



**БАРИЛГА ХОТ
БАЙГУУЛАЛТЫН
ЯАМ**

**ГАЗРЫН ЕРӨНХИЙ ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ХЭРЭГЦЭЭ, ШААРДЛАГЫГ УРЬДЧИЛАН
ТАНДАН СУДАЛСАН ТАЙЛАН**

ТАНДАН СУДАЛГААНЫ ТАЙЛАН

Улаанбаатар хот
2021 он



БАРИЛГА ХОТ
БАЙГУУЛАЛТЫН
ЯАМ

**ГАЗРЫН ЕРӨНХИЙ ХУУЛИЙН ШИНЭЧИЛСЭН НАЙРУУЛГЫН ТӨСЛИЙН ХЭРЭГЦЭЭ,
ШААРДЛАГЫГ УРЬДЧИЛАН ТАНДАН СУДАЛГААНЫ ТАЙЛАН**

- ГАЗРЫН ЕРӨНХИЙ ХУУЛИЙН ШИНЭЧИЛСЭН НАЙРУУЛГЫН ТӨСЛИЙГ ХЭРЭГЖҮҮЛЭХТЭЙ ХОЛБОГДОН ГАРАХ ЗАРДЛЫН ТООЦОО
- ГАЗРЫН ЕРӨНХИЙ ХУУЛИЙН ЗОХИЦУУЛАЛТЫН ТАЛААРХ ОЛОН УЛСЫН БОЛОН БУСАД УЛСЫН ЭРХ ЗҮЙН ЗОХИЦУУЛАЛТЫН ХАРЬЦУУЛСАН СУДАЛГАА

АГУУЛГА

ТОВЧ ТОЙМ

Нэг. Асуудалд дүн шинжилгээ хийсэн байдал

1.1. Тулгарч байгаа асуудал, түүний мөн чанар, цар хүрээ:	3
1.2 Газрын тухай хууль хэрэгжиж эхэлснээс хойшхи хугацаанд хуулийн зорилго, зорилтдоо хүрсэн эсэхийг тодорхойлох.....	8
1.3 Энэ хуулийг хэрэгжүүлэхэд ямар хүндрэл үүсдэг вэ, ямар зүйл заалт хэрэгжихгүй байна вэ, эдгээр нь ямар шалтгаан, хүчин холбоотой байгааг тодорхойлон дүгнэлт өгөх.	8
<u>Хоёр. Асуудлыг шийдвэрлэх зорилгыг томъёолсон байдал.....</u>	<u>12</u>
<u>Гурав. Асуудлыг зохицуулах хувилбаруудын харьцуулсан судалгаа.....</u>	<u>14</u>
<u>Дөрөв. Хуулийн зохицуулалтын хувилбар, түүний үр нөлөө.....</u>	<u>17</u>
<u>4.1 Хуулийн зохицуулалтын хувилбарын хүний эрх, нийгэм, эдийн засаг, байгаль орчинд үзүүлэх үр нөлөөг үнэлсэн байдал.....</u>	<u>18</u>
4.1.1 Хүний эрхэд үзүүлэх үр нөлөө	15
4.1.2 Эдийн засагт үзүүлэх үр нөлөө	18
4.2.3 Нийгэмд үзүүлэх үр нөлөө	22
4.1.4 Байгаль орчинд үзүүлэх үр нөлөө	25
<u>Тав. Монгол улсын газрын эрхзүйн шинэчлэл хүрээний олон улсын газрын хууль тогтоомжийн харьцуулсан судалгааны тайлан.....</u>	<u>27</u>
5.1 Олон улсын газрын эрх зүйн зохицуулалтын харьцуулсан судалгаа	28
5.1.1 Холбооны бүгд найрамдах герман улс (ХБНГУ).....	29
5.1.2 Бүгд найрамдах эстони улс (БНЭУ).....	30
5.1.3 Гүрж улс.....	31
5.1.4 Шведийн вант улс (Швед улс).....	32
5.1.5 Киргизстан улс.....	34
5.2 МУ ба ОУ-ын газрын зохицуулалтын харьцуулалт.....	38
5.3 Бүлгийн дүгнэлт.....	41

Зургаа. Зөвлөмж

ХҮСНЭГТИЙН ЖАГСААЛТ

Хүснэгт 1. Газрын харилцааны дифференциац	12
Хүснэгт 2. Хүний эрхэд үзүүлэх үр нөлөөг үнэлсэн байдал	15
Хүснэгт 3. Эдийн засагт үзүүлэх үр нөлөө	18
Хүснэгт 4. Нийгэмд үзүүлэх үр нөлөө	22
Хүснэгт 5. Байгаль орчинд үзүүлэх үр нөлөө	25
Хүснэгт 6. Монгол улс ба ОУ-ын Газрын эрхийн зохицуулалтын тойм харьцуулалт (газар өмчлөх, эзэмших, ашиглах, сервитут, узуфрукт, кондоминиум)	37

ТОВЧ ТОЙМ

Газар бол энгийн түүхий эд биш, олон хүний эрхийг хэрэгжүүлэх чухал элемент юм ...

Газар, эд хөрөнгийн газар ашиглалтыг сайжруулах нь хөдөө, хот суурин газрын нийгэм, эдийн засгийн ахиц дэвшлийг хангах, ядуурлыг бууруулах, хүйсийн тэгш байдал, энх тайван, аюулгүй байдлыг хангахад чухал хувь нэмэр оруулж чадна.¹

Газар, түүнтэй холбоотой эрх зүйн зохицуулалтыг боловсронгуй болгох талаар 2014 оноос хойш эрх бүхий байгууллагуудаас олон тооны бодлогын баримт бичиг, эрх зүйн эх сурвалжийг батлан гаргасан. Үүнд:

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 зорилт”-ын 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;

- “Газар, байгаль, эдийн засаг, нийгмийн нөөц, чадавхид 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;

Монгол Улсын Их Хурлын 2020 оны 23 дугаар тогтоолоор баталсан “Монгол Улсыг 2021-2025 онд хөгжүүлэх таван жилийн үндсэн чиглэл”-ийн 3.6-д “Монгол Улсын газрын харилцаа, геодези, зураг зүйн салбарын бодлого, төлөвлөлт, хэрэгжилтийн үр нөлөө, хүртээмжийг дээшлүүлж, хүн амын эрүүл, аюулгүй, ая тухтай орчинд амьдрах нөхцөлийг бүрдүүлнэ” гэж;

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.

Түүнчлэн “Улсын бүртгэлийн багц хууль баталсантай холбогдуулан авах зарим арга хэмжээний тухай” Монгол Улсын Их Хурлын 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. Мөн 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.

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 ерөнхий хуулийн төслийг Барилга, хот байгуулалтын яам боловсруулж УИХ-д 2021 онд өргөн мэдүүлэхээр тусгасан бөгөөд Газрын ерөнхий хуулийн төслийн үндэслэл, зохицуулах харилцааг тодорхойлохдоо "Газрын нэгдсэн бодлого, тогтолцоог бүрдүүлж, газар ашиглах, эзэмших, өмчлөх эрх зүйн зохицуулалтыг 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, яаж, 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, үүргийг зохицуулах асуудлыг хуульд тусгайлан бүлэг болгон тусгах" гэж заасан байна.

Түүнчлэн Засгийн газрын 2020 оны 203 дугаар тогтоолоор баталсан "Монгол Улсын Засгийн газрын 2020-2024 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх арга хэмжээний төлөвлөгөө"-ний "3.7.1.1-д "Газрын багц хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслүүдийг боловсруулж Улсын Их Хуралд өргөн барина. Үүнд:

- Газрын тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөл;
 - Газрын төлбөрийн тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөл;
 - Кадастрын зураглал ба газрын кадастрын бүртгэлийн тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөл;
 - Нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээнд зориулан газар чөлөөлөх тухай хуулийн төсөл;
 - Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөл"
- гэж тус тус заажээ.

Иймд, Газрын ерөнхий хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийг боловсруулах хэрэгцээ, шаардлагыг судлан тогтоох тандан судалгааны тайланг боловсруулаад байна. 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 Газрын ерөнхий хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийн хэрэгцээ, шаардлагыг урьдчилан тандах судалгааг боловсруулсан.

Урьдчилан тандан судлах судалгааг гүйцэтгэхдээ "Хууль тогтоомжийн хэрэгцээ, шаардлагыг урьдчилан тандан судлах аргачлал"-ын дараах үе шатуудыг илүү анхааран хийж гүйцэтгэлээ:

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

1.1.Тулгарч байгаа асуудал, түүний мөн чанар, цар хүрээ:

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.Үндсэн хууль ба газрын харилцаа. Монгол Улсын анхны ардчилсан Үндсэн хууль 1992 онд батлагдаж иргэдийн үл хөдлөх хөрөнгө шударгаар олж авах, өмчлөх эрхийг баталгаажуулсан. Энэхүү Үндсэн хуулиар дараа дараагийн бусад шинэ хуулиудыг бий болгох, хэрэгжих үндсийг бүрдүүлж өгсөн юм.

Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Зургадугаар зүйлийн агуулга бүхэлдээ газрын асуудлын талаар зохицуулсан бөгөөд “Монгол Улсад газар, түүний хэвлий, ой, ус, амьтан, ургамал болон байгалийн бусад баялаг гагцхүү ард түмний мэдэл, төрийн хамгаалалтад байна”, “Монгол Улсын иргэдэд өмчлүүлснээс бусад газар, түүнчлэн газрын хэвлий, түүний баялаг, ой, усны нөөц, ан амьтан төрийн нийтийн өмч мөн” хэмээн заасан нь 1924, 1940, 1960 онуудад тус тус батлагдаж байсан Үндсэн хуулиудын үндсэн үзэл санааг үндсээр нь өөрчилж улсын оршин тогтнохын үндэс болох газрын тодорхой хувь хэмжээг Монгол Улсын иргэдэд өмчлүүлж болох боломжтойг илэрхийлэн тунхагласан байна.

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, Арван зургадугаар зүйлийн 3 дахь хэсэгт “Хөдлөх, үл хөдлөх хөрөнгө шударгаар олж авах, эзэмших, өмчлөх, өв залгамжлуулах эрхтэй. Хувийн өмчийг хууль бусаар хураах, дайчлан авахыг хориглоно. “Төр, түүний эрх бүхий байгууллага нь нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн хувийн өмчийн эд хөрөнгийг дайчлан авбал нөхөх олговор, үнийг төлнө” гэсэн заалтуудтай уялдан өмчийн олон талт байдал, өмчийг хамгаалах талаарх эрх зүйн үндсийг бүрдүүлжээ. Үндсэн хуулийн Зургадугаар зүйлийн 3 дахь хэсэгт “Бэлчээр, нийтийн эдэлбэрийн ба улсын тусгай хэрэгцээнийхээс бусад газрыг зөвхөн Монгол Улсын иргэнд өмчлүүлж болно. Энэ нь газрын хэвлийг өмчлөхөд хамаарахгүй. Иргэд хувийн өмчийнхөө газрыг худалдах, арилжих, бэлэглэх, барьцаалах зэргээр гадаадын иргэн, харьяалалгүй хүний өмчлөлд шилжүүлэх, түүнчлэн төрийн эрх бүхий байгууллагын зөвшөөрөлгүйгээр бусдад эзэмшүүлэх, ашиглуулахыг хориглоно” хэмээн заасан нь үндэсний аюулгүй байдлын үзэл санаа, иргэдийн эрх ашиг, газраас олох эдийн засгийн үр ашгийг нийт ард иргэдэд жигд хүргэх зэрэгт анхаарсан заалт төдийгүй энэхүү заалт, үзэл баримтлалд нийцүүлэн Газрын тухай хууль батлагдсан байна.

Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Тавдугаар зүйлийн 4 дэх хэсэгт “Төр газрын эзэнд газартай нь холбогдсон үүрэг хүлээлгэх, улсын тусгай хэрэгцээг үндэслэн нөхөх олговортойгоор газрыг солих буюу эргүүлэн авах, уг газрыг хүн амын эрүүл мэнд, байгаль хамгаалал, үндэсний аюулгүй байдлын ашиг сонирхолд харшаар ашиглавал хураан авч болно” хэмээн заажээ. Энэ нь Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн “иргэний газар өмчлөх харилцааны онцлог зохицуулалт” хэмээх дөрөвдүгээр бүлэг болон “газар өмчлөх эрх дуусгавар болох, газар өмчлөгчийн эрхийг хязгаарлах” хэмээх тавдугаар бүлгүүдэд газар өмчлөгч иргэний эрх, үүрэг, газар өмчлөгч иргэнд хориглох зүйл, иргэн өмчийн газраа бусдад эзэмшүүлэх, ашиглуулах, иргэн өмчийн газраа нийтийн эдэлбэр, тусгай хэрэгцээнд түр ашиглуулах, 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 буюу сервитут, иргэний өмчийн газрыг дайчлан авах, иргэний өмчийн газрыг хураах зэрэг газар өмчлөгч иргэний эрх, үүрэг, эрх зүйн хязгаарлалтуудын хувилбарыг тодорхой тусгаж өгсөн байна. Гуравдугаар бүлэгт газраа

өмчилж авах гэж буй иргэдэд зориулсан заалтууд байсан бол дөрөв, тавдугаар бүлэг бүхэлдээ нэгэнт газраа өмчилж авсан иргэдийн зохицуулалтыг дэлгэрэнгүй тусгажээ.

Монгол Улсын Үндсэн хуульд өмчийн бүх төрөл, хэлбэрийг хүлээн зөвшөөрч, өмчлөгчийн эрхийг хамгаалах, эдийн засгийн олон хэвшилд тулгуурласан зах зээлийн харилцааг бэхжүүлэх, эдийн засагт төрийн оролцоог багасгах, төрийн өмч, байгаль, түүний баялгийг хамгаалах, зохистой ашиглах, нөхөн сэргээх харилцааны үндсийг тодорхойлсон. Энэ хүрээнд эдийн засгийн суурь харилцааг зохицуулж буй газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрх зүйн зохицуулалтыг боловсронгуй болгох шаардлага байсаар байна.

Төр өөрийн өмчлөлийн газрыг газар ашиглалтын зориулалтыг харгалзан иргэний эрх зүйн зөв механизмаар ашиглуулах, газар төрийн хамгаалалт, ард түмний мэдэлд байх, газрыг хамгаалах, нөхөн сэргээх, газрын эдийн засгийн үр ашгийг бий болгох, зөв хүртэх харилцааг 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 бий болгох зорилгыг хангах нь чухал байна.

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.

2.Газрын харилцааны эрх зүйн орчин. Газрын тухай хуульд өнгөрсөн хугацаанд бусад хуульд орсон өөрчлөлт, шинэчлэлийн улмаас нийтдээ 30 удаа нэмэлт, өөрчлөлт дагалдаж орсон байна. Үүний улмаас хуулийн давхардал, зөрчил, хийдэл багагүй байна. 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, Геодези, зураг зүйн тухай зэрэг хуулиудад давхардал, хийдэл, зөрчлийн мөн тодорхой тоо баримтууд байна.

