

**ГАЗАР ЗОХИОН БАЙГУУЛАЛТ, ГЕОДЕЗИ, ЗУРАГ ЗҮЙН
ЕРӨНХИЙ ГАЗАР**

**ГАЗРЫН ТУХАЙ ХУУЛЬД НЭМЭЛТ, ӨӨРЧЛӨЛТ ОРУУЛАХ
ТУХАЙ ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ХЭРЭГЦЭЭ, ШААРДЛАГЫГ
УРЬДЧИЛАН ТАНДАН СУДАЛДСАН ТАЙЛАН**

УЛААНБААТАР ХОТ

2026 ОН

ГАРЧИГ

ЕРӨНХИЙ МЭДЭЭЛЭЛ	3
НЭГ.АСУУДАЛД ДҮН ШИНЖИЛГЭЭ ХИЙСЭН БАЙДАЛ	4
ХОЁР. АСУУДЛЫГ ШИЙДВЭРЛЭХ ЗОРИЛГЫГ ТОДОРХОЙЛСОН БАЙДАЛ	16
ГУРАВ. АСУУДЛЫГ ЗОХИЦУУЛАХ ХУВИЛБАРУУД, ТЭДГЭЭРИЙН ЭЕРЭГ, СӨРӨГ ТАЛЫГ ХАРЬЦУУЛСАН БАЙДАЛ	18
ДӨРӨВ. ЗОХИЦУУЛАЛТЫН ХУВИЛБАРЫН ҮР НӨЛӨӨГ ТАНДАН СУДАЛСАН БАЙДАЛ	18
4.1. ХУУЛИЙН ЗОХИЦУУЛАЛТЫН ХУВИЛБАРЫН ХҮНИЙ ЭРХ, НИЙГЭМ, ЭДИЙН ЗАСАГ, БАЙГАЛЬ ОРЧИНД ҮЗҮҮЛЭХ ҮР НӨЛӨӨГ ҮНЭЛСЭН БАЙДАЛ	18
4.1.1.ХҮНИЙ ЭРХЭД ҮЗҮҮЛЭХ ҮР НӨЛӨӨ.....	19
4.1.2.ЭДИЙН ЗАСАГТ ҮЗҮҮЛЭХ ҮР НӨЛӨӨ	21
4.2.3.НИЙГЭМД ҮЗҮҮЛЭХ ҮР НӨЛӨӨ	24
4.1.4.БАЙГАЛЬ ОРЧИНД ҮЗҮҮЛЭХ ҮР НӨЛӨӨ.....	27
ТАВ.МОНГОЛ УЛСЫН ГАЗРЫН ЭРХЗҮЙН ШИНЭЧЛЭЛ ХҮРЭЭНИЙ ОЛОН УЛСЫН ГАЗРЫН ХУУЛЬ ТОГТООМЖИЙН ХАРЬЦУУЛСАН СУДАЛГААНЫ ТАЙЛАН.....	29
5.1.ГҮРЖ УЛС.....	30
5.2.КИРГИЗ УЛС	31
ЗУРГАА.ЗӨВЛӨМЖ	34

**ГАЗРЫН ТУХАЙ ХУУЛЬД НЭМЭЛТ, ӨӨРЧЛӨЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ
ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ХЭРЭГЦЭЭ, ШААРДЛАГЫГ УРЬДЧИЛАН
ТАНДАН СУДАЛСАН ТАЙЛАН**

ЕРӨНХИЙ МЭДЭЭЛЭЛ

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.”, “Мэдлэгт суурилсан, иргэд, олон нийтийн оролцоотой газар зохион байгуулалтын нэгдсэн төлөвлөлтийн системийг бий болгоно.”, “Газрын кадастрын нэгдсэн ухаалаг систем байгуулж, иргэн төвтэй төрийн үйлчилгээний хүртээмжийг сайжруулна.”, “Цахим үйл ажиллагаатай газрын биржийг газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагын эрхлэх асуудлын хүрээнд байгуулж, газар, үл хөдлөх хөрөнгийн нэгдсэн системийг бий болгоно”, “Газар, байгаль, эдийн засаг, нийгмийн нөөц, чадавхад тулгуурлан газар ашиглалт, хамгаалалтын үр ашгийг дээшлүүлэх, эдийн засгийн хувьд үндэслэл сайтай, үр ашигтай, экосистемийн тэнцвэрт байдлыг хангасан газар зохион байгуулалтыг хөгжүүлж, газрын нөөцүүдийг оновчтой ашиглаж хэвшинэ.” гэж тус тус тусгасан.

Мөн Монгол Улсын Их Хурлын 2024 оны 21 дүгээр тогтоолын хавсралтаар баталсан “Монгол Улсын Засгийн газрын 2024-2028 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр”-ийн, 1.2.2.2-т “Улаанбаатар хотоос орон нутагт шилжин суух иргэдийн амьдрах таатай орчныг бүрдүүлэх зорилгоор орон сууц, амины орон сууц, хөдөө аж ахуйн үйлдвэрлэл, туслах аж ахуй эрхлэхэд газар олгох, хөрөнгө оруулалтаар дэмжих, ипотекийн зээлд хамрагдахад дэмжлэг үзүүлнэ”, 2.1.2.9-д “Тогтвортой ажлын байрыг шинээр бий болгосон жижиг, дунд, хувиараа хөдөлмөр эрхлэгчдийг татвар, эдийн засгийн бодлогоор дэмжинэ”, 3.3.4.7-д “Малчдад өвөлжөө, хаваржааны газрыг урт хугацаатай эзэмших, ашиглах, тэжээлийн ургамал тариалах боломжийг олгох эрх зүйн орчныг бий болгоно” гэж тус тус тусгасан.

Түүнчлэн Монгол Улсын Засгийн газрын 2025 оны 07 дугаар сарын 02-ны өдрийн өргөтгөсөн хуралдаанаас гарсан орон нутагт тулгамдсан асуудлыг шуурхай шийдвэрлэх арга хэмжээний төлөвлөгөөнд иргэн, аж ахуйн нэгжүүдэд газар олгох асуудал удааширч, саад учруулж байгаа асуудлыг шуурхай шийдвэрлэх, малын тэжээл тарих зориулалтаар газар ашиглуулах хугацаа, нөхцөл, журамтай холбоотой эрх зүйн зохицуулалтыг оновчтой, тодорхой болгох хуулийн төсөл боловсруулах, газар ашиглалтын үйл ажиллагаатай холбоотойгоор төрийн байгууллагуудаас шийдвэр гаргах үйл явцыг оновчтой болгож, төрийн үйлчилгээг шуурхай хүргэх, газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөг хэлэлцэн батлуулах үйл явцыг шуурхай болгох, хилийн боомтын газар болон дэд бүтцийн зориулалттай газруудыг дуудлага худалдаа зохион байгуулах замаар эзэмшүүлж, орон нутгийн төсвийн орлогыг нэмэгдүүлэх боломжийг судлахыг даалгасан.

Иймд Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 8.1.1-д заасан хуулийн шаардлага болон Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын нэгдүгээр хавсралтаар баталсан “Хууль тогтоомжийн хэрэгцээ, шаардлагыг урьдчилан тандан судлах аргачлал”-ын хүрээнд хуулийн төслийг боловсруулах хэрэгцээ, шаардлагыг судлан тогтоох тандан судалгааны тайланг боловсруулаад байна.

Энэхүү урьдчилан тандан судлах судалгааг гүйцэтгэхдээ “Хууль тогтоомжийн хэрэгцээ, шаардлагыг урьдчилан тандан судлах аргачлал”-ын дараах үе шатуудыг илүү анхааран хийж гүйцэтгэлээ.Үүнд:

- 1.Асуудалд дүн шинжилгээ хийх;
- 2.Асуудлыг шийдвэрлэх зорилгыг томьёолох;
- 3.Асуудлыг зохицуулах хувилбаруудыг тогтоож, харьцуулан судлах;
- 4.Хуулийн зохицуулалтын үр нөлөөг ерөнхийд нь тандан судлах;
- 5.Зөвлөмж боловсруулах.

НЭГ.АСУУДАЛД ДҮН ШИНЖИЛГЭЭ ХИЙСЭН БАЙДАЛ

Газрын тухай хуулийг анх 1994 оны 11 дүгээр сарын 11-ны өдөр баталж, улмаар тус хуулийн шинэчилсэн найруулгыг 2002 оны 06 дугаар сарын 07-ны өдөр батлагдаж тус шинэчилсэн найруулга 2003 оны 01 дүгээр сарын 01-ний өдрөөс мөрдөгдөж эхэлсэн бөгөөд 7 бүлэг 64 зүйлтэй, газрыг иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагад эзэмшүүлэх, ашиглуулах болон түүнтэй холбогдсон бусад харилцааг зохицуулах зорилготойгоор хэрэгжсэнээс хойш хорь гаруй жилийн хугацаа өнгөрсөн байна.Тус хууль хэрэгжсэнээс хойш нийгэм, эдийн засгийн хөгжлийн явцад шинэ, өдөр тутам үүсэж байгаа газартай холбоотой олон талт харилцааг 2002 онд батлагдсан Газрын тухай хуулиар зохицуулахад хүндрэлтэй болж, 43 удаагийн нэмэлт өөрчлөлт орж, тус хуулиудыг боловсронгуй болгох, нэгтгэн уялдуулах замаар шийдвэрлэвэл зохих олон асуудал үүсэж байна. Газрын тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийг боловсруулж байгаа хэдий ч орон нутагт нэн тэргүүнд шийдвэрлэх шаардлагатай тулгамдаж буй дараах асуудлууд байна. Үүнд:

1. Газрын тухай хуульд зааснаар газрыг иргэн, хуулийн этгээдэд олгохдоо өргөдлийн дагуу, дуудлага худалдаа, төсөл сонгон шалгаруулах зарчмаар олгохоор тусгасан байдаг. Тухайлбал хуулийн 29.1-т “Иргэнд гэр бүлийнх нь хамтын хэрэгцээнд зориулан хувийн гэр, орон сууцны хашаа барих зориулалтаар үнэ төлбөргүй эзэмшүүлэх газрын хэмжээ 0,07 га-гаас илүүгүй байна.”, 29.2-т “Энэ хуулийн 29.1-д зааснаас гадна гэр бүлийнх нь хамтын хэрэгцээнд зориулан хүнсний ногоо, жимс, жимсгэнэ, таримал ургамал тарих зориулалтаар иргэнд 0,1 га-гаас илүүгүй газар үнэ төлбөргүй эзэмшүүлж болно.”, 29.3-т “Багийн иргэдийн Нийтийн Хурлын санал, сумын иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын шийдвэрийг үндэслэн, тариалангийн газрыг газар тариалангийн салбарт олон жил тогтвортой ажилласан иргэнд гэр бүлийнх нь хамтын хэрэгцээнд зориулан Засгийн газраас тогтоосон журмын дагуу давуу эрхээр эзэмшүүлж болно. Нэг иргэнд давуу эрхээр эзэмшүүлэх тариалангийн газрын хэмжээ нь үр тарианы зориулалтаар 100 га хүртэл, төмс, хүнсний ногооны зориулалтаар 5 га хүртэл байна.”, 33.1.1-т “энэ хуулийн 29.1, 29.2, 29.3-т заасан болон төсөвт байгууллагад зайлшгүй хэрэгцээтэй газрыг эзэмшүүлэх тухай шийдвэрийг аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлаар

баталсан газар зохион байгуулалтын ерөнхий болон тухайн жилийн төлөвлөгөөний дагуу аймаг, сум, нийслэлийн Засаг дарга гаргана”, 33.1.2-т “энэ хуулийн 33.1.1-д зааснаас бусад зориулалтаар болон энэ хуулийн 29.1, 29.2, 29.3-т заасан хэмжээнээс илүү газар эзэмших хүсэлт гаргасан иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагад мал аж ахуйн үйлдвэрлэл эрхлэх зориулалтаар малчдын хоршоонд нэг удаа 5 га хүртэлх газар эзэмшүүлэх асуудлыг аймаг, сум, нийслэлийн Засаг дарга дуудлага худалдаа, төсөл шалгаруулах зарчмаар шийдвэрлэнэ. Төсөл шалгаруулах, дуудлага худалдаа явуулах журмыг Засгийн газар тогтооно” гэж тус тус заасан байдаг.

