөгөөтэй болж, хууль зөрчсөн газар олголтыг тодорхой хэмжээнд хязгаарлаж ирсэн ач холбогдолтой байсан.

Гэсэн хэдий ч газар олголтын үйл ажиллагаа олон шат дамжлагатай болж, иргэдийн газар олгох үйл ажиллагааны удаашрах шалтгаан болоод байна. Мөн Газрын нэгдмэл сангийн удирдлагын нэгдсэн цахим систем хэрэглээнд нэвтэрсэнтэй холбоотойгоор газар олголтод хяналт тавих боломж бүрдсэн энэ цаг үед Засгийн газраас давхардсан хяналт тавьж, шийдвэр гаргах шаардлага бага тул Засгийн газраас эзэмшүүлж, ашиглуулах газрыг тогтоож байгаа байдлыг өөрчилж орон нутагт нь эрхийг олгосон эргээд хяналтыг сайжруулсан зохицуулалтыг бий болгох шаардлагатай байна.

4. Газар эзэмшүүлэх, ашиглуулах, эрх шилжүүлэх, сунгуулах зэрэг эрхийг шилжүүлэх хуулийн хугацааг заасан байдаг ч эрх шилжүүлэх асуудал хуулийн хугацаандаа шийдвэрлэхгүй байх, орон нутагтай хариуцлагын гэрээ байгуулах зэрэг эрх бүхий этгээдээс хуульд заагаагүй нөхцөл шаардлага тавьж, шалтгаангүйгээр шийдвэр гаргахгүй удаашруулах явдал ихээр гардаг байна.

5. Одоогийн хуульд газрын зориулалт, байршлыг өөрчлөх эрх нь зөвхөн нийслэлд үйлчилж, орон нутагт хамааралгүй байгаагаас нийслэл, орон нутагт хууль тэгш бус хэрэгжиж байна. Түүнчлэн цахимд хандах боломж хязгаарлагдмал, газар авах дараалал хүлээх боломжгүй гамшиг ослын улмаас орон гэргүй болсон, эсхүл нийгмийн халамжийн дэмжлэг, туслалцаа зайлшгүй шаардлагатай өрхийн гишүүн,

хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэн, нийслэлээс хөдөө орон нутагт шилжин ирсэн иргэдэд зориулсан тусгай зохицуулалт шаардлагатай байна.

6.Газар, байгалийн нөөц ашиглалт, хамгаалалттай холбоотой ойн сан, усны сан, зам, шугам сүлжээ, ашигт малтмал, тусгай хамгаалалттай газар нутаг гэх мэт газруудын мэдээлэл нэгдсэн санд бүрэн бүртгэгддэггүйгээс газар ашиглалтад тавих хяналтыг бүрэн хэрэгжүүлэх боломж бүрдэхгүй байна. Үүнээс шалтгаалж газрын давхцал, зөрчил, маргаан үүсэх гол шалтгаануудын нэг болж байна.

Эдгээр асуудлыг шийдвэрлэхийн тулд Газрын тухай хуульд дараах нэмэлт өөрчлөлтүүдийг оруулахаар хуулийн төсөл боловсрууллаа.

- Аймаг, суманд газрын зориулалтыг газар зохион байгуулалт, хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөнд нийцүүлэн өөрчлөх зохицуулалтыг тусгана.
- 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 иргэнд газрыг эзэмшүүлэх асуудлыг тусгана.
- 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 тусгана.
- 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 тусгана.
- Өвөлжөө, хаваржааны доорх 1 га хүртэлх газрыг үнэгүй эзэмшүүлэх, уг хэмжээнд багтаан эзэмшүүлэх газрын дээд хэмжээг тухайн орон нутгийн хүн амын нягтрал, малын тоо, газарзүйн онцлог, бэлчээр ашиглалтын байдал, газрын нөөцийг харгалзан аймаг, нийслэлийн иргэдийн төлөөлөгчдийн хурал тогтоох тухай зохицуулалтыг тусгана.
- Олон жил мал аж ахуйн салбарт ажилласан малчин иргэн түүний гэр бүлийн гишүүн дундаа хамтран тэжээлийн ургамал тариалах зориулалтаар 5 га хүртэлх газрыг давуу эрхээр багийн Иргэдийн Нийтийн хурал, сумын Иргэдийн Төлөөлөгчдийн хурлын шийдвэрээр олгодог байх зохицуулалтыг тусгана.
- 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, энэхүү мэдээлэл бүртгэгдээгүйгээс үүсэх үр дагаврыг тухайн мэдээллийг бүрдүүлэх үүрэг хүлээсэн төрийн захиргааны төв байгууллага хариуцдаг байх зохицуулалтыг тусгана.

Хуулийн төсөл батлагдсаны дараа нийгэм, эдийн засаг, газрын харилцаанд 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 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 тодорхой хэмжээнд саармагжуулахад 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.
- Малчид өөрсдийн хэрэгцээнд тэжээлийн ургамал тариалах боломжийг бүрдүүлэх замаар мал аж ахуйн салбарын уур амьсгалын өөрчлөлтөд дасан зохицох чадавхыг нэмэгдүүлж, гамшигын эрсдэлийг бууруулахад дэмжлэг болно.
- Газрын тухай хуулийн зарим зүйл заалт нийслэл, орон нутагт ялгаатай зохицуулагдсан байдал арилна.
- Салбаруудын мэдээллийг Газрын нэгдмэл сангийн удирдлагын нэгдсэн цахим системд байршуулснаар газрын ашиглалтад тавигдах хяналт сайжирч, салбар хоорондын уялдаа хангагдан, газрын зөрчил маргааны тоо буурна.

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