Дээрх голлох хууль тогтоомжийг 1992 оны Үндсэн хуулиар бэхжүүлсэн газрын харилцааны шинэтгэлийн үр дүнд баталсан хэдий ч өнөөдөр нийт 50 гаруй хуульд газрын талаарх зохицуулалтыг нэмэлтээр бий болгосон байна. Эдгээр салбар хуулиуд зэрэгцэн үйлчилж, газрын харилцааг зохицуулж байгаа нь хууль тогтоомжийн давхардал, хийдэл, зөрчлийг бий болгож, хэрэглэгч болох төрийн байгууллага, иргэн, хуулийн этгээдэд ойлгомжгүй эрх зүйн үр дагаврыг үүсгэжээ. Иймд Газрын тухай хууль тогтоомжийн нэгдмэл системчлэлийн асуудлыг шийдвэрлэх нь зүйтэй байна. Үүний зэрэгцээ 200 орчим захиргааны хэм хэмжээний актаар газрын харилцааг зохицуулж байгаа нь хуулиар зохицуулах ёстой асуудлыг захиргааны хэм хэмжээний актаар зохицуулж байгаа, хуулиар тусгайлан эрх олгоогүй асуудлаар захиргааны хэм хэмжээний акт батлан мөрдүүлж байгаа зэрэг зөрчлийг үүсгэж байна.

3.Орон нутгийн өөрөө удирдах байгууллагын оролцоо. Манай улс ардчилал, зах зээлийн харилцаанд шилжиж шинэ Үндсэн хууль батлагдсанаар нутгийн удирдлагын тогтолцоог өөрчлөн байгуулах эрх зүйн орчин бүрдсэн юм. Нутгийн өөрөө удирдах байгууллагын талаарх Үндсэн хуулийн үзэл баримтлал нь манай улсын төвлөрсөн удирдлагаас ангижрах гол нөхцөлийг бүрдүүлж өгснөөр орон нутгийн удирдлагын тогтолцоо шинэчлэгдэж ардчилсан нийгэмд иргэн бүр өөрийн амьдарч буй орон нутгийнхаа асуудлыг шийдвэрлэхэд шууд оролцох, мөн төлөөллийн байгууллагаараа дамжуулан төрийн эрх барих, шийдвэр гаргах түвшинд шударга, эрх тэгш, чөлөөтэй оролцох эрх зүйн орчныг бүрдүүлж өгсөн. Монгол Улсын шинэ Үндсэн хуулиар нутгийн өөрөө удирдах байгууллага болох иргэдийн

Төлөөлөгчдийн Хурлыг Үндсэн хуулийн байгууллага болгон баталгаажуулж, Монгол Улсын засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хуулиар бүрэн эрхийг нь тусгайлан баталсан.

Нутгийн өөрөө удирдах байгууллага буюу иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал нь иргэдийн амьдралд ихээхэн нөлөөтэй асуудлуудаар хамтын шийдвэр гаргах, иргэдийн дуу хоолойг орон нутгийн бодлого, төсөв, төлөвлөгөөний тэргүүлэх чиглэлд тусгах, тэдгээрийн хэрэгжилтэд хяналт тавих үүргүүдийг хуулиар хүлээсэн бие даасан байгууллага болж бүрэн эрхээ хэрэгжүүлээд 20 гаруй жил өнгөрсөн байна. Энэ утгаараа газар өмчлөлийн үйл ажиллагаанд нутгийн удирдлагын бүрэн эрх хангалттай хэмжээнд хуульчлагдсан байна. Газрын харилцааны асуудал Үндсэн хуульд зааснаар 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 хуульчлагдсан байгаа нь мэргэжлийн байх, нэгдсэн тогтолцоотой байх нөхцөлийг алдагдуулж байна. Иймд аймаг, нийслэлийн Газрын алба, сумын газрын даамлыг босоо удирдлагын тогтолцоотой болгож, сумын газрын даамлыг аймгийн Газрын албаны дарга, дүүргийн газрын албаны даргыг нийслэлийн Газрын албаны дарга, аймаг, нийслэлийн Газрын албаны даргыг Газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагын дарга томилж, чөлөөлдөг байх улмаар цалингийн сан нэг байх асуудлыг хуульд тусгах шаардлагатай.

4.Газрын харилцааны нэгдсэн бодлого, зохицуулалт. Салбар хуулиудаар газрын талаарх бүрэн эрхийг салгаж зохицуулснаас тухайлбал 6 яаманд газрын бүртгэл, газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө, газар өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрх олгох хэм хэмжээг бий болгожээ. Энэ нь Газрын тухай хуульд заасан “Монгол Улсын газар нутаг салшгүй бүрэн бүтэн, газрын сан нэгдмэл байх” үндсэн зарчмыг алдагдуулж, үүнээс бий болох сөрөг үр дагаврыг иргэд, хуулийн этгээд үүрэхэд хүргэж, нийгэм, нийтийн ашиг сонирхолд хохирол учруулах эх үндэс болж 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 зааглан ялгаж, нарийвчлан тодорхойлох хэрэгтэй байна.

Одоогийн хүчин төгөлдөр 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. Төрийн өмчийн газар нь тухайн засаг захиргааны 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 нэмэх нь зүйтэй.

5.Газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө, түүний хэрэгжилт. Улсын Их Хурал нь төрөөс газрын талаар баримтлах нэгдсэн бодлогыг тодорхойлдог учраас Засгийн Газрын саналыг үндэслэн улсын хэмжээнд газрын харилцааны салбарт хийгдсэн ажлын явц, үр дүнг болон Улсын газар зохион байгуулалтын ерөнхий төлөвлөгөөний хэрэгжилтийг Улсын Их Хурлын холбогдох Байнгын хороогоор хэлэлцүүлдэг байх, шаардлагатай тохиолдолд хэсгээр буюу бүхэлд нь Улсын Их Хурлын нэгдсэн чуулганд оруулж хэлэлцүүлж байхаар хуулийн

төсөлд тусгаж, газрын талаарх төрийн бодлого, хууль эрх зүйн хэрэгжилтэд үнэлэлт, дүгнэлт өгөх, цаашид авч хэрэгжүүлэх бодлого, зохицуулалтыг тодорхойлох, үүнд шаардагдах төсөв хөрөнгийг шийдвэрлүүлж байх хэрэгтэй байна. Газрын тухай хуульд газар зохион байгуулалт, төлөвлөлтийн баримт бичигтэй байхаар заасан боловч тэдгээрийн агуулга, уялдаа холбоо, зарчим, үйл ажиллагааны дараалал, хэрэгжих арга зүй, гүйцэтгэлийн шалгуур үзүүлэлтийг 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.

6.Газрын эрхийн бүртгэл, зохицуулалтын шинэчлэл. 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, бааз суурь бүрдүүлэхэд оршино. Дэлхийн улс орнууд “нэг төр нэгдсэн нэг бүртгэл” буюу газрын нэгдсэн бүртгэлийн тогтолцоотой гэсэн 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/, Хүнс, хөдөө аж ахуй, хөнгөн үйлдвэрийн яам /тариалан, бэлчээр/, 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 нарийн зааглан ялгаж, нарийвчлан тодорхойлох зайлшгүй шаардлагатай байна.

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 3 эрхийн 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 өөрчилнө. Одоогийн эрх зүйн зохицуулалтаар газар эзэмшүүлж, ашиглуулах хугацааг газар ашиглалтын зориулалтаас үл хамааран 15-60 хүртэл жил байхаар заасан. Энэ нь газрыг түр, богино хугацаагаар гэрээгээр ашиглах нөхцөлийг хаадаг тул газар ашиглуулах хугацааг газар ашиглалтын зориулалттай уялдуулан тусгах шаардлагатай байна. Иргэний эрх зүйн эдийн баялгийн эрх зүйн үндсэн зарчим болох хөрсөнд бэхлэгдсэн зүйл хөрсөндөө үлдэх зарчимд үл хамаарах тохиолдлуудыг туйлын тодорхой тусгах, үүний нэг нь шинээр баригдсан болон хувьчлагдсан нийтийн зориулалттай орон сууц эзэмшигчдийн газрын эрхийн асуудлыг “Кондоминиум” хэмээх эд хөрөнгийн эрх болохыг анхаарч зохицуулах шаардлага нэгэнт тулгарсан байна. 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 зарчмаар эзэмшүүлэхээр хуульчилсан боловч ямар тохиолдолд дуудлага худалдаа, эсвэл төсөл сонгон шалгаруулалтын зарчмаар газар эзэмшүүлэхийг нарийвчлан зааж өгөөгүй тул энэ талаар нарийвчилсан зохицуулалтыг тусгана.

7.Газрын нэгдмэл сангийн ангилал ба газар ашиглалтын ангилал. 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. Газар зохион байгуулалтын ерөнхий төлөвлөгөөний бүсчлэлийн төрлүүд, тэдгээр бүсчлэл дэх газар ашиглалтын зориулалт бүрд тавигдах дэглэм, зөвшөөрөгдөх газар ашиглалтын төрөл, эрхийн хэлбэрийг тодорхой болгох /ойн сан бүхий газарт зуслан гэх мэт суурьшил үүсэх, үндсэн ангиллын зориулалт, хэрэгцээнд нийцэхгүй дэд ангиллыг бий болгох /бичил уурхай г.м/ газрын төлөв байдал, чанарыг доройтуулах нөхцлийг тодорхойлж

хариуцлагыг хуульчлах зайлшгүй хэрэгцээтэй 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 байх нөхцөлд хүрч байна. Иймд газар зохион байгуулалтын үйл ажиллагааг цогц байдлаар тодорхойлж, төлөвлөлтийн дэс дараалсан үйл ажиллагааг тодорхой болгон хуульчлах, төлөвлөлтийн нэгдсэн мэдээллийн санг бүрдүүлэх, эрхлэх, үйлчилгээ үзүүлэхтэй холбоотой харилцааг зохицуулах, газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөнд нэмэлт, тодотгол хийх эрх зүйн үндэслэлийг бүрдүүлэх зайлшгүй шаардлагатай байна.

8.Газрын эдийн засаг, зах зээл. Газрын эрхийн дуудлага худалдаа, газрын төлбөр, татвар, орон нутгийн газрын албадаас үзүүлж байгаа бусад үйлчилгээнээс олж байгаа орлогыг хэрхэн хуваарилах, зарцуулах асуудлыг зохицуулаагүйгээс газар дахин хөгжүүлэх, газар хамгаалах, нөхөн сэргээх, зайлшгүй хийгдэх шаардлагатай газар зохион байгуулалтын арга хэмжээний ажлын санхүүжилт тодорхойгүй болж хөрөнгө мөнгө зориулалтын зүйлд зарцуулагдахгүй байна. Иймээс газар хамгаалах, нөхөн сэргээх сангийн эрх зүйн үндсийг тодорхойлж, түүнийг бүрдүүлэх санхүүгийн эх үүсвэрийг хуульчлах шаардлагатай. Газрын биржээр ямар үйл ажиллагаа явуулах нь тодорхой бус байгаа тул хуулийн энэхүү заалт өнөөг хүртэл хэрэгжихгүй байна. Иймд төрийн өмчийн газрыг иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагад эзэмшүүлэх, ашиглуулах, Монгол Улсын иргэд хэрэв хүссэн тохиолдолд газар өмчлөх эрхээ дуудлага худалдаагаар худалдах, төрийн өмчийн газрыг арилжих зэрэг үйл ажиллагааг газрын биржээр дамжуулан явуулж байх, газрын биржийн үйл ажиллагааны дүрэм, ажиллах журмыг Засгийн газар баталдаг байх зохицуулалтыг шинээр тусгана.

9.Газар хамгаалах, нөхөн сэргээх тогтолцоо. 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 хуульчилна.

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 тусгана. 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, хамгаалалтын талаарх зүйл, заалтыг илүү нарийвчлан тусгаж, хууль тогтоомж зөрчсөн тохиолдолд хүлээлгэх хариуцлагын талаар зохицуулалт нэмнэ.

10.Газрын харилцааны хариуцлагын тогтолцоо. 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 нөхцлийг 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. Хориглосон, хязгаарласан заалтыг зөрчсөн тохиолдолд авах арга хэмжээний тухай зүйл, заалт нэмж, газрын чанарыг доройтуулах, хохирол учруулах, нөхөн сэргээхгүй байгаа зэрэг зөрчилд хяналт шалгалт хийх эрхтэй этгээд, түүний бүрэн эрхийг тодорхой болгож, улмаар хөндлөнгийн мониторинг хийх боломжийг тусган, хяналт шалгалт болон мониторингийн үр дүнд хэрэглэх албадлага, хариуцлагыг тодорхойлон, үр дүнтэй байхаар зохицуулах талаарх зүйл, заалтыг илүү нарийвчлан тусгаж, шаардлагатай тохиолдолд эрүүгийн хариуцлага хүлээлгэх талаар зохицуулалт нэмнэ.

1.2.Газрын тухай хууль хэрэгжиж эхэлснээс хойшхи хугацаанд хуулийн зорилго, зорилтдоо хүрсэн эсэхийг тодорхойлох

2002 онд Газрын тухай хуулийн шинэчилсэн найруулга батлагдахаас өмнө 1994 онд батлагдсан Газрын тухай хууль хэрэгжиж байсан бөгөөд уг хуулиар одоогийн хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж байгаа Газрын тухай хуулийн үндсэн зарчим, агуулгыг томъёолсон байсан. Энэ хуулийн зорилтыг “Газрыг иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагад эзэмшүүлэх, ашиглуулах болон түүнтэй холбогдсон бусад харилцааг зохицуулахад оршино.” гэж тодорхойлсон бөгөөд батлагдсанаас хойш 14 жил хэрэгжиж, энэ хугацаанд өөрийнхөө зорилгыг биелүүлсэн гэж үзэж байна. Гэвч, батлагдсанаас хойш зарчмын өөрчлөлт огт ороогүй бөгөөд өнөөгийн хурдтай хөгжиж байгаа эдийн засаг, нийгмийн олон талт харилцаанаас нэгэнт хоцроод байна. Тухайлбал тус хуулийн 1 дугаар зүйл “хуулийн зорилт”-д газрыг **эзэмшүүлэх, ашиглуулах** харилцааг зохицуулна гэж заасан. Харин шинэчилэн найруулсан хуулийн төсөлд “Хуулийн зорилго нь Монгол Улсын нийт газар нутгийг зохистой төлөвлөх, өмчлүүлэх, эзэмшүүлэх, ашиглуулах, бүртгэх, хяналт тавих, хамгаалах, нөхөн сэргээх болон тэдгээртэй холбоотой суурь харилцааг зохицуулахад оршино” гэж тодорхойлсон нь даян дэлхийн тогтвортой хөгжлийн үзэл баримтлалын нэг болсон газар, түүн дээрх нөөц баялгийг үр ашигтай ашиглах, хамгаалах, нөхөн сэргээх харилцааг зохицуулахаар тусгасан байна. Түүнчлэн, дэлхий нийтээр цахимжиж байгаатай холбоотойгоор газрын мэдээллийн систем, кадастрын мэдээллийн сан, орон зайн өгөгдөл мэдээлэл зэрэг ойлголтууд шинэ түвшинд яригдах болсон бөгөөд эдгээр асуудлын үндсийг Газрын ерөнхий хуулиар тодорхойлж өгөх зайлшгүй шаардлагатай байгаа юм.