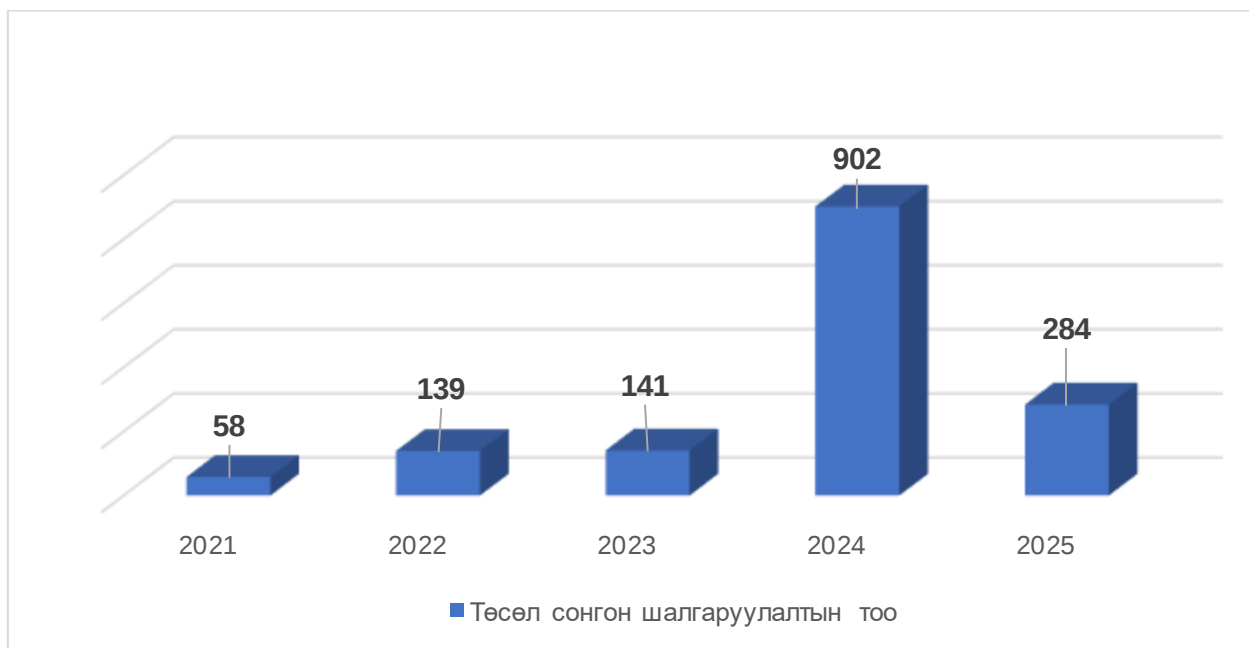
Газрын тухай хуулийн 33 дугаар зүйлд 2017, 2024 онд орсон нэмэлтээр 33.5-т “Энэ хуулийн 33.1.2-т заасны дагуу төсөл шалгаруулах хэлбэрээр газар эзэмших эрхийг зөвхөн улсын төсвийн хөрөнгө оруулалтаар эсхүл мал аж ахуйн үйлдвэрлэл эрхлэх зориулалтаар малчдын хоршоонд, эсхүл гадаад улс, олон улсын байгууллагын буцалтгүй тусламж, хөнгөлөлттэй зээлээр хэрэгжүүлэх төсөл, хөтөлбөрт зориулж олгоно” гэсэн заалтыг нэмж, улмаар Засгийн газрын 2016 оны 10 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Газар эзэмшүүлэх, ашиглуулах төсөл сонгон шалгаруулах журам”-ын 3.2 дах заалтыг Засгийн газрын 2019 оны 105 дугаар тогтоолоор “Гадаад улс, олон улсын байгууллагын буцалтгүй тусламж, хөнгөлөлттэй зээлээр хэрэгжүүлэх төсөл, хөтөлбөр нь Олон улсын гэрээний тухай хуульд заасны дагуу Улсын Их Хурлаас соёрхон баталсан, эсхүл Засгийн газрын байгуулсан олон улсын гэрээ, хэлэлцээрээр баталгаажсан байна.” гэж өөрчлөн найруулсан байна.

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

2024 онд “Шинэ сэргэлтийн бодлого”-ын Хот, хөдөөгийн сэргэлтийн хүрээнд уур амьсгалын өөрчлөлтөөс шалтгаалан мал аж ахуйн салбарт үүсэж болзошгүй гамшгаас урьдчилан сэргийлэх, мал аж ахуйн үйлдвэрлэл, малчдын хоршоог дэмжих замаар тогтвортой хөгжүүлэх зорилгоор “Шинэ хоршоо хөдөлгөөнийг өрнүүлэх тухай” Монгол Улсын Засгийн газрын 166 дугаар тогтоол батлагдсан байна. Уг хөдөлгөөний хүрээнд Газрын тухай хуульд 2024 онд нэмэлт өөрчлөлт орж мал аж ахуйн үйлдвэрлэл эрхлэх зориулалтаар малчдын хоршоонд нэг удаа 5 га хүртэлх газрыг төсөл сонгон шалгаруулах зарчмаар газрыг олгох эрх зүйн орчныг

бүрдүүлж, орон нутагт малчдын хоршоо, аж ахуй эрхлэгчдийг дэмжсэн зохицуулалт болсон байна.

Төсөл сонгон шалгаруулалтаар олгосон газрын мэдээллийг сүүлийн 5 жилээр харуулбал:



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

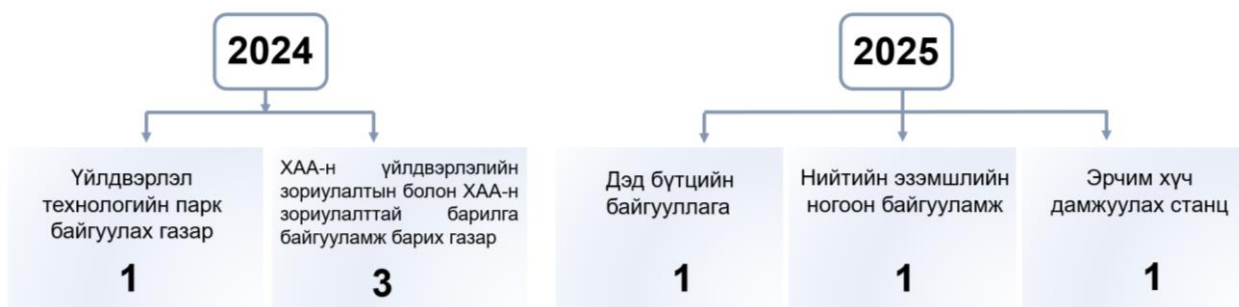
Төсөл сонгон шалгаруулалтаар олгосон мэдээллийг хөрөнгө оруулалтын хэлбэрээр харуулбал:



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

Үүнийг газар ашиглалтын зориулалтаар харуулбал:

УЛСЫН ТӨСВИЙН ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТААР



ГАДААД УЛС, ОЛОН УЛСЫН БАЙГУУЛЛАГЫН БУЦАЛТГҮЙ ТУСЛАМЖ, ХӨНГӨЛӨЛТТЭЙ ЗЭЭЛЭЭР



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

Үүнээс үзэхэд улс, бүсийн бодлогын баримт бичигт тусгагдсан томоохон бүтээн байгуулалт, хөтөлбөрүүд хэрэгжих боломжгүй дуудлага худалдаагаар хязгаарласан нь бүтээн байгуулалт хийгдэх зардлаар газраа дуудлага худалдаагаар авч эргээд төсөл хэрэгжүүлэх санхүүжилтийн хүндрэлтэй нүүр тулж байна. Түүнчлэн орон нутагт өөрийн онцлогт нийцүүлэн шаардлагатай дэд бүтцийг

бий болгох, аж ахуйн үйл ажиллагааг дэмжих, хөрөнгө оруулалтыг татах, аж ахуйн эрхлэгчдэд дэмжлэг үзүүлэх зорилгоор газар олгох боломжгүй нөхцөл байдал үүсэж байна.

Иймд улс, орон нутгийн хөгжлийн бодлого, төлөвлөлтийн баримт бичигт тусгагдсан арга хэмжээг хэрэгжүүлэх зорилгоор төсөл сонгон шалгаруулалтын зарчмаар газрыг эзэмшүүлж, ашиглуулдаг байх, газрын зориулалтыг бүсчилсэн хөгжлийн тэргүүлэх чиглэл, орон нутгийн онцлогт нийцүүлэн тухайн шатны Иргэдийн Төлөөлөгчдийн хурал тогтоох зохицуулалтыг тусгасан болно.

2. Газрын тухай хуулийг дагаж мөрдөж эхэлснээс хойших 20 жилийн хугацаанд эрх бүхий байгууллага, албан тушаалтнаас тухайн жилийн газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөгөөр дамжуулан дээд шатны газар зохион байгуулалт болон хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөгүйгээр, судалгаагүй, хууль зөрчиж газар олгох нь түгээмэл асуудал болсоор ирсэн. Үүнээс шалтгаалж газар зохион байгуулалт, хот төлөвлөлтийн норм, стандарт алдагдаж, газрын маргаан, зөрчил даамжирч, 2024 оны судалгаагаар Захиргааны хэргийн шүүхийн нийт маргааны 30%-ийг газрын маргаан дангаараа эзэлж байгаа тооцоо судалгаа гарсан байна.

Энэхүү замбараагүй газар олголтыг цэгцлэх үүднээс Монгол Улсын Засгийн газраас 2023 онд Монгол Улсын 2024 оны төсвийн тухай хуулийг дагалдуулан өргөн мэдүүлсэн Газрын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулан Газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагыг Монгол улсын Ерөнхий сайдын эрхлэх асуудлын хүрээнд шилжүүлж, тус хуулиар улсын хэмжээнд газар зохион байгуулалтын үйл ажиллагааг эрхлэх, тухайн жилд эзэмшүүлэх, ашиглуулах газрын байршил, хэмжээ, зориулалтын жагсаалтыг Засгийн газар батлах, газрыг эзэмших, ашиглах хүсэлтийг цахимаар шийдвэрлэх, иргэний гэр бүлийн хэрэгцээнд газар эзэмшүүлэхэд цахим хүсэлтээр эрэмбэ дарааллын дагуу шийдвэрлэх зохицуулалтуудыг тусгаж, тус хуулийн нэмэлт, өөрчлөлт 2024 оны 01 дүгээр сарын 01-ний өдрөөс дагаж мөрдөж эхэлсэн.

Дээрх хууль эрхзүйд орсон зохицуулалтуудаар нийслэл, сум, дүүргийн тухайн жилийн газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөг хянаж дүгнэлт гарган Монгол улсын Засгийн газрын тогтоолоор баталж байгаа нь нэг талаас хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлж газар олголтод тавих хяналтыг сайжруулж байгаа мэт боловч газрын харилцаанд газар олголт хийх шийдвэр удаашруулах, иргэдэд хүндрэл чирэгдэл учруулах, мэргэжилтэн албан хаагчдад ажлын ачаалал үүсгэж байгаа юм. Газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага нь хуулийн дагуу Газрын нэгдмэл сангийн удирдлагын нэгдсэн цахим системд хянаж дүгнэлт гаргасны дараа аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Иргэдийн төлөөлөгчдийн хурал баталсныг дахин Засгийн газрын тогтоолоор баталгаажуулж байгаа нь ач холбогдол багатай, илүү шат дамжлагыг үүсгэж байна.

Тухайлбал тухайн жилд улсын хэмжээнд эзэмшүүлэх, ашиглуулах газрын байршил, хэмжээ, зориулалтын жагсаалтыг Монгол Улсын Засгийн газрын хуралдаанаар хэлэлцүүлэн батлуулдаг болсон нь газрын эрх олгох үйл ажиллагаанд дахин нэг шат дамжлагыг нэмж төлөвлөгөө батлуулж, эрх олгох хугацаа уртассан байна. Тус хуулийн заалт хэрэгжиж эхэлснээр иргэн, аж ахуйн

нэгж, байгууллага тухайн жилийн газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөнд газар эзэмших, ашиглах хүсэлтээ тусгаснаас эхлээд Засгийн газрын тогтоол гарч, тухайн шатны Засаг дарга газрын эрх олгох шийдвэр гаргах хүртэлх газрын даамлаас авхуулаад Засгийн Газрын хуралдаанд танилцуулагдах хүртэл **9 субъект** оролцсон ойролцоогоор **36 үе шатыг** дамжиж, **3-4** сарыг зарцуулж байгаа зураглал гарсан. Мөн тухайн асуудлыг хариуцсан шат шатны мэргэжилтний ажлын ачааллыг 2 дахин нэмэгдүүлж, шат дамжлага бүрт зарцуулах цаас, хэвлэх төхөөрөмжийн хор зэрэг үргүй зардал ихсэж байна. Түүнчлэн иргэд олон нийтээс газар олгох процесс удаашралтай байгаа тухай, барилга, авто зам, уул уурхайн салбарын томоохон бүтээн байгуулалтын ажил удааширч, хүлээгдэж, улс орон нутгийн төсвийн хөрөнгө оруулалтаар хэрэгжих төслүүд төлөвлөсөн хугацаанаас хоцорч байгаа гомдлын тоо ихсэж байна.

Дээрх хууль эрхзүйд орсон зохицуулалтуудаар тухайн жилийн газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөг хянаж дүгнэлт гарган Монгол улсын Засгийн газрын тогтоолоор баталж байгаа нь нэг талаас хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэхэд эерэг үр дүнг гаргаж байгаа боловч газрын харилцаанд шийдвэр гаргалтыг удаашруулах, иргэдэд хүндрэл чирэгдэл учруулах, мэргэжилтэн албан хаагчдад ажлын ачаалал үүсгэж байгаа юм.

Иймд тухайн жилд улсын хэмжээнд эзэмшүүлэх, ашиглуулах газрын байршил, хэмжээ, зориулалтын жагсаалтыг боловсруулж, Засгийн газраар шийдвэрлэдэг байдлыг илүү оновчтой зохицуулж, газар олгох асуудлыг орон нутаг бие даан хурдан шуурхай шийдвэрлэх боломжийг бүрдүүлэх шаардлагатай байна.

3. Сүүлийн жилүүдэд уур амьсгалийн өөрчлөлтөөс шалтгаалсан агаарын хэм нэмэгдэх, хур тундасны хэмжээ огцом буурах, өсөх, гамшигт үзэгдлийн давтамж нэмэгдэж, улмаар байгалиас хэт хараат мал аж ахуйн салбарт ихээхэн эрсдэлтэй байдалд орж байна. Тухайлбал сүүлийн 30 жилийн хугацаанд нийт 21.1 сая толгой мал хорогдсон нь мөнгөн дүнгээр 860.0 орчим тэрбум төгрөгийн хохирол учрахаас гадна мал аж ахуйн салбар гамшгийн эрсдэлд илүү эмзэг болж байгааг харуулж байна.

Мал аж ахуй нь Монголын **хөдөө аж ахуйн үйлдвэрлэлийн ихэнх хувийг бүрдүүлдэг салбар** бөгөөд олон малчин өрхийн амьжиргаа, нутгийн эдийн засагт шийдвэрлэх үүрэгтэй. Үндсэндээ **малчдын уламжлалт мал аж ахуйг уур амьсгалын өөрчлөлтийн сөрөг нөлөөллөөс хамгаалах, эрсдэл даах чадварыг нэмэгдүүлэх, хоршоог дэмжих**, малчдийн нөөц бололцоог сайжруулах харилцааг зохицуулахад оршино.

Монгол улсад мал аж ахуйн салбарт тэжээлийн ургамал тариалах ажлыг 1950-иад оноос эхэлж 1980-аад оноос улам эрчимжиж 1985-1990 оны хооронд жилд 600 гаруй мянган тонн тэжээл тариалж байсан байна. Гэвч 1990 оноос улс орон зах зээлийн нийгэмд шилжиж тэжээлийн ургамал тариалах нь эрс буурсан байна. Сүүлийн жилүүдэд уур амьсгалын өөрчлөлтөөс шалтгаалсан ган, зудын давтамж нэмэгдсэнтэй холбогдуулан тэжээлийн ургамлын хэрэгцээ жилээс жилд өсөж байна.

Бодлогын хувьд мал аж ахуйн салбарыг дэмжих үүднээс Монгол Улсын Их хурлаас 2024 онд баталсан Малчин өрхийн нэгдсэн холбооны тухай хууль, Уламжлалт мал аж ахуйд тулгамдаж байгаа уур амьсгалын өөрчлөлтөөс

шалтгаалсан сөрөг нөлөөллийг бууруулах тухай хуульд малчдын хоршоонд мал аж ахуйн үйлдвэрлэл эрхэх зориулалтаар 5 га газрыг төсөл сонгон шалгаруулалтаар олгохоор тусгаж, тус заалтын хүрээнд Газрын тухай хуульд 2024 онд орсон нэмэлт, өөрчлөлтөөр иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагад мал аж ахуйн үйлдвэрлэл эрхлэх зориулалтаар малчдын хоршоонд нэг удаа 5 га хүртэлх газар эзэмшүүлэх асуудлыг аймаг, сум, нийслэлийн Засаг дарга дуудлага худалдаа, төсөл шалгаруулах зарчмаар шийдвэрлэх зохицуулалт тусгагдсан.

Энэхүү заалтын хэрэгжилтийг авч үзвэл 2024, 2025 онд нийтдээ мал аж ахуйн үйлдвэрлэл эрхлэх зориулалтаар 1147 малчдын хоршоонд 4204.1 га газрыг олгосноос 53.9% нь тэжээлийн ургамал тарих зорилгоор авсан байна. Үүнийг оноор авч үзвэл 2024 онд нийслэл болон 15 аймаг 2171.9 га талбай бүхий 492 нэгж талбарыг, 2025 онд 10 аймаг 611 га талбай бүхий 127 нэгж талбарыг малчдын хоршоонд мал аж ахуйн үйлдвэрлэл, тэжээлийн ургамал тариалах зориулалтаар тус тус олгосон байна.

Газрын хэмжээний хувьд 5 га газрыг тэжээлийн ургамал тариалахад авч үзвэл таримлын төрлөөр шалтгаалан жилд 30-120 хонь өвөл хаврын улиралд тэжээх боломжтой байна. Малчдын хоршоо нь 10-ээс дээш өрхөөс бүрддэг бөгөөд энэ хэмжээний өрхөд 120 хонины тэжээл хүрэлцээтэй байж чадахааргүй байна.

Статистикийн мэдээллийн нэгдсэн сангаас үзэхэд улсын хэмжээнд 2025 оны байдлаар 195700 малчин өрх байгаа бөгөөд нийт малын тоо 58.1 сая буюу хонин толгойд шилжүүлснээр 115.77 сая толгой болж байна. Нэг хонинд өдөрт 1 кг тэжээл шаардлагатай гэж тооцвол дээрх тооны малыг 1 сар тэжээхэд ойролцоогоор 1.56 сая.тн тэжээл шаардагдахаар байна.

Гэвч 2024 оны нэмэгдэл тэжээлийн үйлдвэрлэл 967.2 мян.тн тэжээлийн нэгж байсан бөгөөд нийт малын 62%-ийг тэжээж, үлдсэн 38%-ийг тэжээх боломжгүй нөхцөл байдал үүсэхээр байна. Энэхүү тэжээлийн хэрэгцээ нь байгаль, цаг уурын нөхцөл байдлаас шалгаалан харилцан адилгүй бөгөөд өвөл, хаврын улиралд тэжээлийн дутагдал үүсвэл малын биеийн жин буурч, дархлаа суларч, зудын нөхцөлд хорогдол өсөх, сүү, мах, ноос, ноолуурын гарц буурч, малаас гарах бүтээгдэхүүний хэмжээ багассанаар зах зээлд нийлүүлэх мах, сүү, ноолуурын хэмжээ буурч, малчдын өрхийн орлого тогтворгүй болох эрсдэлтэй юм.

Газрын тухай хуулийн өнөөгийн зохицуулалтаар тариалангийн газрыг дуудлага худалдаа, малчдын хоршоонд төсөл сонгон шалгаруулалтаар авах, тариалангийн салбарт олон жил ажилласан иргэн давуу эрхээр үнэгүй эзэмших боломжтой. Харин малчин иргэн тэжээлийн ургамал тариалах зориулалтаар газар авах зохицуулалт байхгүй бөгөөд дуудлага худалдаанд орж авахаас өөр нөхцөл байхгүй тул малчид төдийлөн дуудлага худалдаанд орж аж ахуйн нэгжүүдтэй өрсөлдөж газар эзэмших боломж бага байдаг.

Хүснэгт 1. Тариаланч иргэнд давуу эрхээр газар эзэмшүүлсэн байдал 2003-2025 он.

Төрөл	Нийт		Эзэмших, ашиглах		Өмчлөх	
	Нэгж талбар	Талбай /га/	Нэгж талбар	Талбай /га/	Нэгж талбар	Талбай /га/
Нийт тариалан	42,009	1,191,153	41,611	1,190,845.2	398	307.8

Тариалан давуу эрхээр	2,917	24,102.9	2,890	24,075.4	27	27.5
Өвөлжөө хаваржаа	129,466	46,353.8	129,388	46,336.2	78	17.6

Мөн 2024 онд батлагдсан Уламжлалт мал аж ахуйд тулгамдаж байгаа уур амьсгалын өөрчлөлтөөс шалтгаалсан сөрөг нөлөөллийг бууруулах тухай хуульд зааснаар “өвөлжилт, хаваржилтын бэлтгэлийг малын тоо толгойтой уялдуулан хангах, өвөлжөө, хаваржааны малын бууцтай холилдсон үүсмэл хөрсөнд тэжээлийн ургамал тариалах” гэж заасан байдаг тул өвөлжөө, хаваржааны зориулалтаар олгосон газрын талбайн хэмжээг тодорхой болгож, тухайн газартаа эрхэлж болох үйл ажиллагааг тодорхой болгох шаардлагатай.

Өвлийн улирал буюу 240 хоног мал борог, хагд өвс иддэг бөгөөд энэ хугацаанд бэлчээрээс 40-50 хувийн тэжээлийн хангамжийг авдаг. Үүнээс шалтгаалж мал өвлийн улиралд амьдын жингийнхээ 28-36 хувийг алддаг тооцоолол байдаг.

1 га газарт тэжээл тарихад 15-18 тн /арвай буудай, судан өвс/ ургац хураана. Үүнээс өдөрт бог мал 4 кг, бод мал 8 кг тэжээлээр тэжээнэ гэж тооцож үзвэл 15 тн тэжээлээр 200 орчим бог малыг 21 хоногт байран маллагааны нөхцөлд тэжээх боломжтой. Үүнийг 5 га-д гэж тооцвол 1000 бог малыг өвлийн ид хүйтрэлтийн 20 хоногт эрсдэлгүй тэжээх боломжтой. Мөн тарьсан тэжээлээ худалдах зэргээр өрхийн орлогоо нэмэгдүүлэх нөхцөл бүрдэнэ.

Иймээс малчдад тэжээлийн ургамал тариалах боломжийг нэмэгдүүлж, өөрсдийн хөдөлмөрөөр тэжээл бэлтгэх боломжоор хангах хууль эрх зүйн орчны бүрдүүлэх шаардлагатай байна. Үүний тулд эхний ээлжинд мал аж ахуйн салбар олон жил ажилласан малчин иргэдийн гэр бүлийн хамтын хэрэгцээнд Багийн ИНХ, сумын ИТХ-ын шийдвэрээр тэжээлийн ургамал тариалах 5 хүртэлх га газрыг давуу эрхээр эзэмшүүлэх зохицуулалтыг тусгалаа.

Мөн Газрын тухай хуульд заасан өвөлжөө хаваржааны доорх газрыг эзэмшүүлэх тухай зохицуулалтыг авч үзвэл газрын кадастрын мэдээллийн санд 2025 оны 06 дугаар сарын байдлаар 128107 өвөлжөө, хаваржааны эзэмших эрхтэй газар бүртгэгдсэн байна. Газрын тухай хуульд өвөлжөө, хаваржааны газрыг хот айлаар дундаа хамтран эзэмшүүлэхээр тусгасан хэдий ч газрын кадастрын сангийн бүртгэлд ихэнх бүртгэл нь малчид дангаараа эзэмшиж байна. Мөн газрын хуульд газрын хэмжээ, үнээр эсхүл үнэгүй эзэмшүүлэх эсэх асуудал тодорхойгүй зохицуулалтгүй байсаар байна. Үүнээс шалтгаалж бодит практик дээр өвөлжөө хаваржааны газрыг үнэгүй эзэмшүүлэхийн тулд гэр бүлийн хэрэгцээний зориулалтаар үнэгүй олгож болох 700 м.кв-д нийцүүлэн олгодог хэдий ч өвөлжөө, хаваржааны барилга, байгууламжийн доорх газар нь практик дээр 700 м.кв-аас илүү байдаг байна. Улсын хэмжээнд өвөлжөө хаваржааны газрын зориулалтаар эзэмшүүлсэн газрын дундаж хэмжээ нь 3414.4 м.кв болж байна. Иймд өвөлжөө, хаваржааны зохистой хэмжээ, үнээр эсхүл үнэгүй олгох асуудлыг тодорхой болгох шаардлагатай байна. Мөн өвөлжөө, хаваржааны газрыг олгох зохистой байршлын асуудлыг тодорхой болгох шаардлагатай байна.