1.3.Газрын хуулийг хэрэгжүүлэхэд ямар хүндрэл үүсдэг вэ, ямар зүйл заалт хэрэгжихгүй байна вэ, эдгээр нь ямар шалтгаан, хүчин зүйлтэй холбоотой байгааг тодорхойлон дүгнэлт өгөх

-Тус хуулийн 3.1.2. газар өмчлөх, 3.1.3. газар эзэмших, 3.1.4. газар ашиглах эрхийн ялгаа амьдрал дээр тодорхой биш байна. Тухайлбал өмчилсөн, эзэмшилд байгаа газрын эрх зүйн харилцааны үр дагаварт ялгаа байхгүй байна. Өмчлөлд байгаа газрыг зарж байна, эзэмшилд байгаа газрыг нэр шилжүүлэн зарж байна. Олон улсын болон дотоодын санхүүжилтээр хэрэгжүүлж буй гэр хорооллын дахин төлөвлөлт, гэр хорооллыг дэд бүтцийг сайжруулах, хөрөнгө оруулалтын төслүүдийн хүрээнд өмчлөлийн болон эзэмшлийн газарт нөхөн олговор олгож байна.

-Хуулийн 5 дугаар зүйлд Газар өмчлөгч, 6 дугаар зүйлд газар эзэмшигч ашиглагч, Газрын харилцааны талаархи төрийн болон нутгийн өөрөө удирдах байгууллагын бүрэн эрхийг тодорхойлж өгсөн боловч төр болон иргэний харилцаа, бүрэн эрхийг тусгаагүй иргэн газрын харилцаанд зөвхөн газар өмчлөгч, эзэмшигч, ашиглагчийн хувиар оролцох нөхцлийг бүрдүүлсэн байна.

Монгол Улсын газрын сангийн удирдлагыг хуульд заасан эрх мэдлээр нь авч үзвэл:

Нэг.Газрыг нэг ангиллаас нөгөө ангилалд шилжүүлэх, тусгай хэрэгцээнд авах, гаргах шийдвэр гаргах эрх бүхий субъектууд:

УИХ нь гадаад улс, олон улсын байгууллага, гадаадын хуулийн этгээдэд газрыг тодорхой хугацаагаар Газрын тухай хуулийн 17.1.2-т заасны дагуу түрээс, концессын гэрээгээр ашиглуулах шийдвэр гаргах, мөн хуулийн 17.1.3. энэ хуулийн 16.1.1-16.1.4, 16.1.9, 16.1.12 заасан зориулалтаар газрыг улсын тусгай хэрэгцээнд авах, гаргах, түүний хэмжээ, заагийг тогтоох;

Засгийн газар нь Газрын тухай хуулийн 18.1.2-т заасны дагуу газрыг улсын тусгай хэрэгцээнд авах, гаргах, түүний хэмжээ, зааг, ашиглах журмыг тогтоох, эрх бүхий байгууллагын мэдэлд шилжүүлэх;

Газрын тухай хуулийн 20.1.3-т заасны дагуу Аймаг, нийслэл, сумын ИТХ нь өөрийн нутаг дэвсгэрт газрыг аймаг, нийслэл, сумын тусгай хэрэгцээнд авах, гаргах

Хоёр. Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх, иргэн, хуулийн этгээдэд газрыг гэрээний үндсэн дээр эрхийн гэрчилгээгээр эзэмшүүлэх, ашиглуулах, түрээслэх, шийдвэр гаргах эрхийг дараах бүхий субъектууд хэрэгжүүлж байна. Үүнд:

-Аймаг, нийслэл, сум дүүргийн Засаг дарга нь нутаг дэвсгэртээ хуульд заасан эрх хэмжээний хүрээнд газрыг эрхийн гэрчилгээгээр Монгол Улсын иргэнд өмчлүүлэх, иргэн, хуулийн этгээдэд эзэмшүүлэх, ашиглуулах;

-Тусгай хамгаалалттай газар нутгийн тухай хуулийн 36 дугаар зүйлд заасны дагуу “төрийн захиргааны төв байгууллага” буюу Байгаль орчин, аялал жуучлалын яам нь улсын тусгай хамгаалалтын газар нутагт иргэн, хуулийн этгээдэд газар ашиглуулах;

Газрын хэвлийн тухай хуулийн 6 дугаар зүйлийн 3.4-т заасны дагуу Уул уурхайн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага шийдвэр гаргах;

-Авто замын тухай хуулийн 16 дугаар зүйлийн 6-д Олон улс, улсын чанартай болон тусгай зориулалтын авто замын зурвас газарт газар өмчлүүлэхийг хориглох бөгөөд газар түр эзэмшүүлэх асуудлыг авто замын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага шийдвэр гаргах;

-Газрын тухай хуулийн 22.1-д Чөлөөт бүсийн тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 7.7-д заасны дагуу чөлөөт бүсийн нутаг дэвсгэрт иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагад газар эзэмших, ашиглах зөвшөөрөл олгох шийдвэр гаргах эрхтэй байхаар тус тус хуульчилсан байна. Дээр дурдсан байдлаас үзэхэд тухайн асуудал хариуцсан салбар бүр газар эзэмшүүлэх, ашиглах шийдвэр гаргах эрх хуульчлагдах хандлага ихэсч газрын сангийн бодлого, удирдлагын нэгдмэл тогтолцоог алдагдуулж байна.

Газрын нэгдмэл сангийн удирдлагын захиргааны хандлага нь хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийг хангах, нутаг дэвсгэрийн орон зайн тохиромжтой, зохистой хэмжээг тогтоох, газрын сангийн салбар хоорондын тэнцвэртэй хуваарилалтыг тогтоох, газар ашиглалтын тохиромжтой байдлын үнэлгээ, хэрэгцээнд нийцүүлэн газрын үндсэн ангилал, газар ашиглалтын зориулалт, эрхийн бүсчлэл тогтоон төлөвлөх, түүний дагуу газрыг өмчлүүлэх, гэрээгээр эзэмшүүлэх, ашиглуулах шийдвэр гаргах, нөхөн олговортойгоор газрыг нийгмийн хэрэгцээнд эргүүлэн авах буюу солих, нэг ангиллаас нөгөө ангилалд шилжүүлэх, тусгай хэрэгцээнд авах, гаргах, нөхөн олговор олгох, газар чөлөөлөх, газарт учруулсан хохирлын нөхөн төлүүлэх зэрэг асуудлуудыг хамаардаг. Эдгээр нь газар зохион байгуулалтын төлөвлөлтөөр дамжин хэрэгждэг.

Газар зохион байгуулалтын төлөвлөлтийн бичиг баримт:

Газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө нь улсын газар зохион байгуулалтын ерөнхий төлөвлөгөө, аймаг, нийслэлийн газар зохион байгуулалтын ерөнхий төлөвлөгөө болон сум, дүүргийн тухайн жилийн газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө гэсэн түвшингүүдэд тус тус боловсруулагдан хэрэгжиж байгаа бөгөөд эдгээр төлөвлөгөөнүүдийн хоорондын уялдаа холбоо муу, хэрэгжилт хангалтгүй зэрэг асуудлууд байсаар байна. Мөн газар, байгалийн нөөц баялгийг ашиглах олон хэлбэр шинээр үүсч, эдийн засгийн эргэлтэд орж, орон нутгийн хөгжил, ард иргэдийн амьдралд эерэг нөлөө үзүүлж байгаа боловч экологийн хувьд эмзэг тогтоцтой, газарт үзүүлэх аливаа ачаалал, сөрөг нөлөөлөл нь нэмэгдсээр байна. Түүнчлэн газар, байгалийн нөөцийн ашиглалт, хамгаалалтыг хамгийн үр ашигтай, зүй зохистой байлгах нөхцөл, боломжийг бүрдүүлж, эдийн засгийн үр өгөөжийг нь нэмэгдүүлэх зорилгоор сумын нутаг дэвсгэрийн хөгжлийн төлөвлөгөөний бодлогын баримт бичиг боловсруулах шаардлагыг үндэслэн сумдын нутаг дэвсгэрийн хөгжлийн төлөвлөгөөг боловсруулж эхлээд байна.

Анх 2003 онд улсын Газар зохион байгуулалтын ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулагдаж батлагдсан ба үүний дараа нийслэл болон бүх аймгийн газар зохион байгуулалтын ерөнхий төлөвлөгөөг боловсруулж дуусган, хэрэгжүүлж байна. Ингэснээр улсын хэмжээнд монгол улсын нутаг дэвсгэрийг улсын газар зохион байгуулалтын ерөнхий төлөвлөгөөгөөр хөгжлийн бодлогыг хэрэгжүүлэх, газрын нөөц, нэгдмэл санг удирдан зохицуулах нөхцөл бүрдсэн юм. Гэвч эдгээр төлөвлөгөөг боловсруулах нэгдсэн стандарт байхгүйгээс нэгтгэн дүгнэхэд хүндрэлтэй, газрын эрхийн бүсчлэлийг тодорхой тогтоож бүс бүрээр хилийн цэсийг баталгаажуулаагүй, нийгэм, эдийн засгийн тооцоолол, төслийн шийдэл, үр дүнг тооцох экологи, нийгэм, эдийн засгийн шалгуур үзүүлэлт бүрхэг, сэдэвчилсэн схем зургаар шийдлээ хязгаарласан байдаг зэрэг нь Газрын тухай хуулийн 24.1-д заасан газар зохион байгуулалтыг тодорхойлсон "... цогцолбор арга хэмжээ мөн.", 25.2, 25.3-т заасан "... зураг төслийн баримт бичиг байна." гэсэн шаардлагыг бүрэн хангаж чадаагүй байна.

ХОЁР.АСУУДЛЫГ ШИЙДВЭРЛЭХ ЗОРИЛГЫГ ТОМЬЁОЛСОН БАЙДАЛ

Энэ хууль 2002 онд батлагдсанаас хойш өнөөг хүртэл төрөөс газрын талаар баримтлах үндсэн зарчим хангагдаж байгаа эсэх талаар нэг бүрчлэн авч үзлээ. Монгол Улсын газар нутаг салшгүй бүрэн бүтэн, газрын сан нэгдмэл байх зарчим (ГТХ-ийн 4.1.1);

-Салбар хуулиудаар газрын талаарх бүрэн эрхийг салгаж зохицуулснаас тухайлбал 6 яаманд газрын бүртгэл, газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө, газар өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрх олгох хэм хэмжээг бий болгожээ. Энэ нь дээрх үндсэн зарчмыг алдагдуулж, үүнээс бий болох сөрөг үр дагаврыг иргэд болон хуулийн этгээдүүд үүрэх, нийтийн ашиг сонирхолд хохирол учрах эх үндэс болж байна. Мөн газрын харилцааг зохицуулж буй хуулийн тоо олон, нэгдмэл зарчимд суурилж чадаагүй нь газрын харилцаатай холбоотой яамдын чиг үүргийн давхцлаас тод харагдаж байна.

-Газар төрийн хяналт, хамгаалалтад байх (ГТХ-ийн 4.1.2);

-Газар өмчлөх, эзэмших, ашиглахад шударга ёс, тэгш байдлыг хангах (ГТХ-ийн 4.1.3);

-Газрыг хуульд заасан нөхцөл, журмын дагуу үндсэн зориулалтаар нь үр ашигтай, зохистой эзэмших, ашиглах, хамгаалах, нөхөн сэргээх (ГТХ-ийн 4.1.4);

Хүн амын эрүүл мэнд, байгаль хамгаалал, үндэсний аюулгүй байдалд харшлах, байгаль орчны тэнцвэрт байдлыг алдагдуулах аливаа үйл ажиллагаа явуулахгүй байх (ГТХ-ийн 4.1.5);

Газар зохион байгуулалтын төлөвлөлтөд иргэдийн оролцоог хангах (ГТХ-ийн 4.1.6); Газар дээрх үл хөдлөх хөрөнгө нь тухайн газрын бүрдэл хэсэг байх (ГТХ-ийн 4.1.1);

Хуулийн зорилтыг хангахад хуулийн зохицуулалт чиглэгдэх ёстой. Одоогийн байдлаар Монголын хот байгуулалтын салбарт дараах асуудлууд тулгамдаж байна. Үүнд:

-Газрын харилцааны нэгдсэн бодлого алдагдсан;

-Газрын харилцааны салбарын хууль эрх зүйн орчин сул, уялдаа муутай, хийдэл, зөрчил ихтэй;

-Орон нутгийн өөрөө удирдах байгууллагын оролцоо ихтэй, улс төрийн нөлөөлөлд өртөмтгий,

-Газрын харилцаа, хот байгуулалт болон холбогдох мэргэжлийн байгууллагуудын ажлын уялдаа, холбоо хангалтгүй;

-Засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн хөгжлийн ялгаатай түвшин;

-Салбарын мэргэжилтнүүдийн мэргэжлийн оролцоо сул, мэргэжлийн ажлын байр хомс;

-Бүх шатны газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөний хэрэгжилтийн хяналт, зохицуулалт сул;

-Газар зохион байгуулалтанд олон нийтийн оролцоо бага;

-Нэн тэргүүнд хэрэгжүүлэх зорилтууд нь, төсвийн хүрэлцээ, төсвийн төлөвлөлтийн зарчим, улс төрийн оролцооноос шалтгаалан төрийн зохицуулалтын түвшинд хэрэгжиж чаддаггүй зэрэг асуудлуудыг дурдаж болно.

Дээрхээс дүгнэн үзэхэд Газрын тухай хуулийн хэрэгжилт сул, хуулиар зохицуулагдаагүй зарим асуудлуудыг нөхөх шинэ хууль хэрэгтэй байгаа нь харагдаж байна.