Иймээс уур амьсгалын өөрчлөлтөөс шалтгаалсан сөрөг нөлөөллийг бууруулах, дасан зохицох, гамшгийн нөхцөлд хариу арга хэмжээ авах чадавхыг дээшлүүлэхэд чиглэсэн бэлчээрийн газар нутгийн ашиглалт, тэжээл хангамжийг

сайжруулах зорилгоор өвөлжөө, хаваржааны газрын хэмжээг тодорхой болгож, мал аж ахуй эрхлэх, тэжээлийн ургамал тариалахад боломжит хэмжээгээр эзэмшүүлдэг байх, тэжээлийн ургамал тариалах зориулалтаар малчдад газар эзэмшүүлэх зохицуулалтыг бий болгох шаардлагатай байна. Түүнчлэн тэжээл хангамжийг сайжруулах зорилгоор тэжээлийн ургамал тариалах зориулалтаар малчдад газар эзэмшүүлэх боломжийг бүрдүүлсэн эрхзүйн орчныг бий болгох нь зүйтэй байна.

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

Мөн газар олголтын явцыг ил тод байлгах үүднээс Газрын тухай хуульд 2023 онд нэмэлт өөрчлөлт оруулж газрын хүсэлтийг цахимаар гаргах, мөн хуулийн 29.1-т “Иргэнд гэр бүлийнх нь хамтын хэрэгцээнд зориулан хувийн гэр, орон сууцны хашаа барих зориулалтаар үнэ төлбөргүй эзэмшүүлэх газрын хэмжээ 0,07 га-гаас илүүгүй байна”, 29.2-т “Энэ хуулийн 29.1-д зааснаас гадна гэр бүлийнх нь хамтын хэрэгцээнд зориулан хүнсний ногоо, жимс, жимсгэнэ, таримал ургамал тарих зориулалтаар иргэнд 0,1 га-гаас илүүгүй газар үнэ төлбөргүй эзэмшүүлж болно” гэж тус тус заасны дагуу өмнө нь дээрх зориулалтаар үнэгүй газар авч байгаагүй иргэн эхэнд, огнооны дагуу эрэмбэлэх гэх мэт асуудлыг шийдвэрлэсэн хэдий ч цахим хэрэглээнд суралцаагүй газар эзэмших зайлшгүй шаардлага тулгарсан нийслэлээс хөдөө орон нутагт шилжин ирсэн, гамшиг ослын улмаас орон гэргүй болсон, эсхүл нийгмийн халамжийн дэмжлэг, туслалцаа зайлшгүй шаардлагатай өрхийн гишүүн, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдэд газар эзэмшүүлэхэд цахимаар эрэмбэлэх нь төдийлөн оновчтой байж чадахгүй байгаа тул дээрх иргэдэд ямар нэгэн эрэмбэ харгалзахгүй газар эзэмшүүлэх зохицуулалтыг бий болгох хэрэгцээ шаардлага үүсэж байна.

Мөн түүнчлэн өөрийн харъяалал бүхий засаг захиргааны нэгждээ газраа авч чадахгүй, мэдээллээс хол байдгаас шалтгаалан хуульд заасан эрхийн хүрээнд газраа эзэмших боломжгүй, мэдээлэлд ойр бусад аймаг, сумын харъяалалтай иргэд газар авч ашиглалтгүй олон жил байлгах, газрын маргаан үүсгэх шалтгаан болж байна. Иймд нэн тэргүүнд орон нутагтаа хэрэгцээ шаардлагатай иргэнд газар олгох нөхцөл бололцоог хангасан хууль эрх зүйн орчныг бүрдүүлэх шаардлагатай.

Түүнчлэн Газрын тухай хууль болон Иргэн төрийн байгууллага, албан тушаалтанд гаргасан өргөдөл, гомдлыг шийдвэрлэх тухай хуулиудад иргэнээс

ирүүлсэн өргөдөл, хүсэлт, гомдлыг шийдвэрлэх хугацааг тодорхой заасан байх боловч бодит амьдрал дээр тодорхой шийдвэр гаргахгүйгээр асуудлыг хойшлуулах, сунжруулах, доод шатанд дахин дахин буцаах, албан бус нөлөөлөлд автах, мөн шийдвэрийн явц, хугацааг ил тод мэдээлэхгүй байх байдлаар илэрч, иргэдийн хүсэлтийг хуульд заасан хугацаанд шийдвэрлүүлэхгүй байх нөхцөл байдал үүсээд байна. Тухайлбал 2025 онд улсын хэмжээнд эзэмшүүлэх, ашиглуулах газрын байршил, хэмжээ, зориулалтыг батлах тухай Засгийн газрын 4 удаагийн тогтоолоор нийт 244.69 га талбай бүхий 28882 нэгж талбарыг баталсан бөгөөд 2025 оны 12 дугаар сарын 09-ний өдрийн байдлаар хэрэгжилт улсын хэмжээнд 32.46%-тай байна.

2025 оны газрын харилцааны чиглэлээр иргэнээс төрийн байгууллагаад гаргасан өргөдөл, хүсэлт шийдвэрлэлтийн байдлыг Газрын нэгдмэл сангийн удирдлагын нэгдсэн цахим системээс үзэхэд нийслэл, сум, дүүргийн газрын даамал, мэргэжилтнээс тухайн шатны Засаг даргын захирамжийн төсөлд илгээсэн 31 төрлийн 1149 нэгж талбарын захирамж гараагүй хүлээгдэж, 22 төрлийн 2376 нэгж талбарыг иргэний өргөдөлтэй холбосон байна. Энэ нь зөвхөн цахим системээр дамжуулан гаргасан иргэний хүсэлтийн мэдээлэл бөгөөд иргэний цаасаар гаргасан хэдэн өргөдөл, хүсэлт шийдвэрлэгдэхгүй хүлээгдэж байгааг . Энэхүү шийдвэр гаргалтын байдал нь иргэн, хуулийн этгээдээс гарч буй гомдлын нилээдгүй байдлыг эзэлж байна.

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

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

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

Хүснэгт 1. Газрын нэгдмэл сангийн үндсэн ангиллын газрыг зохицуулж буй салбар хуулиуд

Хууль/Газрын нэгдмэл сангийн ангилал	Хөдөө, аж ахуйн газар	Хот тосгон бусад суурин газар	Зам, шугам сүлжээний газар	Ойн сан бүхий газар	Усны сан бүхий газар	Тусгай хэрэгцээний газар
Газрын тухай хууль	+	+	+	+	+	+
Тариалангийн тухай хууль	+					
Хөрс хамгаалах, цөлжилтөөс сэргийлэх тухай хууль	+					
Хот байгуулалтын тухай хууль	+	+	+	+	+	+
Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль		+				
Ашигт малтмалын тухай хууль	+	+	+	+	+	+
Хөрөнгө оруулалтын тухай хууль		+				+
Авто замын тухай хууль			+			
Төмөр замын тухай хууль			+			
Ойн тухай хууль	+	+		+		+
Усны тухай хууль	+	+			+	+
Чөлөөт бүсийн тухай хууль		+				+
Байгаль орчныг хамгаалах тухай	+	+		+	+	+
Тусгай хамгаалалттай газар нутгийн тухай	+	+				+
Малчин өрхийн нэгдсэн холбооны тухай хууль	+					
Хүннү хотын эрх зүйн байдлын тухай	+	+	+	+	+	
Хархорум хотын төлөвлөлт, бүтээн байгуулалт, хөгжлийг дэмжих тухай	+	+	+	+	+	
Эрчим хүчний тухай хууль			+			
Харилцаа холбооны тухай хууль			+			
Соёлын өвийг хамгаалах тухай хууль	+	+	+	+	+	+
Нийт	12	12	10	8	8	9

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

Хүснэгт 2. Газар ашиглалттай холбоотой харилцааг зохицуулсан хуулиуд

Д/д	Хууль	Газар ашиглах шаардлага, дэглэм, горим	Газар ашиглалтыг төлөвлөх	Газар олгох шийдвэр гаргах	Газрын эрхийн хугацаа

1	Газрын тухай хууль	+	+	+	+
2	Тариалангийн тухай хууль	+	+		
3	Хөрс хамгаалах, цөлжилтөөс сэргийлэх тухай хууль	+			
4	Хот байгуулалтын тухай хууль	+	+		
5	Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль		+		
6	Ашигт малтмалын тухай хууль	+		+	+
7	Хөрөнгө оруулалтын тухай хууль				+
8	Авто замын тухай хууль	+			
9	Төмөр замын тухай хууль	+			
10	Ойн тухай хууль	+			
11	Усны тухай хууль	+			
12	Чөлөөт бүсийн тухай хууль	+	+	+	
13	Байгаль орчныг хамгаалах тухай	+	+		+
14	Тусгай хамгаалалттай газар нутгийн тухай	+	+	+	+
15	Малчин өрхийн нэгдсэн холбооны тухай хууль	+			
16	Хүннү хотын эрх зүйн байдлын тухай		+	+	
17	Хархорум хотын төлөвлөлт, бүтээн байгуулалт, хөгжлийг дэмжих тухай		+	+	
18	Зөвшөөрлийн тухай хууль, Соёлын өвийг хамгаалах тухай хууль		+	+	
19	Эрчим хүчний тухай хууль	+			
20	Харилцаа холбооны тухай хууль	+			
	Нийт	15	10	7	5

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

Хүснэгт 3. Салбар хуулиудаар газар ашиглалттай холбоотой эрх үүрэг олгогдсон субъектүүд

Д/д	Газар ашиглалтад оролцож буй төрийн байгууллага	Төлөвлөх	Олгох	Бүртгэх	Мониторинг хийх
1	Засгийн газар		+		
2	ХББОСЯ	+			
3	БОУАӨЯ		+	+	+
4	АҮЭБЯ		+	+	
5	ХХАХҮЯ			+	+
6	Засаг дарга	+	+		
7	Чөлөөт бүсийн захирагч	+	+	+	

8	УБЕГ			+	
9	ГЗБГЗЗЕГ	+		+	+
10	Нийслэлийн ХБХБГ	+			
11	Нийслэлийн газрын алба	+		+	
12	Хотын захирагч	+	+	+	
Нийт		8	6	8	3

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

Эдгээрээс үзэхэд Монгол улсын газрын сан нэгдмэл байх зарчмыг Газрын тухай хуулиар тогтоосон байдаг боловч Газрын нэгдмэл сангийн ойн сан, усны сан бүхий газар, зам, шугам сүлжээ, тусгай хамгаалалттай газар нутаг, ашигт малтмал гэх мэт газрууд салбар хуулиудаар зохицуулагддаг тухайн газруудын зураглал, хамгаалалтын бүс тогтоох үйл ажиллагааг салбар, чиглэл бүрээр олон төрийн захиргааны болон тусгай чиг үүрэг бүхий байгууллагууд хариуцан гүйцэтгэж, нэгдсэн бодлого, уялдаагүй, мэдээллийн зөрүүтэй байдлаас шалтгаалсан давхцал, зөрчил, маргаан ихээр гарч, иргэд, олон нийт, төрийн байгууллагуудад хүндрэл чирэгдэл учирч, газрын маргаан зөрчил үүсэж, газрын эрхийн баталгаа хангагдахгүйд хүрч байна.