Газрын харилцаанд эрх зүйн зохицуулалт нь шууд утгаараа газартай холбогдон үүсэх эрх зүйн хэм хэмжээний тухай ойлголт боловч өргөн агуулгаар нь авч үзвэл үндэсний аюулгүй байдал, байгаль орчин, хотжилт, уул уурхай, дэд бүтэц, татвар, өмч, амьжиргааны түвшин, үйлдвэржил, хөдөө аж ахуй гэх мэт олон асуудлуудын орон зайн хуваарилалт, түүний эрх зүйн зохицуулалтын асуудал юм. Энэ утгаараа газартай холбоотой хууль эрх зүйн асуудал хэр зэрэг зөв оновчтой байхаас хамаарч тухайн улсын хөгжил дэвшил, бүтээн

байгуулалт хамаардаг байна. Гэвч өнөөгийн Монгол Улсад нийгэм, эдийн засгийн олон талт харилцаанаас үүдсэн засаглалын болон эрх зүйн ялгаварт нөхцөл байдал газрын харилцаанд үүссэн байна.

Газрын харилцааны дифференциац

Хүснэгт 1. Газрын харилцааны дифференциац

	Газрын харилцааны хэлбэрүүд	Хариуцаж буй төрийн захиргааны төв байгууллага	Голлон зохицуулалт хийх хуулиуд
1	Газар (талбар газрын хувьд)	БХБЯ	Газрын тухай хууль, Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль
2	Газрын хэвлий	УУХАҮЯ	Газрын хэвлийн тухай хууль
3	Гадаргын ус, ургамал, ойн сан	БОАЖЯ	Байгаль орчны багц хуулиуд
4	Зам, шугам сүлжээ, дэд бүтэц	ЗТХЯ, БХБЯ	Хот байгуулалтын тухай хууль, Барилгын тухай хууль, Хот, суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай хууль, Авто замын тухай хууль, Төмөр замын тухай хууль
5	ХАА-н газар	ХХААХҮЯ	Тариалангийн тухай, Бэлчээрийн тухай (батлагдаагүй)
6	Татвар, төлбөр	СЯ	Газрын төлбөрийн тухай хууль
7	Үл хөдлөх өмч	ХЗЯ	Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай

1990 оны ардчилсан хувьсгалын жинхэнэ оршин тогтнох үндэс нь хувийн өмч байсан юм. Хувийн өмчийг хууль эрх зүйн орчноор баталгаажуулж байж гэмээ нь сая нэг ардчилсан нийгэм үндсэн утгаараа оршин тогтнох байлаа. Ийм ч учраас 1991 онд “Өмч хувьчлалын тухай” хуулийг батлан гаргасан юм. Үүнээс хойш буюу сүүлийн 20 гаруй жилийн турш Монголчууд үйлдвэр орон сууц, газраа иргэдэд, малаа малчдад, гэх мэт томоохон хувьчлалуудыг ээлж дараатай явуулжээ. Мөн энэ хооронд хувийн өмч, үл хөдлөх хөрөнгөтэй холбогдох 20 гаруй хуулийг ч баталсан байна (Г.Гантулга, Үл хөдлөх хөрөнгийн харилцаа. 2011).

ГУРАВ.АСУУДЛЫГ ЗОХИЦУУЛАХ ХУВИЛБАРУУДЫН ХАРЬЦУУЛСАН СУДАЛГАА

Хууль тогтоомжийн хэрэгцээ, шаардлагыг урьдчилан тандан судлах аргачлалын дагуу асуудал зохицуулах хувилбаруудыг тогтоох, эерэг болон сөрөг талыг харьцуулан үзэх ажлын хүрээнд зохицуулалтын дараахь хувилбаруудыг авч үзлээ. Үүнд:

- 1) “тэг” хувилбар буюу шинээр зохицуулалт хийхээс татгалзах;
- 2) хэвлэл мэдээлэл болон бусад арга хэрэгслээр дамжуулан олон нийтийг соён эгээрүүлэх;
- 3) зах зээлийн механизмаар дамжуулан төрөөс зохицуулалт хийх;
- 4) төрөөс санхүүгийн интервенц хийх;
- 5) төрийн бус байгууллага, хувийн хэвшлээр тодорхой чиг үүргийг гүйцэтгүүлэх;
- 6) захиргааны шийдвэр гаргах;
- 7) хууль тогтоомжийн төсөл боловсруулах.

“Тэг” хувилбар буюу шинээр зохицуулалт хийхээс татгалзах;

“Тэг” хувилбар буюу шинээр зохицуулалт хийхээс татгалзах, хэвлэл мэдээлэл болон бусад арга хэрэгслээр дамжуулан олон нийтийг соён гэгээрүүлэх, зах зээлийн механизмаар дамжуулан төрөөс зохицуулалт хийх, төрөөс санхүүгийн интервенц хийх, төрийн бус байгууллага, хувийн хэвшлээр тодорхой чиг үүргийг гүйцэтгүүлэх, захиргааны шийдвэр гаргах зэрэг хувилбарууд нь тулгамдаад байгаа асуудлыг үр нөлөөтэй, бодитой шийдвэрлэх боломжгүй болохыг судлан тогтоов.

Хэвлэл мэдээлэл болон бусад арга хэрэгслээр дамжуулан олон нийтийг соён гэгээрүүлэх:

Тулгамдаж буй асуудлыг зөвхөн нийтэд чиглэсэн ухуулга сурталчилгаа, олон нийтийн хэвлэл мэдээллийн хэрэгслээс гадна олон нийтийг хамруулсан сонсгол, хэлэлцүүлэг, сургалт зохион байгуулах, гарын авлага, мэдээллийн хуудас зэргийг ашиглан шийдвэрлэх боломжгүй байна.

Зах зээлийн механизмаар дамжуулан төрөөс зохицуулалт хийх:

Энэ хувилбар нь татвар, хураамжийн бодлого, эсхүл зөвшөөрөл, лиценз болон квот зэргээр тодорхой хязгаарлалтыг тогтоох зэргээр зах зээлийн эдийн засагт нөлөөлөхүйц арга хэмжээ авч хэрэгжүүлэхтэй холбоотой зохицуулалт юм. Энэхүү зах зээлийн механизмаар дамжуулан төрөөс зохицуулалт хийх замаар тулгамдаад байгаа асуудлыг бүрэн дүүрэн шийдвэрлэх боломжгүй юм.

Төрөөс санхүүгийн интервенц хийх:

Төрөөс шууд мөнгөн хэлбэрийн дэмжлэг, татаас үзүүлэх аргаар зохицуулалт хийх нь асуудлыг шийдвэрлэх оновчтой хувилбар биш болно.

Төрийн бус байгууллага, хувийн хэвшлээр тодорхой чиг үүргийг гүйцэтгүүлэх:

Монгол Улсын Засгийн газрын тухай хуулийн 19.1-д “Засгийн газар нь төрийн гүйцэтгэх байгууллагын тодорхой чиг үүргийг холбогдох хууль, түүнд үндэслэсэн Засгийн газрын шийдвэр, гэрээний үндсэн дээр Засгийн газрын бус байгууллагад хариуцуулан гүйцэтгүүлж, холбогдох зардлыг бүрэн буюу хэсэгчлэн санхүүжүүлж болно” гэж заасан байна.

Захиргааны шийдвэр гаргах:

Захиргааны ерөнхий хуулийн 11 дүгээр зүйлд зааснаар захиргааны үйл ажиллагаа захиргааны акт, захиргааны гэрээ, захиргааны хэм хэмжээний акт гаргах хэлбэртэй байдаг ба хуульд өөрөөр заасан тохиолдолд захиргааны байгууллага тухайн хуульд заасны дагуу хэрэглэнэ.

Хууль тогтоомжийн төсөл боловсруулах хувилбар:

Зохицуулалтын хувилбаруудын эерэг болон сөрөг талыг дараах шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд харьцуулан судална:

1. зорилгод хүрэх байдал;
2. зардал, үр өгөөжийн харьцаа.

“Зорилгод хүрэх байдал” гэсэн шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төсөл боловсруулах зохицуулалтын хувилбарыг хэрэгжүүлснээр анх тавьсан зорилгод хүрч чадах эсэхийг тогтоосон. Ингэхдээ тухайн зохицуулалтын хувилбарыг өөр салбарт хэрэглэсэн адилтгах туршлага байгаа эсэхийг судалж, уг асуудлаар эрх, хууль ёсны ашиг сонирхол нь

хөндөгдөж байгаа этгээд болон салбарын мэргэжилтнүүдийн саналыг сонсож, өмнө хийсэн судалгааны материал ашиглах зэрэг ажиллагааг хийсэн.

“Зардал, үр өгөөжийн харьцаа” гэсэн шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төсөл боловсруулах зохицуулалтын хувилбарыг хэрэгжүүлэхтэй холбогдон улсын төсвөөс зардал гарах эсэх, аж ахуйн нэгж, байгууллага, иргэдэд захиргааны ачаалал, нэмэлт зардал үүсэх эсэхийг ерөнхий байдлаар тандан судалж хавсаргаад байна.

Дээр дурдсан хүндрэлтэй асуудлыг зохицуулах саналууд байгаа бол ямар байдлаар зохицуулах тухай санал боловсруулах, дор дурдсан саналын хувилбаруудыг боловсруулах, тэдгээрийн эерэг болон сөрөг талын харьцуулан судалгаа, санал болгох хувилбарыг дэвшүүлэх, уг санал болгож буй хувилбарыг сонгох болсон үндэслэлийг тайлбарлах²

Газрын тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслийн зорилт нь Газрын нэгдсэн бодлого, тогтолцоог бүрдүүлж, газар ашиглах, эзэмших, өмчлөх эрх зүйн зохицуулалтыг боловсронгуй болгож, 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, газар зохион байгуулалтын асуудлыг тодорхой болгож, төлөвлөгөөг суурь судалгаанд үндэслэн хэрхэн, яаж, ямар шалгуураар төлөвлөх, уг төлөвлөгөөг боловсруулахад холбогдох салбарын чиг үүрэг, тэдгээрийн хоорондын уялдаа холбоог тодорхойлоход оршино.

Газрын тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөл нь 11 бүлэгтэй байх ба уг 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 газар зохион байгуулалт, газар зохион байгуулалтын санхүүжилт, газар зохион байгуулалтын төлөвлөлт, түүний төрөл, газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөнд тавигдах шаардлага, түүнд тавих хяналт, ил тод нээлттэй байдлын талаар тусгана.

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

Тавдугаар бүлэгт төрийн өмчийн газрыг бусдад хязгаартайгаар эзэмшүүлж, ашиглуулах зориулалтыг харгалзан ямар, ямар 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;

²

Зургадугаар бүлэгт төрийн өмчийн газрыг бусдад 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 мэдээлэлийн 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 дүнг 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, газрын харилцааны талаарх цагдаагийн байгууллагын гүйцэтгэх үүрэг, хохирлыг нөхөн төлүүлэх, хууль тогтоомжийг зөрчигчдөд хүлээлгэх хариуцлагыг талаар тусгана.

ДӨРӨВ.ХУУЛИЙН ЗОХИЦУУЛАЛТЫН ХУВИЛБАР, ТҮҮНИЙ ҮР НӨЛӨӨ

Хууль эрх зүйн зөв, тогтвортой орчинг бий болгох зайлшгүй шаардлагатай гэж үзсэн бөгөөд Газрын ерөнхий хуулийн шинэчилсэн найруулгын зохицуулалтын хувилбарыг сонгосон болно.

Хууль тогтоомжийн хэрэгцээ, шаардлагыг урьдчилан тандан судлах аргачлалын дагуу асуудлыг зохицуулах үндсэн хувилбар нь хуулийн төсөл боловсруулж, батлах асуудал болохыг тогтоосон бөгөөд энэхүү хуулийн зохицуулалтын хувилбарын хүний эрх, эдийн засаг, нийгэм, байгаль орчинд үзүүлэх үр нөлөөг тандан судлахдаа холбогдох аргачлалд дурдсан суурь ойлголтуудыг харьцуулан дүгнэлт хийв.

Сонгосон хувилбарын үр нөлөөг Хууль тогтоомжийн хэрэгцээ, шаардлагыг урьдчилан тандан судлах аргачлалын 6.2-т заасан ерөнхий асуултуудад хариулах замаар дүгнэлтийг нэгтгэн гаргалаа. Хүний эрх, эдийн засаг, нийгэм, байгаль орчинд үзүүлэх үр нөлөөг шалгуур асуултын дагуу тандсан байдлыг хавсралтаар харуулав. /Хавсралт-1/.

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

4.1.1.ХҮНИЙ ЭРХЭД ҮЗҮҮЛЭХ ҮР НӨЛӨӨ

Хүснэгт 2. 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	<u>Тийм</u>	Үгүй	Ялгаварлан гадуурхахыг хориглосон, эсвэл дэмжсэн заалт, зохицуулалт хуулийн төсөлд дурдаагүй.
	1.1.2.Ялгаварлан гадуурхсан буюу аль нэг бүлэгт давуу байдал үүсгэх эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	-
	1.2.Оролцоог хангах			
	1.2.1.Зохицуулалтын хувилбарыг сонгохдоо оролцоог хангасан эсэх, ялангуяа эмзэг бүлэг, цөөнхийн оролцох боломжийг бүрдүүлсэн эсэх	<u>Тийм</u>	Үгүй	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	<u>Үгүй</u>	Газар эзэмших эрх, газар ашиглах эрхүүд хүчингүй болж үүнийг газрын узфрукт эрх, бусдын газар дээр барилга байгууламж барих эрх, гэрээгээр газар ашиглуулах эрх зэрэг эрхүүд орлох бөгөөд үүнтэй холбоотойгоор гэрээ гэрчилгээ шинэчлэх ажил явагдана. Үүнтэй холбоотойгоор газрын салбарын байгууллагын ачаалал, иргэдийн зарцуулах зардал /гэрчилгээний үнэ/ гэх мэт асуудал үүсэх нөхцөл байдал бий болно.
	1.3.Хууль дээдлэх зарчим ба сайн засаглал, хариуцлага			
	1.3.1.Зохицуулалтыг бий болгосноор хүний эрхийг хөхиүлэн дэмжих, хангах, хамгаалах явцад ахиц дэвшил гарах эсэх	<u>Тийм</u>	Үгүй	Газрын хуульд газар эзэмшүүлж, ашиглуулах харилцааг Иргэний хуулийн зарим эрхээр дамжуулан хэрэгжүүлэхээр тусгасан нь бүх хүнд эрх тэгш байх боломжийг нээж өгнө.
	1.3.2.Зохицуулалтын хувилбар нь хүний эрхийн Монгол Улсын олон улсын гэрээ, хүний эрхийг хамгаалах механизмийн талаар НҮБ-аас өгсөн	<u>Тийм</u>	Үгүй	Нийцэж байна

	зөвлөмжид нийцэж байгаа эсэх			
	1.3.3.Хүний эрхийг зөрчигчдөд хүлээлгэх хариуцлагыг тусгах эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	Холбогдох хуульд тусгаж өгнө.
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>	Үгүй	Газрыг нөхөн олговортойгоор дайчлан авах, хураан авах зэргээр өмчийн эрхэд нөлөөлөх заалтууд тодорхой хэмжээгээр туссан байна.
	<u>2.2.Хязгаарлалт тогтоох нь зайлшгүй эсэх</u>	<u>Тийм</u>	Үгүй	Сервитут тогтоож хувь хүн, аж ахуйн нэгж байгууллагын өмчлөх эрхийг хязгаарлах нөхцөл байдлыг хуулийн төсөлд оруулсан байна. Энэ нь олон улсад байдаг иргэний эрх зүйн түгээмэл зохицуулалт юм.
3.Эрх агуулагч	3.1.Зохицуулалтын хувилбарт хамаарах бүлгүүд буюу эрх агуулагчдыг тодорхойлсон эсэх	<u>Тийм</u>	Үгүй	-
	3.2.Эрх агуулагчдыг эмзэг байдлаар нь ялгаж тодорхойлсон эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	-
	3.3.Зохицуулалтын хувилбар нь энэхүү эмзэг бүлгийн нөхцөл байдлыг харгалзан үзэж, тэдний эмзэг байдлыг дээрдүүлэхэд чиглэсэн эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	-
	3.4.Эрх агуулагчдын, ялангуяа эмзэг бүлгийн ялгаатай хэрэгцээг тооцсон мэдрэмжтэй зохицуулалтыг тусгах эсэх (хөгжлийн бэрхшээлтэй, үндэстний цөөнх, хэлний цөөнх, гагцхүү эдгээрээр хязгаарлахгүй)	Тийм	<u>Үгүй</u>	Энэ талын зохицуулалтыг хуулийн төсөлд тусгаагүй

4.Үүрэг хүлээгч	4.1.Үүрэг хүлээгчдийг тодорхойлсон эсэх	<u>Тийм</u>	Үгүй	-
5. Жендэрийн эрх тэгш байдлыг хангах тухай хуульд нийцүүлсэн эсэх	5.1.Жендэрийн үзэл баримтлалыг тусгасан эсэх	<u>Тийм</u>	Үгүй	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>	Үгүй	Тэгш эрхийг хангах боломжтой.

4.1.2.ЭДИЙН ЗАСАГТ ҮЗҮҮЛЭХ ҮР НӨЛӨӨ

Хүснэгт 3.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	<u>Тийм</u>	Үгүй	Газар өмчлөл, газрын узфрукт эрх, кондоминиум эрх, гэрээгээр газар ашиглах зэрэгт дотоодын иргэн, аж ахуйн нэгж байгууллагад давуу эрх олгосон.
	1.2.Хил дамнасан хөрөнгө оруулалтын шилжилт хөдөлгөөнд нөлөө үзүүлэх эсэх (эдийн засгийн байршил өөрчлөгдөхийг оролцуулан)	Тийм	<u>Үгүй</u>	-
	1.3.Дэлхийн зах зээл дээрх таагүй нөлөөллийг Монголын зах зээлд орж ирэхээс хамгаалахад нөлөөлж чадах эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	Тийм зохицуулалт байхгүй
2.Дотоодын зах зээлийн өрсөлдөх чадвар болон тогтвортой байдал	2.1.Хэрэглэгчдийн шийдвэр гаргах боломжийг бууруулах эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	-
	2.2.Хязгаарлагдмал өрсөлдөөний улмаас үнийн хөөрөгдлийг бий болгох эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	-
	2.3.Зах зээлд шинээр орж ирж байгаа аж ахуйн нэгжид бэрхшээл, хүндрэл бий болгох эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	-

	2.4.Зах зээлд шинээр монополийг бий болгох эсэх	Тийм	<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	Тийм	Үгүй	Хуулийн этгээдийн газар эзэмшиж, ашиглаж буй эрх өөрчлөгдөж бусдын газар дээр барилга байгууламж барих эрх, газрын узфруктын эрх болж өөрчлөгдөх тул газрын төлбөрийн хэмжээ, газрыг өөрийн мэдэлд байлгах хугацаа өөрчлөгдөнө.
	3.2.Санхүүжилтийн эх үүсвэр олж авахад нөлөө үзүүлэх эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	-
	3.3.Зах зээлээс тодорхой бараа бүтээгдэхүүнийг худалдан авахад хүргэх эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	-
	3.4.Бараа бүтээгдэхүүний борлуулалтад ямар нэг хязгаарлалт, эсхүл хориг тавих эсэх	<u>Тийм</u>	Үгүй	Газар өмчлөх эрх, газрын узуфрукт эрх, бусдын газар дээр барилга байгууламж эрх зэргийг гадаадын субъектэд худаалж, арилжаалж, барьцаалж болохгүй байхаар зохицуулсан.
	3.5.Аж ахуйн нэгжийг үйл ажиллагаагаа зогсооход хүргэх эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	-
4.Мэдээлэх үүргийн улмаас үүсч байгаа захиргааны зардлын ачаалал	4.1.Хуулийн этгээдэд захиргааны шинж чанартай нэмэлт зардал (Тухайлбал, мэдээлэх, тайлан гаргах г.м) бий болгох эсэх	<u>Тийм</u>	Үгүй	Газрын гэрчилгээ солиулах зардал гарах шаардлагатай.
5.Өмчлөх эрх	5.1.Өмчлөх эрхийг (үл хөдлөх, хөдлөх эд хөрөнгө, эдийн бус баялаг зэргийг) хөндсөн зохицуулалт бий болох эсэх	<u>Тийм</u>	Үгүй	Тус хууль нь бүхэлдээ газрын харилцааг зохицуулах үндсэн чиг үүрэгтэй бөгөөд газрын өмчийн асуудал, газар дээрх барилга, байгууламж, үл хөдлөх хөрөнгийн асуудлыг хөндсөн зохицуулалтуудыг агуулсан.
	5.2.Өмчлөх эрх олж авах, шилжүүлэх болон хэрэгжүүлэхэд	<u>Тийм</u>	Үгүй	Монгол Улсын Үндсэн хуульд "Бэлчээр, нийтийн эдэлбэрийн ба улсын тусгай

	хязгаарлалт бий болгох эсэх			хэрэгцээнийхээс бусад газрыг зөвхөн Монгол Улсын иргэнд өмчлүүлж болно. Энэ нь газрын хэвлийг өмчлөхөд хамаарахгүй. Иргэд хувийн өмчийнхөө газрыг худалдах, арилжих, бэлэглэх, барьцаалах зэргээр гадаадын иргэн, харьяалалгүй хүний өмчлөлд шилжүүлэх, түүнчлэн төрийн эрх бүхий байгууллагын зөвшөөрөлгүйгээр бусдад эзэмшүүлэх, ашиглуулахыг хориглоно” гэсэн агуулгыг бүхэлд нь хамруулсан.
	5.3.Оюуны өмчийн (патент, барааны тэмдэг, зохиогчийн эрх зэрэг) эрхийг хөндсөн зохицуулалт бий болгох эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	-
6.Инноваци болон судалгаа шинжилгээ	6.1.Судалгаа шинжилгээ, нээлт хийх, шинэ бүтээл гаргах асуудлыг дэмжих эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	Энэ талаар зохицуулсан заалт байхгүй.
	6.2.Үйлдвэрлэлийн шинэ технологи болон шинэ бүтээгдэхүүн нэвтрүүлэх, дэлгэрүүлэхийг илүү хялбар болгох эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	-
7.Хэрэглэгч болон гэр бүлийн төсөв	7.1.Хэрэглээний үнийн түвшинд нөлөө үзүүлэх эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	-
	7.2.Хэрэглэгчдийн хувьд дотоодын зах зээлийг ашиглах боломж олгох эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	-
	7.3.Хэрэглэгчдийн эрх ашигт нөлөөлөх эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	-
	7.4.Хувь хүний/гэр бүлийн санхүүгийн байдалд (шууд буюу урт хугацааны туршид) нөлөө үзүүлэх эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	-
	8.1.Тодорхой бүс нутагт буюу тодорхой нэг	Тийм	<u>Үгүй</u>	-

8.Тодорхой бүс нутаг, салбарууд	чиглэлд ажлын байрыг шинээр бий болгох эсэх			
	8.2.Тодорхой бүс нутагт буюу тодорхой нэг чиглэлд ажлын байр багасгах чиглэлээр нөлөө үзүүлэх эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	-
	8.3.Жижиг, дунд үйлдвэр, эсхүл аль нэг салбарт нөлөө үзүүлэх эсэх	<u>Тийм</u>	Үгүй	Хөдөө аж ахуй, эрчимжсэн аж ахуй, өрхийн хүнсний ногоо, жимс жимсгэнэ тариалах үйл ажиллагааг дэмжсэн зохицуулалт орсон.
9.Төрийн захиргааны байгууллага	9.1.Улсын төсөвт нөлөө үзүүлэх эсэх	<u>Тийм</u>	Үгүй	Газрын эрхийг газар зохион байгуулалтын төлөвлөлтөөр дамжуулан хэрэгжүүлснээр улсын төсөвт эерэг нөлөө үзүүлэх боломжтой.
	9.2.Шинээр төрийн байгууллага байгуулах, эсхүл төрийн байгууллагад бүтцийн өөрчлөлт хийх шаардлага тавигдах эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	Одоо байгаа бүтэц, байгууллагуудад түшиглэн хэрэгжих бүрэн боломжтой.
	9.3.Төрийн байгууллагад захиргааны шинэ чиг үүрэг бий болгох эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	-
10.Макро эдийн засгийн хүрээнд	10.1.Эдийн засгийн өсөлт болон ажил эрхлэлтийн байдалд нөлөө үзүүлэх эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	
	10.2.Хөрөнгө оруулалтын нөхцлийг сайжруулах, зах зээлийн тогтвортой хөгжлийг дэмжих эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	Газрын эрхүүдийн хугацаа богиноссон, газрын эрхийг олон удаа биш зөвхөн нэг удаа сунгадаг болсон зэрэг нь тогтвортой хөрөнгө оруулалтыг дэмжихэд эерэг нөлөөлөл бий болгоно гэж үзэж байна.
	10.3.Инфляц нэмэгдэх эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	-
11.Олон улсын харилцаа	11.1.Монгол Улсын олон улсын гэрээтэй нийцэж байгаа эсэх	<u>Тийм</u>	Үгүй	-

4.2.3.НИЙГЭМД ҮЗҮҮЛЭХ ҮР НӨЛӨӨ

Хүснэгт 4. 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>	Үгүй	-
	1.2.Шууд болон шууд бусаар ажлын байрны цомхтгол бий болгох эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	-
	1.3.Тодорхой ажил мэргэжлийн хүмүүс болон хувиараа хөдөлмөр эрхлэгчдэд нөлөө үзүүлэх эсэх	<u>Тийм</u>	Үгүй	Газрын узуфрукт эрх, газар өмчлөх эрхүүдэд хөдөө аж ахуйн чиглэлд хувиараа хөдөлмөр эрхлэх боломжийг нэмэгдүүлсэн зохицуулалтууд орсон.
	1.4.Тодорхой насны хүмүүсийн ажил эрхлэлтийн байдалд нөлөөлөх эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	-
2.Ажлын стандарт, хөдөлмөрлөх эрх	2.1.Ажлын чанар, стандартад нөлөөлөх эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	-
	2.2.Ажилчдын эрүүл мэнд, хөдөлмөрийн аюулгүй байдалд нөлөөлөх эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	-
	2.3.Ажилчдын эрх, үүрэгт шууд болон шууд бусаар нөлөөлөх эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	-
	2.4.Шинээр ажлын стандарт гаргах эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	-
	2.5.Ажлын байранд технологийн шинэчлэлийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдсон өөрчлөлт бий болгох эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	-
3.Нийгмийн тодорхой бүлгийг хамгаалах асуудал	3.1.Шууд болон шууд бусаар тэгш бус байдал үүсгэх эсэх	<u>Тийм</u>	Үгүй	Газар өмчлөх эрх нь зөвхөн Монгол Улсын иргэнд үүсэх боломжтой бөгөөд хуулийн этгээд, гадаадын субъектэд

				үүсэхгүй. Газрын узуфрукт, Газар дээр барилга байгууламж барих эрх, гэрээгээр газар ашиглуулах эрхүүд нь зөвхөн насан хүрсэн иргэдэд үүсэх боломжтой, зарим эрх нь гадаадын субъектүүдэд үүсэх боломжгүй байхаар тус тус зохицуулсан байна.
	3.2.Тодорхой бүлэг болон хүмүүст сөрөг нөлөө үзүүлэх эсэх. Тухайлбал, эмзэг бүлэг, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэд, ажилгүй иргэд, үндэстний цөөнхөд гэх мэт	Тийм	<u>Үгүй</u>	-
	3.3.Гадаадын иргэдэд илэрхий нөлөөлөх эсэх	<u>Тийм</u>	Үгүй	-
4.Төрийн удирдлага, сайн засаглал, шүүх эрх мэдэл, хэвлэл мэдээлэл, ёс суртахуун	4.1.Засаглалын харилцаанд оролцогчдод нөлөөлөх эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	-
	4.2.Төрийн байгууллагуудын үүрэг, үйл ажиллагаанд нөлөөлөх эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	-
	4.3.Төрийн захиргааны албан хаагчдын эрх, үүрэг, харилцаанд нөлөөлөх эсэх	<u>Тийм</u>	Үгүй	Газар ашиглалтын зөвшөөрөгдөх хэлбэрийг хянах, шинээр үүсч буй газрын узуфрукт, кондоминиум зэрэг эрхүүдийг хэрэгжилтийг зохион байгуулах шаардлагууд тулгарч байна.
	4.4.Иргэдийн шүүхэд хандах, асуудлаа шийдвэрлүүлэх эрхэд нөлөөлөх эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	-
	4.5.Улс төрийн нам, төрийн бус байгууллагын үйл ажиллагаанд нөлөөлөх эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	-

5.Нийтийн эрүүл мэнд, аюулгүй байдал	5.1.Хувь хүн/нийт хүн амын дундаж наслалт, өвчлөлт, нас баралтын байдалд нөлөөлөх эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	-
	5.2.Зохицуулалтын хувилбарын улмаас үүсэх дуу чимээ, агаар, хөрсний чанарын өөрчлөлт хүн амын эрүүл мэндэд сөрөг нөлөө үзүүлэх эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	-
	5.3.Хүмүүсийн амьдралын хэв маяг (хооллолт, хөдөлгөөн, архи, тамхины хэрэглээ)-т нөлөөлөх эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	-
6.Нийгмийн хамгаалал, эрүүл мэнд, боловсролын систем	6.1.Нийгмийн үйлчилгээний чанар, хүртээмжид нөлөөлөх эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	-
	6.2.Ажилчдын боловсрол, шилжилт хөдөлгөөнд нөлөөлөх эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	-
	6.3. Иргэдийн боловсрол (төрийн болон хувийн хэвшлийн боловсролын байгууллага) олох, мэргэжил эзэмших, давтан сургалтад хамрагдахад сөрөг нөлөө үзүүлэх эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	-
	6.4.Нийгмийн болон эрүүл мэндийн үйлчилгээ авахад сөрөг нөлөө үзүүлэх эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	-
	6.5.Их, дээд сургуулиудын үйл ажиллагаа, өөрийн удирдлагад нөлөөлөх эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	-
7.Гэмт хэрэг, нийгмийн аюулгүй байдал	7.1. Нийгмийн аюулгүй байдал, гэмт хэргийн нөхцөл байдалд нөлөөлөх эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	-

	7.2. Хуулийг албадан хэрэгжүүлэхэд нөлөөлөх эсэх	<u>Тийм</u>	Үгүй	Газар чөлөөлөлт, зарим хууль бус үйлдлийг таслан зогсооход албадан хэрэгжүүлэх зохицуулалтыг тусгана.
	7.3. Гэмт хэргийн илрүүлэлтэд нөлөө үзүүлэх эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	-
	7.4. Гэмт хэргийн хохирогчид, гэрчийн эрхэд сөрөг нөлөө үзүүлэх эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	-
8.Соёл	8.1.Соёлын өвийг хамгаалахад нөлөө үзүүлэх эсэх	<u>Тийм</u>	Үгүй	Газар зохион байгуулалтын төлөвлөлтөөр дамжуулан соёлын өвийг хамгаалахад эерэг нөлөө үзүүлэх боломжтой.
	8.2.Хэл, соёлын ялгаатай байдал бий болгох эсэх, эсхүл уг ялгаатай байдалд нөлөөлөх эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	-
	8.3.Иргэдийн түүх, соёлоо хамгаалах оролцоонд нөлөөлөх эсэх	<u>Тийм</u>	Үгүй	Иргэдийн оролцоотой газар зохион байгуулалтын хувилбараар дамжуулан түүх, соёл хамгаалах боломжтой.