ХОЁР. АСУУДЛЫГ ШИЙДВЭРЛЭХ ЗОРИЛГЫГ ТОДОРХОЙЛСОН БАЙДАЛ

Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 8.1.1-д заасан хуулийн шаардлага болон Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын нэгдүгээр хавсралтаар баталсан “Хууль тогтоомжийн хэрэгцээ, шаардлагыг урьдчилан тандан судлах аргачлал”-ын хүрээнд дээрх асуудлыг шийдвэрлэх дараах зорилгыг тодорхойллоо. Үүнд:

1. Одоогийн Газрын тухай хууль болон журмаар төсөл сонгон шалгаруулалтын зарчмаар газар олгох журам, зориулалтууд хэт хязгаарлагдмал, зөвхөн дуудлага

худалдаагаар олгох шаардлага тавьдаг нь орон нутагт өөрийн онцлогт нийцүүлэн шаардлагатай дэд бүтцийг бий болгох, гадаад болон дотоодын хөрөнгө оруулалтыг татах, аж ахуйн эрхлэгчдэд дэмжлэг үзүүлэх, ажлын байр бий болгох боломжийг хязгаарлаж байна. Иймд бүс, орон нутгийн хөгжлийн тэргүүлэх чиглэл, хөгжлийн бодлого төлөвлөлтийн баримт бичигт тусгагдсан зорилт арга хэмжээтэй уялдуулан газрын эрх олгох зарчим, зориулалтыг нутгийн өөрөө удирдах байгууллага тогтоодог байх, зохицуулалтыг бий болгох;

2. Газрын тухай хуульд 2023 онд орсон нэмэлт, өөрчлөлтөөс шалтгаалан нийслэл, сум, дүүргийн тухайн жилийн газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө боловсруулах, батлах шат дамжлага ихтэйгээс байгаагаас газар олгох процесс удаашралтай, барилга, авто зам, уул уурхайн салбарын томоохон бүтээн байгуулалтын ажил удааширч, улс орон нутгийн төсвийн хөрөнгө оруулалтаар хэрэгжих төслүүд төлөвлөсөн хугацаанаас хоцорсноос шалтгаалан иргэд олон нийт, орон нутгийн удирдлагуудаас орон нутагт газар олгох үйл ажиллагааг шат дамжлага, хүндрэл чирэгдэл багатай шийдвэрлэх саналыг удаа дараа ирүүлсээр байна. Иймээс тухайн жилд улсын хэмжээнд эзэмшүүлэх, ашиглуулах газрын байршил, хэмжээ, зориулалтын жагсаалтыг боловсруулж, Засгийн газраар шийдвэрлэдэг байдлыг илүү оновчтой зохицуулж, газар олгох асуудлыг орон нутаг бие даан хурдан шуурхай шийдвэрлэх боломжийг бүрдүүлэх;

3. Бэлчээрийн газрын хувьд малын тоо өсөж, гэрээгээр ашиглуулах тогтолцоо бүрэн төлөвшөөгүй, уур амьсгалын өөрчлөлтөөс шалтгаалсан сөрөг нөлөөллийг бууруулах, дасан зохицох, гамшгийн нөхцөлд хариу арга хэмжээ авах чадавхыг дээшлүүлэхэд чиглэсэн бэлчээрийн газар нутгийн ашиглалт, тэжээл хангамжийг сайжруулах зорилгоор өвөлжөө, хаваржааны газрын хэмжээг тодорхой болгож, мал аж ахуй эрхлэх, тэжээлийн ургамал тариалахад боломжит хэмжээгээр эзэмшүүлдэг байх, тэжээлийн ургамал тариалах зориулалтаар малчдад газар эзэмшүүлэх хууль эрх зүйн тодорхойгүй байна. Иймд өвөлжөө, хаваржааны зориулалтаар олгох газрын хэмжээг орон нутгийн хүн амын нягтрал, малын тоо, газарзүйн онцлог, бэлчээр ашиглалтын байдал, газрын нөөцийг харгалзан тогтоодог байх зохицуулалтыг тусгах;

4. Хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж буй Газрын тухай хуулиар газрын байршил, зориулалтыг өөрчлөх асуудлыг зөвхөн нийслэлийн Засаг даргад олгосон байдаг бөгөөд орон нутагт зориулалт өөрчлөх хууль эрхзүйн зохицуулалтгүй байгаагаас хууль нийслэл, орон нутагт тэгш үйлчлэхгүй, орон нутгийн иргэдийн газрын байршил, зориулалтаа төлөвлөлтийн дагуу өөрчлөх асуудлыг шийдвэрлэх боломжгүй нөхцөл байдал тулгараад байна. Иймд Газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө, хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний бүсчлэлд нийцүүлэн газрын зориулалт, хэмжээ, байршлыг өөрчлөх асуудлыг зөвхөн нийслэлд бус орон нутгийн иргэд өөрчлөх боломжийг бүрдүүлсэн зохицуулалтыг бий болгох шаардлагатай байна. Мөн 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, иргэдийн хүсэлтийг шийдвэрлэх үйл явц удаашралтай байгаатай холбогдуулан шийдвэр гаргалтыг хуулийн дагуу түргэн шуурхай, олон нийтэд ил тод, нээлттэй байлгах, гомдлыг хүлээн авч шийдвэрлэх;

5. Монгол Улсын газрын харилцаанд баримтлах үндсэн зарчмууд бодлого, эрх зүй, хэрэгжилтийн түвшинд зөрчилтэй, хязгаарлагдмал байдалтай хэрэгжиж байна. Газрын нэгдмэл сангийн удирдлагын цахим системийг нэвтрүүлж эхэлсэн нь шударга ёс, ил тод байдлыг хангах чухал алхам боловч төрийн байгууллагуудын хоорондын уялдаа сул, эрх зүйн орчин бүрэн бүрэлдээгүй байгаа нь “газар төрийн хяналт, хамгаалалтад байх”, “газар нэгдмэл байх” үндсэн зарчмыг бүрэн хэрэгжүүлэхэд гол саад болж байна. Иймээс холбогдох хууль, тогтоомжийн дагуу тогтоосон газар ашиглалтын дэглэм, горим бүхий хориглолт, хамгаалалт, хязгаарлалтын бүс, зурвас газрын болон зам, шугам сүлжээ, ойн сан, усны бүхий газар, газрын тос, ашигт малтмалын тусгай зөвшөөрөл зэрэг газрын харилцаатай холбогдох орон зайн мэдээллийг тухайн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага нь Газрын нэгдмэл сангийн удирдлагын нэгдсэн цахим системд тухай бүр бүртгэх асуудлыг шийдвэрлэх.

Дээрх зорилгуудыг хэрэгжүүлснээр газар ашиглалтын ил тод байдал сайжирч, төрийн үйлчилгээг иргэдэд тэгш хүртээмжтэй, түргэн шуурхай хүргэх, газрын давхцал, зөрчил, маргаан багасахын зэрэгцээ газрын нөөцийн тогтвортой, үр ашигтай ашиглалтыг хангах нөхцөл бүрдэх юм.

ГУРАВ. АСУУДЛЫГ ЗОХИЦУУЛАХ ХУВИЛБАРУУД, ТЭДГЭЭРИЙН ЭЕРЭГ, СӨРӨГ ТАЛЫГ ХАРЬЦУУЛСАН БАЙДАЛ

Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолоор батлагдсан “Хууль тогтоомжийн хэрэгцээ, шаардлагыг урьдчилан тандан судлах аргачлал”-ын 5.1-д заасан асуудлыг зохицуулах хувилбарыг тогтоож, эерэг болон сөрөг талыг нь харьцуулан судалж дараах дүгнэлтийг гаргалаа.

Хүснэгт 3

Хувилбар	Зорилгод хүрэх байдал	Зардал, үр өгөөжийн харьцаа
Хууль тогтоомжийн төсөл боловсруулах	Зорилгодоо хүрэх бүрэн боломжтой	Нэмэлт зардал шаардагдахгүй

ДӨРӨВ. ЗОХИЦУУЛАЛТЫН ХУВИЛБАРЫН ҮР НӨЛӨӨГ ТАНДАН СУДАЛСАН БАЙДАЛ

Аргачлалын 6-д заасны дагуу сонгосон хувилбарын үр нөлөөг ерөнхий асуултуудад хариулах замаар дүгнэлтийг нэгтгэн гаргалаа.

5.1.ХУУЛИЙН ЗОХИЦУУЛАЛТЫН ХУВИЛБАРЫН ХҮНИЙ ЭРХ, НИЙГЭМ, ЭДИЙН ЗАСАГ, БАЙГАЛЬ ОРЧИНД ҮЗҮҮЛЭХ ҮР НӨЛӨӨГ ҮНЭЛСЭН БАЙДАЛ

Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолоор батлагдсан “Хууль тогтоомжийн хэрэгцээ, шаардлагыг урьдчилан тандан судлах аргачлал”-ын 6.2-д заасан хүний эрх, эдийн засаг, нийгэм, байгаль орчинд үзүүлэх үр нөлөөг тандан судаллаа.

4.1.1.ХҮНИЙ ЭРХЭД ҮЗҮҮЛЭХ ҮР НӨЛӨӨ

Хүснэгт 4. Хүний эрхэд үзүүлэх үр нөлөөг үнэлсэн байдал

Үзүүлэх үр нөлөө	Холбогдох асуулт	Хариулт	Тайлбар	
1.Хүний эрхийн суурь зарчмуудад нийцэж байгаа эсэх	1.1.Ялгаварлан гадуурхахгүй ба тэгш байх			
	1.1.1.Ялгаварлан гадуурхахыг хориглох эсэх		Үгүй	Ялгаварлан гадуурхахыг хориглосон, эсвэл дэмжсэн заалт, зохицуулалт хуулийн төсөлд дурдаагүй.
	1.1.2.Ялгаварлан гадуурхсан буюу аль нэг бүлэгт давуу байдал үүсгэх эсэх		Үгүй	-
	1.2.Оролцоог хангах			
	1.2.1.Зохицуулалтын хувилбарыг сонгохдоо оролцоог хангасан эсэх, ялангуяа эмзэг бүлэг, цөөнхийн оролцох боломжийг бүрдүүлсэн эсэх	Тийм		Монгол улсын нийт иргэд тэгш, хүртээмжтэй байхаар зохицуулсан.
	1.2.2.Зохицуулалтыг бий болгосноор эрх, хууль ёсны ашиг сонирхол нь хөндөгдөж байгаа, эсхүл хөндөгдөж болзошгүй иргэдийг тодорхойлсон эсэх	Тийм		-
	1.3.Хууль дээдлэх зарчим ба сайн засаглал, хариуцлага			
	1.3.1.Зохицуулалтыг бий болгосноор хүний эрхийг хөхүүлэн дэмжих, хангах, хамгаалах явцад ахиц дэвшил гарах эсэх	Тийм		-
	1.3.2.Зохицуулалтын хувилбар нь хүний эрхийн Монгол Улсын олон улсын гэрээ, хүний эрхийг хамгаалах механизмийн талаар НҮБ-аас өгсөн зөвлөмжид нийцэж байгаа эсэх	Тийм		Нийцэж байна

	1.3.3.Хүний эрхийг зөрчигчдөд хүлээлгэх хариуцлагыг тусгах эсэх		<u>Үгүй</u>	Уг агуулга хөндөгдөөгүй.
2.Хүний эрхийг хязгаарласан зохицуулалт агуулсан эсэх	2.1.Зохицуулалт нь хүний эрхийг хязгаарлах тохиолдолд энэ нь хууль ёсны ашиг сонирхолд нийцсэн эсэх	<u>Тийм</u>		Хүний эрхийг хязгаарласан зохицуулалт байхгүй.
	<u>2.2.Хязгаарлалт тогтоох нь зайлшгүй эсэх</u>		<u>Үгүй</u>	-
3.Эрх агуулагч	3.1.Зохицуулалтын хувилбарт хамаарах бүлгүүд буюу эрх агуулагчдыг тодорхойлсон эсэх	<u>Тийм</u>		-
	3.2.Эрх агуулагчдыг эмзэг байдлаар нь ялгаж тодорхойлсон эсэх		<u>Үгүй</u>	-
	3.3.Зохицуулалтын хувилбар нь энэхүү эмзэг бүлгийн нөхцөл байдлыг харгалзан үзэж, тэдний эмзэг байдлыг дээрдүүлэхэд чиглэсэн эсэх	Тийм		Нийслэлээс хөдөө орон нутагт шилжин ирсэн, гамшиг ослын улмаас орон гэргүй болсон, эсхүл нийгмийн халамжийн дэмжлэг, туслалцаа зайлшгүй шаардлагатай өрхийн гишүүн, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдэд гэр бүлийн хэрэгцээнд газар эзэмшүүлэхэд дараалал хамаарахгүй байх зохицуулалт туссан
	3.4.Эрх агуулагчдын, ялангуяа эмзэг бүлгийн ялгаатай хэрэгцээг тооцсон мэдрэмжтэй зохицуулалтыг тусгах эсэх (хөгжлийн бэрхшээлтэй, үндэстний цөөнх, хэлний цөөнх, гагцхүү эдгээрээр хязгаарлахгүй)		<u>Үгүй</u>	Энэ талын зохицуулалтыг хуулийн төсөлд тусгаагүй
4.Үүрэг хүлээгч	4.1.Үүрэг хүлээгчдийг тодорхойлсон эсэх	<u>Тийм</u>		-

5. Жендэрийн эрх тэгш байдлыг хангах тухай хуульд нийцүүлсэн эсэх	5.1.Жендэрийн үзэл баримтлалыг тусгасан эсэх			Жендэрийн үзэл баримтлалаас зөрөөтэй хүйсийн ялгаварт байдал үүсгэсэн зохицуулалт, заалт байхгүй
	5.2.Эрэгтэй, эмэгтэй хүний тэгш эрх, тэгш боломж, тэгш хандлагын баталгааг бүрдүүлэх эсэх	<u>Тийм</u>		Тэгш эрхийг хангах боломжтой.