4.1.4.БАЙГАЛЬ ОРЧИНД ҮЗҮҮЛЭХ ҮР НӨЛӨӨ

Хүснэгт 5. Байгаль орчинд үзүүлэх үр нөлөө

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

	2.3.Эрчим хүчний үйлдвэрлэлд нөлөө үзүүлэх эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	-
	2.4.Тээврийн хэрэгслийн агаарын бохирдлыг нэмэгдүүлэх эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	-
3.Ан амьтан, ургамлыг хамгаалах	3.1.Ан амьтны тоо хэмжээг бууруулах эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	-
	3.2.Ховордсон болон нэн ховор амьтан, ургамалд сэргээр нөлөөлөх эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	Газар зохион байгуулалтын төлөвлөлтөөр дамжуулан ховордсон болон нэн ховор амьтан, ургамалыг хамгаалах үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх боломжтой.
	3.3.Ан амьтдын нүүдэл, суурьшилд сэргээр нөлөөлөх эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	-
	3.4.Тусгай хамгаалалттай газар нутагт сэргээр нөлөөлөх эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	Тусгай хамгаалалттай газар нутагт сэргээр нөлөөлөх газар ашиглалтын хэлбэрүүдийг хуульчлан хориглох зохицуулалтыг тусгана.
4.Усны нөөц	4.1.Газрын дээрх ус болон гүний ус, цэвэр усны нөөцөд сэргээр нөлөөлөх эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	-
	4.2.Усны бохирдлыг нэмэгдүүлэх эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	-
	4.3.Ундны усны чанарт нөлөөлөх эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	-
5.Хөрсний бохирдол	5.1.Хөрсний бохирдолтод нөлөө үзүүлэх эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	Газрын төлөв байдал, чанарын улсн хянан баталгааны ажлаар дамжуулан хөрсний бохирдолд мониторинг хийх боломжийг бүрдүүлнэ.
	5.2.Хөрсийг эвдэх, ашиглагдсан талбайн хэмжээг нэмэгдүүлэх эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	
6.Газрын ашиглалт	6.1.Ашиглагдаагүй байсан газрыг ашиглах эсэх	<u>Тийм</u>	Үгүй	Шинээр газар олгох бүхий л үйл ажиллагааг дэмжсэн.

	6.2.Газрын зориулалтыг өөрчлөх эсэх	<u>Тийм</u>	Үгүй	Газрын зориулалтыг эрх бүхий байгууллагын зөвшөөрлөөр зөвшөөрөгдсөн ашиглалтын төрлөөр өөрчлөх боломжийг тусгана.
	6.3.Экологийн зориулалтаар хамгаалагдсан газрын зориулалтыг өөрчлөх эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	-
7.Нөхөн сэргээгдэх/нөхөн сэргээгдэхгүй байгалийн баялаг	7.1.Нөхөн сэргээгдэх байгалийн баялгийг өөрөө нөхөн сэргээгдэх чадавхийг нь алдагдуулахгүйгээр зохистой ашиглах эсэх	<u>Тийм</u>	Үгүй	-
	7.2.Нөхөн сэргээгдэхгүй байгалийн баялгийн ашиглалт нэмэгдэх эсэх	<u>Тийм</u>	Үгүй	-

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

Газар, эд хөрөнгийн газар ашиглалтыг сайжруулах нь хөдөө, хот суурин газрын нийгэм, эдийн засгийн ахиц дэвшлийг хангах, ядуурлыг бууруулах, хүйсийн тэгш байдал, энх тайван, аюулгүй байдлыг хангахад чухал хувь нэмэр оруулж чадна.³

Газар, түүнтэй холбоотой эрх зүйн зохицуулалтыг боловсронгуй болгох талаар 2014 оноос хойш эрх бүхий байгууллагуудаас олон тооны бодлогын баримт бичиг, эрх зүйн эх сурвалжийг батлан гаргасан. Үүнд:

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 зорилт”-ын 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;

³ <https://www.un.org/ruleoflaw/thematic-areas/land-property-environment/land-and-property/>

- "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;

Мөн Монгол Улсын Их Хурлын 2020 оны 23 дугаар тогтоолоор баталсан "Монгол Улсыг 2021-2025 онд хөгжүүлэх таван жилийн үндсэн чиглэл"-ийн 3.6-д "Монгол Улсын газрын харилцаа, геодези, зураг зүйн салбарын бодлого, төлөвлөлт, хэрэгжилтийн үр нөлөө, хүртээмжийг дээшлүүлж, хүн амын эрүүл, аюулгүй, ая тухтай орчинд амьдрах нөхцөлийг бүрдүүлнэ" гэж;

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

Монгол Улсын Их Хурлын 2021 оны 12 дугаар тогтоолоор батлагдсан "Монгол Улсын хууль тогтоомжийг 2024 он хүртэл боловсронгуй болгох үндсэн чиглэл"-ийн 106-д "**Газрын ерөнхий хуулийн төсөл**"-ийг Барилга, хот байгуулалтын яам боловсруулж УИХ-д 2021 онд өргөн мэдүүлэхээр тус тус тусгасан байна.

Газрын ерөнхий хуулийн төслийн үндэслэл, зохицуулах харилцааг тодорхойлохдоо "Газрын нэгдсэн бодлого, тогтолцоог бүрдүүлж, газар ашиглах, эзэмших, өмчлөх эрх зүйн зохицуулалтыг 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, яаж, 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, үүргийг зохицуулах асуудлыг хуульд тусгайлан бүлэг болгон тусгах" гэж;

Монгол Улсын Засгийн газрын 2020 оны 203 дугаар тогтоолоор батлагдсан "Монгол Улсын Засгийн газрын 2020-2024 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх арга хэмжээний төлөвлөгөө"-ний "3.7.1.1-т "Газрын багц хуулийн шинэчилсэн найруулгын төслүүдийг боловсруулж Улсын Их Хуралд өргөн барина. Үүнд:

- Газрын тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөл;
- Газрын төлбөрийн тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөл;
- Кадастрын зураглал ба газрын кадастрын бүртгэлийн тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөл;
- Нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээнд зориулан газар чөлөөлөх тухай хуулийн төсөл;
- Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөл" гэж тус тус заажээ.

5.1.ОЛОН УЛСЫН ГАЗРЫН ЭРХ ЗҮЙН ЗОХИЦУУЛАЛТЫН ХАРЬЦУУЛСАН СУДАЛГАА

Газар бол эдийн засгийн өсөлт, нийгмийн хөгжил, ядуурлыг бууруулах чухал хүчин зүйл юм. Газар эзэмших, ашиглах, шилжүүлэх гэсэн нэр томъёо нь эдийн засгийн өсөлт, баялгийн хуваарилалт, ядуурлыг бууруулахад чухал нөлөө үзүүлдэг. Зах зээлийн шилжилтийн эдийн засагтай улс орнуудад газрын эрх зүйн шинэчлэл нь үндэсний

хэмжээний шинэчлэлийн хэлэлцэх асуудлын хамгийн дээд, чухал хэсэг юм. Хөгжиж буй орнуудын ихэнх нь кондоминиумын хууль эсвэл моргейжийн зээлийн тухай хууль зэрэг гол чиглэлээр газрынхаа хуулийг шинэчлэх чиглэлээр ажиллахыг эрмэлзэж байна⁴.

Газрын харилцааг илүү үр ашигтай, хүртээмжтэй, эерэг нөлөөлөлтэй болгох үүднээс **газрын эрх зүйн шинэчлэл**, газрын тэгш эрхийг хангах, сайн газрын зах зээлийг хөгжүүлэн төлөвшүүлэх, олон нийтэд суурилсан өмчлөл, ашиглалтын тогтолцоог бий болгох, газрын мэдээллийн удирдлагыг хэрэгжүүлэн улс орны нийгэм, эдийн засгийн өсөн нэмэгдэж буй эрэлт хэрэгцээг тогтвортой хангах явдал нэн чухал болжээ.⁵

Шилжилтийн үе шатанд байгаа олон орон газар өмчлөх хувь хүний эрхийг илүү хүчтэй хүлээн зөвшөөрөх, газрын зах зээлийг сайн ажиллуулахад шаардлагатай үндсэн хууль эрх зүйн болон засаг захиргааны тогтолцоог бий болгоход чиглэж байна⁶.

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, Эстони** зэрэг улсуудыг сонгосон бол эцэсд нь иргэн төвт нийгэм, эдийн засгийн хөгжлийг бий болгоод буй Скандинавын хойгийн бүс нутгийн улс орнуудаас төлөөлүүлж Шведийн Вант Улс (**Швед улс**)-ыг тус тус сонгон судалсан болно.

5.1.1.ХОЛБООНЫ БҮГД НАЙРАМДАХ ГЕРМАН УЛС (ХБНГУ)

Германы газрын эрх зүй⁷

Германы газрын эрх зүйн харилцаа нь Германы Иргэний хууль (Bürgerliches Gesetzbuch-BGB), Кондоминиумын хууль буюу Орон сууц өмчлөх, байнгын оршин суух эрхийн тухай хууль (Wohnungseigentumsgesetz - WEG), Түрээсийн тухай хууль (Erbbaurechtsordnung), Газрын бүртгэлийн журам (Grundbuchordnung - GBO) -аар зохицуулагддаг.

Германы үл хөдлөх хөрөнгийн тухай хууль нь Англи, Америкийн үл хөдлөх хөрөнгийн тухай хуулиас ялгаатай байдаг боловч мөн Франц, Итали, Испанийн хуулиас ялгаатай. Англи, Ирландад бүх газар нутаг нь эзэн хааны өмч гэж тодорхойлдог бөгөөд хуульчид нь газар өмчлөх эрхээ *газрын эрх ашгийн* хувьд гэж үздэг Германы хуульчид газар өмчлөл (өмчлөл) ба *хязгаарлагдмал эрхэд* хамаарна гэж үздэг. Газар дээрх өмч нь хязгааргүй үргэлжлэх хугацаатай энгийн (үнэмлэхүй) хураамжтай ойртдог. Энэ нь өөрөө өмчлөгчийн эзэмшил болж болно.

Хязгаарлагдмал өмчлөлийн эрх гэдэг тусгай эрхээр үүссэн зөвхөн тодорхой эрх бүхий өмчлөгчид олгогдсоныг хэлнэ. Эдгээр хөрөнгийн эрх нь хэзээ ч өмч болж чаддаггүй.

Германы газрын тухай хууль нь Иргэний хууль (Bürgerliches Gesetzbuch-BGB), Кондоминиумын хууль (Wohnungseigentumsgesetz), Түрээсийн тухай хууль Газар дээрх өмч болон бусад ашиг сонирхлыг зөвхөн хуульд тусгайлан заагдсан тохиолдолд л оршин тогтнож болно. Эдгээр сонирхлууд нь дараахь зүйлийг агуулдаг. Үүнд:

- Өмчлөлийн эд хөрөнгө

⁴ <http://documents.worldbank.org/curated/en/786221468175470235/pdf/374480Land0law01PUBLIC1.pdf>

⁵ <http://www.fao.org/legal/development-law/land/en/>

⁶ <http://www.fao.org/legal/development-law/land/en/>

⁷ Dr. Götz-Sebastian Hök, <http://www.dr-hoek.de/EN/beitrag.asp?t=German-Land-Law>

- Түрээсийн эд хөрөнгө
- Хуулийн хариуцлага
- Сервитут
- Узуфрукт
- Кондоминиум

Газрыг янз бүрийн шалтгаанаар хоёр өөр эрх бүхий байгууллагууд бүртгэдэг.

1.Кадастрын бүртгэл

Газар зохион байгуулалт, үл хөдлөх хөрөнгийн кадастрын хууль нь өмчлөлийн хил хязгаарын бүртгэлийг зохицуулдаг. Кадастрын алба нь хотын захиргаа эсвэл орон нутгийн дүүргийн захиргаанд харъяалагдана. Кадастрын албаны ажил бол одоо байгаа бүх талбайг харуулсан төлөвлөгөө гаргах явдал юм. Гэхдээ өмчлөгч болон хариуцлагатай холбоотой тусгай мэдээлэл байдаггүй. Хил хязгаарыг гол төлөв координатуудаар нарийвчлан тодорхойлж, кадастрын зураг дээр харуулдаг.

2.Газрын бүртгэл (Grundbuchordnung)⁸

Германы парламент нь бүртгэх журам, өргөдөл гаргах өргөдлийн тухай заалтыг дараахь байдлаар гаргасан. Газар дээрхи үл хөдлөх хөрөнгийн бүртгэлийг Газрын бүртгэлийн журмаар зохицуулдаг бөгөөд газрын бүртгэлийг орон нутгийн тойргийн шүүх хариуцан гүйцэтгэдэг. Газрын бүртгэл нь газарт үүссэн хууль ёсны ашиг сонирхлыг бүртгэх үйл ажиллагааг эрхэлдэг. Газрын бүртгэл нь газрын бүртгэлийн шүүгч ба тусгай бичиг хэргийн ажилтнуудаас бүрддэг.