4.1.2.ЭДИЙН ЗАСАГТ ҮЗҮҮЛЭХ ҮР НӨЛӨӨ

Хүснэгт 5.Эдийн засагт үзүүлэх үр нөлөө

Үзүүлэх үр нөлөө	Холбогдох асуулт	Хариулт		Тайлбар
1.Дэлхийн зах зээл дээр өрсөлдөх чадвар	1.1.Дотоодын аж ахуйн нэгж болон гадаадын хөрөнгө оруулалттай аж ахуйн нэгж хоорондын өрсөлдөөнд нөлөө үзүүлэх эсэх		Үгүй	-
	1.2.Хил дамнасан хөрөнгө оруулалтын шилжилт хөдөлгөөнд нөлөө үзүүлэх эсэх (эдийн засгийн байршил өөрчлөгдөхийг оролцуулан)		<u>Үгүй</u>	-
	1.3.Дэлхийн зах зээл дээрх таагүй нөлөөллийг Монголын зах зээлд орж ирэхээс хамгаалахад нөлөөлж чадах эсэх		<u>Үгүй</u>	-
2.Дотоодын зах зээлийн өрсөлдөх чадвар болон тогтвортой байдал	2.1.Хэрэглэгчдийн шийдвэр гаргах боломжийг бууруулах эсэх		<u>Үгүй</u>	-
	2.2.Хязгаарлагдмал өрсөлдөөний улмаас үнийн хөөрөгдлийг бий болгох эсэх		<u>Үгүй</u>	-
	2.3.Зах зээлд шинээр орж ирж байгаа аж ахуйн нэгжид бэрхшээл, хүндрэл бий болгох эсэх		<u>Үгүй</u>	-
	2.4.Зах зээлд шинээр монополийг бий болгох эсэх		<u>Үгүй</u>	Монополь нөхцөл байдлыг үүсгэх зохицуулалт, заалт байхгүй.

3.Аж ахуйн нэгжийн үйлдвэрлэлийн болон захиргааны зардал	3.1.Зохицуулалтын хувилбарыг хэрэгжүүлснээр аж ахуйн нэгжид шинээр зардал үүсэх эсэх		Үгүй	-
	3.2.Санхүүжилтийн эх үүсвэр олж авахад нөлөө үзүүлэх эсэх		Үгүй	-
	3.3.Зах зээлээс тодорхой бараа бүтээгдэхүүнийг худалдан авахад хүргэх эсэх		Үгүй	-
	3.4.Бараа бүтээгдэхүүний борлуулалтад ямар нэг хязгаарлалт, эсхүл хориг тавих эсэх		Үгүй	-
	3.5.Аж ахуйн нэгжийг үйл ажиллагаагаа зогсооход хүргэх эсэх		Үгүй	-
4.Мэдээлэх үүргийн улмаас үүсэж байгаа захиргааны зардлын ачаалал	4.1.Хуулийн этгээдэд захиргааны шинж чанартай нэмэлт зардал (Тухайлбал, мэдээлэх, тайлан гаргах г.м) бий болгох эсэх		Үгүй	-
5.Өмчлөх эрх	5.1.Өмчлөх эрхийг (үл хөдлөх, хөдлөх эд хөрөнгө, эдийн бус баялаг зэргийг) хөндсөн зохицуулалт бий болох эсэх		Үгүй	-
	5.2.Өмчлөх эрх олж авах, шилжүүлэх болон хэрэгжүүлэхэд хязгаарлалт бий болгох эсэх		Үгүй	-
	5.3.Оюуны өмчийн (патент, барааны тэмдэг, зохиогчийн эрх зэрэг) эрхийг хөндсөн зохицуулалт бий болгох эсэх		Үгүй	-
6.Инноваци болон судалгаа шинжилгээ	6.1.Судалгаа шинжилгээ, нээлт хийх, шинэ бүтээл гаргах асуудлыг дэмжих эсэх			Энэ талаар зохицуулсан заалт байхгүй.

	6.2.Үйлдвэрлэлийн шинэ технологи болон шинэ бүтээгдэхүүн нэвтрүүлэх, дэлгэрүүлэхийг илүү хялбар болгох эсэх	Тийм		Энэ төрлийн үйл ажиллагаа эрхэгчдийн газар авах үйл ажиллагаа илүү хялбар, өргөн боломжтой болно.
7.Хэрэглэгч болон гэр бүлийн төсөв	7.1.Хэрэглээний үнийн түвшинд нөлөө үзүүлэх эсэх		Үгүй	-
	7.2.Хэрэглэгчдийн хувьд дотоодын зах зээлийг ашиглах боломж олгох эсэх		Үгүй	-
	7.3.Хэрэглэгчдийн эрх ашигт нөлөөлөх эсэх		Үгүй	-
	7.4.Хувь хүний/гэр бүлийн санхүүгийн байдалд (шууд буюу урт хугацааны туршид) нөлөө үзүүлэх эсэх		Үгүй	-
8.Тодорхой бүс нутаг, салбарууд	8.1.Тодорхой бүс нутаг буюу тодорхой нэг чиглэлд ажлын байрыг шинээр бий болгох эсэх	Тийм		-
	8.2.Тодорхой бүс нутаг буюу тодорхой нэг чиглэлд ажлын байр багасгах чиглэлээр нөлөө үзүүлэх эсэх		Үгүй	-
	8.3.Жижиг, дунд үйлдвэр, эсхүл аль нэг салбарт нөлөө үзүүлэх эсэх	Тийм		Жижиг, дунд үйлдвэр, салбаруудад газар авах боломж илүү нэмэгдэнэ.
9.Төрийн захиргааны байгууллага	9.1.Улсын төсөвт нөлөө үзүүлэх эсэх	Тийм		Газрын дуудлага худалдаанаас олох орлогын хэмжээ багасах магадлалтай, нөгөө талаас ажлын байр нэмэгдэж, газрын төлбөр, бизнесийн үйл ажиллагааны татварын орлого нэмэгдэнэ.
	9.2.Шинээр төрийн байгууллага байгуулах, эсхүл төрийн байгууллагад бүтцийн өөрчлөлт хийх шаардлага тавигдах эсэх		Үгүй	-

	9.3.Төрийн байгууллагад захиргааны шинэ чиг үүрэг бий болгох эсэх		<u>Үгүй</u>	-
10.Макро эдийн засгийн хүрээнд	10.1.Эдийн засгийн өсөлт болон ажил эрхлэлтийн байдалд нөлөө үзүүлэх эсэх	Тийм		Хөдөө орон нутагт ажлын байр нэмэгдүүлэх, орон нутгийн төсөвт орох газрын төлбөр, аж ахуйн үйл ажиллагааны татвар нэмэгдэх талтай.
	10.2.Хөрөнгө оруулалтын нөхцлийг сайжруулах, зах зээлийн тогтвортой хөгжлийг дэмжих эсэх	Тийм		Хөрөнгө оруулагчид газрын эрх олж авах боломж нэмэгдэнэ.
	10.3.Инфляц нэмэгдэх эсэх		<u>Үгүй</u>	-
11.Олон улсын харилцаа	11.1.Монгол Улсын олон улсын гэрээтэй нийцэж байгаа эсэх	<u>Тийм</u>		Гэрээний асуудал хөндөгдөөгүй.

4.2.3.НИЙГЭМД ҮЗҮҮЛЭХ ҮР НӨЛӨӨ

Хүснэгт 6. Нийгэмд үзүүлэх үр нөлөө

Үзүүлэх үр нөлөө	Холбогдох асуулт	Хариулт		Тайлбар
1.Ажил эрхлэлтийн байдал, хөдөлмөрийн зах зээл	1.1.Шинээр ажлын байр бий болох эсэх	<u>Тийм</u>		Газар олгох боломж нэмэгдснээр аж ахуй үйл ажиллагаа, тэжээлийн ургамал тарихтай холбоотой ажлын байр бий болоход дэмжлэг үзүүлнэ.
	1.2.Шууд болон шууд бусаар ажлын байрны цомхтгол бий болгох эсэх		<u>Үгүй</u>	-
	1.3.Тодорхой ажил мэргэжлийн хүмүүс болон хувиараа хөдөлмөр эрхлэгчдэд нөлөө үзүүлэх эсэх	<u>Тийм</u>		-
	1.4.Тодорхой насны хүмүүсийн ажил эрхлэлтийн байдалд нөлөөлөх эсэх		<u>Үгүй</u>	-

2.Ажлын стандарт, хөдөлмөрлөх эрх	2.1.Ажлын чанар, стандартад нөлөөлөх эсэх		<u>Үгүй</u>	-
	2.2.Ажилчдын эрүүл мэнд, хөдөлмөрийн аюулгүй байдалд нөлөөлөх эсэх		<u>Үгүй</u>	-
	2.3.Ажилчдын эрх, үүрэгт шууд болон шууд бусаар нөлөөлөх эсэх		<u>Үгүй</u>	-
	2.4.Шинээр ажлын стандарт гаргах эсэх		<u>Үгүй</u>	-
	2.5.Ажлын байранд технологийн шинэчлэлийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдсон өөрчлөлт бий болгох эсэх		<u>Үгүй</u>	-
3.Нийгмийн тодорхой бүлгийг хамгаалах асуудал	3.1.Шууд болон шууд бусаар тэгш бус байдал үүсгэх эсэх		<u>Үгүй</u>	-
	3.2.Тодорхой бүлэг болон хүмүүст сөрөг нөлөө үзүүлэх эсэх. Тухайлбал, эмзэг бүлэг, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэд, ажилгүй иргэд, үндэстний цөөнхөд гэх мэт		<u>Үгүй</u>	Хуулийн төсөлд шударга ёс, тэгш байдлыг хангасан асуудлыг тусгасан.
	3.3.Гадаадын иргэдэд илэрхий нөлөөлөх эсэх		<u>Үгүй</u>	-
4.Төрийн удирдлага, сайн засаглал, шүүх эрх мэдэл, хэвлэл мэдээлэл, ёс суртахуун	4.1.Засаглалын харилцаанд оролцогчдод нөлөөлөх эсэх		<u>Үгүй</u>	-
	4.2.Төрийн байгууллагуудын үүрэг, үйл ажиллагаанд нөлөөлөх эсэх	Тийм		Засгийн газрын түвшинд эзэмшүүлэх, өмчлүүлэх, ашиглуулах газрыг тогтоох чиг үүрэг үгүй болж, орон нутаг газар олгох асуудлыг бие даан шийдвэрлэдэг болно.
	4.3.Төрийн захиргааны албан хаагчдын эрх, үүрэг, харилцаанд нөлөөлөх эсэх	<u>Тийм</u>		Албан хаагчдын ачаалал буурна.