3.Мэдээлэл авах

Системд бүртгэлтэй л бол хэн байсан ч мэдээллийн сангаас ямар нэгэн газрыг бүртгэлтэй эсэхийг мэдэх, шалгах бүрэн боломжтой бөгөөд баталгаажуулалт хийгдсэн мэдүүлэг гаргагч л бүртгэгдсэн үл хөдлөх хөрөнгийн аливаа бүртгэл, мэдээллийн хуулбарыг сангаас гарган авах боломжтой. Үгүй бол зөвхөн улсын нотариатын болон эрх бүхий төрийн байгууллагын эрхээр Газрын бүртгэлд нэвтрэх боломжтой. Гэхдээ эд хөрөнгийг худалдаж авсан төлбөрийн үнийн дүнг газрын бүртгэлд бүртгэдэггүй ба олон нийтэд мэдээлэх боломжгүй. Харин олон нийтэд нээлттэй байлгах боломжтой газрын үнийн талаарх ерөнхий мэдээллийг Шинжээчдийн хороонд хандсанаар авах боломжтой байдаг.

5.1.2.БҮГД НАЙРАМДАХ ЭСТОНИ УЛС (БНЭУ)

Эстони улсын газрын шинэчлэл⁹

Эстони улс 1991 онд тусгаар тогтнолоо зарлагмагцаа “Газрын шинэчлэлийн тухай хууль”-аа мөн оныхоо 11-р сарын 1-ний өдөр баталснаар Газрын шинэчлэлээ эхэлүүлсэн туршлагатай улс орон юм. Энэхүү үйл ажиллагаа нь одоо ч үргэжилсээр 2019 оны байдлаар *Эстони улсын нийт нутаг дэвсгэрийн 98%-д газрын шинэчлэл хийгдээд байна.*

Газрын шинэчлэлийн гол зорилго нь 1940 онд Зөвлөлт засгаас бүх газрыг улсын өмч болгож, хувийн газар өмчлөлийг хориглосноос үүдэлтэй шударга бус явдлыг арилгах, улмаар төрийн өмчлөлд суурилсан газрыг харилцааг хувийн өмчлөлд суурилсан газрын харилцаанд шилжүүлэхэд оршино. Өмнөх өмчлөгчийн эрх, хууль тогтоомжоор хамгаалагдсан одоогийн газар ашиглагчдын ашиг сонирхолд үндэслэн газар нутгийг илүү үр ашигтай ашиглах урьдчилсан нөхцөлийг бүрдүүлэх.

Газрын шинэчлэлийн үндсэн агуулга нь:

⁸ <https://www.gesetze-im-internet.de/gbvfg/BJNR706370935.html#BJNR706370935BJNG000102307>

⁹ <https://www.maaamet.ee/en/objectives-activities/land-reform>

- хууль бусаар хураан авсан газрыг хуучин өмчлөгчид болон хууль ёсны өв залгамжлагчид нь буцааж өгөх буюу энэ тохиолдолд нөхөн олговор олгох;
- газрыг иргэн, хуулийн этгээдийн өмчлөлд үнэ төлбөргүй шилжүүлэх;
- төрийн өмчлөлд хадгалагдах газрыг тодорхойлсон;
- барилга байгууламж эзэмшигчдийн ашиг сонирхолд давуу эрх бий болох, эсхүл хуульд заасан тохиолдолд арилжааны түрээс, ашиглалтын эрхэд газар эзэмших эрх бий.

Орон нутгийн засаг захиргаа, Газрын зөвлөл нь газрын шинэчлэлийн ажлыг хариуцаж ажилладаг. Газрын зөвлөл нь газрын шинэчлэлийг хэрэгжүүлэх үйл явцыг хянаж, зохицуулж, удирддаг засгийн газрын хэрэгжүүлэгч агентлаг болно. Газрын шинэчлэлийн албаны даалгавар бол газрын шинэчлэлтэй холбоотой үүргийг биелүүлж, улсын газрын нөөц бүрдүүлэхэд оршино.

Газрын зөвлөлчиг үүрэг:

- газрын шинэчлэлийн талаархи хууль тогтоомжийн үйл явцад оролцдог;
- газрын шинэчлэл явуулдаг байгууллагуудад зөвлөгөө өгөх, сургах, хяналт тавих;
- газрыг улсын нөөцөд хамруулах болон төрийн өмчид хадгалах тохиромжтой газрыг тогтоох;
- газрыг хотын өмчлөлд шилжүүлэх үйл ажиллагааг гүйцэтгэх;
- газрыг буцаан олгохтой холбогдон гарах санхүүжилтийг зохион байгуулна;
- газрын шинэчлэлийн талаархи хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн талаар тайлбар өгөх;
- газрын шинэчлэлийн талаархи маргааныг шийдвэрлэхэд оролцдог.

Эстони улсад улсад одоо мөрдөгдөж буй газрын хууль тогтоомжууд¹⁰:

- Газрын шинэчлэлийн тухай хууль, 1991
- Эд хөрөнгийн тухай хууль, 1993
- Газрын татварын тухай хууль, 1993
- Газрын бүртгэлийн тухай хууль, 1993
- Газрын кадастрын тухай хууль, 1994
- Газрын үнэлгээний тухай хууль, 1994
- Газар нэгтгэх тухай хууль, 1995
- Газрын харилцааны шинэчлэлд усуфруктод хамрагдах газрыг хураан авах тухай хууль, 2009
- Газар сайжруулах тухай хууль, 2018

Дээрх хууль тогтоомжуудын хүрээнд Эстони улсын газрын эрх зүйн харилцаа зохицуулагдаж байна.

5.1.3. 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

¹⁰ <https://www.riigiteataja.ee/en/search>

эзэмшдэг байсан бол 1990-1999 оны хооронд 0.8 сая га газрыг хувьд шилжүүлжээ. Үүнээс гадна хөдөөний 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 шилжснээр 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 зонхолох 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

5.1.4.ШВЕДИЙН ВАНТ УЛС (ШВЕД УЛС)

Газрын эрхзүй ¹¹

Шведэд бүх газар тодорхой, тодорхойлогдсон өмчлөгчтэй. Газар өмчлөгч нь иргэн, хуулийн этгээд, төрийн болон орон нутгийн байгууллага байж болно.

Шведэд газар нутгийн бараг тал хувь нь хувийн өмчлөлд байдаг. 2010 онд газар өмчилж авсан хувийн дөрвөн хүний зөвхөн нэг нь эмэгтэйчүүд байжээ. Газар өмчлөгчдийн бас нэг том ангилал бол газрын 30-аас дээш хувийг эзэмшдэг бизнесийн салбар бөгөөд түүний эзэмшил газар нь ой модны үйлдвэрлэлтэй холбоотой. Төрийн байгууллагууд 15 орчим хувийг эзэмших бөгөөд эдгээрийн дунд засгийн газар хамгийн том газар өмчлөгч болно¹².

Швед улсад үл хөдлөх хөрөнгө бол газар; энэ нь шинж чанарт хуваагддаг. Энэ нь үл хөдлөх хөрөнгө нь үндсэндээ газар дээрх нэг буюу хэд хэдэн зааглагдсан газар гэсэн үг юм.

¹¹ <https://www.un.org/esa/agenda21/natlinfo/countr/sweden/land.pdf>

¹² <https://www.scb.se/en/finding-statistics/statistics-by-subject-area/environment/land-use/land-use-in-sweden/pong/statistical-news/land-use-in-sweden-2010/>

Өнөө үед үл хөдлөх хөрөнгө нь гурван хэмжээст байж болох бөгөөд үүнд жишээлбэл кондоминиум эсвэл газар доорхи гараж зэргийг багтааж болно¹³.

Шведийн эрэг орчмын нутаг дэвсгэрийн ихэнх хэсэг нь хувь хүмүүсийн эзэмшилд байдаг. Хувийн газар өмчлөгчийн болон газар өмчлөх эрх, үүргийн талаархи нэгтгэсэн тайлбарын тодорхойлолт байхгүй байна. Газар өмчлөгчдийн хувьд төр, орон нутгийн засаг захиргаа нь үндсэндээ хувийн хүмүүстэй адил тэгш харилцаатай байдаг боловч төрийн үйлчилгээ үзүүлэх үүрэгтэй байгууллагын хувьд тэд газар ашиглалтад нөлөөлөх онцгой статустай байдаг. Бүх газар өмчлөгчтэй байна гэдэг нь газар өмчлөгч бүр газрыг өөрийн үзэмжээр хязгааргүйгээр ашиглах эрхтэй гэсэн үг биш юм. Хязгаарлалтууд нь янз бүрийн шинж чанартай байж болно. Зарим хязгаарлалт нь үргэлж хэрэглэгддэг бол зарим нь тодорхой тусгай бүсэд үйлчилдэг. Олон нийтийн тусгай шийдвэр эсвэл хувийн гэрээгээр нэмэлт хязгаарлалт тавьж болно.

Газрыг эзэмших замаар эсвэл урт хугацааны түрээсийн гэрээ байгуулах замаар олж авч болно.¹⁴ Гэхдээ хувийн эсвэл олон нийтийн эзэмшлийн газар гэдгээс хамаарч хянан, шийдвэрлэх ажиллагаа харилцан адилгүй байх бөгөөд тусгай зохицуулалттай байна.

Газар нь урьд өмнө хөгжүүлээгүй, хөгжлийн нарийвчилсан төлөвлөгөөнд тусгагдаагүй, эсвэл нарийвчилсан хөгжлийн төлөвлөгөөнд тусгагдсан газар байж болно. Хувийн газар олж авах нь газар эзэмшигчид ба худалдан авагчдын хооронд хийсэн арилжааны гүйлгээ хийх замаар харин олон нийтийн эзэмшлийн газар эзэмших нь тодорхой дүрмийн дагуу явагдана.

Засгийн газрын тухай хуулийн 2-аар бүлгийн 18 дугаар зүйлд заасан үндсэн хуулийн (1974 он) хамгаалалт нь өмчийн эрхийн хувьд чухал ач холбогдолтой юм. Хамгаалалт нь газар өмчлөгчид газраа өөрийн үзэмжээр хадгалах, ашиглах эрхийг баталгаажуулж өгдөг. Энэ нь өмчлөх эрх нь нийтийн ашиг сонирхлыг өдөөж буй нөхцөлд л хязгаарлагдаж болзошгүй бөгөөд өмчлөгчид газраа өгөх, эсвэл газар ашиглах эрх нь хязгаарлагдахад сөргөөр нөлөөлсөн тохиолдолд хохирлыг нөхөн төлөх ёстой гэсэн үг юм. Тиймээс газар өмчлөх эрхийг дараах байдлаар тодорхойлж болно. Эзэмшигч нь газар ашиглах байнгын эрхтэй гэж. Газрыг өөр зориулалтаар ашиглах автомат эрх байхгүй. Тухайн улсын тодорхой хэсэгт газар нутгийн ихэнх хувийг эзэлдэг өмчгүй амьдардаг хүмүүс (эзэнгүйгүй сул өмчлөл). Өөр бэрхшээл бол олон өмчлөл (хоёр ба түүнээс олон) ба үл хөдлөх хөрөнгийн ашиг хүртэгч юм. Ерөнхийдөө дээрх асуудлууд нь газрын нөөцийг үр ашигтай ашиглахад саад болж болзошгүй юм.

Газар өмчлөлийг ихэвчлэн бичгээр байгуулсан гэрээгээр өөр эзэмшигчид шилждэг. Мөн өмчийн эрхийг эд хөрөнгийг бүрдүүлэх үйл явцаар буюу албадан эзэмших замаар дамжуулж болно. Шинэ өмчлөгч шилжүүлсний дараа эд хөрөнгийн бүртгэлд бүртгэгдсэн байх ёстой. Эдгээр бүх үйл явцыг хуулиар нарийвчлан зохицуулдаг. Швед дэх бүх газар хөрөнгөд хуваагддаг бөгөөд бүх эд хөрөнгийг мэдээллийн санд бүртгэдэг.

Швед улсын газрын эрх зүйн харилцаа нь дараах хууль тогтоомжийн хүрээнд зохицуулагдаж байна. Үүнд:¹⁵

- Үл хөдлөх хөрөнгийг бүрдүүлэх тухай хууль, 1970
- Сервитутын тухай хууль, 1973
- Хамтарсан байгууламжийн тухай хууль, 1973
- Шведийн Байгаль орчны хууль, 1998
- Газрын тухай хууль, 1970
- Авто замын тухай хууль, 1971

¹³ <https://www.lantmateriet.se/en/real-property/>

¹⁴ <https://www.boverket.se/en/start/building-in-sweden/swedish-market/land/>

¹⁵ <https://www.boverket.se/en/start/building-in-sweden/swedish-market/land/property-laws/>

Шведийн Кадастрын болон Газрын бүртгэлийн газар (Lantmateriet буюу Газар нутгийн судалгаа) нь үл хөдлөх хөрөнгө болон улсын газрын зургийн талаархи бүх мэдээллийг зохицуулдаг байгууллага юм.¹⁶ Газар өмчлөгчийн талаар зөв мэдээлэл өгөх, эд хөрөнгийн хил хязгаарыг зөв тогтоох зорилгоор мэдээллийг тасралтгүй шинэчилдэг.

Хувь хүмүүс болон хуулийн этгээдийн эд хөрөнгийнхөө хил хязгаарыг өөрчлөх, газар худалдаж авах, зарахыг хүссэн үйл ажиллагааг Lantmateriet-ээр дамжуулан зохион байгуулдаг. Доорх тохиулдлуудад иргэн, хуулийн этгээд системтэй холбогдох шаардлагатай болон. Үүнд:

- эд хөрөнгийн өмчлөл өөрчлөгдсөн үед (худалдан авах, бэлэглэх)
- эрхийн бичиг баримтыг бүртгүүлэх өргөдөл гаргахдаа
- үл хөдлөх хөрөнгийн ипотекийн бонд, моргейжийн зээлийг шийдвэрлэхдээ
- эд хөрөнгийн хил хязгаарыг өөрчлөх өргөдөл гаргахдаа
- газрын зураг, газарзүйн мэдээллийг захиалах.

5.1.5.КИРГИЗСТАН 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 дагавараас 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)¹⁷.

Өнөөдөр Киргизстан улсын газрын шинэчлэлийн хүрээнд газар тариалангийн газрынхаа 75-80% -ийг хувьчлажээ. 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 ноогдо 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.

¹⁶ <https://www.lantmateriet.se/>

¹⁷ <https://www.land-links.org/country-profile/kyrgyzstan/#land>

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 хувийг хувийн өмчид шилжүүлэв..