	4.4.Иргэдийн шүүхэд хандах, асуудлаа шийдвэрлүүлэх эрхэд нөлөөлөх эсэх		Үгүй	-
	4.5.Улс төрийн нам, төрийн бус байгууллагын үйл ажиллагаанд нөлөөлөх эсэх		Үгүй	-
5.Нийтийн эрүүл мэнд, аюулгүй байдал	5.1.Хувь хүн/нийт хүн амын дундаж наслалт, өвчлөлт, нас баралтын байдалд нөлөөлөх эсэх		Үгүй	-
	5.2.Зохицуулалтын хувилбарын улмаас үүсэх дуу чимээ, агаар, хөрсний чанарын өөрчлөлт хүн амын эрүүл мэндэд сөрөг нөлөө үзүүлэх эсэх		Үгүй	-
	5.3.Хүмүүсийн амьдралын хэв маяг (хооллолт, хөдөлгөөн, архи, тамхины хэрэглээ)-т нөлөөлөх эсэх		Үгүй	-
6.Нийгмийн хамгаалал, эрүүл мэнд, боловсролын систем	6.1.Нийгмийн үйлчилгээний чанар, хүртээмжид нөлөөлөх эсэх		Үгүй	-
	6.2.Ажилчдын боловсрол, шилжилт хөдөлгөөнд нөлөөлөх эсэх	Тийм		Хөдөө орон нутагт шилжих иргэдэд дэмжлэг үзүүлэх, төвлөрлийг сааруулахад эерэг нөлөө үзүүлнэ.
	6.3.Иргэдийн боловсрол (төрийн болон хувийн хэвшлийн боловсролын байгууллага) олох, мэргэжил эзэмших, давтан сургалтад хамрагдахад сөрөг нөлөө үзүүлэх эсэх		Үгүй	-
	6.4.Нийгмийн болон эрүүл мэндийн үйлчилгээ авахад сөрөг нөлөө үзүүлэх эсэх		Үгүй	-
	6.5.Их, дээд сургуулиудын үйл		Үгүй	-

	ажиллагаа, өөрийн удирдлагад нөлөөлөх эсэх			
7.Гэмт хэрэг, нийгмийн аюулгүй байдал	7.1.Нийгмийн аюулгүй байдал, гэмт хэргийн нөхцөл байдалд нөлөөлөх эсэх		Үгүй	-
	7.2.Хуулийг албадан хэрэгжүүлэхэд нөлөөлөх эсэх		Үгүй	
	7.3.Гэмт хэргийн илрүүлэлтэд нөлөө үзүүлэх эсэх		Үгүй	-
	7.4.Гэмт хэргийн хохирогчид, гэрчийн эрхэд сөрөг нөлөө үзүүлэх эсэх		Үгүй	-
8.Соёл	8.1.Соёлын өвийг хамгаалахад нөлөө үзүүлэх эсэх		Үгүй	-
	8.2.Хэл, соёлын ялгаатай байдал бий болгох эсэх, эсхүл уг ялгаатай байдалд нөлөөлөх эсэх		Үгүй	-
	8.3.Иргэдийн түүх, соёлоо хамгаалах оролцоонд нөлөөлөх эсэх		Үгүй	-

4.1.4.БАЙГАЛЬ ОРЧИНД ҮЗҮҮЛЭХ ҮР НӨЛӨӨ

Хүснэгт 7. Байгаль орчинд үзүүлэх үр нөлөө

ҮЗҮҮЛЭХ ҮР НӨЛӨӨ	ХОЛБОГДОХ АСУУЛТ	ХАРИУЛТ		ТАЙЛБАР
1.Агаар	1.1.Зохицуулалтын хувилбарын үр дүнд агаарын бохирдлыг нэмэгдүүлэх эсэх		Үгүй	-
2.Зам тээвэр, түлш, эрчим хүч	2.1.Тээврийн хэрэгслийн түлшний хэрэглээг нэмэгдүүлэх/бууруулах эсэх		Үгүй	-

	2.2.Эрчим хүчний хэрэглээг нэмэгдүүлэх эсэх	Тийм		Газар ашиглалт, үл хөдлөх хөрөнгө, аж ахуйн үйл ажиллагаатай холбоотой
	2.3.Эрчим хүчний үйлдвэрлэлд нөлөө үзүүлэх эсэх	Тийм		Эрчим хүч үйлдвэрлэх барилга байгууламж барих газрын асуудлыг шийдвэрлэх боломжийг нэмэгдүүлнэ.
	2.4.Тээврийн хэрэгслийн агаарын бохирдлыг нэмэгдүүлэх эсэх		Үгүй	-
3.Ан амьтан, ургамлыг хамгаалах	3.1.Ан амьтны тоо хэмжээг бууруулах эсэх		Үгүй	-
	3.2.Ховордсон болон нэн ховор амьтан, ургамалд сэргээр нөлөөлөх эсэх		Үгүй	--
	3.3.Ан амьтдын нүүдэл, суурьшилд сэргээр нөлөөлөх эсэх		Үгүй	-
	3.4.Тусгай хамгаалалттай газар нутагт сэргээр нөлөөлөх эсэх		Үгүй	-
4.Усны нөөц	4.1.Газрын дээрх ус болон гүний ус, цэвэр усны нөөцөд сэргээр нөлөөлөх эсэх		Үгүй	-
	4.2.Усны бохирдлыг нэмэгдүүлэх эсэх		Үгүй	-
	4.3.Ундны усны чанарт нөлөөлөх эсэх		Үгүй	-
5.Хөрсний бохирдол	5.1.Хөрсний бохирдолтод нөлөө үзүүлэх эсэх		Үгүй	-
	5.2.Хөрсийг эвдэх, ашиглагдсан талбайн хэмжээг нэмэгдүүлэх эсэх		Үгүй	
6.Газрын ашиглалт	6.1.Ашиглагдаагүй байсан газрыг ашиглах эсэх	Тийм		-

	6.2.Газрын зориулалтыг өөрчлөх эсэх	Тийм		Газар зохион байгуулалтын ерөнхий төлөвлөгөө, хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний бүсчлэлд нийцүүлэн зориулалтыг өөрчлөх зохицуулалтыг тусгасан.
	6.3.Экологийн зориулалтаар хамгаалагдсан газрын зориулалтыг өөрчлөх эсэх		Үгүй	-
7.Нөхөн сэргээгдэх/нөхөн сэргээгдэхгүй байгалийн баялаг	7.1.Нөхөн сэргээгдэх байгалийн баялгийг өөрөө нөхөн сэргээгдэх чадавхийг нь алдагдуулахгүйгээр зохистой ашиглах эсэх	Тийм		-
	7.2.Нөхөн сэргээгдэхгүй байгалийн баялгийн ашиглалт нэмэгдэх эсэх		Үгүй	-

ТАВ.МОНГОЛ УЛСЫН ГАЗРЫН ЭРХЗҮЙН ШИНЭЧЛЭЛ ХҮРЭЭНИЙ ОЛОН УЛСЫН ГАЗРЫН ХУУЛЬ ТОГТООМЖИЙН ХАРЬЦУУЛСАН СУДАЛГААНЫ ТАЙЛАН

Олон улсад **газар олгох (land allocation / land tenure)** хэлбэрүүд улс орон бүрийн хууль эрхзүй, өмчийн тогтолцооноос хамааран ялгаатай боловч нийтлэг дараах үндсэн хэлбэрүүд байдаг:

1. Хувийн өмчийн газар (Private land ownership)

- Иргэн, гэр бүл, компани газар өмчлөх.
- Зах зээл дээр чөлөөтэй худалдах, барьцаалах, шилжүүлэх боломжтой.
- АНУ, Канад, Европын олон улс, Австрали зэрэгт түгээмэл.

2. Төрийн өмчийн газар (State-owned/Public land)

- Газар улсын өмч бөгөөд төрөөс иргэн, ААН-д ашиглуулах эсвэл түрээслүүлдэг.
- ЗХААБ-ын орнууд, Хятад, Сингапур, Ойрхи Дорнодын олон улс.

3. Түрээсийн газар (Leasehold land)

- Тодорхой хугацаагаар (15–99 жил гэх мэт) ашиглуулах гэрээтэй.
- Төрийн өмчийн газрыг урт хугацаагаар ашиглуулах хэлбэр.
- Хятад, Сингапур, Индонез, Энэтхэг, Африкын олон оронд нийтлэг.

4. Орон нутгийн болон уламжлалт (customary / communal) газар

- Орон нутгийн иргэд, овог аймаг, уугуул иргэдийн хамтын эзэмшилтэй.
- Африкийн олон орон, Латин Америк, Канадын уугуул нутгууд, Шинэ Зеланд.

5. Кондоминиум эсвэл хамтын өмчийн хэлбэр (Condominium / Strata title)

- Барилга, орон сууцны нэгж хувийн өмч, харин газар ба нийтийн хэсэг хамтын өмч.
- Хотжилт өндөр орнуудад түгээмэл.

6. Тусгай зориулалтын газар (Special-use land)

- Байгаль хамгаалал, цэргийн зориулалт, нөөц бүхий газар.
- Төрийн хязгаарлалттай ашиглалттай.

7. Концесс (Concession land)

- Уул уурхай, хөдөө аж ахуй, ой, эрчим хүч зэрэгт урт хугацааны ашиглалтын эрх олгох.
- Африк, Ази, Латин Америкийн хөгжиж буй орнуудад түгээмэл.

8. Үнэгүй олгох буюу грант (Freehold grant)

- Төрөөс иргэн, ААН-д үнэ төлбөргүй эсвэл бага өртгөөр газар олгох.
- Зарим улсын хөдөө орон нутаг хөгжүүлэх бодлогын хүрээнд ашиглагддаг.

Дэлхий дахинд газар олгох хэлбэрүүдийг ерөнхийд нь **өмчлөх, түрээсээр ашиглах**, эсвэл **хамтран эзэмших** гэсэн 3 том ангилалд хувааж болно. Улс бүрийн газар өмчлөлийн бодлого эдийн засаг, хууль эрхзүй, түүхэн нөхцөлөөс шалтгаалж өөр байдаг.

Монгол Улс нь эрх зүйн соёл ба түүхийн хувьд Германы эрх зүйд хамаарах бөгөөд 1992 оноос өмнөх БНМАУ-ын эрх зүйн суурь нь социалист буюу зөвлөлтийн эрх зүйн баримжаатай томъёологдсон бол тухайн үеийн ЗХУ-ын эрх зүй нь өөрөө Германы эрх зүйгээс эх, үндэстэй тул өнөөдрийн Холбооны Бүгд Найрамдах Герман Улс (**ХБНГУ**)-ын газрын эрх зүйг мөн дээрх үндэслэлээс улбаалж хуучин ЗХУ-ын бүрэлдэхүүнд багтаж байсан посткомунист улс орнуудаас өнөөдрийн **Гүрж, Киргиз** зэрэг улсуудыг сонгон судалсан болно.

5.1. ГҮРЖ УЛС

Газар ашиглалт, газрын удирдлага

Гүрж улсын нутаг дэвсгэрийн дийлэнх хэсгийг уулархаг учраас эдийн засгийн үйл ажиллагаа явуулах, газар тариалан эрхлэх боломжтой газар хязгаарлагдмал. Нийт газар нутгийн 35 хувьд газар тариалан эрхлэх боломжтой. Зах зээлийн нийгэмд шилжсэний дараа хийсэн томоохон реформ газрын удирдлага, ашиглалт байсан бөгөөд төрийн өмчит газар тариалангийн болон тариалангийн бус газрыг хувьчлах ажлаар эхэлжээ. 1980-аад оны сүүлээр 1000 гаруй томоохон төрийн өмчит компани 1.2 сая га газар тариалангийн газрыг эзэмшдэг байсан бол 1990-1999 оны хооронд 0.8 сая га газрыг хувьд шилжүүлжээ. Үүнээс гадна хөдөөгийн иргэдэд 1.25 га газрыг газар тариалангийн зориулалтаар, 5 га газрыг мал аж ахуйн зориулалтаар үнэгүй хувьчилсан байдаг. Хэдийгээр энэ нь хөдөөгийн өмч, хөрөнгөгүй иргэдэд эдийн засгийн харилцаанд оролцох боломж бий болгосон боловч нийт ашиглаж

болох газрын 80 хувь нь хувьд хүн шилжсэнээр том, дунд хэмжээний газар тариалан, мал аж ахуй эрхлэх боломжийг хязгаарласан байна. Газрыг ийнхүү хэт багаар өмчлүүлэхээс зайлсхийж 2000 оноос хойш зөвхөн дуудлага худалдаагаар газар өмчлүүлдэг болсон бөгөөд хамгийн бага талбай нь 3 га байх шаардлага тавьжээ.

1997 онд батлагдсан Иргэний хуулиар байшин, орон сууцны орчмын газар нь хувийн өмчийнх байна гэж зааснаар нийтийн эзэмшлийн газар ховордож, орон зайн төлөвлөлт, дэд бүтцийн төсөл арга хэмжээ хийхэд томоохон хүндрэл учруулсан байна. Гүрж улсад бие даасан Газрын тухай хууль гэж байдаггүй бөгөөд газар ба үл хөдлөх өмчийн эрх зүйн харилцааг Иргэний хуулиараа зохицуулж байна. Мөн Гүрж улс нь байгаль, газарзүй, уур амьсгал онцлогоос шалтгаалж газрыг хөдөө аж ахуйн зориулалтаар ашиглах явдал зонхилох бөгөөд энэхүү онцлогт нийцүүлж зөвхөн хөдөө аж ахуйн газрын харилцааг зарим бие даасан тусгайлсан хууль тогтоомжоор газрын эрх зүйн зарим нэг зохицуулалтыг хийж байна.

Гүрж улсад улсад одоо мөрдөгдөж буй газрын эрх зүйн харилцааг зохицуулж буй хууль тогтоомжууд:

-Гүрж улсын үндсэн хууль, 1995

-Гүрж улсын иргэний хууль, 1997

-Хөдөө аж ахуйн зориулалттай газрыг хөдөө аж ахуйн бус зориулалттай болгон газрыг хөгжүүлэх явцад учирсан хохирлыг нөхөн төлөх тухай хууль, 1997 (2020 оны 7 сарын 1 хүчин төгөлдөр бус болно.)