Газрын шинэчлэлийн гуравдахь үе шат нь 2004 онд эхэлсэн бөгөөд дараахь 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 санаачлагыг хэрэгжүүлэхэд бэрхшээлтэй тулгарсан (Акрамов ба Омуралиев 2009; Лерман ба Седик 2009). Киргизийн газрын шинэчлэл нь газар тариалангийн газрынхаа 75-80% -ийг хувьчилсан байна.

Киргизстанд газар нутгийг хувийн газар эсвэл улсын газар гэж ангилдаг. Хувийн газар нь хувь хүн эзэмшдэг, эсхүл хувийн аж ахуйн нэгж, холбоонд хууль ёсоор бүртгэгдсэн газрыг хамаарулдаг бол хувийн газартай холбоотой бүлгийн болон нийтийн эрхийг хүлээн зөвшөөрдөг (Chemonics 2008; Lerman and Sedik 2009). Киргиз улс дараахь газар ашиглалтын төрлийг хүлээн зөвшөөрдөг.

Газар эзэмших. Хуулинд Киргиз улсад газар эзэмшигчид онцгой газар эзэмших эрхтэй бөгөөд газрыг зарах, түрээслэх, барьцаалах, бэлэглэх замаар чөлөөтэй шилжүүлэх боломжтой. 2008 он гэхэд 2.7 саяас дээш газар өмчлөх эрх бүртгэгдсэн. 2009 онд Газрын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулснаар бэлчээрийг хувьдаа өмчлөхийг хориглосон (Chemonics 2008; Күүк 2008; Газрын хууль 1999b).

Газар түрээслэх. Хуулийн дагуу хувийн болон улсын газрыг талууд тохиролцож, түрээслэх боломжтой. Арилжааны зориулалттай газар болон аж үйлдвэрийн хөгжлийн газрыг түрээслэх нь газар, хөрөнгө оруулалтын хэмжээнээс хамаарч түрээслэх хугацаа 5-аас 50 жилийн хооронд байдаг. Түрээсийг ихэвчлэн түрээсийн хэмжээг тогтоож, олсон орлогоо аймаг, аймгийн удирдлагуудтай хуваалцах боломжтой байдаг. Хөдөө аж ахуйн газрыг албан бус түрээслэх нь түгээмэл бөгөөд хэлэлцээр хийх нөхцөлтэй байна. Хөдөөгийн газар өмчлөгчдийн 11% - 20% нь газар түрээслэдэг (ILC 2004; Лерман ба Седик 2009; Фишер нар., 2004).

Албан бус газар ашиглалт, суурьшил. Зөвлөлт Холбоот Улс задарснаас хойш зарим газарт газар ашиглалт, суурьшуулалт нь албан бус шинж чанартай байсан бөгөөд албан ёсны хууль тогтоомжийн шаардлагаас давж гарсан. Жишээлбэл, хуулиар бэлчээр ашиглуулах зөвшөөрөл, төлбөр шаарддаг боловч ихэнх малчид зөвшөөрөл, төлбөр төлөлгүйгээр бэлчээрийг албан бус байдлаар ашиглаж байсан. Үүнтэй адилаар хот суурин газарт шилжин ирэгсдийн ихэнх нь газар ашигласны төлбөр төлөхгүйгээр албан бус суурьшлын бүсийг болгосон. Үүнийг газар дахин хуваарилах үйл ажиллагаагаар болон эрхийн гэрчилгээ олгох замаар цэгцэлж байна. (Дэлхийн банк 2007а; Chemonics 2005; Chemonics 2008; IWPR 2010).

Иргэд нь Киргизстанд газар худалдаж авах, түрээслэх, өвлүүлэх, бэлэглэх замаар газар эзэмших боломжтой. Гадаадын иргэд Киргиз улсад газар худалдаж авахыг хориглодог боловч урт хугацаагаар газар түрээслэх замаар энэхүү эрхийг олж авах боломжтой. Хуульд зааснаар гурван ба түүнээс дээш жилийн хугацаатай бүх газар эзэмших

эрх, түрээсийн эрхийг бүртгэх ёстой. Газар бүртгэлийн “Үл хөллөх хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэл”-ийн тухай хуулийн дагуу системд тухайн газар эзэмшигчийн бүртгэлийг нэг удаа үнэ төлбөргүй хийдэг байна (Дэлхийн банк 2010а; ILC 2004; Undeland 2007).

Бүгд найрамдах Киргистан улс нь дараах хууль тогтоомжуудын хүрээнд газрын эрх зүйн харилцааг зохицуулж байна. Үүнд:

-Үндсэн хууль, 2010

-Иргэний хууль, 1997

-Газрын хууль, 1999

-Үл хөдлөх хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэл, 1998

-Хөдөө аж ахуйн зориулалттай газрын удирдлага, зохицуулалтын тухай хууль, 2001

-Татварын тухай хууль, 2008

Харин узуфрукт, сервитут, кондоминиумын эрхийн зохицуулалтын хувьд тодорхой бие даасан эрх зүйн зохицуулалт үгүй, иргэний хууль, газрын тухай хуулинд энэ талаар тодорхой тусгагдаагүй болно. Магадгүй энэ нь улс орны газрын харилцааны үндэс нь хөдөө аж ахуйд суурилсан газрын харилцаа үүссэнтэй холбоотой байж болох юм гэж үзэж байна.

5.2.МУ ба ОУ-ын газрын зохицуулалтын харьцуулалт

Хүснэгт 6. Монгол Улс ба ОУ-ын Газрын эрхийн зохицуулалтын тойм харьцуулалт (газар өмчлөх, эзэмших, ашиглах, сервитут, узуфрукт, кондоминиум)

№	Газрын эрхийн хэлбэрүүд	Монгол улс		ХБНГУ		Швед улс		Эстони улс		Гүрж улс	
		Зохицуулж буй хуулиуд	Тайлбар	Зохицуулж буй хуулиуд	Тайлбар	Зохицуулж буй хуулиуд	Тайлбар	Зохицуулж буй хуулиуд	Тайлбар	Зохицуулж буй хуулиуд	Тайлбар
1	Өмчлөх эрх	Иргэний хууль, Газрын тухай хууль, МУ-ын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулиар зохицуулдаг	Энэхүү эрхийг МУ-ын иргэнд нэг удаа үнэ төлбөргүй олж авна. Мөн иргэн, хуулийн этгээд эрхийг худалдаж авч болно.	Германы Иргэний хууль, 2002-иар зохицуулдаг.	Өмчлөх эрхийг иргэн, хуулийн этгээд зөвхөн тухай газрыг худалдан авах, эсвэл эрхийг олж авах (худалдах, солилцох, бэлэглэх) Тухай улсын иргэний туйлын эрхүүдийн нэг гэж үздэг учраас иргэний хуульд дэлгэрэнгүй тусгасан.	Шведийн Газрын тухай хууль, 1970; Үл хөдлөх хөрөнгийг бүрдүүлэх тухай хууль 1970; Байгаль орчны хууль, Усны тухай хууль, 1983	Газар нь жинхэнэ үл хөдлөх хөрөнгө гээд, түүнийг худалдах, солилцох, бэлэглэх хэлбэрээр олж авах харилцааг зохицуулсан.	Газрын шинэчлэлийн тухай хууль, 1991; Газар нэгтгэх тухай хууль, 1995; Газар сайжруулах тухай хууль, 2018; Газрын харилцааны шинэчлэлд усуфруктод хамрагдах газрыг хураан авах тухай хууль, 2009	ЗХУ-ын засаглалын үед төрийн өмч болгон хурааж авсан бүх газрыг хууль ёсных нь эзэмшигчдэд газрыг нөхөн олговортойгоор буцаан олгох мөн иргэн хуулийн этгээдэд үнэ төлбөргүй өмчлүүлэхийг Газрын шинэчлэлийн хуулиндаа хуульчлан заасан. цахим газрын бүртгэлийн системийг хөгжүүлсэн бөгөөд 24/7 хаанаас ч хандах	Үндсэн хууль, 1995; Иргэний хууль, 1997 Төрийн өмчийн тухай хууль, 2010 Хөдөө аж ахуйн газар өмчлөлийн тухай органик хууль, 2019 Эд хөрөнгийг хууль ёсны болгох тухай, 2007	Хөдөө аж ахуйн газрын өмчлөгч нь төр баян. Газрын зөвхөн ХАА-н зуриулалтаар дор дурьдсан иргэн, хуулийн этгээдэд өмчлүүлж болно. Үүнд: Гүрж улсын иргэн, өрх, хуулийн этгээд; гадны улсын иргэн, хуулийн этгээд; Өндөр уулархаг мужийн газар нь хувийн өмчлөлд, хамт олон болон улсын өмч байж болно.

2	Эзэмших эрх	Газрын тухай (МУ-ын Иргэний хууль болон газрын тухай хуулийн хүрээнд харилцааг зохицуулах боломжтой.)	Өмчлөгч буюу газрын эзэн эрхээ бүрэн эдлэхэд хязгаарлагдмал байдлыг эзэмших эрхий харилцаа үүсгэж байна. Өөрөөр хэлбэл эзэмшигч, газар ашиглагчтай эрхийн харилцаанд орох явдал нь өмчлөх эрхийн бүрэн утгыг хязгаарлаж, эрхээ эдлэх байдлыг хөсөрдүүлж байна. Цаашид энэ төрлийн харилцааг байлгах шаардлагагүй.	Газар эзэмших эрхийн харилцаа гэж байхгүй бөгөөд зөвхөн өмчлөх эрхийн болон ашиглах (түрээслэх)	Газар эзэмших замаар эсвэл урт хугацааны түрээсийн гэрээгээр дамжуулан газрыг олж авна.	боломжтой байх	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.); 2007; Төрийн хөтөлбөрийн хүрээнд газрын кадастрын мэдээллийг сайжруулах, газар эзэмших эрхийг системтэй, тогтмол бүртгэх журам, 2016	Хөдөө аж ахуйгаас өөр бусад зориулалтаар газрыг зөвхөн иргэн, хуулийн этгээд эзэмшиж, ашиглана.
---	-------------	--	---	---	---	----------------	--	---

3	Ашиглах эрх		Өмчлөлийн эрх үүссэн газар дээр л цаашид ашиглах эрхийн харилцаа бий болох ёстой!		N/A				
4	Сервитут эрх	Иргэний хуулинд зөвхөн зүйл, заалтаар зохицуулагдаж байна. ОЦ-ын практикт иргэний хуулинд БҮЛЭГ байдлаар зохицуулж байна.		Германы Иргэний хуулиар БҮЛЭГ байдлаар зохицуулагддаг	Сервитутын тухай хууль, 1973; Хамтарсан байгууламжийн тухай хууль, 1973		Газар бол үл хөдлөх хөрөнгө гэж үзээд өмчийн бүх төрлийг бүртгэнэ гэж заажээ. Бүх газрыг өмчлөлд шилжүүлэх буюу хууль ёсны эзэнтэй болгох, ингэснээр эдийн засгийн хөгжлийг дэмжинэ гэж үздэг.	Иргэний хууль, 1997	Улс орны газарзүйн онцлогоос хамаарч хөдөө аж ахуйн зориулалтаар газрыг өмчлөх, ашиглах, эзэмших харилцааг түлхүү анхаарч зохицуулдаг, иргэн, хуулийн этгээдэд шилжээгүй бүх газар төрийн өмч гэж үздэг.
5	Узуфрукт эрх		Бие даасан хуулийг бий болгох, СӨХ-ны эрх зүйн байдлын тухай хуулийг түүнтэй уялдуулж шинэчлэх!			Эд хөрөнгийн тухай хууль, 1993			
6	Кондоминиум эрх	Иргэний хуульд бүлэг байдлаар зохицуулсан байна. Цаашид энэхүү харилцааг тусгайлсан хуулиар зохицуулах нь зүйтэй.		Бие даасан Кондоминиумын тухай хууль, 2014-иар зохицуулагддаг.	Нийтийн орон сууцны оршин суугчидын дэвсгэр газар өмчлөх эрхийг түүний СӨХ- эдлэх бөгөөд	Үл хөдлөх хөрөнгийг бүрдүүлэх тухай хууль 1970;		Одоогоор энэ төрлийн хуулийн зохицуулалт байхгүй байна.	

5.3.Бүлгийн дүгнэлт

Олон улсын практикт үндсэндээ ӨМЧЛӨЛ, УЗУФРУКТ, СЕРВИТУТ, КОНДОМИНИУМ гэсэн эрхийн төрлүүдийн хүрээнд газрын эрх зүйн харилцаа зохицуулагдаж байна.

Мөн дээх судалгаанд хамрагдсан улсууд нь нийт газар нутгийг хувийн өмчлөлд шилжүүлэх (амбицтай) замаар газрын эзний зүгээс хариуцлагыг нэмэгдүүлэх, газрын тогтвортой, үр ашигтай байдлыг улам нэмэгдүүлэх замаар улс орны нийгэм, эдийн засгийн хөгжлийг нэмэгдүүлэхэд хувь нэмэр оруулахыг эрмэлзэж байна.

Түүнчлэн газар өмчлөх, ашиглах эрх нь хүний туйлын эрх гэж үзэж ялангуяа энэхүү харилцаанд жендерийн тэгш байдлыг хангах гэсэн НҮБ-ын санаачлагыг улс орнууд өөрсдийн газрын хууль тогтоомж, үйл ажиллагаандаа нэвтрүүлж, хэрэгжүүлж эхэлжээ. Өөрөөр хэлбэл нэгэнт хүний эрх гэж үзэж байгаа бол энэхүү эрхийг мөн эмэгтэйчүүдэд олгохыг чухалжилж байна. Магадгүй манай орны хувьд ч энэ асуудлыг судлаж, амьдралд нийцүүлэх нь зайлшгүй бөгөөд дэлхийн жишигт нийцсэн газрын эрх зүйн харилцааг хөгжүүлэх нь бодлого тодорхойлох түвшинд тулгарч буй шинэ хандлага, шинэ сорилт, ойлголт болж байна.

ХБНГУ, Эстони, Швед зэрэг улс орнууд нь газрын кондоминиумын хууль, моргейжийн хууль, узуфрукт, сервитут нь зөвхөн иргэний хуулийн нэг БҮЛЭГ бус бүр бие даасан хуулийн хэмжээнд хүргэж хуульчлан тогтоож дагаж мөрдөж байгаа нь иргэний эрх зүйт төртэй улс орнуудад зайлшгүй байх хууль эрх зүйн хэм хэмжээ болсныг илтгэж байна.

ЗУРГАА.ЗӨВЛӨМЖ

Өнөөдрийн тулгамдаж байгаа асуудал, бэрхшээлийг цогцоор шийдвэрлэх боломжийг хууль тогтоомжийн төсөл боловсруулах хувилбар хангахаар байна.