-Эд хөрөнгийг хууль ёсны болгох тухай, 2007

-Иргэн, хуулийн этгээдийн эзэмшлийн (ашигласан) газар өмчлөх эрхийг хувийн хууль тогтоомжийн дагуу хүлээн зөвшөөрөх тухай хууль, 2007

-Төрийн өмчийн тухай хууль, 2010

-Төрийн хөтөлбөрийн хүрээнд газрын кадастрын мэдээллийг сайжруулах, газар эзэмших эрхийг системтэй, тогтмол бүртгэх журам, 2016

-Хөдөө аж ахуйн газар өмчлөлийн талаарх органик хууль, 2019

5.2.КИРГИЗ УЛС

2003 оны 2 дугаар сарын 18-ны өдрийн Бүгд найрамдах Киргизстан улсын Үндсэн хуулийн 4-р зүйлд зааснаар Киргиз улсад газар нь хувийн, хотын болон бусад хэлбэрээр өмчлөх боломжтой гэж заасан байдаг. Киргизстан улсын нийт газар нутгийн 56% (10.7 сая га) нь хөдөө аж ахуйн зориулалттай газарт ангилагдана. Хөдөө аж ахуйн газруудын найман сая га (75%) нь бэлчээрийн мал аж ахуй бөгөөд 1992-2004 оны хооронд улсын хэмжээнд хөдөө аж ахуйн өсөлтийн 44% -ийг эзэлж байна. Гэсэн хэдий ч хоол тэжээлийн шимт чанар муу, өвчин, шимэгч хорхой, малын менежмент тааруу байгаагийн үр дагавраас бүтээмжийн түвшин харьцангуй доогуур байгаа нь юм. Өөрөө хэлбэл хөдөө аж ахуй тэр тусмаа мал аж ахуйн эхлэлт улс орны эдийн засагт голлох байр суурь эзлэх боловч тэр чинээгээрээ улс орны эдийн

засагт мөн дарамт учруулж байна (World Bank 2009a; Fitzherbert 2000; Akramov and Omuraliev 2009; Light 2007)¹.

Өнөөдөр Киргизстан улсын газрын шинэчлэлийн хүрээнд газар тариалангийн газрынхаа 75-80% -ийг хувьчилжээ. 1988 онд дунджаар 2500-3000 га талбай бүхий 500 орчим улсын болон хамтралын фермерийн аж ахуйн мэдэлд нийт 1.3 сая га тариалангийн газар байсан бол 60,000 га талбай хэдэн зуун мянган өрхийн мэдэлд байв. 2008 оны байдлаар ойролцоогоор 2.7 сая өрх (Хөдөөгийн хүн амын 80%) 940,000 га тариалангийн талбайг эзэмшиж байгаагаас 900,000 өрхийн (дунджаар 0.13 га) болон 300,000 орчим нь фермерийн аж ахуйд (дунджаар 3.0 га эзэмшилд байна. Эмэгтэйчүүд фермийн аж ахуйд ноогдох газрыг 14%-ийг эзэмшиж байв. Киргизстан улсын хамгийн том фермерүүдийн 10% нь тариалангийн газрын 80 орчим хувийг эзэмшдэг (Akramov and Omuraliev 2009; Lerman and Sedik 2009; UNIFEM n.d.; ILC 2004).

Тусгаар тогтнохоос өмнө Киргизстан улсын бүх газар төрийн мэдэлд байсан; хувь хүмүүс, бүлэг хүмүүс зөвхөн ашиглах эрхтэй байсан. 1980-аад оны сүүлээр улсын 1.4 сая га тариалангийн талбайн 96-аас 98% -ийг 500-700 улсын фермүүд (колхозууд) эзэмшиж байв. 1991-2009 оны хооронд газрын шинэчлэлийг гурван үе шаттайгаар хэрэгжүүлсэн.

1991 оноос эхлэн газрын шинэчлэлийн 1-р үе шатанд улсын болон хамтын фермүүдийг (колхоз) тариаланчдын фермерийн холбоо, хоршоо болгон өөрчлөв.

Хоёрдугаар үе шатанд (1995–2003) засгийн газар төрийн болон хамтын фермүүдийг хувьчилсан. 1998 онд үндсэн хуульд өөрчлөлт оруулснаар хувийн газар өмчлөх боломжтой болж, бүх газар ашиглах гэрчилгээг газар өмчлөлийн гэрчилгээ болгон өөрчилсөн. Энэ хугацаанд хөдөө аж ахуйн газрын 78%-ийг хувийн өмчид шилжүүлэв.

Газрын шинэчлэлийн гуравдах үе шат нь 2004 онд эхэлсэн бөгөөд дараах чиглэлээр хөдөө аж ахуйг дэмжихэд чиглэсэн. Үүнд:

- (1) тариачны ферм, агробизнес хөгжүүлэх;
- (2) фермерийн холбоо, хоршоог хөгжүүлэх;
- (3) хөдөө аж ахуйн шинжлэх ухаан, өргөтгөлийн үйлчилгээг дэмжих;
- (4) хөдөө аж ахуйн бүтээгдэхүүний борлуулалт, боловсруулалт, экспортын тогтолцоог хөгжүүлэх;
- (5) ус, бэлчээрийн менежментийг сайжруулах;
- (6) хөдөөгийн нийгмийн хөгжил.

Газрын шинэчлэлийн эхний хоёр үе шатнаас ялгаатай нь Засгийн газар III үе шатны санаачилгыг хэрэгжүүлэхэд бэрхшээлтэй тулгарсан (Акрамов ба Омуралиев 2009; Лерман ба Седик 2009). Киргизийн газрын шинэчлэл нь газар тариалангийн газрынхаа 75-80% -ийг хувьчилсан байна.

¹ <https://www.land-links.org/country-profile/kyrgyzstan/#land>

Олон улс оронд бизнесийг газар олголтоор дэмжихдээ ихэвчлэн урт хугацааны хөнгөлөлттэй түрээс олгож, индустриал парк, технологийн парк, чөлөөт бүсүүдэд дэд бүтэц бүрэн шийдсэн газрыг хямд буюу үнэгүй ашиглуулдаг. Мөн газрыг барьцаалан зээл авах боломжийг бүрдүүлж, стартап болон инновацийн компанид зориулсан хямд эсвэл үнэгүй талбай бүхий төвүүд байгуулдаг. Хөдөө аж ахуйн бизнесүүдэд урт хугацааны концесс, хөнгөлөлттэй зээл, ашиглалтын шаардлага зэргээр дэмжлэг үзүүлдэг. Хот төлөвлөлт, эдийн засгийн хөгжлийг уялдуулсан газар олголтын бодлогоор бизнесүүдийг логистик, дэд бүтэцтэй ойр байрлуулах замаар өсөлтийг дэмждэг. Товчхондоо, олон улсын жишиг нь бизнесийн хувьд баталгаатай, хямд, бэлэн дэд бүтцээр хангагдсан газар олголт, түүнд суурилсан бодлогоор хөрөнгө оруулалт, ажлын байрыг нэмэгдүүлэхэд чиглэдэг.

Харин Олон улс хөдөө аж ахуйн газрыг дэмжихдээ ихэвчлэн урт хугацааны ашиглалтын эрх болон концесс олгож, фермерүүдэд тогтвортой хөрөнгө оруулалт хийх боломж бүрдүүлдэг. Газрын түрээсийн төлбөрийг хөнгөлөх эсвэл тодорхой хугацаанд үнэгүй ашиглуулах нь үйлдвэрлэлийн эхний зардлыг бууруулдаг. Мөн усалгааны дэд бүтэц, техник тоног төхөөрөмж, бордоо, үрийн санг төрөөс санхүүжүүлж эсвэл татаастай үнээр олгож үйлдвэрлэлийн хүчин чадлыг нэмэгдүүлдэг. Зарим улс агропарк, кластер хэлбэрээр дэд бүтэцтэй газар бэлтгэн агуулах, боловсруулах цех, логистикийн төвийг төвлөрүүлж фермерүүдийг бэлэн орчинд ажиллах боломжоор хангадаг. Хөнгөлөлттэй болон урт хугацааны зээл, батлан даалтын үйлчилгээ, ургац ба малын даатгал зэрэг санхүүгийн болон эрсдэлийн хамгаалалт нь ХАА-ын салбарын тогтвортой байдлыг дэмждэг. Ингэснээр хөдөө аж ахуйн газар нь зөвхөн газар олголтоор бус, дэд бүтэц, санхүүжилт, эрсдэлийн хамгаалалтаар хавсран дэмжигдсэн иж бүрэн бодлогоор хөгждөг.

Уламжлалт нүүдлийн болон хагас нүүдлийн мал аж ахуйтай орнуудад (Монгол, Киргизстан, Казахстан, Монголын Төв Азийн бүс, Африкийн Сахель бүс гэх мэт) бэлчээрийн газрыг дэмжих бодлого нь **бэлчээрийн тогтвортой ашиглалт, уур амьсгалын эрсдэлийн бууралтыг хангах** зорилготой байдаг. Олон улсын нийтлэг дэмжлэгийг үргэлжилсэн үгээр дараах байдлаар илэрхийлж болно.

Олон улс нүүдлийн болон уламжлалт мал аж ахуй давамгайлсан бүс нутгуудад бэлчээрийн газрыг хамгаалах, тогтвортой ашиглуулахын тулд хэд хэдэн төрлийн дэмжлэг үзүүлдэг. Юуны өмнө бэлчээрийн менежментийг сайжруулах зорилгоор малчдын бүлэг, хоршоог байгуулж, бэлчээрийн зохион байгуулалт, улирлын нүүдлийн маршрутыг шинжлэх ухаанд суурилан төлөвлөхөд тусалдаг. Уур амьсгалын хатуу нөхцөлд өртдөг учир бэлчээрийн усан хангамжийг сайжруулж гүний худаг гаргах, усан сан барих, ус хураах байгууламж байгуулах нь түгээмэл. Зарим оронд талхлагдсан бэлчээрийг нөхөн сэргээх зорилгоор тэжээлийн ургамал тарих, хөрс хамгаалах арга хэмжээ авах, мод бут тарих зэрэг төсөл хэрэгжүүлдэг.

Мөн малчдын амьжиргааг тогтвортой байлгахын тулд уур амьсгалын эрсдэлийн даатгал, ялангуяа зуд, гангийн эрсдэлээс хамгаалах бүтээгдэхүүн нэвтрүүлж, татаастай үнээр санал болгодог. Малыг эрүүл мэндийн үйлчилгээ, вакцин, эмчилгээний зардлыг хөнгөлөх нь үйлдвэрлэлийн үр ашгийг нэмэгдүүлдэг. Зарим оронд эко-менежмент хийж чадсан малчдад урамшуулал, төлбөрийн систем

(Payment for Ecosystem Services) хэрэгжүүлж, бэлчээрийг сайн хамгаалж, хэт ачаалалгүй ашигласан тохиолдолд тэдэнд санхүүгийн дэмжлэг олгодог.

Нүүдлийн малчдын хөдөлгөөнт байдлыг хангахын тулд өвөл, хаврын отор бүс тогтоож, отрын зам, хамгаалалтын хашаа, малын гарц зэрэг дэд бүтцийг сайжруулах төсөл олон оронд хийгддэг. Бэлчээрийн мэдээллийн систем буюу хиймэл дагуулаас авсан зураглал, ургамлын гарц, чийгийн хэмжээ, бэлчээрийн даацын сэрэмжлүүлгийг малчдад гар утсаар хүргэдэг “digital herding” төрлийн шийдлүүд ч түгээмэл болсоор байна.

ЗУРГАА.ЗӨВЛӨМЖ

Газрын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулснаар газрын нэгдмэл сангийн удирдлагын нэгдсэн цахим системээр дамжуулан иргэн, хуулийн этгээдэд түргэн шуурхай, тэгш хүртээмжтэй газрын асуудлыг шийдвэрлэх, малчид тэжээлийн ургамал тариалах боломжийг бүрдүүлэх, бүс болон орон нутгийн тэргүүлэх чиглэл, бодлого төлөвлөлттэй уялдуулан төсөл сонгон шалгаруулах зарчмаар газрыг олгож ажлын байр нэмэгдүүлэх, газрыг эдийн засгийн эргэлтэд оруулах, аж ахуй эрхлэгчдийг дэмжих боломжийг бүрдүүлэх, цахим системийг бүх төрийн байгууллагыг хамруулан бүрэн хэрэгжүүлснээр газар эзэмшүүлэх, ашиглуулах, өмчлүүлэхтэй холбоотой мэдээлэл нэг дор төвлөрч, ил тод байдал хангагдаж, иргэд, хувийн хэвшил, төрийн байгууллагууд ижил мэдээлэлд тулгуурлан шийдвэр гаргах боломжтой юм.

---o0o---

